

## Sprawozdanie Finansowe (Jednostka Inna 1-2 w złotych)

Data sporządzenia sprawozdania finansowego	<b>20-03-2023</b>	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	<b>01-01-2022</b>	<b>31-12-2022</b>
Identyfikator podmiotu (NIP, KRS)	7370003939	<b>0000171309</b>
Nazwa firmy	Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Wł. Orkana Limanowa	
<b>Adres siedziby:</b>		
Miejscowość, województwo	Limanowa, małopolskie	
Gmina, powiat	Limanowa, limanowski	
<b>Adres polski:</b>		
Kraj, województwo	PL, małopolskie	
Powiat, gmina	limanowski, Limanowa	
Nazwa ulicy numer budynku, numer lokalu	Ul. Jana Pawła II 19,	
Nazwa miejscowości	Limanowa	
Kod pocztowy Nazwa urzędu pocztowego	34-600 Limanowa	
Opcjonalne dane przedsiębiorcy zagranicznego: Kod Kraju ( <i>Country Code</i> ) Kod pocztowy ( <i>Postal code</i> ), Nazwa miejscowości ( <i>City</i> ) Nazwa ulicy ( <i>Street</i> ), Numer budynku ( <i>Building number</i> ), Numer lokalu ( <i>Flat number</i> )		
Podstawowy przedmiot działalności jednostki (PKD)	6820Z,6832Z,6810Z,4110Z,3530Z	
Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym	01-01-2022	31-12-2022
Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony, Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym		

## Pozostałe informacje

Czy sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzną jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

---

### Założenie kontynuacji działalności:

Czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości

Czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności

### Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności:

---

Informacja czy sprawozdanie finansowe jest sporządzone po połączeniu spółek

### Wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)

## Zasady (polityka) rachunkowości

### **A) Metody wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)**

Opisano w załącznikach: polityka\_rachunkowosci\_A.odt oraz wycena\_B.odt

---

### **B) Ustalenie wyniku finansowego**

Opisano w załączniku wynik\_finansowy\_C.odt

---

### **C) Ustalenie sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego**

Opisano w załączniku sposob\_sporzadzania\_SF\_D.odt

---

### **D) Pozostałe**

BRAK

## Pozycje Użytkownika

Nazwa	Opis
-------	------

## BILANS - AKTYWA

Pozycja	Wyszczególnienie	Symbol	Kwota A (rok bieżący)	Kwota B (rok poprzedni)	B1 (dane porównawcze)
A.	AKTYWA TRWAŁE (I+II+III+IV+V)	A	7 259 620,43	5 946 274,20	
I.	Wartości niematerialne i prawne (1+2+3+4)	A_I	0,00	0,00	
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	A_I_1	0,00	0,00	
2.	Wartość firmy	A_I_2	0,00	0,00	
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	A_I_3	0,00	0,00	
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	A_I_4	0,00	0,00	
II.	Rzeczowe aktywa trwałe (1+2+3)	A_II	7 259 620,43	5 946 274,20	
1.	Środki trwałe	A_II_1	7 258 144,43	5 938 894,20	
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	A_II_1_A	2 089 957,42	2 146 938,77	
	b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	A_II_1_B	3 240 582,05	3 458 457,54	
	c) urządzenia techniczne i maszyny	A_II_1_C	1 921 860,16	323 488,59	
	d) środki transportu	A_II_1_D	0,00	0,00	
	e) inne środki trwałe	A_II_1_E	5 744,80	10 009,30	
2.	Środki trwałe w budowie	A_II_2	1 476,00	7 380,00	
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	A_II_3	0,00	0,00	
III.	Należności długoterminowe (1+2+3)	A_III	0,00	0,00	
1.	Od jednostek powiązanych	A_III_1	0,00	0,00	
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	A_III_2	0,00	0,00	
3.	Od pozostałych jednostek	A_III_3	0,00	0,00	
IV.	Inwestycje długoterminowe (1+2+3+4)	A_IV	0,00	0,00	
1.	Nieruchomości	A_IV_1	0,00	0,00	
2.	Wartości niematerialne i prawne	A_IV_2	0,00	0,00	
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	A_IV_3	0,00	0,00	
	a) w jednostkach powiązanych	A_IV_3_A	0,00	0,00	
	- udziały lub akcje	A_IV_3_A_1	0,00	0,00	
	- inne papiery wartościowe	A_IV_3_A_2	0,00	0,00	
	- udzielone pożyczki	A_IV_3_A_3	0,00	0,00	
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	A_IV_3_A_4	0,00	0,00	
	b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	A_IV_3_B	0,00	0,00	
	- udziały lub akcje	A_IV_3_B_1	0,00	0,00	
	- inne papiery wartościowe	A_IV_3_B_2	0,00	0,00	
	- udzielone pożyczki	A_IV_3_B_3	0,00	0,00	
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	A_IV_3_B_4	0,00	0,00	

## BILANS - AKTYWA

Pozycja	Wyszczególnienie	Symbol	Kwota A (rok bieżący)	Kwota B (rok poprzedni)	B1 (dane porównawcze)
	c) w pozostałych jednostkach	A_IV_3_C	0,00	0,00	
	- udziały lub akcje	A_IV_3_C_1	0,00	0,00	
	- inne papiery wartościowe	A_IV_3_C_2	0,00	0,00	
	- udzielone pożyczki	A_IV_3_C_3	0,00	0,00	
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	A_IV_3_C_4	0,00	0,00	
4.	Inne inwestycje długoterminowe	A_IV_4	0,00	0,00	
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (1+2)	A_V	0,00	0,00	
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	A_V_1	0,00	0,00	
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	A_V_2	0,00	0,00	
B.	AKTYWA OBROTOWE (I+II+III+IV)	B	2 398 825,42	3 504 438,57	
I.	Zapasy (1+2+3+4+5)	B_I	0,00	0,00	
1.	Materiały	B_I_1	0,00	0,00	
2.	Półprodukty i produkty w toku	B_I_2	0,00	0,00	
3.	Produkty gotowe	B_I_3	0,00	0,00	
4.	Towary	B_I_4	0,00	0,00	
5.	Zaliczki na dostawy	B_I_5	0,00	0,00	
II.	Należności krótkoterminowe (1+2+3)	B_II	181 439,42	236 570,41	
1.	Należności od jednostek powiązanych	B_II_1	0,00	0,00	
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	B_II_1_A	0,00	0,00	
	- do 12 miesięcy	B_II_1_A_1	0,00	0,00	
	- powyżej 12 miesięcy	B_II_1_A_2	0,00	0,00	
	b) inne	B_II_1_B	0,00	0,00	
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	B_II_2	0,00	0,00	
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	B_II_2_A	0,00	0,00	
	- do 12 miesięcy	B_II_2_A_1	0,00	0,00	
	- powyżej 12 miesięcy	B_II_2_A_2	0,00	0,00	
	b) inne	B_II_2_B	0,00	0,00	
3.	Należności od pozostałych jednostek	B_II_3	181 439,42	236 570,41	
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	B_II_3_A	135 233,59	146 820,99	
	- do 12 miesięcy	B_II_3_A_1	118 171,73	124 348,83	
	- powyżej 12 miesięcy	B_II_3_A_2	17 061,86	22 472,16	

## BILANS - AKTYWA

Pozycja	Wyszczególnienie	Symbol	Kwota A (rok bieżący)	Kwota B (rok poprzedni)	B1 (dane porównawcze)
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	B_II_3_B	1 427,77	15 920,68	
	c) inne	B_II_3_C	43 604,47	68 770,86	
	d) dochodzone na drodze sądowej	B_II_3_D	1 173,59	5 057,88	
III.	Inwestycje krótkoterminowe (1+2)	B_III	2 178 123,56	3 190 972,11	
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	B_III_1	2 178 123,56	3 190 972,11	
	a) w jednostkach powiązanych	B_III_1_A	0,00	0,00	
	- udziały lub akcje	B_III_1_A_1	0,00	0,00	
	- inne papiery wartościowe	B_III_1_A_2	0,00	0,00	
	- udzielone pożyczki	B_III_1_A_3	0,00	0,00	
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	B_III_1_A_4	0,00	0,00	
	b) w pozostałych jednostkach	B_III_1_B	0,00	0,00	
	- udziały lub akcje	B_III_1_B_1	0,00	0,00	
	- inne papiery wartościowe	B_III_1_B_2	0,00	0,00	
	- udzielone pożyczki	B_III_1_B_3	0,00	0,00	
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	B_III_1_B_4	0,00	0,00	
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	B_III_1_C	2 178 123,56	3 190 972,11	
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	B_III_1_C_1	2 178 123,56	3 190 972,11	
	- inne środki pieniężne	B_III_1_C_2	0,00	0,00	
	- inne aktywa pieniężne	B_III_1_C_3	0,00	0,00	
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	B_III_2	0,00	0,00	
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	B_IV	39 262,44	76 896,05	
	<i>niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości</i>		<i>37 504,10</i>	<i>49 255,12</i>	
	<i>rozliczenia międzyokresowe fundusz remontowy</i>			<i>20 708,80</i>	
	<i>pozostałe rozliczenia międzyokresowe</i>		<i>1 758,34</i>	<i>6 932,13</i>	
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	C	0,00	0,00	
D.	Udziały (akcje) własne	D	0,00	0,00	
	<b>AKTYWA razem (A+B+C+D)</b>	<b>Aktywa</b>	<b>9 658 445,85</b>	<b>9 450 712,77</b>	

**BILANS - PASYWA**

Pozycja	Wyszczególnienie	Symbol	Kwota A (rok bieżący)	Kwota B (rok poprzedni)	B1 (dane porównawcze)
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY (I+II+...+VII)	A	7 369 506,39	7 581 945,29	
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	A_I	1 836 393,51	1 936 417,57	
	<i>Fundusz udziałowy</i>		14 323,01	15 145,22	
	<i>Fundusz wkładów mieszkaniowych</i>		25 732,94	26 244,55	
	<i>Fundusz wkładów budowlanych</i>		1 796 337,56	1 895 027,80	
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	A_II	5 443 587,30	5 558 771,56	
	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	A_II_1	0,00	0,00	
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	A_III	0,00	0,00	
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	A_III_1	0,00	0,00	
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	A_IV	0,00	0,00	
	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	A_IV_1	0,00	0,00	
	- na udziały (akcje) własne	A_IV_2	0,00	0,00	
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	A_V	0,00	0,00	
VI.	Zysk (strata) netto	A_VI	89 525,58	86 756,16	
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wartość ujemna)	A_VII	0,00	0,00	
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA (I+II+III+IV)	B	2 288 939,46	1 868 767,48	
I.	Rezerwy na zobowiązania (1+2+3)	B_I	0,00	0,00	
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	B_I_1	0,00	0,00	
2.	Rezerwa na świadczenie emerytalne i podobne	B_I_2	0,00	0,00	
	- długoterminowa	B_I_2_1	0,00	0,00	
	- krótkoterminowa	B_I_2_2	0,00	0,00	
3.	Pozostałe rezerwy	B_I_3	0,00	0,00	
	- długoterminowa	B_I_3_1	0,00	0,00	
	- krótkoterminowa	B_I_3_2	0,00	0,00	
II.	Zobowiązania długoterminowe (1+2+3)	B_II	0,00	0,00	
1.	Wobec jednostek powiązanych	B_II_1	0,00	0,00	
2.	Wobec pozostałych jednostek w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	B_II_2	0,00	0,00	
3.	Wobec pozostałych jednostek	B_II_3	0,00	0,00	
	a) kredyty i pożyczki	B_II_3_A	0,00	0,00	
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	B_II_3_B	0,00	0,00	
	c) inne zobowiązania finansowe	B_II_3_C	0,00	0,00	



**BILANS - PASYWA**

Pozycja	Wyszczególnienie	Symbol	Kwota A (rok bieżący)	Kwota B (rok poprzedni)	B1 (dane porównawcze)
	d) zobowiązania wekslowe	B_II_3_D	0,00	0,00	
	e) inne	B_II_3_E	0,00	0,00	
III.	Zobowiązania krótkoterminowe (1+2+3+4)	B_III	2 220 130,42	1 798 971,22	
1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	B_III_1	0,00	0,00	
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	B_III_1_A	0,00	0,00	
	- do 12 miesięcy	B_III_1_A_1	0,00	0,00	
	- powyżej 12 miesięcy	B_III_1_A_2	0,00	0,00	
	b) inne	B_III_1_B	0,00	0,00	
2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	B_III_2	0,00	0,00	
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	B_III_2_A	0,00	0,00	
	- do 12 miesięcy	B_III_2_A_1	0,00	0,00	
	- powyżej 12 miesięcy	B_III_2_A_2	0,00	0,00	
	b) inne	B_III_2_B	0,00	0,00	
3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	B_III_3	477 015,87	366 538,78	
	a) kredyty i pożyczki	B_III_3_A	0,00	0,00	
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	B_III_3_B	0,00	0,00	
	c) inne zobowiązania finansowe	B_III_3_C	0,00	0,00	
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności	B_III_3_D	208 585,93	273 509,57	
	- do 12 miesięcy	B_III_3_D_1	208 585,93	273 509,57	
	- powyżej 12 miesięcy	B_III_3_D_2	0,00	0,00	
	e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	B_III_3_E	0,00	0,00	
	f) zobowiązania wekslowe	B_III_3_F	0,00	0,00	
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	B_III_3_G	18 946,00	26 594,68	
	h) z tytułu wynagrodzeń	B_III_3_H	0,00	0,00	
	i) inne	B_III_3_I	249 483,94	66 434,53	
4.	Fundusze specjalne	B_III_4	1 743 114,55	1 432 432,44	
IV.	Rozliczenia międzyokresowe (1+2)	B_IV	68 809,04	69 796,26	
1.	Ujemna wartość firmy	B_IV_1	0,00	0,00	
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	B_IV_2	68 809,04	69 796,26	
	- długoterminowa	B_IV_2_1	0,00	0,00	
	- krótkoterminowa	B_IV_2_2	68 809,04	69 796,26	

**BILANS - PASYWA**

Pozycja	Wyszczególnienie	Symbol	Kwota A (rok bieżący)	Kwota B (rok poprzedni)	B1 (dane porównawcze)
	<i>Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości</i>		67 635,45	64 738,38	
	<i>Inne rozliczenia międzyokresowe</i>		1 173,59	5 057,88	
	<b>PASYWA razem (A+B)</b>	Pasywa	9 658 445,85	9 450 712,77	

## Rachunek zysków i strat

Pozycja	Wyszczególnienie	Symbol	Kwota A (rok bieżący)	Kwota B (rok poprzedni)	B1 (dane porównawcze)
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównanie z nimi, w tym: (I+II+III+IV)	A	4 775 682,77	4 681 147,82	
J	- od jednostek powiązanych	A_J	0,00	0,00	
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	A_I	4 656 572,57	4 550 725,69	
	<i>w tym z z opłat</i>		3 745 303,62	3 701 835,57	
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	A_II	0,00	0,00	
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	A_III	119 110,20	130 422,13	
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	A_IV	0,00	0,00	
B	Koszt działalności operacyjnej (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	B	4 720 607,90	4 574 545,35	
	<i>Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości</i>		3 749 712,27	3 687 045,66	
	<i>koszty działalności własnej</i>		851 785,43	757 077,55	
I	Amortyzacja	B_I	150 562,43	146 929,97	
II	Zużycie materiałów i energii	B_II	1 594 824,03	1 678 509,06	
III	Usługi obce	B_III	525 000,23	466 007,13	
IV	Podatki i opłaty, w tym:	B_IV	297 396,91	352 051,31	
	- podatek akcyzowy	B_IV_1	0,00	0,00	
V	Wynagrodzenia	B_V	1 170 318,63	1 077 878,15	
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	B_VI	263 221,26	234 472,87	
	- emerytalne	B_VI_1	111 718,39	101 650,08	
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	B_VII	719 284,41	618 696,86	
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	B_VIII	0,00	0,00	
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	C	55 074,87	106 602,47	
D	Pozostałe przychody operacyjne (I+II+III+IV)	D	18 933,20	10 463,63	
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	D_I	0,00	0,00	
II	Dotacje	D_II	0,00	0,00	
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	D_III	0,00	0,00	
IV	Inne przychody operacyjne	D_IV	18 933,20	10 463,63	
E	Pozostałe koszty operacyjne (I+II+III)	E	3 119,64	8 684,46	
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	E_I	0,00	0,00	
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	E_II	0,00	0,00	
III	Inne koszty operacyjne	E_III	3 119,64	8 684,46	
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	F	70 888,43	108 381,64	

## Rachunek zysków i strat

Pozycja	Wyszczególnienie	Symbol	Kwota A (rok bieżący)	Kwota B (rok poprzedni)	B1 (dane porównawcze)
G	Przychody finansowe (I+II+III+IV+V)	G	27 831,50	9 590,23	
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	G_I	0,00	0,00	
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	G_I_A	0,00	0,00	
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	G_I_A_1	0,00	0,00	
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	G_I_B	0,00	0,00	
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	G_I_B_1	0,00	0,00	
II	Odsetki, w tym:	G_II	27 831,50	9 590,23	
	- od jednostek powiązanych	G_II_J	0,00	0,00	
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	G_III	0,00	0,00	
	- w jednostkach powiązanych	G_III_J	0,00	0,00	
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	G_IV	0,00	0,00	
V	Inne	G_V	0,00	0,00	
H	Koszty finansowe (I+II+III+IV)	H	0,00	998,80	
I	Odsetki, w tym:	H_I	0,00	0,00	
	- dla jednostek powiązanych	H_I_J	0,00	0,00	
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	H_II	0,00	0,00	
	- w jednostkach powiązanych	H_II_J	0,00	0,00	
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	H_III	0,00	0,00	
IV	Inne	H_IV	0,00	998,80	
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	I	98 719,93	116 973,07	
J	Podatek dochodowy	J	13 603,00	15 427,00	
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenie straty)	K	-4 408,65	14 789,91	
	<i>Nadwyżkaprzychodów netto z roku bieżącego (A.I.a - B.IX.a)</i>		<b>-4 408,65</b>	<b>14 789,91</b>	
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	L	89 525,58	86 756,16	

## ZAŁĄCZNIKI

Opis	Nazwa pliku
Polityka rachunkowości_A	Polityka_rachunkowosci_A.doc
Sposób sporządzania_SF_D	Sposob_sporzadzania_SF_D.doc
Metody wyceny_B	Wycena_B.doc
Sposób ustalania wyniku_C	Wynik_finansowy_C.doc
Informacja_Dodatkowa_pdf.PDF	Informacja_Dodatkowa_pdf.pdf
Załącznik_Nr_1_ID_pdf.PDF	Zalacznik_Nr_1_ID_pdf.pdf
Załącznik_Nr_2_ID_pdf.PDF	Zalacznik_Nr_2_ID_pdf.pdf
Załącznik_Nr_3_ID_pdf.PDF	Zalacznik_Nr_3_ID_pdf.pdf
Załącznik_Nr_4_ID_pdf.PDF	Zalacznik_Nr_4_ID_pdf.pdf
Załącznik_Nr_5_ID_pdf.PDF	Zalacznik_Nr_5_ID_pdf.pdf
Załącznik_Nr_6_ID_pdf.PDF	Zalacznik_Nr_6_ID_pdf.pdf
Załącznik_Nr_7_ID_pdf.PDF	Zalacznik_Nr_7_ID_pdf.pdf
Załącznik_Nr_8_ID_pdf.PDF	Zalacznik_Nr_8_ID_pdf.pdf
Załącznik_Nr_9_ID_pdf.PDF	Zalacznik_Nr_9_ID_pdf.pdf

## Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (Rok Bieżący)

Pozycja	Wyszczególnienie	Symbol	Wartość łączna	Zyski kapitałowe	Inne źródła przychodów
A	Zysk (strata) brutto za dany rok	P_ID_1	162 104,38		
B	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	P_ID_2	0,00		
C	Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym	P_ID_3	0,00		
D	Przychody podlegające opodatkowania w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	P_ID_4	0,00		
E	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	P_ID_5	63 384,45		63 384,45
F	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	P_ID_6	0,00		
G	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	P_ID_7	0,00		
H	Strata z lat ubiegłych	P_ID_8	0,00		
I	Inne zmiany podstawy opodatkowania	P_ID_9	0,00		
J	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	P_ID_10	151 143,02		
K	Podatek dochodowy	P_ID_11	13 603,00		

Pozycja	Wyszczególnienie	Symbol	Wartość łączna	Zyski kapitałowe	Inne źródła przychodów
A	Zysk (strata) brutto za dany rok	P_ID_1	220 937,52		
B	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	P_ID_2	49 531,28		49 531,28
C	Przychody niepodlegające opodatkowania w roku bieżącym	P_ID_3	0,00		
D	Przychody podlegające opodatkowania w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	P_ID_4	0,00		
E	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	P_ID_5	64 384,45		64 384,45
F	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	P_ID_6	0,00		
G	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	P_ID_7	0,00		
H	Strata z lat ubiegłych	P_ID_8	0,00		
I	Inne zmiany podstawy opodatkowania	P_ID_9	0,00		
J	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	P_ID_10	171 406,24		
K	Podatek dochodowy	P_ID_11	15 427,00		

## Ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych

### 1.1 Miejsce prowadzenia ksiąg rachunkowych

Księgi rachunkowe Spółdzielni Mieszkaniowej im. Orkana w Limanowej prowadzone są w siedzibie Spółdzielni przy ul. Jana Pawła II 19 w Limanowej.

### 1.2 Rok obrotowy i wchodzące w jego skład okresy sprawozdawcze

1. Rokiem obrotowym Spółdzielni Mieszkaniowej im. Orkana w Limanowej jest rok kalendarzowy rozpoczynający się od 1 stycznia a kończący się 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.
2. Na rok obrotowy składają się okresy sprawozdawcze umożliwiające terminowe sporządzenie deklaracji podatkowych i sprawozdań:
  - a) Miesiąc dla:
    - sumowania obrotów kont księgi głównej i uzgodnienie z dziennikiem i zapisami ewidencji analitycznej prowadzonej do kont syntetycznych oraz zamykania księgowania miesiąca,
    - rozliczenia kosztów działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
    - sporządzenia deklaracji podatkowych i innych sprawozdań i informacji wewnętrznych,
  - b) Rok dla:
    - inwentaryzacji aktywów i pasywów Spółdzielni i rozliczenia różnic,
    - dokonania przeksięgowania kosztów i przychodów na wynik finansowy,
    - sporządzenia sprawozdania finansowego, deklaracji podatkowych oraz innych sprawozdań i informacji wewnętrznych.
3. Księgi rachunkowe zamyka się za 11 miesięcy do końca kolejnego miesiąca, a ostatni 12 miesiąc zamykany jest w terminie trzech miesięcy od dnia zakończenia roku obrotowego na dzień kończący rok obrotowy, tj. na 31 grudnia każdego roku.

### 1.3 Prowadzenie ksiąg rachunkowych

I Księgi rachunkowe Spółdzielni obejmują zbiory zapisów księgowych, obrotów i sald, które tworzą:

- I.1 dziennik,
- I.2 księgę główną,
- I.3 księgi pomocnicze,
- I.4 zestawienia obrotów i sald kont księgi głównej oraz sald kont ksiąg pomocniczych.

**Ad 1.1. Dziennik**, służący do zapisywania w porządku chronologicznym, dzień po dniu, danych o operacjach gospodarczych. Zapisy księgowe w dzienniku posiadają automatycznie nadany numer pozycji, pod którą zostały wprowadzone do dziennika a także oznaczenie osoby odpowiedzialnej za treść zapisu.

**Ad.1.2. Konta księgi głównej** (ewidencji syntetycznej) służące do chronologicznego i systematycznego ujęcia wszystkich zdarzeń i operacji gospodarczych zgodnie z zasadą podwójnego zapisu,

**Ad.1.3 Konta ksiąg pomocniczych** (ewidencji analitycznej) służącej uszczegółowieniu i uzupełnieniu zapisów kont księgi głównej,

**Ad.1.4 Zestawienia obrotów i sald** kont księgi głównej oraz zestawienia obrotów i sald kont ksiąg pomocniczych.

- **Zestawienie obrotów i sald księgi głównej** sporządzane jest za poszczególne okresy sprawozdawcze na koniec miesiąca w terminie umożliwiającym sporządzenie deklaracji podatkowych, a za rok obrotowy nie później niż 85 dni po dniu bilansowym. **Wydruki** sporządzane są na trwałych nośnikach danych i przechowywane są przez okres wymagany do przechowywania ksiąg rachunkowych. Zamykamy w ciągu 15 dni od zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

2 Księgi rachunkowe Spółdzielni Mieszkaniowej im. Orkana w Limanowej prowadzone są w formie komputerowej, przy pomocy systemu finansowo - księgowego Sz@rk FK firmy TGSoft 30-389 Kraków, ul. Pod Dębami 3, licencja Nr 201001471 wspomagającego ich prowadzenie. Program ten jest wykorzystywany przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych od dnia 01.01.2017 roku.

3 Stosowany w Spółdzielni program komputerowy Sz@rk FK firmy TGSoft 30-389 Kraków, ul. Pod Dębami 3 w pełni zabezpiecza powiązanie poszczególnych zbiorów stanowiących księgi rachunkowe w jedną całość, którą stanowi księga główna, księgi pomocnicze, zestawienie obrotów i sald, dziennik oraz powiązanie z plikami pomocniczymi:

**3.1 ŚRODKI TRWAŁE** – ewidencja analityczna według klasyfikacji środków trwałych prowadzona przy pomocy programu Sz@rk ST firmy TGSoft 30-389 Kraków, ul. Pod Dębami 3, licencja Nr 801001471 od dnia 01-01-2018.

**3.2 SKŁADNIKI NISKOCENNE** – ewidencja analityczna według stanowisk pracy prowadzony w programie LibreOffice Calc od 01.01.2019 r.

**3.3 plik pomocniczy „FUNDUSZE”** – ewidencja analityczna według źródeł finansowania budynków mieszkalnych i ewidencja analityczna umorzenia środków trwałych w ciężar funduszy, prowadzony w programie Sz@rk FK firmy TGSoft 30-389 Kraków, ul. Pod Dębami 3 licencja Nr 201001471.

**3.4 plik pomocniczy umorzenie środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych i umorzenie ewidencjonowane w ciężar funduszy**, prowadzony w programie LibreOffice Calc.

**3.5 OPŁATY EKSPLOATACYJNE I CZYNSZE** – ewidencja analityczna prowadzona w formie komputerowej, przy pomocy systemu finansowo – księgowego Czynsze firmy TGSoft 30-389 Kraków, ul. Pod Dębami 3, licencja Nr 901001471

- 1) lokale mieszkalne – według budynków a w budynkach dla lokali,
- 2) garaże – według osiedli, a na osiedlach wg właściciela,
- 3) lokale użytkowe – według budynków a w budynkach dla lokali,

4 Ewidencja księgowa na kontach księgi głównej prowadzona jest według zasad:

**4.1 podwójnego księgowania**, zgodnie z którą, każda operacja gospodarcza jest ewidencjonowana na co najmniej dwóch różnych kontach, po dwóch różnych stronach i w identycznej wartości na stronach różnych kont,



- 4.2 **systematycznego i chronologicznego** prowadzenia ewidencji na kontach księgi głównej, operacje gospodarcze ujmując się w księgach rachunkowych na bieżąco w kolejności dat ich dokonywania, co najmniej z podziałem na poszczególne okresy sprawozdawcze.,
- 4.3 **zapewnienia chronologicznego ujęcia zdarzeń gospodarczych**, ich kolejną numerację, ciągłość liczenia sum zapisów oraz umożliwienia jednoznacznego powiązania ze sprawdzonymi i zatwierdzonymi dowodami księgowymi.
- 5 Szczegóły dotyczące systemu przetwarzania danych, wykazu zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych oraz zasady przechowywania i archiwizowania zawarto w pełnym opisie programu księgowego, która jest dostępna na stronie <http://fk.tgsoft.pl/>.
- 6 Księgi rachunkowe posiadają:
- 6.1 trwałe oznaczenie nazwy Spółdzielni, nazwy programu przetwarzania stosowanego przez Spółdzielnię,
  - 6.2 oznaczenie roku obrotowego, okresu sprawozdawczego i daty sporządzenia,
  - 6.3 automatyczną numerację stron wydruków komputerowych z oznaczeniem pierwszej i ostatniej z automatycznym sumowaniem na kolejnych stronach w sposób ciągły w roku obrotowym,
  - 6.4 wydruki ksiąg rachunkowych sporządzane są na trwałych nośnikach danych i przechowywane są przez okres wymagany do przechowywania ksiąg rachunkowych.
- 7 Konta ksiąg pomocniczych prowadzi się dla:
- 7.1 środków trwałych,
  - 7.2 środków trwałych w budowie,
  - 7.3 wartości niematerialnych i prawnych,
  - 7.4 inwestycji,
  - 7.5 odpisów amortyzacyjnych i umorzeniowych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
  - 7.6 rozrachunków z odbiorcami i dostawcami,
  - 7.7 rozrachunków z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych,
  - 7.8 rozrachunków z pracownikami, a w szczególności jako imienną ewidencję wynagrodzeń pracowników zapewniającą uzyskanie informacji, z całego okresu zatrudnienia,
  - 7.9 rozrachunków z tytułu wniesionych wkładów zaliczkowych,
  - 7.10 pozostałych rozrachunków,
  - 7.11 opłat eksploatacyjnych, czynsze,( w programie Czyszne firmy TGSoft)
  - 7.12 operacji sprzedaży – kolejno numerowane własne faktury i inne dowody, ze szczególnością niezbędną do celów podatkowych:
    - przychodów z opłat za lokale na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości:
      - a) w częściach przypadających na ich lokale,
      - b) stanowiących mienie spółdzielni,
    - ewidencja dla każdej nieruchomości analitycznie według rodzaju przychodów,
    - przychodów ze sprzedaży z działalności gospodarczej w podziale na rodzaje przychodów,
  - 7.13 operacji zakupu – obce faktury i inne dowody, ze szczególnością niezbędną do wyceny składników aktywów i do celów podatkowych,
  - 7.14 kosztów:
    - kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości - ewidencja dla każdej nieruchomości analitycznie według rodzaju kosztów,
    - kosztów działalności gospodarczej według rodzajów działalności analitycznie koszty rodzajowe,
  - 7.15 ewidencji szczegółowej dla potrzeb rozliczania podatku VAT,
  - 7.16 ewidencji stanu funduszu udziałowego,
  - 7.17 ewidencji stanu funduszu zasobowego,
  - 7.18 ewidencji stanu funduszu wkładów mieszkaniowych,
  - 7.19 ewidencji stanu funduszu wkładów budowlanych,
  - 7.20 ewidencji stanu funduszu remontowego dla każdej nieruchomości,
  - 7.21 ewidencji stanu funduszy specjalnych,
  - 7.22 rozliczeń międzyokresowych kosztów,
  - 7.23 pozostałych składników aktywów i pasywów.
- 8 Dla potrzeb ewidencji analitycznej środków trwałych prowadzona jest w programie Sz@rk ST firmy TGSoft „Księga inwentarzowa środków trwałych”, karty indywidualne środków trwałych, tabele umorzeniowe. Księga inwentarzowa prowadzona jest z podziałem na grupy środków trwałych według klasyfikacji rodzajowej środków trwałych i obejmuje następujące pozycje:
- 8.1 numer inwentarzowy nadany odrębnie dla każdego środka trwałego,
  - 8.2 datę przyjęcia na stan, numer dowodu, rodzaj dowodu,
  - 8.3 rok budowy ( nabycia ),
  - 8.4 nazwę środka trwałego oraz specyfikację jego części składowych lub peryferyjnych,
  - 8.5 symbol klasyfikacji rodzajowej środka trwałego,
  - 8.6 wartość początkową środka trwałego oraz wartości poszczególnych jego części wchodzących w skład tego środka trwałego,
  - 8.7 zmiany wartości następujące w okresie użytkowania,
  - 8.8 roczną stawkę amortyzacji,
  - 8.9 umorzenie dotychczasowe,
  - 8.10 wartość netto,
  - 8.11 datę wycofania z użytkowania i numer dowodu,
- 9 Ewidencja wartości niematerialnych i prawnych prowadzona jest w programie Sz@rk ST firmy TGSoft i obejmuje następujące pozycje:
- 9.1 numer inwentarzowy wartości niematerialnych i prawnych nadany odrębnie dla każdej wartości niematerialnej i prawnej,
  - 9.2 nazwę wartości niematerialnych i prawnych,
  - 9.3 datę i numer zakupu lub wytworzenia,
  - 9.4 datę księgowania,
  - 9.5 datę oddania do użytku,
  - 9.6 wartość początkową,
  - 9.7 roczną stawkę amortyzacji,
  - 9.8 wartość netto,
  - 9.9 datę i numer dowodu wycofania z ewidencji,
- 10 Spółdzielnia stosuje **zakładowy plan kont** zawierający wykaz kont księgi głównej określony w załączniku nr 1 do niniejszej polityki rachunkowości. Poszczególne operacje na kontach syntetycznych grupuje się prowadząc ewidencję szczegółową według zasad określonych w załączonym **planie kont – załącznik nr 2**. Plan kont został stworzony na podstawie wzorcowego zakładowego planu kont autorstwa Zofii Rogóż wydanego przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w 2011 r.
- Inwentaryzacja**
- 1 Inwentaryzację rzeczowych składników majątku Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Orkana w Limanowej przeprowadza zgodnie z art. 26 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jedn.: Dz. U. 2019 r. poz. 351 z późn. zm.).

## 2 Inwentaryzację rzeczowych składników majątku Spółdzielnia przeprowadza w drodze:

- spisu z natury,
- potwierdzenia sald,
- weryfikacji danych ksiąg rachunkowych.

2.1 **Inwentaryzacja w drodze spisu z natury** polega na weryfikacji stanu faktycznego aktywów, poprzez ich przeliczenie, sprawdzenie ich przydatności i zapisanie na arkuszach spisowych oraz porównanie ustalonego w wyniku spisu stanu rzeczywistego z ewidencją księgową. Drogą spisu z natury przeprowadzana jest inwentaryzacja następujących aktywów:

- rzeczowe składniki aktywów obrotowych (środki pracy małowartościowe),
- środki trwałe w eksploatacji,
- maszyny i urządzenia wchodzące w skład środków trwałych w budowie,
- inne rzeczowe składniki majątku.

2.2 **Inwentaryzacja w drodze potwierdzenia sald** polega na uzyskaniu od kontrahentów pisemnych potwierdzeń prawidłowości wykazanego w księgach rachunkowych stanu tych aktywów, informacji o stanie środków, kredytów i rozrachunków widniejących w ich księgach rachunkowych. Drogą potwierdzenia sald inwentaryzowane są stany aktywów i pasywów:

- środki pieniężne na rachunkach bankowych, a także lokaty,
- aktywa finansowe przechowywane przez inne jednostki (w tym środki pieniężne),
- kredyty bankowe,
- salda należności (oprócz należności spornych i wątpliwych),
- salda zobowiązań,
- salda udzielonych i otrzymanych pożyczek.

### Nie wymagają pisemnego potwierdzenia salda:

- rozrachunki z osobami fizycznymi, rozrachunki za lokale z osobami fizycznymi oraz podmiotami gospodarczymi nie prowadzącymi ksiąg rachunkowych,
- rozrachunki objęte powództwem sądowym lub postępowaniem egzekucyjnym,
- należności i zobowiązania wobec pracowników,
- rozrachunki z tytułów publicznoprawnych.

2.3 **Inwentaryzacja w drodze weryfikacji** polega na ustaleniu prawidłowego i realnego stanu zapisów ewidencji księgowej sald aktywów i pasywów, nie podlegających spisowi z natury, drogą potwierdzenia sald oraz aktywów, które w danym roku nie są objęte obowiązkiem spisu z natury (np. środki trwałe na terenie strzeżonym – inwentaryzowane drogą spisu z natury raz na 4 lata). Inwentaryzacji dokonuje się poprzez porównanie sald aktywów lub pasywów z dokumentami i stanami faktycznymi istniejącymi na określony dzień. Drogą weryfikacji dokumentami objęte są w Spółdzielni:

- środki trwałe, do których dostęp jest znacznie utrudniony, np. budowle podziemne,
- grunty – na podstawie dokumentów stwierdzających tytuł prawny do gruntu o danej powierzchni i lokalizacji oraz wartość gruntu w księgach rachunkowych,
- inne nieruchomości,
- wartości niematerialne i prawne,
- środki trwałe w budowie oraz inwestycje w obcych środkach trwałych,
- środki trwałe wdzierżawione,
- aktywa finansowe (udziały lub akcje, inne aktywa finansowe),
- dostawy w drodze,
- środki pieniężne w drodze,
- należności sporne i wątpliwe,
- należności i zobowiązania publicznoprawne,
- rozliczenia międzyokresowe kosztów,
- rozliczenia międzyokresowe przychodów,
- fundusze własne,
- rezerwy,
- zobowiązania z tytułu dostaw nie fakturowanych,
- zobowiązania wobec pracowników,
- fundusze specjalne,
- roszczenia z tytułu niedoborów i szkód,
- dane podlegające wykazaniu w sprawozdaniach finansowych, a wynikające z ewidencji na kontach pozabilansowych,
- inne składniki aktywów i pasywów, jeżeli przeprowadzenie ich spisu z natury lub uzyskanie potwierdzenia z przyczyn uzasadnionych nie było możliwe.

## 3 Terminowość i częstotliwość inwentaryzacji.

3.1 Ustala się częstotliwość inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni:

**3.1.1 Raz w ciągu 4 lat:**

- 3.1.1.1** nieruchomości zaliczonych do środków trwałych oraz inwestycji, jak też znajdujących się na terenie strzeżonym innych środków trwałych oraz maszyn i urządzeń wchodzących w skład środków trwałych w budowie – w Spółdzielni budynki i budowle nie są na terenie strzeżonym ale uznaje się, że tego rodzaju środki trwałe nie mogą być przedmiotem kradzieży w związku z czym traktuje się je tak samo jak strzeżone,
- 3.1.1.2** inne środki trwałe,
- 3.1.1.3** maszyny i urządzenia wchodzące w skład środków trwałych w budowie.

**3.1.2 Raz w ciągu 2 lat:** Spółdzielnia nie posiada magazynu.

**3.1.3 Raz w roku:**

- 3.1.3.1** zapasy towarów i materiałów ( opakowań ) objętych ewidencją wartościową – nie dotyczy - Spółdzielnia nie posiada magazynu
- 3.1.3.2** pozostałe składniki aktywów i pasywów.

**3.2** Ustala się terminy inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni:

**3.2.1 Na dzień bilansowy, każdego roku obrotowego**

- 3.2.1.1** aktywa pieniężne,
- 3.2.1.2** kredyty bankowe
- 3.2.1.3** papiery wartościowe,
- 3.2.1.4** materiały i towary, które zostały odpisane w koszty w momencie ich zakupu (materiały nieużyte na dzień bilansowy)

**3.2.2 W ostatnim kwartale roku sprawozdawczego**

- 3.2.2.1** środki trwałe,
- 3.2.2.2** salda należności,
- 3.2.2.3** salda zobowiązań
- 3.2.2.4** salda udzielonych i otrzymanych pożyczek,
- 3.2.2.5** powierzone innym jednostkom własne składniki aktywów,
- 3.2.2.6** aktywa będące własnością innych jednostek,
- 3.2.2.7** aktywa objęte wyłącznie ewidencją ilościową.

**3.2.3 Inwentaryzacja w innych terminach**

- 3.2.3.1** Na dzień zmiany osoby materialnie odpowiedzialnej,
- 3.2.3.2** Na dzień, w którym wystąpiły wypadki losowe lub inne przyczyny powodujące zmiany majątku.

Szczegółowe zasady inwentaryzacji określa instrukcja inwentaryzacyjna.

## **Sprawozdanie finansowe**

Sprawozdanie finansowe sporządza się w postaci elektronicznej oraz opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP. (art. 45 ust 1f). Sprawozdanie finansowe sporządza się w strukturze logicznej oraz formacie udostępnianych w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw finansów publicznych. (art. 45 ust 1g). Spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania,
- 2) bilans, (art. 46)
- 3) rachunek zysków i start, (art. 47)
- 4) dodatkowe informacje i objaśnienia, (art. 48)

W przypadku spełnienia przez Spółdzielnię warunków określonych w art. 64 ust 1 ustawy o rachunkowości w powiązaniu z art. 45 ust 6:

- 5) Rachunek przepływów pieniężnych,
- 6) Zestawienie zmian w kapitale własnym

Do rocznego sprawozdania finansowego dołącza się sprawozdanie z działalności jednostki zgodnie z art. 45 ust 4 ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie z działalności jednostki sporządza się w postaci elektronicznej oraz opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem potwierdzonym profilem zaufanym.

## Wycena aktywów i pasywów oraz ustalanie wyniku finansowego

Metody wyceny aktywów i pasywów stosowane przez Spółdzielnię oraz zasady ustalania wyniku finansowego dostosowane są do przepisów wynikających z ustawy o rachunkowości, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy prawo spółdzielcze.

### 1. Wartości niematerialne i prawne

Ewidencja wartości niematerialnych i prawnych wraz z ich umorzeniem prowadzona jest na kontach zespołu 020 z podziałem na grupy.

Do wartości niematerialnych i prawnych zaliczane są nabyte przez Spółdzielnię, spełniające definicję aktywów trwałych, prawa majątkowe nadające się do gospodarczego wykorzystania, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, przeznaczone do używania na potrzeby Spółdzielni, a w szczególności:

- autorskie prawa majątkowe, licencje (w tym na programy komputerowe), koncesje,
- zaliczki na wartości niematerialne i prawne.

Na dzień bilansowy wartości niematerialne i prawne wycenia się według wartości początkowej pomniejszonej o odpisy umorzeniowe, a także o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, przy czym wartość początkową stanowi cena nabycia.

Ulepszenie (np. modyfikacja lub aktualizacja programu komputerowego) w zależności od wartości stanowi albo odrębną wartość niematerialną i prawną, albo odpisywane jest w koszty wg niżej przedstawionych ogólnych zasad.

Ewidencja analityczna ilościowo-wartościowa składników wartości niematerialnych i prawnych prowadzona jest przy pomocy programu Sz@rk ST firmy TGSoft 30-389 Kraków, ul. Pod Dębami 3, licencja Nr 801001471.

Wartości niematerialne i prawne – o cenie jednostkowej równej lub nieprzekraczającej

**10 000,00 zł** odpisuje się jednorazowo w pełnej wartości w koszty. Pozostałe wartości niematerialne i prawne ujmowane są w ewidencji i umarzone według zasad i stawek amortyzacyjnych ujętych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. Umorzenia dokonuje się w okresach miesięcznych.

Planowane odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych i prawnych ujmowane są jako koszt amortyzacji i dokonywane są według następujących zasad:

- amortyzacja naliczana jest metodą liniową w okresach miesięcznych, metoda ta nie może być zmieniana;
- odpisy dokonywane są począwszy od pierwszego dnia następującego po miesiącu, w którym wartość ta wprowadzona została do użytkowania, do końca tego miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów umorzeniowych z ich wartością początkową lub w którym postawiono ją w stan likwidacji, sprzedano lub stwierdzono niedobór;
- dla składników wartości niematerialnych i prawnych o wartości początkowej wyższej lub równej 10.000 zł odpisy amortyzacyjne są ustalane na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności;
- odpisy amortyzacyjne składników wartości niematerialnych i prawnych o wartości początkowej niższej niż 10.000 zł są dokonywane jednorazowo w miesiącu przyjęcia do użytkowania.

Nieplanowane odpisy amortyzacyjne ujmowane są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Dotyczą one m.in. odpisów z tytułu trwałej utraty wartości, a także odpisów doprowadzających wartość netto wycofanych z użytkowania lub przeznaczonych do likwidacji składników wartości niematerialnych i prawnych do poziomu cen sprzedaży netto lub wartości godziwej ustalonej w inny sposób. Na każdy dzień bilansowy Spółdzielnia dokonuje weryfikacji wartości niematerialnych i prawnych pod kątem trwałej utraty wartości. Jeżeli Spółdzielnia stwierdzi przesłanki utraty wartości, podejmuje procedury ustalenia wysokości odpisu aktualizującego wartość aktywów.

W Spółdzielni stosowane są następujące okresy ekonomicznej użyteczności składników wartości niematerialnych i prawnych:

- licencje na programy komputerowe – na przewidywane lata użytkowania, proporcjonalnie do upływu czasu w równych ratach jednak na okres nie krótszy niż 2 lata na podstawie decyzji Zarządu,
- pozostałe wartości niematerialne i prawne – 5 lat na podstawie decyzji Zarządu.

Okres i stawka amortyzacji są weryfikowane w ostatnim kwartale każdego roku obrotowego. Ewentualne zmiany są ujmowane w ewidencji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ze skutkiem od pierwszego dnia kolejnego roku obrotowego.

Prowadzona jest także ewidencja analityczna składników wartości niematerialnych i prawnych dla potrzeb ustalania podatku dochodowego od osób prawnych.

### 2. Środki trwałe

Ewidencja rzeczowych aktywów trwałych wraz z ich umorzeniem prowadzona jest na kontach zespołu 011 z podziałem na grupy.

Do środków trwałych zaliczane są rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby Spółdzielni. Zalicza się do nich w szczególności:

- nieruchomości – w tym grunty, prawo użytkowania wieczystego gruntu, budowle i budynki,
- maszyny, urządzenia, środki transportu i inne rzeczy,
- ulepszenia w obcych środkach trwałych.

Na dzień bilansowy środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych), pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Składniki aktywów trwałych takie jak: tablety, smartfony, telefony komórkowe wydane pracownikom objęte są ewidencją bilansową (w przypadku uznania za środek trwały) lub pozabilansową (w przypadku ujęcia w kosztach okresu), zaś wyposażenie o wartości nieprzekraczającej 1 000,00 zł nie podlega jakiegokolwiek ewidencji.

Kontrolę i ewidencję tych przedmiotów odpisanych jednorazowo w koszty o wartości powyżej 1 000,00 zł prowadzi się pozabilansowo w księgach rachunkowych na koncie 090 oraz w ewidencji ilościowo-wartościowej przedmiotów niskocennych w sposób umożliwiający identyfikację każdego przedmiotu oraz miejsc ich użytkowania i podział według osób za nie odpowiedzialnych.

### 3. Ulepszenie środków trwałych

Środki trwałe uważa się za ulepszone, gdy suma wydatków poniesionych na ich przebudowę, rozbudowę, rekonstrukcję, adaptację lub modernizację w danym roku podatkowym przekracza 10.000,00 zł, a wydatki te powodują wzrost wartości użytkowej w stosunku do wartości z dnia przyjęcia środków trwałych do używania.

### 4. Środki trwałe w budowie

Jako środki trwałe w budowie wykazywane są zakupione środki trwałe w trakcie instalacji bądź montażu, koszty wytworzenia środków trwałych w okresie prac budowlanych, montażowych itp. oraz koszty wytworzenia niezakończonych prac zmierzających do ulepszenia już istniejącego środka trwałego. Na dzień bilansowy środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Rozliczenie kosztów środków trwałych w budowie następuje pod datą przyjęcia ich do używania. Odpisanie kosztów środków trwałych w budowie, które nie dały efektu gospodarczego, następuje pod datą podjęcia decyzji przez kierownika jednostki (potwierdzonej na piśmie).

Przy ustalaniu ceny nabycia lub kosztu wytworzenia należy się kierować następującymi zasadami:

- Klasyfikując koszty jako element wartości początkowej składnika środków trwałych, należy kierować się zasadą, że są to wydatki, co do których nie ma wątpliwości, że nie wystąpiłyby, gdyby Spółdzielnia nie wytwarzała we własnym zakresie tego składnika (np. koszty podatku od nieruchomości, podatku od środków transportowych, opłat za wieczyste użytkowanie, czynszów dzierżawnych, ubezpieczenia ogólne majątku są ujmowane jako koszt okresu, nawet jeżeli zostały poniesione do dnia przyjęcia do użytkowania, gdyż są to koszty wynikające z posiadania majątku lub korzystania z majątku w ogóle, niezależnie od tego, czy jest tworzony czy też nie dany składnik).
- Elementem wartości początkowej środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej są koszty, które zostały poniesione po podjęciu decyzji o rozpoczęciu inwestycji oraz przed dniem oddania składnika do użytkowania (na przykład koszty analiz opłacalności, ekspertyz prawnych będących podstawą do podjęcia decyzji o rozpoczęciu inwestycji są ujmowane jako koszt okresu).
- Cena nabycia lub koszt wytworzenia składników wartości niematerialnych i rzeczowych aktywów trwałych zwiększana jest o koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania i związane z nimi różnice kursowe za okres do dnia przyjęcia do używania. W związku z tym następuje m.in. korekta ceny nabycia lub kosztu wytworzenia składników o zrealizowane różnice kursowe dotyczące zapłaconych zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania do dnia przyjęcia do używania, a także naliczone różnice kursowe wynikające z przeliczenia niezapłaconych zobowiązań zaciągniętych w celu ich finansowania po średnim kursie NBP z dnia poprzedzającego dzień przyjęcia do używania.
- W przypadku gdy koszty dotyczą kilku składników, rozlicza się je na poszczególne składniki środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych proporcjonalnie do kosztów bezpośrednich tych składników (tzn. kosztów dających się przyporządkować bezpośrednio do konkretnego składnika).
- Otrzymane nieodpłatnie składniki środków trwałych, środków trwałych w budowie oraz wartości niematerialnych i prawnych wycenia się w wartości rynkowej (wartości godziwej) takiego samego lub podobnego składnika, ujmując drugostronnie na koncie rozliczeń międzyokresowych przychodów i rozliczając w pozostałe przychody operacyjne równoległe do odpisów amortyzacyjnych.
- Wartość początkową środka trwałego podwyższają koszty jego ulepszenia w przeciwieństwie do kosztów remontów, które są realizowane z funduszu remontowego albo odpisywane w koszty okresu albo ujmowane jako czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (zasady zostały przedstawione przy opisie czynnych RMK). Różnica pomiędzy nakładami ponoszonymi na remont a nakładami ponoszonymi na ulepszenie środków trwałych polega na tym, że remont zmierza do podtrzymania, odtworzenia wartości użytkowej środka trwałego i jest rodzajem naprawy, wymiany zużytych elementów, natomiast w wyniku ulepszenia środek trwały zostaje unowocześniony lub przystosowany do spełniania innych, nowych funkcji, zyskuje istotną zmianę cech użytkowych.

### 5. Ewidencja środków trwałych

Ewidencja analityczna ilościowo-wartościowa środków trwałych prowadzona jest przy pomocy programu Sz@rk ST firmy TGSoft 30-389 Kraków, ul. Pod Dębami 3, licencja Nr 801001471. Ewidencja jest prowadzona z uwzględnieniem dla każdego składnika następujących informacji:

- nazwa,
- numer inwentarzowy,
- symbol według KŚT,
- data przyjęcia do użytkowania i numer dokumentu „OT”,
- miejsce użytkowania i jego zmiany,
- wartość początkowa,
- ewentualna zmiana wartości początkowej, data zmiany i numer dokumentu
- stawka amortyzacyjna (wraz z ewentualnymi zmianami),
- umorzenie okresowe i narastająco,
- wartość netto,
- data wycofania z ewidencji i numer dokumentu „LT”.

W ewidencji ujmowane są środki trwałe o wartości początkowej wyższej lub równej 10.000 zł, natomiast składniki o wartości niższej kwalifikowane są do środków trwałych na podstawie decyzji Zarządu.

### 6. Umorzenie - amortyzacja

Planowane odpisy amortyzacyjne środków trwałych ujmowane są, jako koszt amortyzacji i dokonywane według następujących zasad:

- amortyzacja naliczana jest metodą liniową w okresach miesięcznych, metoda ta nie może być zmieniana;
- odpisy dokonywane są począwszy od pierwszego dnia następującego po miesiącu, w którym środek trwały wprowadzony został do użytkowania, do końca tego miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów umorzeniowych z ich wartością początkową lub w którym postawiono go w stan likwidacji, sprzedano lub stwierdzono niedobór;

- dla środków trwałych o wartości początkowej wyższej lub równej 10.000,00 zł odpisy amortyzacyjne są ustalane na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności;
  - odpisy amortyzacyjne środków trwałych o wartości początkowej niższej niż 10 000,00 zł są dokonywane jednorazowo w miesiącu przyjęcia do użytkowania.
- Nieplanowane odpisy amortyzacyjne ujmowane są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Dotyczą one m.in. odpisów z tytułu trwałej utraty wartości, a także odpisów doprowadzających wartość netto wycofanych z użytkowania lub przeznaczonych do likwidacji środków trwałych do poziomu cen sprzedaży netto. Jeżeli jednak środek trwały podlegał wcześniej aktualizacji wyceny, to odpis najpierw zmniejsza kapitał z aktualizacji wyceny, a dopiero ewentualna nadwyżka odpisu nad kapitałem z aktualizacji wyceny jest ujmowana w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Na każdy dzień bilansowy Spółdzielnia dokonuje weryfikacji środków trwałych pod kątem trwałej utraty wartości. Jeżeli Spółdzielnia stwierdzi przesłanki utraty wartości, podejmuje procedury ustalenia wysokości odpisu aktualizującego wartość aktywów. Odpis aktualizujący doprowadza wartość bilansową składników aktywów do cen sprzedaży netto lub wartości godziwej ustalonej w inny sposób.

W Spółdzielni stosowane są stawki umorzeniowe następujące okresy ekonomicznej użyteczności środków trwałych:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów – zgodnie z okresem przyznania tego prawa lub zgodnie z okresem przewidywanego użytkowania tego prawa, jeżeli jest krótszy,
- budynki mieszkalne – 1,5%,
- budynki niemieszkaniaowe – 2,5%,
- samochody osobowe – 20%,
- sprzęt komputerowy – 30%,
- pozostałe środki trwałe – według stawek określonych w Załączniku nr 1 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych „Wykaz rocznych stawek amortyzacyjnych”, jednak w przypadku gdy według głównego księgowego stawka określona w załączniku różni się istotnie od przewidywanego okresu użytkowania, podejmuje on decyzję o zmianie stawki na odzwierciedlającą okres użytkowania.

Okres i stawka amortyzacji są weryfikowane w ostatnim kwartale każdego roku obrotowego i sporządzany jest protokół z weryfikacji stwierdzający brak zmian lub zawierający listę środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, dla których zmieniono stawkę i zmiany stawki. Ewentualne zmiany są ujmowane w ewidencji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ze skutkiem od pierwszego dnia kolejnego roku obrotowego.

Prowadzona jest także ewidencja analityczna środków trwałych dla potrzeb ustalania podatku dochodowego od osób prawnych.

**Obce środki trwałe** – Spółdzielnia nie posiada obcych środków trwałych.

#### **Metody amortyzacji, stawki**

Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi aktualny plan amortyzacji sporządzony w Spółdzielni na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.

Plan amortyzacji zawiera m.in.:

1. numer inwentarzowy,
2. symbol klasyfikacji rodzajowej,
3. nazwę obiektu,
4. datę przyjęcia do użytkowania,
5. wartość początkową,
6. metodę amortyzacji,
7. stawkę procentową rocznej amortyzacji,
8. roczną i miesięczną kwotę odpisów.

Kwoty rocznych odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) ustala się:

**1. metodą liniową** drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej danego środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej na przewidywane lata jego użytkowania, proporcjonalnie do upływu czasu w równych ratach.

**2. metodą degressywną** w przypadku środków trwałych poddanych intensywnej eksploatacji,

**3. z zastosowaniem indywidualnych stawek** amortyzacji w odniesieniu do środków trwałych używanych lub ulepszonych, po raz pierwszy wprowadzonych do ewidencji.

Wyboru metody amortyzacji dokonuje każdorazowo Zarząd Spółdzielni.

W przypadku środków trwałych, na których wartość wpływa szybki postęp techniczno - ekonomiczny, stawki amortyzacji podwyższane są stosownie do limitów określonych w przepisach podatkowych.

Poprawność przyjętych do planu amortyzacji okresów używania i innych danych jest przez Spółdzielnię okresowo weryfikowana. Ustalone drogą weryfikacji nowe stawki amortyzacyjne stosuje się w następnym roku obrotowym.

W razie zmiany technik użytkowania, przeznaczenia do likwidacji, wycofania z używania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę gospodarczej przydatności środka trwałego dokonuje się, w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, odpowiednich, nieplanowanych odpisów amortyzacyjnych.

Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej nie przekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do wartości niematerialnych i prawnych, odpisuje się jednorazowo w koszty.

Wartości niematerialne i prawne amortyzuje się przy uwzględnieniu minimalnych długości okresów amortyzacji określonych w przepisach podatkowych.

**Amortyzacji nie podlegają** budynki, lokale i urządzenia **zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych** lub służących działalności społeczno-wychowawczej prowadzonej przez spółdzielnię.

**Umorzenie spółdzielczych zasobów mieszkaniowych** odnoszone jest **w ciężar funduszy** je finansujących. Zgodnie z art. 16 c pkt 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych amortyzacji nie podlegają budynki, lokale, budowle i urządzenia

zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społeczno-wychowawczej prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową.

## **7. Należności długoterminowe**

Należności długoterminowe w Spółdzielni dotyczą:

- kredytów tzw. starego portfela,

Spółdzielnia prowadzi ewidencję syntetyczną na kontach 137 z podziałem na poszczególne tytuły należności oraz ewidencję analityczną z podziałem na lokale obciążone kredytem i odsetkami.

Należności długoterminowe obejmują całość lub część należności z innych tytułów niż należności z tytułu dostaw i usług, niezaliczonych do aktywów finansowych, a które stają się wymagalne w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Należności długoterminowe są wyceniane na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty pomniejszonej o odpisy aktualizujące wartość należności. W tym przypadku wytyczne polityki rachunkowości dotyczące należności krótkoterminowych odnoszą się także do należności długoterminowych.

## **8. Inwestycje długoterminowe**

Ewidencja inwestycji prowadzona jest na kontach zespołu „0” z uwzględnieniem podziału na rodzaje inwestycji.

Do inwestycji długoterminowych zalicza się długoterminowe aktywa finansowe:

– udziały lub akcje,

– inne papiery wartościowe,

które są posiadane przez Spółdzielnię w celu osiągnięcia z nich korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, uzyskania przychodów w formie odsetek, dywidend (udziałów w zyskach) lub innych pożytków, w tym również z transakcji handlowej, które nie są użytkowane przez Spółdzielnię.

Długoterminowe aktywa finansowe obejmują aktywa finansowe, które są płatne i wymagalne lub przeznaczone do zbycia powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego lub od daty ich założenia, wystawienia lub nabycia.

## **9. Inwestycje krótkoterminowe**

Do inwestycji krótkoterminowych zalicza się:

1) krótkoterminowe aktywa finansowe:

– środki pieniężne i inne aktywa pieniężne,

– udziały lub akcje,

– inne papiery wartościowe,

– udzielone pożyczki,

– inne aktywa finansowe,

2) inne inwestycje.

Do aktywów pieniężnych zaliczane są środki pieniężne w banku, środki pieniężne w drodze, a także lokaty bankowe, czeki obce, weksle obce, bony skarbowe i inne papiery wartościowe oraz odsetki od aktywów finansowych, które są płatne lub wymagalne w ciągu 3 miesięcy od dnia ich otrzymania, wystawienia, nabycia lub założenia.

Krajowe aktywa pieniężne wykazuje się w ciągu roku obrotowego i na dzień bilansowy w księgach rachunkowych w wartości nominalnej. Wartość nominalna obejmuje doliczone lub ewentualnie potrącone przez bank odsetki.

Na dzień bilansowy aktywa pieniężne wyrażone w walucie obcej przelicza się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Wycena krótkoterminowych aktywów finansowych zaliczanych do instrumentów finansowych odbywa się według zasad określonych w punkcie „inwestycje długoterminowe” niniejszej polityki rachunkowości dla aktywów finansowych zaliczanych do instrumentów finansowych.

Inwestycje krótkoterminowe, dla których nie istnieje aktywny rynek, wycenia się w wartości godziwej.

## **10. Aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

Spółdzielnia spełnia kryteria określone w art. 37 ust. 10–11 ustawy o rachunkowości, w związku z czym nie ustala aktywów ani rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych, gdyż nie ma to istotnego wpływu na finanse w Spółdzielni.

## **11. Zapasy**

Spółdzielnia nie prowadzi magazynu. Zakup materiałów obciąża bezpośrednio koszty działalności. Na koniec każdego okresu sprawozdawczego przeprowadzana jest inwentaryzacja materiałów niewbudowanych.

## **12. Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności krótkoterminowe**

Ewidencja należności prowadzona jest na kontach zespołu 2 z podziałem na poszczególne tytuły należności.

Na dzień nabycia lub powstania należności krótkoterminowe ujmuje się według wartości nominalnej, czyli według wartości określonej przy ich powstaniu (np. kwota brutto faktury). Natomiast na dzień bilansowy należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, tj. po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.

Odpisy aktualizujące wartość należności są szacowane według poniższych zasad:

1) dla należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości – odpis do wysokości należności nieobjętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym;

2) dla należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeśli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego – odpis w pełnej wysokości należności;

3) dla należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna – odpis do wysokości należności niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem;

4) dla należności stanowiących równowartość kwot podwyższających należności, w stosunku do których uprzednio dokonano odpisu aktualizującego – odpis do wysokości tych kwot, do czasu ich otrzymania lub odpisania;

5) dla należności przeterminowanych – odpis ogólny, należności przeterminowane:

– powyżej roku – 100% kwoty należności;

– powyżej pół roku do roku – 50% kwoty należności;

6) dla należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne według indywidualnej oceny kierownika jednostki – odpis w wysokości wiarygodnie oszacowanej kwoty odpisu,



7) ze względu na zasadę ostrożności naliczone odsetki z tytułu zwłoki w regulowaniu należności przez odbiorców są obejmowane odpisem aktualizującym w wysokości 100% kwoty naliczonej od razu w momencie naliczenia i ujęcia w księgach rachunkowych odsetek (odpis ujmowany jest w ciężar kosztów finansowych).

Nie nalicza się odpisów aktualizujących od należności zabezpieczonych wkładem mieszkaniowym.

Odpisy aktualizujące należności, zależnie od rodzaju danej należności, zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Należności przeterminowane, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość. Jeśli od wyżej wymienionych należności nie dokonano odpisów lub dokonano ich w niepełnej wysokości, to należności te zalicza się wtedy odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych.

Jeśli przyczyna, dla której dokonano odpisu aktualizującego wartość należności, ustanie, to równowartość kwoty, na którą wcześniej utworzono odpis, zwiększa wartość danej należności, a także odpowiednio pozostałe przychody operacyjne lub przychody finansowe.

Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.

Na dzień powstania należności w walucie obcej są wyceniane według średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień powstania należności (np. wystawienia faktury). Na dzień bilansowy należności w walucie obcej wyceniane są według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

### **13. Zasady wyceny rozliczeń międzyokresowych przychodów i kosztów**

#### **1. Czynne rozliczenia międzyokresowe**

Czynne rozliczenia kosztów są dokonywane dla kosztów, które dotyczą więcej niż jednego okresu sprawozdawczego; ich ewidencja odbywa się w zespole kont 6.

Do rozliczeń międzyokresowych czynnych zaliczane są m.in.:

- nadwyżka kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni nad przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów – ewidencja prowadzona dla każdej nieruchomości, która zwiększa w roku następnym jej koszty, w sprawozdaniu finansowym wykazywana w odrębnej pozycji,
- saldo WN funduszu remontowego – prezentacja w bilansie sumy sald WN kont analitycznych funduszu remontowego „856” poszczególnych nieruchomości,
- opłacone z góry świadczenia, takie jak prenumerata, ubezpieczenia, czynsze i dzierżawy – rozliczane metodą liniową;
- opłacone z góry koszty energii elektrycznej, gazu, usług komunikacyjnych lub komunalnych – rozliczane metodą liniową;
- opłata wstępna przy zawieraniu umów leasingu – rozliczana metodą liniową przez okres trwania umowy;
- przeniesienie ustalonej na dzień bilansowy nadwyżki kosztów wytworzenia niezakończonych długoterminowych usług nad kosztami tych usług współmiernych do przychodów – rozliczane zgodnie z zasadami obowiązującymi dla rozliczania usług długoterminowych;

#### **2. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów**

Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów są ewidencjonowane w zespole 6. Zalicza się do nich:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, która zwiększa w roku następnym jej przychody, w sprawozdaniu finansowym wykazywana w odrębnej pozycji,
- rezerwy związane bezpośrednio z działalnością operacyjną, sprzedażą, a także ogólnym zarządem, wykazuje się w sprawozdaniu finansowym jako rezerwy na zobowiązania.

Spółdzielnia wypłaca nagrody jubileuszowe. Świadczenia emerytalne i rentowe są wypłacane w wysokości wynikającej z Kodeksu pracy. Spółdzielnia nie tworzy rezerw na świadczenia emerytalne i rentowe, nagrody jubileuszowe, gdyż nie ma to istotnego wpływu na finanse Spółdzielni. Ze względu na to, że w spółdzielni brak jest pracowników pobierających wynagrodzenie uzależnione od efektów pracy, oraz liczba dni niewykorzystanego urlopu kształtuje się z roku na rok na podobnym poziomie, Spółdzielnia nie tworzy rezerw na niewykorzystane urlopy.

Koszty rezerw stanowiących bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów księgowane są tak, aby nie miały one wpływu na zmianę stanu produktów.

#### **3. Rozliczenia międzyokresowe przychodów.**

Rozliczenia międzyokresowe przychodów ewidencjonowane są na kontach zespołu 8. Rozliczeniom międzyokresowym przychodów w szczególności podlegają:

- 1) zaliczki i przedpłaty na świadczenia, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych, które prezentowane są w sprawozdaniu finansowym jako zobowiązania w pozycji B.III.2.e „Zaliczki otrzymane”;
- 2) otrzymane wpłaty lub zafakturowane z góry należności za świadczenia, których wykonanie nastąpi w następnych okresach sprawozdawczych, które prezentowane są w sprawozdaniu finansowym w pozycji B.IV.2 „Inne rozliczenia międzyokresowe” – zalicza się do nich przede wszystkim: otrzymane z góry czynsze, dzierżawy oraz inne zapłaty pobrane z góry, rozliczane w równych ratach w okresach miesięcznych przez okres trwania umowy;
- 3) środki pieniężne otrzymane na sfinansowanie nabycia lub wytworzenia środków trwałych, w tym także środków trwałych w budowie oraz prac rozwojowych – z chwilą rozpoczęcia amortyzacji tych składników sfinansowanych w całości lub części z tych dotacji następuje stopniowe ich odpisywanie, równoległe do amortyzacji, na poczet pozostałych przychodów operacyjnych;
- 4) równowartość przyjętych nieodpłatnie, w tym także w drodze darowizny, środków trwałych w budowie, środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych – z chwilą rozpoczęcia amortyzacji tych składników przyjętych nieodpłatnie następuje stopniowe ich odpisywanie, równoległe do amortyzacji, na poczet pozostałych przychodów operacyjnych;
- 5) ujemna wartość firmy;
- 6) część zobowiązań przewidzianych do umorzenia objętych postępowaniem naprawczym lub układowym do czasu spełnienia się warunków układu – ich odpisanie na kapitał (fundusz) własny następuje jednorazowo po uprawomocnieniu się postanowienia sądu o zakończeniu postępowania układowego;

7) nieotrzymane jeszcze kary umowne i odszkodowania dochodzone na drodze sądowej – ich rozliczenie na pozostałe przychody operacyjne następuje w momencie otrzymania przychodu,,

8) nadwyżka przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

#### **14. Fundusze własne**

Fundusze własne (kapitały własne) wyceniane są w wartości nominalnej. Fundusze podstawowe w Spółdzielni:

- 1.** Fundusz udziałowy konto 801
- 2.** Fundusz zasobowy konto 802
- 3.** Fundusz wkładów mieszkaniowych konto 804
- 4.** Fundusz wkładów budowlanych konto 805

#### **Ewidencja funduszy i prezentacja w sprawozdaniu finansowym**

**Fundusz udziałowy konto 801**– Spółdzielnia posiada fundusz udziałowy tworzony zgodnie z art. 78 § 1 pkt 1 Prawa spółdzielczego z wpłat udziałów w wysokości określonej w statucie Spółdzielni do 8 września 2017 roku.

Ewidencja funduszu udziałowego prowadzona jest na koncie 801 z ewidencją analityczną dla każdego członka spółdzielni, który wniósł udział w podziale na fundusz udziałowy członków i byłych członków – moduł Fundusze programu Sz@rk FK firmy TGSoft 30-389 Kraków, ul. Pod Dębami 3, licencja Nr 201001471.

Udziały członków spółdzielni nie podlegają waloryzacji, a ich zwrot dla osób, którym ustało członkostwo lub które zrezygnowały z członkostwa przed 9 września 2017 roku, następuje w kwocie wpłaconej tj. nominalnej.

Fundusz udziałowy jest funduszem podstawowym, prezentowany w bilansie w poz. A.I.1. Fundusz udziałowy.

**Fundusz zasobowy konto 802** - Spółdzielnia posiada fundusz zasobowy tworzony zgodnie z art. 78 § 1 pkt 2 Prawa spółdzielczego. Fundusz ten zgodnie z postanowieniami statutu jest niepodzielny, więc nie może być wypłacany członkom Spółdzielni w chwili ich wystąpienia ze Spółdzielni, bądź likwidacji Spółdzielni.

Analityka konta 802 podzielona jest na fundusz zasobowy w środkach obrotowych oraz fundusz zasobowy w środkach trwałych.

Fundusz zasobowy tworzy się z:

- wpisowego wpłaconego przez członków do 9 września 2017( (Dz.U. z 2017 r. poz. 1596),
- umorzenia kredytu po rozliczeniu inwestycji,
- nadwyżki przychodów nad kosztami z tyt. zbycia lokali wolnych w sensie prawnym,
- nadwyżki bilansowej,
- spłat kredytów zaciągniętych na budowę lokali użytkowych, stanowiących własność Spółdzielni,
- pozostałych przychodów zwiększających wartość środków trwałych,
- nieodpłatnego przejęcia środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, w tym przeniesienia własności budynków zakładowych na spółdzielnię,
- zysku netto – w wysokości ustalonej corocznie przez walne zgromadzenie członków zatwierdzające sprawozdanie finansowe oraz podział wyniku bilansowego,
- wzrostu wartości środków trwałych mieszkaniowych,
- aktualizacji zwiększającej wartość początkową zasobów mieszkaniowych,
- pozostałych zwiększeń.

Fundusz zasobowy może ulec zmianie z tytułu:

- pokrycia straty bilansowej za poprzedni rok obrotowy zatwierdzonej przez walne zgromadzenie członków,
- finansowania inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, mała architektura, place zabaw itp., służące wspólnie członkom spółdzielni i pozostałym mieszkańcom,
- finansowania budowy lokali dla własnych potrzeb Spółdzielni, w tym lokali dla siedziby Spółdzielni,
- odpisaniem środków trwałych w budowie w ciężar funduszu wg decyzji organów uprawnionych,
- nieodpłatnym przekazaniem, likwidacją, sprzedażą środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe,
- umorzenie środków trwałych mieszkaniowych,
- wyksięgowanie z ewidencji zasobów mieszkaniowych z tytułu utworzenia odrębnej własności lokalu.

**Fundusz wkładów mieszkaniowych konto 804** tworzony z wkładów na budowę mieszkań na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Umorzenie spółdzielczych zasobów mieszkaniowych odnoszone jest w ciężar funduszu, z którego sfinansowano budowę tych zasobów.

Fundusz wkładów mieszkaniowych po zmniejszeniu o umorzenie prezentowany jest w wartości netto w poz. A.I.2 Fundusz wkładów mieszkaniowych.

Ewidencja funduszu wkładów mieszkaniowych prowadzona jest na koncie 804 w podziale na budynki – ewidencja analityczna dla każdego lokalu na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - moduł Fundusze programu Sz@rk FK firmy TGSoft 30-389 Kraków, ul. Pod Dębami 3, licencja Nr 201001471.

**Fundusz wkładów budowlanych konto 805** tworzony z wkładów na budowę mieszkań na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Umorzenie spółdzielczych zasobów mieszkaniowych odnoszone jest w ciężar funduszu, z którego sfinansowano budowę tych zasobów.

Fundusz wkładów budowlanych po zmniejszeniu o umorzenie prezentowany jest w wartości netto w poz. A.I.3 Fundusz wkładów budowlanych.

Ewidencja funduszu wkładów budowlanych prowadzona jest na koncie 805 w podziale na budynki – ewidencja analityczna dla każdego lokalu na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - moduł Fundusze programu Sz@rk FK firmy TGSoft 30-389 Kraków, ul. Pod Dębami 3, licencja Nr 201001471.

#### **Technika prowadzenia ewidencji funduszy.**

**Ewidencja syntetyczna** funduszy w module finansowo - księgowym prowadzona jest następująco na kontach:

804, 805 – wkłady (mieszkaniowe, budowlane)

808 – umorzenie w ciężar funduszy (mieszkaniowe, budowlane)

Na dzień bilansowy w księgach rachunkowych wykazuje się obroty jednostronne konta 804, 805 wkłady i obroty konta 808 umorzenie. Obroty jednostronne przenoszone są na bilans otwarcia roku następnego i prowadzone dwustronnie następująco.

Wkłady uzgadniane są na dzień bilansowy z wartością środków trwałych sfinansowanych wkładami. Umorzenie strona WN – wkłady uzgadniane jest z kontem 07 umorzenie środków trwałych finansowanych wkładami.

W bilansie prezentowana jest wartość netto wkładów (wkłady minus umorzenie).

**Ewidencja analityczna** funduszy wkładów budowlanych i mieszkaniowych prowadzona jest w programie księgowym TGSoft FK i prowadzona jest w module „Analityka fundusze” dla każdego spółdzielczego prawa do lokalu w podziale na własnościowe i lokatorskie prawo do lokalu.

Zmiany stanów funduszy i przyczyny tych zmian objaśnia się w zestawieniu zmian w funduszu własnym lub – jeżeli spółdzielnia nie sporządza zestawienia – w dodatkowych informacjach i objaśnieniach.

#### **Zyski (straty) z lat ubiegłych**

Do pozycji zyski (straty) z lat ubiegłych odnosi się skutki istotnych błędów lat poprzednich. Za istotny błąd lat poprzednich zgodnie z art. 54 ust. 3 ustawy o rachunkowości należy uznać taki błąd, w następstwie którego sprawozdanie finansowe za rok lub lata poprzednie nie może być uznane za spełniające wymagania określone w art. 4 ust. 1 ustawy o rachunkowości, tzn. że błąd powoduje, iż sprawozdanie finansowe nie przedstawia w sposób rzetelny i prawidłowy sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki. Za istotny błąd lat poprzednich uznaje się błąd, w wyniku którego zostanie spełniony jeden z poniższych warunków:

- wynik finansowy brutto odchyli się o więcej niż 10% i suma bilansowa odchyli się o więcej niż 1%,
- wynik finansowy brutto odchyli się o więcej niż 10% i przychody netto ze sprzedaży odchyli się o więcej niż 1%.

W sytuacji stwierdzenia wystąpienia istotnego błędu lat poprzednich kwotę korekty odnosi się na kapitał (fundusz) własny i wykazuje w pozycji zysk (strata) z lat ubiegłych. Korekta błędu jest odnoszona w kwocie netto, tzn. po uwzględnieniu wpływu błędu na zobowiązania podatkowe (zarówno o charakterze bieżącym, jak i wynikające z tytułu odroczonego podatku dochodowego).

#### **15. Rezerwy**

Ewidencja rezerw odbywa się na kontach zespołu 8. W zespole 8 tworzy się rezerwy w związku ze zdarzeniami związanymi:

- pośrednio z działalnością operacyjną,
- z operacjami finansowymi,
- z innym ryzykiem niż ogólne ryzyko prowadzenia działalności operacyjnej.

W przypadku rezerw związanych bezpośrednio z działalnością operacyjną wymagane jest dokonywanie biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów w zespole 6.

Podstawą tworzenia rezerwy jest rzetelny szacunek dokonany przez kierownictwo lub niezależnych ekspertów. Na każdy dzień bilansowy Spółdzielnia weryfikuje zasadność i wysokość kwoty utworzonej rezerwy.

W przypadku gdy skutek zmiany wartości pieniądza w czasie jest istotny, kwota rezerwy dotycząca przyszłych szacowanych zobowiązań powinna odzwierciedlać ich wartość bieżącą na dzień tworzenia lub weryfikacji rezerwy przy zastosowaniu odpowiedniej stopy dyskontowej. W tym przypadku stosowana jest stopa wynikająca z obligacji skarbowych o okresie najbardziej zbliżonym do przewidywanego okresu realizacji zobowiązania.

Utworzenie lub zwiększenie kwoty rezerwy zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych, zależnie od okoliczności, z którymi przyszłe zobowiązania się wiążą. Wykorzystanie rezerwy jest związane z powstaniem zobowiązania, na które uprzednio utworzono rezerwę, jest ono księgowane jako zmniejszenie rezerwy i zwiększenie zobowiązania. Rezerwa może być wykorzystana wyłącznie zgodnie z celem, na jaki była pierwotnie utworzona. Niewykorzystane rezerwy, wobec zmniejszenia lub ustania ryzyka uzasadniającego ich utworzenie, zwiększają na dzień, na który okazały się zbędne, odpowiednio pozostałe przychody operacyjne lub przychody finansowe, w zależności od tego, które koszty zostały wcześniej obciążone tworzoną rezerwą.

Przykładami rezerw ujmowanych na kontach zespołu 8 są rezerwy tworzone na:

- skutki toczącego się postępowania sądowego – podstawą oceny prawdopodobieństwa możliwego obowiązku utworzenia rezerwy może być przebieg postępowania sądowego lub opinie prawników; ustalając kwotę rezerwy, należy wziąć pod uwagę nie tylko kwotę roszczenia określoną w pozwie, ale również koszty postępowania sądowego;
- przewidywane straty z podpisanych umów – jeśli nie dotyczy to bezpośrednio działalności operacyjnej jednostki.

#### **16. Zobowiązania długoterminowe**

##### **1. Zobowiązania długoterminowe**

Ewidencja zobowiązań prowadzona jest na kontach zespołu 2 z podziałem na poszczególne tytuły zobowiązań.

Zobowiązania długoterminowe obejmują całość lub część zobowiązań z innych tytułów niż zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które stają się wymagalne w okresie powyżej 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Zobowiązania długoterminowe wyceniane są według zasad określonych w punkcie dla zobowiązań krótkoterminowych.

##### **2. Pozostałe zobowiązania finansowe**

Zobowiązania długoterminowe zaliczane do zobowiązań finansowych są wyceniane na dzień bilansowy według skorygowanej ceny nabycia.

Spółdzielnia w tej pozycji wykazuje zobowiązania z tytułu środków trwałych i inwestycji w nieruchomości przyjętych w leasing finansowy. Zobowiązanie ustala się w momencie rozpoczęcia leasingu, w kwocie wynikającej z umowy leasingu.

Ustalone, w momencie rozpoczęcia umowy, zobowiązanie zmniejsza zapłata opłaty wstępnej, a w kolejnych miesiącach – części kapitałowej opłaty podstawowej, po zakończeniu zaś umowy – całości opłaty końcowej.

## **17. Zobowiązania krótkoterminowe**

Ewidencja zobowiązań prowadzona jest na kontach zespołu 2 z podziałem na poszczególne tytuły zobowiązań.

Zobowiązania krótkoterminowe obejmują całość zobowiązań z tytułu dostaw i usług oraz całość lub część zobowiązań wymagalnych w okresie do 12 miesięcy od dnia bilansowego.

Zobowiązania finansowe wyceniane są zgodnie z rozporządzeniem o instrumentach finansowych. Zobowiązania finansowe wprowadza się do ksiąg rachunkowych na dzień zawarcia kontraktu w cenie nabycia, to jest w wartości godziwej uzyskanej kwoty lub wartości otrzymanych innych składników majątkowych. Przy ustalaniu wartości godziwej na ten dzień uwzględnia się poniesione przez Spółdzielnię koszty transakcji.

Zobowiązania finansowe klasyfikowane są do dwóch grup pod względem sposobu wyceny:

- zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz instrumenty pochodne o charakterze zobowiązań wyceniane w wartości godziwej;
- zobowiązania finansowe (z wyjątkiem pozycji zabezpieczanych) wyceniane na dzień sprawozdawczy w wysokości skorygowanej ceny nabycia.

Do zobowiązań finansowych ujmowanych zgodnie z rozporządzeniem o instrumentach finansowych zaliczane są:

- otrzymane kredyty i pożyczki;
- wyemitowane dłużne papiery wartościowe (obligacje, bony komercyjne);
- instrumenty pochodne o charakterze zobowiązań;
- inne zobowiązania finansowe (np. weksle).

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym zobowiązania z tytułu dostaw i usług, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń oraz zobowiązania publicznoprawne są wyceniane na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.

Kwota wymagająca zapłaty oznacza obowiązek naliczenia odsetek np. z tytułu zaległej zapłaty przypadających do zapłaty na dzień bilansowy. Na dzień powstania zobowiązania te ujmuje się według wartości nominalnej, czyli według wartości określonej przy ich powstaniu.

Na dzień powstania zobowiązania w walucie obcej są wyceniane według średniego kursu NBP z dnia poprzedzającego dzień powstania zobowiązania (np. wystawienia faktury). Na dzień bilansowy zobowiązania w walucie obcej wyceniane są według średniego kursu NBP obowiązującego na dzień bilansowy.

## **18. Fundusze specjalne**

**Spółdzielnia tworzy fundusze specjalne:**

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych (ZFŚS)
- fundusz remontowy (FR),
- fundusze specjalne.

### **1. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych**

Fundusz ten tworzony jest na podstawie ustawy z dnia 4 marca 1994 roku o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (tekst jedn. Dz. U. 2019 poz. 1352 ze zm.). Szczegółowe zasady wydatkowania środków świadczeń socjalnych reguluje regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest z:

- odpisu podstawowego w ciężar kosztów działalności, naliczonego w stosunku do przeciętnej liczby zatrudnionych pracowników wskaźnikiem procentowym określonym w art. 5 ust. 2 ustawy o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych i przeciętneho wynagrodzenia miesięcznego w gospodarce narodowej w roku poprzednim lub w drugim półroczu roku poprzedzającego, jeżeli przeciętne wynagrodzenie z tego okresu stanowiło kwotę wyższą,
- odsetek od środków rachunku bankowego ZFŚS oraz oprocentowania pożyczek z ZFŚS,
- oprocentowania pożyczek udzielanych ze środków funduszu na cele mieszkaniowe, przewidzianych regulaminem zakładowej działalności socjalnej,
- innych środków określonych w odrębnych przepisach.

Środki funduszu nie wykorzystane w danym roku przechodzą na rok następny.

Spółdzielnia tworzy Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Zakładowy fundusz socjalny wykorzystywany jest na cele pracownicze.

### **2. Fundusz remontowy**

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych na podstawie art. 6 ust 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Fundusz remontowy tworzony jest z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą stosownie do potrzeb oraz z innych źródeł i służy pokryciu kosztów remontów zasobów mieszkaniowych, przy czym do remontów zalicza się także modernizację (ulepszenia) nieruchomości.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

## **18. Wycena aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych**

Na dzień bilansowy wyceny aktywów i pasywów w walutach obcych dokonuje się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

**W ciągu roku obrotowego:**

- zobowiązania wycenia się po kursie kupna banku, z którego usług korzysta spółdzielnia,
- pozostałe operacje wycenia się po obowiązującym na dzień przeprowadzenia operacji średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Prezesa NBP.

## **19. Zasady wyceny zobowiązań warunkowych**

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym zobowiązaniem, które powstaje na skutek zdarzeń przeszłych i którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w przyszłości w momencie wystąpienia niepewnych zdarzeń (nad którymi spółdzielnia nie ma

pełnej kontroli). Zobowiązaniem warunkowym może być również obecne zobowiązanie spółdzielni, które powstaje na skutek przyszłych zdarzeń i którego nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie lub nie jest prawdopodobne, aby wypełnienie tego zobowiązania spowodowało wypływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne. W związku z tym zobowiązanie takie nie jest prezentowane w bilansie, ale jest opisywane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego. Zobowiązanie warunkowe wycenia się w wartości udzielonych gwarancji, poręczeń lub w inny sposób wiarygodnie oszacowanej wartości.

## 1. Wybór wariantu rachunku zysków i strat – zasady ustalania wyniku finansowego

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczanie kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym w zespole 4 i 5 oraz sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. Wzór rachunku zysków i strat stanowi załącznik 4 do polityki rachunkowości.
  2. W segmencie podstawowej działalności operacyjnej prezentowane są przychody i koszty związane bezpośrednio z podstawową operacyjną działalnością Spółdzielni w wartościach netto (bez podatku od towarów i usług podlegającego odliczeniu): .
  3. Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane na kontach o numerach od 700 do 705 subkonta dla każdej nieruchomości w ewidencji analitycznej według rodzajów przychodów.
    - 3.1. Przychody z pozostałej działalności Spółdzielni ewidencjonowane na kontach o numerach od 706 do 709 subkonta dla poszczególnych działalności w ewidencji analitycznej według rodzajów przychodów.
    - 3.2. Przychody ze sprzedaży środków trwałych ewidencjonowane na koncie 730 pod datą odbioru towarów i materiałów.
    - 3.3. Pozostałe przychody operacyjne ewidencjonowane na koncie 760 w podziale na GZM i działalność
    - 3.4. Pozostałe przychody finansowe ewidencjonowane na koncie 750 w podziale na GZM i działalność.
- Na kontach o numerach rozpoczynających się cyframi 70 i 73 ewidencjonowane są przychody netto ze sprzedaży produktów i usług, środków trwałych, z uwzględnieniem dotacji, opustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku od towarów i usług.
- Przychody ze sprzedaży środków trwałych ujmują się w momencie odbioru dostawy przez klienta. Przychody ze sprzedaży usług ujmują się w momencie realizacji usługi potwierdzonej przez nabywcę w protokole odbioru. Jeżeli umowa z kontrahentem tak przewiduje, możliwe jest również ujęcie przychodów z tytułu częściowej realizacji usługi, ustalonej na podstawie indywidualnie zawartej umowy, po potwierdzeniu przez nabywcę częściowego odbioru usługi.

### Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie:

- Rodzajowym w zespole „4” z wykorzystaniem konta „490 – Rozliczenie kosztów”,
- w układzie kalkulacyjnym z zespole „5”.

### Koszty ogólne zarządu

Koszty ogólne zarządu Spółdzielni (konto 555) rozlicza się proporcjonalnie do przychodów z działalności GZM, centralnego ogrzewania oraz przychodów z pozostałej działalności do przychodów ogółem.

W ramach działalności GZM i CO koszty ogólne rozliczane są strukturą powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości do powierzchni ogółem wszystkich nieruchomości.

Koszty ogólne Spółdzielni podatkowo rozlicza się zgodnie z zasadą określoną w art. 15 ust.2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych: "Jeżeli podatnik ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, z których dochód podlega opodatkowaniu, oraz koszty związane z przychodami z innych źródeł, a nie jest możliwe ustalenie kosztów uzyskania przypadających na poszczególne źródła, koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów".

Na kontach 711 – 719 ewidencjonowany jest koszt wytworzenia sprzedanych wyrobów gotowych i usług, a na kontach 731 wartość sprzedanych środków trwałych w cenie nabycia.

Ewidencja kosztów dotyczących podstawowej działalności operacyjnej prowadzona jest w układzie rodzajowym na kontach zespołu 4, a następnie koszty proste poprzez konto 490 „Rozliczenie kosztów” odnoszone są na układ kalkulacyjny na konta zespołu 5.

Na kontach 790 ujmowane są obroty wewnętrzne: konto 790 „Obroty wewnętrzne” (sprzedaż wewnętrzna) (zapisy na stronie Ma) oraz konto 791 „Koszt obrotów wewnętrznych” (Koszt sprzedaży wewnętrznej) (zapisy na stronie Wn).

Na dzień bilansowy saldo konta 790 „Obroty wewnętrzne” przenoszone jest wprost na wynik finansowy, natomiast saldo konta 791 „Koszt obrotów wewnętrznych” na konto 490 „Rozliczenie kosztów”. Saldo konta „Obroty wewnętrzne” prezentowane jest w pozycji rachunku zysków i strat w wersji porównawczej A.III „Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki”, a saldo konta „Rozliczenie kosztów” w pozycji A.II „Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)”.

### Obroty wewnętrzne:

W ramach działalności Spółdzielnia świadczy usługi na rzecz innych działalności Spółdzielni (obroty wewnętrzne) m.in.:

- usługi świadczone przez działalność podstawową i pomocniczą na rzecz środków trwałych w budowie,
- usługi w zakresie robót remontowych wykonane przez grupę remontową – budowlaną w wysokości kosztów rzeczywiście poniesionych na rzecz funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości,
- usługi wykonania we własnym zakresie likwidacji środków trwałych w ramach działalności podstawowej i pomocniczej.

**Pozostałe przychody i koszty operacyjne** ewidencjonowane są na kontach 760 i 761. w podziale na GZM i działalność

Do pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych zaliczane są koszty i przychody tylko pośrednio związane z operacyjną (podstawową) działalnością Spółdzielni, w szczególności są to przychody i koszty związane z:

- działalnością socjalną; np. koszty utrzymywania zakładowych obiektów socjalnych, jak i przychody z dofinansowania tej działalności;
- sprzedażą, likwidacją, nieodpłatnym przekazaniem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych, a także koszty zaniechanych inwestycji, gdy nie dały zamierzonego efektu;
- skutkami klęsk żywiołowych i innych zdarzeń losowych (powódź, pożar, grad, trąba powietrzna, kradzież z włamaniem itp.);
- zaniechaniem lub zawieszeniem jakiejś działalności, np. sprzedaż bądź likwidacja zorganizowanej części przedsiębiorstwa;
- sprzedażą, likwidacją, nieodpłatnym przekazaniem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do inwestycji;
- utrzymywaniem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do inwestycji; koszty i przychody związane z ich eksploatacją, posiadaniem, a także odpisy z tytułu aktualizacji wartości tych inwestycji; do pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych zaliczamy również przychody i koszty związane z przekwalifikowaniem nieruchomości i praw zaliczanych do inwestycji odpowiednio do środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych;
- odpisaniem niefinansowych należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych (jeżeli jednak wcześniej został utworzony odpis aktualizujący wartość takich należności to odpisanie tych należności należy ująć w ciężar tych odpisów aktualizujących);
- utworzeniem i rozwiązaniem rezerw niezwiązanych z operacjami finansowymi;
- utworzeniem odpisów aktualizujących wartość niefinansowych aktywów, a także korektami wartości tych odpisów; odpisy aktualizujące mogą wynikać z utraty wartości użytkowej aktywów, obniżki cen rynkowych, ujawnienia niedoborów bądź nadwyżek, korekty odpisów aktualizujących aktywa mogą dotyczyć całościowego bądź częściowego rozwiązania odpisów w związku z odzyskaniem przez te aktywa wartości;
- odszkodowaniami, karami, grzywnami, kosztami procesów sądowych, z wyjątkiem odsetek za zwłokę w zapłacie. Należy tutaj zaznaczyć, że należne jednostce kary lub też zasądzony na jej rzecz zwrot kosztów sądowych należy ująć jako pozostały przychód operacyjny dopiero w momencie zapłaty przez kontrahenta, gdyż pozostałe przychody operacyjne muszą być niewątpliwe, co wynika z art. 7 ust. 1 ustawy o rachunkowości, natomiast nałożone na jednostkę kary, poniesione koszty sądowe należy uznać jako pozostały koszt operacyjny wcześniej, tj. w momencie uzyskania informacji o nich, a nie w momencie zapłaty;
- przekazaniem lub otrzymaniem nieodpłatnie, darowizną aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż dopłaty do cen sprzedaży, nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych (dopłaty do cen sprzedaży zwiększają przychody, natomiast dopłaty, dotacje, subwencje, w tym także ze środków funduszy Unii Europejskiej, na nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych początkowo są ujmowane na rozliczeniach międzyokresowych przychodów, skąd odpisuje się je na dobro pozostałych przychodów operacyjnych stopniowo, równoległe do odpisów amortyzacyjnych środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych sfinansowanych z tych środków pieniężnych);
- poniesionymi stratami w związku ze słuczkami i kradzieżami samochodów wykorzystywanych w działalności Spółdzielni, a także odszkodowania z tego tytułu;
- kosztami i przychodami będącymi skutkiem upadłości lub zawartych postępowań układowych;

– skutkami restrukturyzacji działalności, tzn. takiego przedsięwzięcia, które jest zaplanowane przez Spółdzielnię i polega na istotnej zmianie zakresu lub sposobu działalności Spółdzielni w celu poprawy skuteczności i efektywności działalności Spółdzielni.

Do pozostałych przychodów operacyjnych zalicza się tylko niewątpliwe przychody i zyski, a więc rzeczywiście otrzymane lub których otrzymanie jest pewne. Natomiast do pozostałych kosztów operacyjnych zalicza się wszystkie koszty i straty poniesione lub wymagające poniesienia w okresie sprawozdawczym, o których Spółdzielnia posiada informacje.

**Przychody i koszty finansowe** ewidencjonowane są na kontach 750 i 751. Segment działalności finansowej obejmuje przychody i koszty finansowe w podziale na GZM i działalność pozostałą.

**Do przychodów finansowych zaliczane są:**

- przychody z tytułu posiadania udziałów, akcji i innych papierów wartościowych, np. dywidendy (udziały w zyskach) otrzymane od innych jednostek;
- zysk z tytułu sprzedaży udziałów akcji i innych papierów wartościowych;
- zysk ze zbycia inwestycji krótkoterminowych i długoterminowych innych niż nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne;
- zysk ze sprzedaży wierzytelności;
- odsetki naliczone, otrzymane;
- umorzone odsetki od zobowiązań;
- przychody z tytułu dyskonta;
- nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi;
- rozwiązanie rezerw związanych z działalnością finansową;
- rozwiązanie odpisów aktualizujących na należności związane z działalnością finansową, np. odsetki za zwłokę w zapłacie;
- przychody z tytułu aktualizacji wartości inwestycji innych niż nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne.

**Do kosztów finansowych zaliczane są:**

- strata z tytułu sprzedaży udziałów akcji i innych papierów wartościowych;
- strata ze zbycia innych inwestycji krótkoterminowych i długoterminowych innych niż nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne;
- strata ze sprzedaży wierzytelności;
- odsetki i prowizje od kredytów i pożyczek;
- odsetki za zwłokę z tytułu nieterminowej spłaty zobowiązań;
- umorzone należności związane z działalnością finansową;
- nadwyżka ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi;
- utworzenie rezerw związanych z działalnością finansową;
- utworzenie odpisów aktualizujących na należności związane z działalnością finansową, np. odsetki za zwłokę w zapłacie;
- koszty z tytułu aktualizacji wartości inwestycji innych niż nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne.

**Zasady ustalania przychodów i kosztów oraz rozliczania i prezentacji wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz wyniku na działalności gospodarczej**

W rachunku zysków i strat Spółdzielni wykazuje się – zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o SM – wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty dotyczące danego roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty, dotyczące działalności związanej z realizacją celu, o którym mowa w art. 1 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (określają art. 1 tej ustawy oraz statut spółdzielni). Zagadnienie nadwyżki przychodów nad kosztami lub nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz wyniku własnej działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej należy rozważyć łącznie.

Wynik finansowy Spółdzielni składa się z dwóch części:

– wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów (opłat) nad kosztami lub kosztów nad przychodami (opłatami) z roku poprzedzającego przechodzi w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rok następny,

– wyniku z własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata).

Ewidencja wyników nieruchomości prowadzona jest na koncie syntetycznym 647 i 844 w analityce konta poszczególnych nieruchomości.

Wyniki uzyskane na gospodarce zasobami mieszkaniowymi prezentowane są w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

Salda strony WN z bilansu otwarcia konta 647 pod datą 1 stycznia roku następnego przenosi się na konta kosztów nieruchomości zachowując zasady wynikające z ustawy o rachunkowości w zakresie roku obrotowego oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych - nie jest kosztem ani rachunkowym ani podatkowym.

Salda strony MA z bilansu otwarcia konta 844 pod datą 1 stycznia roku następnego przenosi się na konta przychodów nieruchomości zachowując zasady wynikające z ustawy o rachunkowości w zakresie roku obrotowego oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych - nie jest przychodem ani rachunkowym ani podatkowym.

Salda te w roku następnym odejmuje się od obrotów roku i prezentuje w bilansie w rozliczeniach międzyokresowych.

W informacji dodatkowej Spółdzielnia prezentuje różnice między danymi ksiąg rachunkowych a ich powiązaniem w różnych pozycjach bilansu i rachunku zysków i strat.

Dochód Spółdzielni podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, z tym że dochód uzyskany z gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest zwolniony z opodatkowania pod warunkiem przeznaczenia go na cele związane z utrzymaniem tych zasobów.

Na zwolniony z opodatkowania dochód składa się:

– dochód z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych, a więc z wyłączeniem dochodu z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (lokali, pomieszczeń) niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych,

– dochód z własnej działalności gospodarczej, w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jeżeli przeznaczony jest na utrzymanie tych zasobów.

Dochody Spółdzielni Mieszkaniowej ustala się na podstawie przychodów ewidencjonowanych na kontach zespołu „7” w podziale na:

– dochód z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych, tj. z wyłączeniem dochodu z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (lokali, pomieszczeń) niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych,

– dochód z własnej działalności gospodarczej, w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jeżeli przeznaczony jest na utrzymanie tych zasobów.

Uwzględniając te okoliczności w rachunku zysków i strat spółdzielni mieszkaniowej, wykazania wymagają:

– wszystkie osiągnięte w okresie przychody i poniesione koszty, zarówno dotyczące eksploatacji i utrzymania nieruchomości (działalność operacyjna, pozostała operacyjna i finansowa), jak i własnej działalności gospodarczej (działalność operacyjna, pozostała operacyjna, finansowa),

– nadwyżka lub niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, podlegająca wyłączeniu z wyniku finansowego roku obrotowego, gdyż przechodzi na rok następny w celu rozliczenia z osobami uprawnionymi poprzez opłaty,

– zysk netto (nadwyżka bilansowa) do podziału przez walne zgromadzenie członków spółdzielni mieszkaniowej a więc po pomniejszeniu o podatek dochodowy zarachowany (uwzględniający odroczoną część podatku) lub rzeczywisty, przypadający do zapłaty za rok obrotowy.

W rachunku zysków i strat nadwyżka / niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości prezentowany jest jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągniętym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

Zysk (strata) netto z działalności gospodarczej prezentowany w rachunku zysków i strat jest równocześnie pozycją prezentowaną w pasywach bilansu w dziale A Fundusz własny, poz. *Zysk (strata) netto*; stanowiąc element funduszu własnego, kształtowana jest jedynie przez wynik na własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata).

Nadwyżka lub niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości mają charakter rozliczeń. W myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są one elementem kształtującym wysokość opłat (czynszów) wnoszonych przez osoby uprawnione w następnym roku obrotowym.

**Zasady ustalania wyniku:**

1. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi składa się z przychodów i kosztów:

- działalności operacyjnej dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

2. Wynik z pozostałej działalności Spółdzielni składa się z przychodów i kosztów:

- działalności operacyjnej pozostałej działalności Spółdzielni,

- pozostałej działalności operacyjnej,

- działalności finansowej.

Elementy zmieniające zysk (stratę) brutto w zysk (stratę) netto wykazuje się:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wyodrębnionej pozycji B.IV.2 pasywów *Inne rozliczenia międzyokresowe – krótkoterminowe – Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości*,

- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wyodrębnionej pozycji B.IV aktywów *Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości*.

W dodatkowych informacjach i objaśnieniach prezentuje się dane o wysokości i strukturze wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – ogółem i w podziale na poszczególne nieruchomości.

**2. Rachunek przepływów pieniężnych**

W przypadku spełnienia przez Spółdzielnię warunków określonych w art. 64 ust 1 ustawy o rachunkowości w powiązaniu z art. 45 ust 6 Spółdzielnia sporządza rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią. Wzór sprawozdania z przepływów pieniężnych stanowi załącznik nr 5.

**3. Zestawienie zmian w kapitale**

W przypadku spełnienia przez Spółdzielnię warunków określonych w art. 64 ust 1 ustawy o rachunkowości w powiązaniu z art. 45 ust 6 Spółdzielnia sporządza Spółdzielnia sporządzana Zestawienie Zmian w kapitale własnym. Wzór sprawozdania stanowi załącznik nr 6.

**4. Zasada istotności**

W celu rzetelnego i jasnego przedstawienia sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego spółdzielni jako kwoty istotne traktuje się kwoty, które przekraczają 2% sumy bilansowej za poprzedni okres sprawozdawczy w przypadku wielkości bilansowych lub te kwoty, które przekraczają 5 % wyniku finansowego brutto w przypadku wielkości wynikowych. Ostateczną decyzję, co do wysokości kwoty w/w w % podejmuje Zarząd spółdzielni na wniosek osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych (głównego księgowego).



**INFORMACJA DODATKOWA**  
do sprawozdania finansowego za 2022

Podstawa prawna : art. 45 ust. 2 pkt. 3 ustawy o rachunkowości

Część I. Informacje i objaśnienia do bilansu.

**1. Zakres zmian wartości grup rodzajowych aktywów trwałych**

- a) Środki trwałe - załącznik nr 1 do informacji.
- b) Umorzenie środków trwałych - załącznik nr 2 do informacji.
- c) Wartości niematerialne i prawne (w 100% zamortyzowane) - wartość 21.445,00 zł
- d) Należności długoterminowe dotyczą skapitalizowanych odsetek od kredytów i odsetek wynoszą:

- kredyt pozostały do spłaty po umorzeniu zadłużenia starego portfela

art. 38 d ustawy o pdop: 0,00 zł

- naliczenie odsetek: 0,00 zł

Kredyt spłacony w całości w 2021 roku.

Inwentaryzacja środków trwałych (spis z natury) przeprowadzona była w roku 2022 według stanu na dzień 30-11-2022.

**2. Kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych. - nie występują**

**3. Kwota kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwota wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10. - nie występuje**

**4. Wartość gruntów:**

- a/ użytkowanych wieczyste - 2.695.316,00 zł
- b/ stanowiących własność - 143.449,40 zł

5. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez spółdzielnię środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów - nie występują.

6. Liczba oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają. - nie występują

7. Dane o zmianach w odpisach aktualizacyjnych wartość należności.

Należności od pozostałych jednostek dochodzone na drodze sądowej:

Stan na 01.01.2022	5.057,88 zł
Przyrost w ciągu roku	3.955,40 zł
Zmniejszenie w ciągu roku	7.839,69 zł
Stan na 31.12.2022	1.173,59 zł

8. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych - nie występują

9. Zestawienie zmian w funduszach własnych.

*I. Fundusze podstawowe:*

a) Fundusz udziałowy:

• stan na 01-01-2022:	15.145,22 zł
• zwiększenia:	0,00 zł
• zmniejszenia: (wyksięgowanie udziałów)	822,21 zł
• stan na 31-12-2022:	14.323,01 zł

b) Fundusz wkładów mieszkaniowych oraz Fundusz wkładów budowlanych :

• stan na 01-01-2022:	1.921.272,35 zł
• zwiększenia:(wyksięgowanie umorzenia w zw. z odrębną własnością)	50.548,49 zł
• zmniejszenia:(roczne umorzenie zasobów mieszkaniowych)	73.820,31 zł
• zmniejszenia:(wyksięgowanie w zw. z odrębną własnością)	75.930,03 zł
• stan na 31-12-2022:	1.822.070,50 zł

**II. Fundusz zasobowy:**

• stan na 01-01-2022:	5.558.771,56 zł
• zwiększenia: (przebieganie wkładów, dot. odr. Własności)	0,00 zł
• zwiększenia: (naliczenie obowiązkowej spłaty kredytu)	0,00 zł
• zmniejszenia: ( spłata odsetek od kredytu)	0,00 zł
• zmniejszenia: ( umorzenie roczne budowli pozostałych)	44.412,66 zł
• zmniejszenia: (wyodrębnienie się lokali użytkowych)	68.774,70 zł
• zmniejszenia: (wyodrębnienie się gruntów)	1.996,90 zł
• stan na 31-12-2022:	5.443.587,30 zł

**10. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok 2022.**

**Wynik finansowy netto (zysk netto)** – będący nadwyżką przychodów nad kosztami uzyskanej z pozostałej działalności Spółdzielni po uwzględnieniu **należnego podatku od osób prawnych w wysokości 13.603,00 zł wynosi 89.525,58 zł** i podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Nadwyżkę przychodów nad kosztami dotyczącą **pożytków mieszkaniowych** (po opodatkowaniu) w wysokości **13.149,84 zł** należy rozliczyć na te nieruchomości wielorodzinne, których dotyczą. Nadwyżkę kosztów nad przychodami dotyczącą **garaży pozostałych** w wysokości – **171,15 zł** należy rozliczyć na garaże, których dotyczą. **Pozostałą część nadwyżki przychodów nad kosztami** na pozostałej działalności w wysokości **76.546,89 zł** proponuje się przeznaczyć na konto funduszu remontowego ogólnospółdzielczego.

**11. Dane o stanie rezerw.**

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie miała obowiązku tworzenia rezerw .

**12. Dane o stanie należności oraz zobowiązań. - przedstawia zał. nr 3**

- Strukturę czasową zaległości lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych przedstawia - załącznik nr 4
- Zobowiązania wobec budżetu państwa lub samorządu z tytułu uzyskania praw własności budynków i budowli - nie występują.





W spółdzielni nie występują zdarzenia z punktu: a, b i c.

**18. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:**

- art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe (Dz. U. Z 2018 r. poz. 2187,2243,2354),

Środki pieniężne na rachunkach VAT na 31.12.2022 r.

Lp.	Bank	Rachunek nr	Kwota (zł)
1.	Bank Spółdzielczy w Limanowej	87880400000000001797770055	0,00
2.	Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA	50102034530000810202776060	0,00
Razem:			0,00

- Art. 3b ust.1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. Z 2018 r. poz 2386 i 2243). - W Spółdzielni nie wystąpiły środki pieniężne na rachunkach VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych

**19. Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług .-** nie dotyczy spółdzielni

**Część II. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat.**

**1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynki geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów , w zakresie w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług.**

***Struktura sprzedaży wartościowa tylko na kraj (w tys. zł)***

Lp.	Przychody netto ze sprzedaży	Rok 2022	Rok 2021
<b>I.</b>	<b>Usługi, w tym główne grupy</b>	<b>3.703</b>	<b>3.665</b>
a)	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – lokale mieszkalne	2.517	2.314
b)	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – garaże nieopodatkowane	7	8
c)	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – domy jednorodzinne	3	3
d)	Przychody z tyt. pożytków mieszkalnych - nieopodatkowane	2	2
e)	Przychody z c.o. - lokale mieszkalne	1.174	1.338
<b>2.</b>	<b>Przychody z działalności gospodarczej</b>	<b>953</b>	<b>886</b>
a)	Przychody z tyt. eksploatacji lokali użytkowych	790	701
b)	Przychody z tyt. c.o. lokali użytkowych	97	116
c)	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – garaże opodatkowane	2	1
e)	Przychody z tyt. pożytków mieszkalnych - opodatkowane	28	35
f)	Przychody z obsługi wspólnot mieszkaniowych	36	33
<b>3.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne i finansowe</b>	<b>47</b>	<b>20</b>
a)	Pozostałe przychody operacyjne: w tym	19	10
-	Umorzone składki ZUS – COVID -19	0	0
-	Sprzedaż Środków Trwałych	0	3
b)	Przychody finansowe – odsetki	28	10
<b>Przychody razem:</b>		<b>4.703</b>	<b>4.571</b>

Informacje o wynikach na działalnościach– załączniki nr 7 i 8



2. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz kosztach rodzajowych. - Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym

3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących środków trwałych.

4. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie dokonywała żadnych odpisów aktualizujących zapasów.

5. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

6. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

Przejście z wyniku finansowego na wynik podatkowy - załącznik nr 9

7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

8. Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

9) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska – nie dotyczy Spółdzielni

10. Kwota i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie;

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

11. Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art. 33 ust. 2 do wartości niematerialnych i prawnych.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

12. Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym, z przeznaczeniem na wykonywanie przez te organizacje zadań w zakresie określonym w art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz. U. poz. 1680), lub kwotę opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art. 5 tej ustawy.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

### Część III – Kursy przyjęte do wyceny.

Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych – kursy przyjęte do ich wyceny.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły

### Część IV. Informacje i objaśnienia dotyczące rachunku przepływów pieniężnych.

Nie dotyczy Spółdzielni

### Część V. Objaśnienia do zawartych niektórych umów, istotnych transakcji i zagadnień osobowych.

Informacje o:

1. charakterze i celu gospodarczym zawartych przez spółdzielnię umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni;

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.



2. transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązаныmi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązаныmi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy spółdzielni;

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

3. przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe;

Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym i poprzednim z podziałem na grupy zawodowe przedstawia się następująco:

LP.	Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku	
		2022	2021
1.	Pracownicy umysłowi (zarząd i administracja)	4,90	5,35
2.	Eksploatacja	8,50	8,25
3.	Obsługa centralnego ogrzewania	2	2
4.	Konserwatorzy	4,33	3,38
3.	Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	0	0
4.	Uczniowie	0	0
5.	Pracownicy na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	0	0
Razem		19,73	18,98

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia zatrudniała 22 pracowników na podstawie umowy o pracę, w roku poprzednim również 22 osoby.

4. wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;

Nie dotyczy Spółdzielni

5. kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów;

W Spółdzielni - nie występuje.

6. wynagrodzeniu firmy audytorskiej, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota netto (zł)
1.	Ustawowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	0,00
2.	Dobrowolne badanie rocznego sprawozdania finansowego	0,00
3.	Inne usługi atestacyjne	0,00
4.	Doradztwo podatkowe	0,00
5.	Pozostałe usługi w tym: Wynagrodzenie dla jednostki przeprowadzającej Lustrację w Spółdzielni zgodnie z art. 91 § 1 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze. (Koszty lustracji przypadające na rok 2022)	5.214,53
<b>Razem:</b>		<b>5.214,53</b>

Część VI. Istotne zdarzenia dotyczące roku obrotowego i lat ubiegłych

**1. informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju.** W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły.

**2. informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.**

Kryzys energetyczny, który powstał na świecie wraz z inwazją Federacji Rosyjskiej na Ukrainę, realnie zaostrzył się w 2023 roku. Ceny energii oraz gazu znacznie wzrosły w roku 2023 w porównaniu z rokiem 2022. Konsekwencją takiego stanu rzeczy, mogą być problemy z regulowaniem należności czynszowych przez mieszkańców Spółdzielni oraz wypowiedanie umów najmu przez najemców lokali użytkowych. Zarząd Spółdzielni ocenia, że nie wpłynie to jednak na znaczące pogorszenie sytuacji finansowej Spółdzielni, ani na terminowość spłaty zobowiązań Spółdzielni. Zaistniała sytuacja nie stanowi zagrożenia kontynuowania działalności Spółdzielni.

**3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny;**

Żadna z powyższych sytuacji w spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła.

**4. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.**

W sprawozdaniu finansowym za rok 2022 występuje porównywalność danych ze sprawozdania za rok 2021.



### Część VII. Objasnienie powiazan kapitalowych

#### **1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji,**

Cały punkt 7 p. pkt 1 nie dotyczy spółdzielni

#### **2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiazanymi;**

Cały punkt 7 p. pkt 2 nie dotyczy spółdzielni

#### **3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie posiadanego zaangażowania w kapitale oraz o kwocie kapitału własnego i zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy.**

Nie dotyczy Spółdzielni

#### **4-5. Informacje o sprawozdaniach skonsolidowanych.**

Nie dotyczy spółdzielni

#### **6. Nazwa, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz forma prawna każdej z jednostek, których dana jednostka jest współnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.**

Nie dotyczy spółdzielni

### Część VIII. – Informacje dotyczace polaczenia spółek.

W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie.

Cały punkt 8 nie dotyczy spółdzielni

### Część IX. - Zagrozenia dla kontynuacji dzialalnosci

W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności.

Nie występują zagrożenia dla kontynuacji działalności.

**Cześć X. - Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy spółdzielni**

Nie wystąpiły inne zdarzenia mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni.

20.03.2023 r.

Sporządził:

Pełniąca obowiązki głównego księgowego:

Z-CA GŁ. KSIĘGOWEGO  
*Agnieszka*  
mgr Agnieszka Woźniak

20.03.2023 r.

Zatwierdził:

**"ZARZĄD"**





Załącznik nr 1 do Informacji  
zmiany w 2022 roku

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

im. Władysława Orkana

ul. Jana Pawła II 19

34-600 Limanowa

NIP 737-000-39-39. REG. 000486126

## ŚRODKI TRWAŁE

Treść	Stan na 01.01.22	Przychody z inwestycji	Wzrost wartości	Zmniejszenie wartości			Stan na 31.12.22
				Likwidacja	Przen.na własność	Sprzedaż	
Grunty 1/ własne	145.446,30				1.996,90		143.449,40
2/ przyjęte w użytk.wieczyste	2.695.316,00						2.695.316,00
Bud.mieszkal.	4.536.681,52	-	-		75.930,03		4.460.751,49
Bud.pozostałe	4.528.316,44	-	-		68.774,70		4.459.541,74
Obiekty inżyn.technicz.	462.838,77	-	-	-			462.838,77
Urządzt.tech. i maszyny	2.088.179,96	1.667.873,62	-	-		561.266,27	3.194.787,31
Środki transportu	63.960,00	-	-	-			63.960,00
Inne środki trwale	25.426,74	-	-	-			25.426,74
<b>R a z e m</b>	<b>14.546.165,73</b>	<b>1.667.873,62</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>146.701,63</b>	<b>561.266,27</b>	<b>15.506.071,45</b>

**"ZARZĄD"**

Limanowa dnia 16-01-2023 rok

Prezes Zarządu

Tadeusz Gawron

Z-ca Prezesa Zarządu

Piotr Zoń

**SPÓŁNICTWA MIESZKANIOWA**  
im. Władysława Orkana  
ul. Jana Pawła II 19  
34-600 Limanowa  
NIP 737-000-39-39, REG. 000486126

Załącznik nr 2 do Informacji  
zmiany w 2022 roku

## UMORZENIA

Lp.	Treść	Stan na 01.01.22 (zł)	Umorzenie roczne (zł)	Zmniejszenie z tytułu ustanowienia odrębnej własności (zł)	Inne zmniejszenia (zł)	Stan na 31.12.22 (zł)
1.	Grunty użytkowane wieczyste	693.823,53	54.984,45	-	-	748.807,98
2.	Budynki mieszkalne	2.662.162,13	67.614,31	50.548,49	-	2.679.227,95
3.	Budynki pozostałe	2.965.146,04	53.797,41	-	-	3.018.943,45
4.	Obiekty inżynierii technicznej	442.071,02	2.307,53	-	-	444.378,55
5.	Urządzenia technicz. i maszyny	1.764.691,37	69.502,05	-	561.266,27	1.272.927,15
6.	Środki transportu	63.960,00	-	-	-	63.960,00
7.	Inne środki trwałe	15.417,44	4.264,50	-	-	19.681,94
	<b>R a z e m:</b>	<b>8.607.271,53</b>	<b>252.470,25</b>	<b>50.548,49</b>	<b>561.266,27</b>	<b>8.247.927,02</b>

Limanowa dnia 16-01-2023

**"ZARZĄD"**

Prezes Zarządu  
*Tadeusz Gawron*

Z-ca Prezesa Zarządu  
*Piotr Zoń*



SPÓDZIELNIA MIESZKANOWA  
im. Władysława Orkana  
ul. Jana Pawła II 19  
34-500 Limanowa  
NIP 737-010-39-39, REG. 000486126

Załącznik do Informacji dodatkowej  
Wykaz dwustronnych sald kont "2" rozrachunkowych  
do BILANSU ZA 2022 rok

Nazwa konta	Numer konta	Wn	Ma	Suma Wn	Suma Ma
Rozrachunki i roszczenia	200	12 019,00	182 520,66		
	<b>STRONA</b>	<b>WN</b>	<b>MA</b>		
Rozrachunki czynszowe	204	123 214,59	26 065,27		
<b>Razem</b>		<b>135 233,59</b>	<b>208 585,93</b>	<b>135 233,59</b>	<b>208 585,93</b>
Rozrachunki publiczno prawne	220	103,12	18 946,00		
Rozliczenie VAT należnego z naliczonym	224	0,00	0,00		
VAT naliczony z przełomu miesiąca	225	1 324,65	0,00		
<b>Razem</b>		<b>1 427,77</b>	<b>18 946,00</b>	<b>1 427,77</b>	<b>18 946,00</b>
Rozrachunki z członkami i najemcami	208	0,00	199 882,51		
Rozrachunki z pracownikami	234	155,30	0,00		
Pozyczki z ZFSS	236	7 990,00	0,00		
Rozrachunki z tytułu kaucji , wadium krótkoterminowych.	245	0,00	20 000,00		
Pozostałe rozrachunki	249	35 459,17	3 300,06		
Rozrachunki z tytułu normatywów	251	0,00	0,00		
Rozliczenie dostaw niefakturowanych.	304	0,00	26 301,37		
<b>Razem</b>		<b>43 604,47</b>	<b>249 483,94</b>	<b>43 604,47</b>	<b>249 483,94</b>
Rozrachunki przeterminowane i dochodzone w sądzie.	260	1 173,59	0,00	1 173,59	0,00
<b>Ogółem</b>		<b>181 439,42</b>	<b>477 015,87</b>	<b>181 439,42</b>	<b>477 015,87</b>

"ZARZĄD"

Limanowa, 01-03-2023

Sporz. A. Woźniak

Z CAŁĄ KL. KSIĘGOWEJ  
mgr Agnieszka Woźniak

Prezes Zarządu

Tadeusz Gawron

Z-ca Prezesa Zarządu

Piotr Zon

**ANALIZA ZADŁUŻEŃ CZYNSZOWYCH NA 31.12.2022  
 W S-NI MIESZKANIOWEJ IM. WŁ. ORKANA W LIMANOWEJ**

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ (SZT)	ZADŁUŻENIE NA 31.12.2021	ILOŚĆ (SZT)	ZADŁUŻENIE NA 30.09.2022	ILOŚĆ (SZT)	ZADŁUŻENIE NA 31.12.2022
1.	STAN ZADŁUŻENIA OGÓLNEM w tym:	134	129 741,99	138	110 289,99	134	123 214,59
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	103	88 016,20	107	76 719,72	101	80 133,56
b)	LOKALE UŻYTKOWE	31	41 725,79	31	33 570,27	33	43 081,03
2.	STAN ZADŁUŻENIA DO 1 M-CA w tym:	100	32 394,95	106	38 714,58	97	36 718,21
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	77	15 758,05	81	20 803,37	70	17 581,87
b)	LOKALE UŻYTKOWE	23	16 636,90	25	17 911,21	27	19 136,34
3.	STAN ZADŁUŻENIA DO 2 M-CY w tym:	12	13 693,47	14	16 970,89	12	15 780,47
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	10	9 986,29	12	11 941,22	10	11 554,67
b)	LOKALE UŻYTKOWE	2	3 707,18	2	5 029,67	2	4 225,80
4.	STAN ZADŁUŻENIA DO 3 M-CY w tym:	5	18 314,62	2	2 648,07	9	19 520,28
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	2	3 173,19	2	2 648,07	8	11 097,10
b)	LOKALE UŻYTKOWE	3	15 141,43	0	0,00	1	8 423,18
5.	STAN ZADŁUŻENIA OD 4 DO 6 M-CY w tym:	5	10 246,00	10	24 092,80	8	17 408,71
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	2	4 005,72	6	13 463,41	6	9 703,09
b)	LOKALE UŻYTKOWE	3	6 240,28	4	10 629,39	2	7 705,62
6.	STAN ZADŁUŻENIA OD 7 DO 12 M-CY w tym:	10	32 620,79	2	3 902,92	5	16 725,06
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	10	32 620,79	2	3 902,92	4	13 134,97
b)	LOKALE UŻYTKOWE	0	0,00	0	0,00	1	3 590,09
7.	STAN ZADŁUŻENIA POWYŻEJ 12 M-CY w tym:	2	22 472,16	4	23 960,73	3	17 061,86
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	2	22 472,16	4	23 960,73	3	17 061,86
b)	LOKALE UŻYTKOWE	0	0,00	0	0,00	0	0,00
8.	WARTOŚĆ ROCZNYCH NALICZEŃ CZYNSZOWYCH w tym:		4 792 742,26		4 904 773,05		4 989 367,84
a)	BUDYNKI MIESZKALNE		3 711 373,90		3 832 992,38		3 880 844,08
b)	LOKALE UŻYTKOWE		1 081 368,36		1 071 780,67		1 108 523,76
9.	WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA OGÓLNEM DO NALICZEŃ ROCZNYCH w tym:		2,71%		2,25%		2,47%
a)	BUDYNKI MIESZKALNE		2,37%		2,00%		2,06%
b)	LOKALE UŻYTKOWE		3,86%		3,13%		3,89%

Limanowa, 16-01-2023

Sporz.: Monika Czaja

Z-ca Prezesa Zarządu

Piotr Zieliński

Prezes Zarządu

Tadeusz Gawron

**"ZARZĄD"**



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

im. Władysława Orkana

ul. Jana Pawła II 19

34-600 Limanowa

NIP 737-000-89-89, REG. 000486126

Zał. nr 5 do informacji dodatkowej

**Rozliczenia międzyokresowe czynne**

Salda WN konta 647 wyrażają nadwyżkę kosztów nad przychodami na poszczególnych budynkach wielorodzinnych lub działalnościach wg stanu na 31.12.2022 rok.

**I. Budynki wielorodzinne**

- |  |                |
|--|----------------|
| 1) Budynek wielorodzinny ul. Piłsudskiego 49 : kwota | - 4 637,57 zł  |
| 2) Budynek wielorodzinny ul. Piłsudskiego 70 : kwota | - 2 593,32 zł  |
| 3) Budynek wielorodzinny ul. Piłsudskiego 78 : kwota | - 4 259,51 zł  |
| 4) Budynek wielorodzinny ul. Piłsudskiego 80 : kwota | - 1 732,13 zł  |
| 5) Budynek wielorodzinny ul. Piłsudskiego 82 : kwota | - 1 548,65 zł  |
| 6) Budynek wielorodzinny ul. Konopnickiej 5 : kwota  | - 2 251,23 zł  |
| 7) Budynek wielorodzinny ul. Kochanowskiego 7: kwota | - 11 996,13 zł |
| 8) Budynek wielorodzinny ul. Kochanowskiego 9: kwota | - 7 267,39 zł  |

**Budynki wielorodzinne razem: kwota** - 36 285,92 zł

**II. Garaże budynki mieszkalne Osiedle Sowliny: kwota** - 1 218,17 zł

**Saldo Wn konta 647** : kwota - 37 504,10 zł

Limanowa, 01-03-2023

Sporz. A. Woźniak

Z-ca GŁ. KSIĘGOWEGO

  
mgr Agnieszka Woźniak

**"ZARZĄD"**



Prezes Zarządu  
  
Tadeusz Gawron

Z-ca Prezesa Zarządu  
  
Piotr Zoń

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

im. Władysława Orkana

ul. Jana Pawła II 19

34-800 Limanowa

KRS 737-000-39-39, REG. 000486126

**Przychody przyszłych okresów** **Zał. nr 6 do informacji dodatkowej**

Salda MA konta 844 wyrażają nadwyżkę przychodów nad kosztami na poszczególnych budynkach lub działalności wg stanu na 31-12-2022 i przedstawiają się następująco:

**I. Budynki wielorodzinne**

1) Budynek wielorodzinny ul. Piłsudskiego 51 : kwota	+ 13 361,70 zł
2) Budynek wielorodzinny ul. Piłsudskiego 68 : kwota	+ 655,59 zł
3) Budynek wielorodzinny ul. Piłsudskiego 74 : kwota	+ 1 019,70 zł
4) Budynek wielorodzinny ul. Piłsudskiego 76 : kwota	+ 3 010,80 zł
5) Budynek wielorodzinny Kow. 5 Konopn. 3 : kwota	+ 3 301,44 zł
6) Budynek wielorodzinny Kowalskiego 7 : kwota	+ 18 629,57 zł
7) Budynek wielorodzinny Zielona 2 : kwota	+ 1 624,09 zł
8) Budynek wielorodzinny Jana Pawła II 3 : kwota	+ 3 791,47 zł
9) Budynek wielorodzinny Armińskiego 17 : kwota	+ 3 541,47 zł
10) Budynek wielorodzinny Mickiewicza 24 : kwota	+ 3 466,43 zł
11) Budynek wielorodzinny Moniuszki 14 : kwota	+ 2 748,79 zł
12) Budynek wielorodzinny Z. Augusta 1A : kwota:	+ 6 639,39 zł
13) Budynek wielorodzinny Z. Augusta 2A : kwota:	+ 3 932,57 zł

**Budynki wielorodzinne razem :kwota + 65 723,02 zł**

**II. Garaże**

1) Garaże – budynki mieszkalne Osiedle Centrum : kwota	+ 60,93 zł
2) Garaże – budynki mieszkalne Osiedle Działy : kwota	+ 554,62 zł
<b>Garaże razem : kwota</b>	<b>+ 615,55 zł</b>


**III. Domki jednorodzinne : kwota + 1 296,89 zł**

**Saldo Ma kota 844 : + 67 635,45 zł**

Limanowa, 01-03-2023

Sporz. A. Woźniak

Z-CIA GL. KSIĘGOWEGO

  
mgr Agnieszka Woźniak**"ZARZĄD"**

Z-ca Prezesa Zarządu

  
Prezes Zarządu  
Tadeusz Gawron  
Piotr Ziń



## ZESTAWIENIE WYNIKÓW SPÓŁDZIELNI

NA DZIEŃ 31-12-2022

zał. nr 7 do Informacji dodatkowej

Lp.	Działalność	KONTO	Sprzedaż (zł)	Koszty (zł)	Wyniki (zł)
1.	Eksploatacja zasobów budynki wielorodzinne	701/711	2 516 673,66	2 529 134,64	-12 460,98
2.	C.O budynki wielorodzinne	702/712	1 174 387,39	1 174 387,39	0,00
3.	Eksploatacja garaże własnościowe nieopodatkowane	704/714	7 414,45	7 431,73	-17,28
4.	Eksploatacja domy jednorodzinne	705/715	2 691,24	2 741,40	-50,16
5.	Pożytki z bud. wielorodzinnych nieopodatkowane	706/716	2 142,00	0,00	2 142,00
6.	Eksploatacja garaże do opodatkowania	707/717	1 522,79	1 693,94	-171,15
7.	Eksploatacja lokale użytkowe	703/713	790 188,13	731 558,22	58 629,91
8.	C.O. lokale użytkowe	702/712	97 156,19	105 297,50	-8 141,31
9.	Pożytki z bud. wielorodzinnych opodatkowane	708/718	28 379,61	13 235,77	15 143,84
<b>Razem działalność podstawowa</b>			<b>4 620 555,46</b>	<b>4 565 480,59</b>	<b>55 074,87</b>
10.	Pozostałe usługi - wspólnoty	709/719	36 017,11	36 017,11	0,00
11.	Operacje finansowe - opodatkowane	750/751	21 853,73	0,00	21 853,73
12.	Operacje finansowe - nieopodatkowane	750/751	5 977,77	0,00	5 977,77
13.	Pozostała działalność operacyjna	760/761	18 933,20	3 119,64	15 813,56
w tym: Sprzedaż środków trwałych			0,00	0,00	0,00
14.	Sprzedaż materiałów	///	0,00	0,00	0,00
<b>Razem działalność pozostała</b>			<b>82 781,81</b>	<b>39 136,75</b>	<b>43 645,06</b>
<b>Ogółem działalność sp-ni</b>			<b>4 703 337,27</b>	<b>4 604 617,34</b>	<b>98 719,93</b>

Z-CA GE. KSIĘGOWEGO

*Wojewódzki*  
mgr Agnieszka Woźniak

Sporz. A. Woźniak  
Limanowa, 01-03-2023

**"ZARZĄD"**

Prezes Zarządu

*Tadeusz Gawron*

Z-ca Prezesa Zarządu

*Piotr Zosi*



**ZESTAWIENIE WYNIKÓW SPÓŁDZIELNI NA DZIEŃ 31-12-2022**

Załącznik nr 8 do Informacji dodatkowej

Lp.	Nazwa działalności	Nr konta	Przychody	Koszty	Wynik na 31.12.2022	Podatek za 2022 rok	Wynik z BO na GZM minus księgowania w grudniu	Wynik na poszczególnych działalnościach na 31.12.2022	Wynik do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie
1.	Eksploatacja zasoby budynki wielorodzinne	701/711	2 516 673,66	2 529 134,64	-12 460,98	///	BZ844-BZ647: WYNIK NA BUD. WIELORODZ.	///	///
2.	C. O. budynki wielorodzinne	702/712	1 174 387,39	1 174 387,39	0,00	///	33 778,29	29 437,08	///
3.	Eksploatacja domy jednorodzinne	705/715	2 691,24	2 741,40	-50,16	///	1 347,05	1 296,89	///
4.	Pożytki mieszkalne części wspólnej nieruchomości – nieopodatkowane	706/716	2 142,00	0,00	2 142,00	///	0,00	///	///
5.	Garaze własnościowe członków	704/714	7414,45	7 431,73	-17,28	///	-585,34	-602,62	///
6.	Przychody finansowe - budynki mieszkalne	750-11/751-11	5 977,77	0,00	5 977,77	///	///	///	///
	<b>Wynik na GZM</b>	///	<b>3 709 286,51</b>	<b>3 713 695,16</b>	<b>-4 408,65</b>	///	///	<b>30 131,35</b>	Wynik minus podatek do podziału przez Walne: 43 839,60
7.	Eksploatacja lokale użytkowe (wraz z CO)	702,703/712,713	887 344,32	836 855,72	50 488,60	6 649	///	///	13 149,84
8.	Pożytki mieszkaniowe - opodatkowane	708/718	28 379,61	13 235,77	15 143,84	1 994	///	///	///
9.	Garaze pozostałe	707/717	1 522,79	1 693,94	-171,15	0	///	///	///
10.	Przychody i koszty finansowe - pozostałe	750/751	21 853,73	0,00	21 853,73	2 878	///	///	18 975,73
11.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	760,761	18 933,20	3 119,64	15 813,56	2 082	///	///	13 731,56
12.	Pozostała działalność operacyjna - Wspólnoty	709/719	36 017,11	36 017,11	0,00	///	///	///	0,00
13.	Przychody pozostałe	730/731	0,00	0,00	0,00	///	///	///	0,00
	<b>Wynik na pozostałej działalności:</b>		<b>994 050,76</b>	<b>890 922,18</b>	<b>103 128,58</b>	///	///	///	<b>89 525,58</b>
	<b>Wynik ogółem:</b>		<b>4 703 337,27</b>	<b>4 604 617,34</b>	<b>98 719,93</b>	///	///	<b>30 131,35</b>	<b>89 525,58</b>
	<b>Podatek od osób prawnych za 2022 rok:</b>					<b>13 603</b>			

Sporz: A. Woźniak

**Z-CA GŁ. KSIĘGOWEGO**

*A. Woźniak*  
mgr Agnieszka Woźniak

**"ZARZĄD"**

*Tadeusz Gawron*  
Prezes Zarządu

*Piotr Zoń*  
Z-ca Prezesa Zarządu

Limanowa, 07-03-2023



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

im. Władysława Orkana

ul. Jana Pawła II 19

34-600 Limanowa

NIP 737-000-39-39, REG. 000486682

Rozliczenie podatku od osób prawnych za 2022 rok załącznik nr 9 do Informacji dodatkowej

**PRZYCHODY**

Lp.	Rodzaje przychodów	KONTO	GZM	Pozostałe	Cała Sp-nia
I.	<b>PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	///	3 739 325,85	917 246,72	4 656 572,57
1.	Oplaty eksploatacyjne	///	836 356,43	754 623,37	1 590 979,80
	- od lokali mieszkalnych	701/.../10; 705/08/10	836 356,43	///	836 356,43
	- od lokali użytkowych	703/.../10	///	754 623,37	754 623,37
2.	Oplaty na fundusz remontowy		658 568,40	18 380,40	676 948,80
	- od lokali mieszkalnych	701/.../15; 701/.../50; 701/.../60	658 568,40	///	658 568,40
	- od lokali użytkowych	703/.../20	///	18 380,40	18 380,40
3.	Oplaty za wodę	///	633 952,07	17 184,36	651 136,43
	- od lokali mieszkalnych	701/.../30	633 952,07	///	633 952,07
	- od lokali użytkowych	703/.../30	///	17 184,36	17 184,36
4.	Oplaty za odpady komunalne		390 488,00	///	390 488,00
	- od lokali mieszkalnych	701/.../35; 705/.../35	390 488,00	///	390 488,00
5.	Oplaty za CO		1 174 387,39	97 156,19	1 271 543,58
	- od lokali mieszkalnych	702/.../20	1 174 387,39	///	1 174 387,39
	- od lokali użytkowych	702/.../00/21 702/.../00/22 702/.../00/25	///	97 156,19	97 156,19
6.	Oplaty za pomieszczenia przynależne, garaże wykorzystywane przez:	///	7 414,45	1 522,79	8 937,24
	-mieszkańców zasobów Sp-ni na cele mieszkaniowe / własność/	704	7 414,45	///	7 414,45
	- mieszkańców na działalność gospodarczą oraz osoby trzecie / własność/	707	///	1 522,79	1 522,79
7.	Razem przychody z opłat na utrzymanie GZM	///	38 159,11	28 379,61	66 538,72
	- Pożytki wielorodzinne opodatkowane	708	///	28 379,61	28 379,61
	- Przychody z tytułu zarządzania Wspólnotami	709	///	36 017,11	36 017,11
	- Pożytki budynki mieszkalne - miejsca postojowe nieopodatkowane	706	2 142,00	///	2 142,00
II.	<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	///	7 001,35	11 931,85	18 933,20
1.	Przychody ze sprzedaży ŚT	730	0,00	0,00	0,00
2.	Otrzymany zwrot kosztów postępowania	760/10	7 001,35	0,00	7 001,35
	- dotyczące lokali mieszkalnych	760/10	7 001,35	0,00	
3.	Pozostałe przychody operacyjne	760/1, 760/80	0,00	11 931,85	11 931,85
4.	Odszkodowania za szkody na bud. mieszkalnych	760/3	0,00	///	0,00
III.	<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	750	5 977,77	21 853,73	27 831,50
1.	Odsetki za zwłokę od nieterminowych opłat	///	5 977,77	1 150,13	7 127,90
	- od lokali mieszkalnych	750/11	5 977,77	///	5 977,77
	- od lokali użytkowych	750/9	///	1 150,13	1 150,13
2.	Odsetki od środków na rachunkach bankowych	750/12	0,00	20 703,60	20 703,60
IV.	<b>PRZYCHODY NIE STANOWIĄCE PRZYCHODÓW PODATKOWYCH zwolnione</b>	///	0,00	0,00	0,00
V.	<b>PRZYCHODY ZWIĘKSZAJĄCE PRZYCHODY</b>	///	0,00	0,00	0,00
VI.	<b>OGÓLEM PRZYCHODY PODATKOWE /I+II+III-IV+V/</b>	///	3 752 304,97	951 032,30	4 703 337,27

Wskaźnik struktury sprzedaży / art.15 ust.2 i 2a Ustawy o podatku dochodowym/

Udział % sprzedaży zwolnionej 3 752 304,97 \* 100 = 79,78%  
w przychodach ogółem 4 703 337,27

Udział % sprzedaży opodatkowanej 951 032,30 \* 100 = 20,22%  
w przychodach ogółem 4 703 337,27

100,00%

KOSZTY – po odjęciu kosztów zarządu

Lp.	Koszty uzyskania przychodów	konto GZM	konto pozostałe	GZM	Pozostałe	Cała Spółdzielnia
I.	<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (1-6)</b>			2 367 188,09	671 855,73	3 039 043,82
1.	Koszty eksploatacji	711/.../10,	713/.../10	670 795,02	618 560,68	1 289 355,70
2.	Koszty utrzymania garaży	714	717	4 961,15	826,25	5 787,40
3.	Zużycie wody i ścieki	711/.../30	713/.../30	642 375,52	21 923,92	664 299,44
4.	Ódpady komunalne	711/.../35, 715/08/35	///	390 488,00	0,00	390 488,00
5.	Odpis na fundusz remontowy	711/.../15, 711/.../80	713/.../10	658 568,40	18 380,40	676 948,80
6.	Koszty pożytków mieszkaniowych	716	718	0,00	12 164,48	12 164,48
7.	<b>Koszty C. O. (7)</b>	712/.../20	712/.../00/25	964 612,71	52 129,52	1 016 742,23
<b>Razem</b>		///	///	3 331 800,80	723 985,25	4 055 786,05
8.	K-ty ogólne zarządu podzielone wskaźnikiem struktury opodatkowanej i nieopodatkowanej	555		406 632,41	103 062,13	509 694,54
<b>Koszty utrzymania nieruchomości GZM</b>		///		3 738 433,21	827 047,38	4 565 480,59
II	<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	761		2 910,40	36 226,35	39 136,75
1.	Koszty sądowe i egzekucyjne	761/10		2 910,40	206,66	3 117,06
2.	Pozostałe (wspólnoty)	719		0,00	36 017,11	36 017,11
3.	Inne	761/1; 761/80		0,00	2,58	2,58
III	<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	751		0,00	0,00	0,00
<b>Razem koszty bilansowe</b>				3 741 343,61	863 273,73	4 604 617,34
IV.	<b>WYŁĄCZENIA Z KUP:</b>			0,00	63 384,45	63 384,45
1.	Amortyzacja gruntów w wiecznym użytkowaniu			0,00	54 984,45	54 984,45
2.	Renta odszkodowawcza			0,00	8 400,00	8 400,00
3.	Należność nieściągalna			0,00	0,00	0,00
4.	Pozostałe wyłączenia – zaliczka dla biegłego dot. renty			0,00	0,00	0,00
V.	<b>OGÓLEM KOSZTY PODATKOWE (I+II+III-IV)</b>			3 741 343,61	799 889,28	4 541 232,89
10.	Przychody			3 752 304,97	951 032,30	4 703 337,27
11.	Dochód/strata			10 961,36	151 143,02	162 104,38
12.	Podstawa opodatkowania			0,00	151 143,02	151 143,02
13.	Podatek wg CIT-8 – 9%			0,00	13 602,87	13 603 zł
14.	Podatek zapłacony zaliczkowo			///	17095	///
15.	Nadpłata			///	-3 492	///

Limanowa, 08-03-2023

Sporz: A. Woźniak

Z-CA GŁ. KSIĘGOWEGO  
Holluach  
mgr Agnieszka Woźniak



Prezes Zarządu  
Tadeusz Gawron

**"ZARZĄD"**

Z-ca Prezesa Zarządu  
Piotr Ziń

