

Sprawozdanie Finansowe (*Jednostka Inna 1-3 w złotych*)

Data sporządzenia sprawozdania finansowego	08-09-2026	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie	01-01-2025	31-12-2025
Identyfikator podmiotu (NIP, KRS)	7370003939	0000171309
Nazwa firmy	Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Wł. Orkana Limanowa	
Adres siedziby:		
Miejscowość, województwo	Limanowa, małopolskie	
Gmina, powiat	Limanowa, limanowski	
Adres polski:		
Kraj, województwo	PL, małopolskie	
Powiat, gmina	limanowski, Limanowa	
Nazwa ulicy numer budynku, numer lokalu	Jana Pawła II 19,	
Nazwa miejscowości	Limanowa	
Kod pocztowy Nazwa urzędu pocztowego	34-600 Limanowa	
Opcjonalne dane przedsiębiorcy zagranicznego:		
Kod Kraju (Country Code)		
Kod pocztowy (Postal code), Nazwa miejscowości (City)		
Nazwa ulicy (Street), Numer budynku (Building number), Numer lokalu (Flat number)		
Podstawowy przedmiot działalności jednostki (PKD)	6820Z,6832Z	
Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym	01-01-2025	31-12-2025
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 wewnętrzne 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)

Metody wyceny aktywów i pasywów stosowane przez Spółdzielnię dostosowane są do przepisów wynikających z ustawy o rachunkowości, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy prawo spółdzielcze. - Amortyzację rozlicza się wg stawek określonych w wykazie stawek. - Środki pracy małoценne /niskiej wartości/ stanowią maszyny, narzędzia, odzież, meble itp. o cenie jednostkowej od 1 000,00 zł do 10 000,00 zł i objęte są ewidencją pozabilansową ilościowo- wartościową na koncie 090 /odpisy w koszty 100%/. - Środki trwałe: przyjmuje się dolną granicę środka trwałego: 10 000,00 zł. - Wycena materiałów wg cen nabycia; ewidencja ilościowo- wartościowa.

B) Ustalenie wyniku finansowego

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 oraz działalności finansowej. Elementy zmieniające zysk/stratę brutto w zysk/stratę netto: - nadwyżka 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.

C) Ustalenie sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe sporządza się w postaci elektronicznej oraz opatruje się kwalifikowanym podpisem elektronicznym lub podpisem potwierdzonym profilem zaufanym. Sprawozdanie finansowe sporządza się w strukturze logicznej oraz formacie udostępnionym w BIP na stronie podmiotowej urzędu obsługującego ministra właściwego do spraw finansów publicznych. Spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe, na które składa się: wprowadzenie do sprawozdania, bilans, rachunek zysków i strat, dodatkowe informacje i objaśnienia.

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	8 493 661,61	8 400 136,40	
I.	Wartości niematerialne i prawne (1+2+3+4)	A_I	0,00	15 945,00	
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	15 945,00	
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	A_I_4	0,00	0,00	
II.	Rzeczowe aktywa trwałe (1+2+3)	A_II	8 493 661,61	8 384 191,40	
1.	Środki trwałe	A_II_1	8 440 227,61	8 384 191,40	
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	A_II_1_A	3 771 796,98	2 677 093,04	
	b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	A_II_1_B	2 683 793,69	3 240 582,05	
	c) urządzenia techniczne i maszyny	A_II_1_C	1 884 886,60	2 300 060,16	
	d) środki transportu	A_II_1_D	56 664,99	120 624,99	
	e) inne środki trwałe	A_II_1_E	43 085,35	45 831,16	
2.	Środki trwałe w budowie	A_II_2	53 434,00	0,00	
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	2 296 772,78	2 166 936,26	
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	652 741,84	125 242,49	
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	64 434,51	
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	B_II_2_A	0,00	64 434,51	
	- do 12 miesięcy	B_II_2_A_1	0,00	50 372,51	
	- powyżej 12 miesięcy	B_II_2_A_2	0,00	14 062,00	
	b) inne	B_II_2_B	0,00	0,00	
3.	Należności od pozostałych jednostek	B_II_3	652 741,84	60 807,98	
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	B_II_3_A	200 667,20	0,00	
	- do 12 miesięcy	B_II_3_A_1	198 344,83	0,00	
	- powyżej 12 miesięcy	B_II_3_A_2	2 322,37	0,00	

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	27 912,77	615,41	
	c) inne	B_II_3_C	422 376,49	60 192,57	
	d) dochodzone na drodze sądowej	B_II_3_D	1 785,38	0,00	
III.	Inwestycje krótkoterminowe (1+2)	B_III	1 448 590,86	1 991 750,27	
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	B_III_1	1 448 590,86	1 991 750,27	
	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	1 448 590,86	1 991 750,27	
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	B_III_1_C_1	48 582,86	1 991 750,27	
	- inne środki pieniężne	B_III_1_C_2	1 400 008,00	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	195 440,08	49 943,50	
	<i>Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości</i>		52 855,85	37 504,10	
	<i>Rozliczenia międzyokresowe - fundusz remontowy</i>		140 461,11		
	<i>Pozostałe rozliczenia międzyokresowe</i>		2 123,12	12 439,40	
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	C	0,00	0,00	
D.	Udziały (akcje) własne	D	0,00	0,00	
	AKTYWA razem (A+B+C+D)	Aktywa	10 790 434,39	10 567 072,66	

BILANS - PASYWA

Pozycja	Wyszczególnienie	Symbol	Kwota A (rok bieżący)	Kwota B (rok poprzedni)	B1 (dane porównawcze)
A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY (I+II+...+VII)	A	6 511 373,53	7 458 247,74	
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	A_I	1 431 337,29	1 649 694,17	
	<i>Fundusz udziałowy</i>		14 272,01	14 440,00	
	<i>Fundusz wkładów mieszkaniowych</i>		34 106,91	31 888,00	
	<i>Fundusz wkładów budowlanych</i>		1 382 958,37	1 603 366,17	
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	A_II	4 833 968,66	5 630 286,64	
	- 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	246 067,58	178 266,93	
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	4 175 922,21	3 041 189,47	
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	1 206 866,80	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	1 206 866,80	0,00	
	a) kredyty i pożyczki	B_II_3_A	1 206 866,80	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	2 966 963,79	3 040 015,88	
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	1 029 050,62	477 015,87	
	a) kredyty i pożyczki	B_III_3_A	362 060,04	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	433 861,60	208 585,93	
	- do 12 miesięcy	B_III_3_D_1	433 861,60	208 585,93	
	- 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	32 034,18	18 946,00	
	h) z tytułu wynagrodzeń	B_III_3_H	0,00	0,00	
	i) inne	B_III_3_I	201 094,80	249 483,94	
4.	Fundusze specjalne	B_III_4	1 937 913,17	2 563 000,01	
IV.	Rozliczenia międzyokresowe (1+2)	B_IV	2 091,62	1 173,59	
	<i>Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości</i>		67 635,45	103 138,65	
1.	Ujemna wartość firmy	B_IV_1	0,00	0,00	
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	B_IV_2	2 091,62	1 173,59	

BILANS - PASYWA

Pozycja	Wyszczególnienie	Symbol	Kwota A (rok bieżący)	Kwota B (rok poprzedni)	B1 (dane porównawcze)
	- długoterminowa	B_IV_2_1	0,00	0,00	
	- krótkoterminowa	B_IV_2_2	2 091,62	1 173,59	
	PASYWA razem (A+B)	Pasywa	10 687 295,74	10 499 437,21	

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	6 892 041,35	6 550 019,42	
J	- od jednostek powiązanych	A_J	0,00	0,00	
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	A_I	6 757 586,90	6 550 019,42	
	z opłat		5 401 018,07	4 662 040,02	
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	134 454,45	0,00	
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów	A_IV	0,00	0,00	
B	Koszt działalności operacyjnej (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	B	6 569 576,71	6 695 812,88	
I	Amortyzacja	B_I	159 366,19	146 047,64	
II	Zużycie materiałów i energii	B_II	2 695 799,00	2 911 135,12	
III	Usługi obce	B_III	559 239,12	540 890,69	
IV	Podatki i opłaty, w tym:	B_IV	443 656,50	461 959,86	
	- podatek akcyzowy	B_IV_1	0,00	0,00	
V	Wynagrodzenia	B_V	1 683 586,09	1 516 265,98	
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	B_VI	356 539,86	329 244,77	
	- emerytalne	B_VI_1	262 844,13	233 214,53	
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	B_VII	671 389,95	790 268,82	
VIII	Wartość sprzedanych towarów	B_VIII	0,00	0,00	
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	C	322 464,64	-145 793,46	
D	Pozostałe przychody operacyjne (I+II+III+IV)	D	498 534,59	86 527,10	
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	D_I	0,00	0,00	
II	Dotacje	D_II	55 579,61	33 000,00	
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	D_III	0,00	0,00	
IV	Inne przychody operacyjne	D_IV	442 954,98	53 527,10	
E	Pozostałe koszty operacyjne (I+II+III)	E	461 159,89	3 119,64	
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	E_I	13 715,50	0,00	
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	E_II	0,00	0,00	
III	Inne koszty operacyjne	E_III	447 444,39	3 119,64	
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	F	359 839,34	-62 386,00	
G	Przychody finansowe (I+II+III+IV+V)	G	47 302,52	94 718,64	
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	

Rachunek zysków i strat

Pozycja	Wyszczególnienie	Symbol	Kwota A (rok bieżący)	Kwota B (rok poprzedni)	B1 (dane porównawcze)
	- 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	47 302,52	94 718,64	
	- 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	71 307,73	26 719,67	
I	Odsetki, w tym:	H_I	71 307,73	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	26 719,67	
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	I	335 834,13	5 612,97	
J	Podatek dochodowy	J	21 524,00	26 641,00	
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku (zwiększenie straty)	K	68 242,55	-137 576,32	
	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego		68 239,55		
	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego			137 576,32	
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	L	246 067,58	116 548,29	

Rachunek przepływów pieniężnych

Pozycja	Wyszczególnienie	Symbol	Kwota A (rok bieżący)	Kwota B (rok poprzedni)	B1 (dane porównawcze)
A.	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	A			
I.	Zysk (strata) netto	A_I	0,00	0,00	
II.	Korekty razem	A_II	0,00	0,00	
1.	Amortyzacja	A_II_1	0,00	0,00	
2.	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	A_II_2	0,00	0,00	
3.	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	A_II_3	0,00	0,00	
4.	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	A_II_4	0,00	0,00	
5.	Zmiana stanu rezerw	A_II_5	0,00	0,00	
6.	Zmiana stanu zapasów	A_II_6	0,00	0,00	
7.	Zmiana stanu należności	A_II_7	0,00	0,00	
8.	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	A_II_8	0,00	0,00	
9.	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	A_II_9	0,00	0,00	
10.	Inne korekty	A_II_10	0,00	0,00	
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	A_III	0,00	0,00	
B.	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	B			
I.	Wpływy	B_I	0,00	0,00	
1.	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	B_I_1	0,00	0,00	
2.	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	B_I_2	0,00	0,00	
3.	Z aktywów finansowych, w tym:	B_I_3	0,00	0,00	
	a) w jednostkach powiązanych	B_I_3_A	0,00	0,00	
	b) w pozostałych jednostkach	B_I_3_B	0,00	0,00	
	- zbycie aktywów finansowych	B_I_3_B_1	0,00	0,00	
	- dywidendy i udziały w zyskach	B_I_3_B_2	0,00	0,00	
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	B_I_3_B_3	0,00	0,00	
	- odsetki	B_I_3_B_4	0,00	0,00	
	- inne wpływy z aktywów finansowych	B_I_3_B_5	0,00	0,00	
4.	Inne wpływy inwestycyjne	B_I_4	0,00	0,00	
II.	Wydatki	B_II	0,00	0,00	
1.	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	B_II_1	0,00	0,00	
2.	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	B_II_2	0,00	0,00	
3.	Na aktywa finansowe, w tym:	B_II_3	0,00	0,00	
	a) w jednostkach powiązanych	B_II_3_A	0,00	0,00	
	b) w pozostałych jednostkach	B_II_3_B	0,00	0,00	

Rachunek przepływów pieniężnych

Pozycja	Wyszczególnienie	Symbol	Kwota A (rok bieżący)	Kwota B (rok poprzedni)	B1 (dane porównawcze)
	- nabycie aktywów finansowych	B_II_3_B_1	0,00	0,00	
	- udzielone pożyczki długoterminowe	B_II_3_B_2	0,00	0,00	
4.	Inne wydatki inwestycyjne	B_II_4	0,00	0,00	
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	B_III	0,00	0,00	
C.	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	C			
I.	Wpływy	C_I	0,00	0,00	
1.	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	C_I_1	0,00	0,00	
2.	Kredyty i pożyczki	C_I_2	0,00	0,00	
3.	Emisja dłużnych papierów wartościowych	C_I_3	0,00	0,00	
4.	Inne wpływy finansowe	C_I_4	0,00	0,00	
II.	Wydatki	C_II	0,00	0,00	
1.	Nabycie udziałów (akcji) własnych	C_II_1	0,00	0,00	
2.	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	C_II_2	0,00	0,00	
3.	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	C_II_3	0,00	0,00	
4.	Splaty kredytów i pożyczek	C_II_4	0,00	0,00	
5.	Wykup dłużnych papierów wartościowych	C_II_5	0,00	0,00	
6.	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	C_II_6	0,00	0,00	
7.	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	C_II_7	0,00	0,00	
8.	Odsetki	C_II_8	0,00	0,00	
9.	Inne wydatki finansowe	C_II_9	0,00	0,00	
III.	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	C_III	0,00	0,00	
D.	Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	D	0,00	0,00	
E.	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	E	0,00	0,00	
	– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	E_1	0,00	0,00	
F.	Środki pieniężne na początek okresu	F	0,00	0,00	
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	G	0,00	0,00	
	– o ograniczonej możliwości dysponowania	G_1	0,00	0,00	

Opis	Nazwa pliku
! Podaj opis pliku: ogolne_zasady_prowadzenia_ksiag_rachunkowych.pdf	ogolne_zasady_prowadzenia_ksiag_rachunkowych.pdf
! Podaj opis pliku: Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.pdf	Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.pdf
! Podaj opis pliku: zasady_ustalania_wyniku_finansowego.pdf	zasady_ustalania_wyniku_finansowego.pdf
! Podaj opis pliku: Informacja dodatkowa.pdf	Informacja dodatkowa.pdf
! Podaj opis pliku: Załączniki do informacji dodatkowej.pdf	Zalaczniki do informacji dodatkowej.pdf
! Podaj opis pliku: zasady_wyceny_aktywow_i_pasywow.pdf	zasady_wyceny_aktywow_i_pasywow.pdf

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

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

- 1.1 dziennik,
- 1.2 księgę główną,
- 1.3 księgi pomocnicze,
- 1.4 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 dnia 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 zatwierdzenia 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 TGSof 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 TGSof 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 TGSof 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 TGSof 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 TGSof 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 ujmuje 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 Czysze firmy TGSoft)
 - 7.12 operacji sprzedaży – kolejno numerowane własne faktury i inne dowody, ze szczegółowością 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 szczegółowością 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 małoценne),
- 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.

1. Nazwa jednostki: **Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Władysława Orkana w Limanowej**
2. Siedziba : **34- 600 Limanowa, ul. Jana Pawła II 19**
3. Podstawowy przedmiot działalności:
 - Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
 - Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
 - Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
 - Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
 - Wytwarzanie energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania.
 - Pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna.
4. Organ rejestrowy: **Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia
XII Wydział Gospodarczy Krajowego
Rejestru Sądowego
KRS – Nr 0000171309 z dnia 09.09.2003r.**
5. Sprawozdanie obejmuje okres: **od 01.01.2025 do 31.12.2025 roku.**
6. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej.
7. Przyjęte zasady rachunkowości.
 - A. Podstawowe zasady rachunkowości:
 - a) zasada wiarygodności /rzetelnego obrazu/,
 - b) zasada przewagi treści nad formą,
 - c) zasada ostrożności /ostrożnej wyceny/,
 - d) zasada kontynuacji,
 - e) zasada memoriału,
 - f) zasada współmierności przychodów i związanych z nimi kosztów,
 - g) zasada istotności,
 - h) zasada indywidualnej wyceny.

Zasada „a, b, c, e, h” nie wymagają szczegółowego omówienia.

Zasada „f” współmierności przychodów i związanych z nimi kosztów obliguje do dokonywania czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych kosztów oraz do rozliczeń międzyokresowych przychodów. W spółdzielni mogło by to dotyczyć rozliczenia w koszty przez cały rok płaconych jednorazowo kosztów ubezpieczeń majątkowych, opłat z tytułu wieczystego użytkowania, usług kominiarskich, odpisów na ZFŚS, rocznych opłat za prenumeratę czasopism fachowych, druków lub materiałów biurowych na okres dłuższy niż 1 miesiąc, wypłaty nagród jubileuszowych, odpraw, kosztów okresowych szkoleń itp. Jednorazowe koszty z każdego takiego tytułu nie przekraczają 1% kosztów rocznych. Dokładne przestrzeganie tej zasady wymagałoby ogromnej ilości zapisów na analitycznych kontach kosztowych, bardzo dużo dodatkowych zapisów w każdym miesiącu.

W związku z powyższym przyjmuje się, że zgodnie z zasadą istotności, spółdzielnia będzie zaliczać tego rodzaju koszty w miesiącu ich poniesienia ponieważ szczegółowe ich rozliczanie przez cały rok nie ma istotnego wpływu na wyniki okresowe i nie zniekształca wyników spółdzielni. Ten sposób księgowania zgodny jest również z zasadą ujętą w punkcie „d”, tj. zasadą kontynuacji, ponieważ tak księgowane były koszty w latach poprzednich i zapewniają porównywalność wyników w poszczególnych okresach roku.

B. Zasady szczegółowe:

- a) Wycena materiałów wg cen nabycia; ewidencja ilościowo-wartościowa.
- b) Koszty zakupu rozliczne są na bieżąco w ślad za zakupionym materiałem w układzie rodzajowym oraz kalkulacyjnym bezpośrednio na konta kosztowe prowadzonych działalności.
- c) Rozliczenia międzyokresowe obejmują nakłady jednorazowe do rozliczenia w czasie na kwoty ponad 3.500,00zł wg każdorazowych decyzji Zarządu na wniosek Głównego Księgowego przy zachowaniu postanowień ustawy o rachunkowości.
- d) Amortyzację rozlicza się wg stawek określonych w wykazie stawek.
- e) Środki pracy małoценne /niskiej wartości/ stanowią maszyny, narzędzia, odzież, meble itp. o cenie jednostkowej od 1 000,00 zł do 10 000,00 zł i objęte są ewidencją pozabilansową ilościowo- wartościową na koncie 090 /odpisy w koszty 100%/.
- f) Środki trwałe: przyjmuje się dolną granicę środka trwałego: 10 000,00 zł.
- g) Koszty pośrednie - ogólne rozlicza się wg zasady ustalonych w planie finansowo-księgowym z tym, że podział kosztów pomiędzy działalnością opodatkowaną i nieopodatkowaną dokonuje się na podstawie sprzedaży.
- h) Nie tworzy się rezerw na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne.
- i) Przychody wyceniane są na podstawie cen urzędowych lub umownych ustalonych przez Radę Nadzorczą
- j) Rachunkowość prowadzona jest wg kosztów rodzajowych oraz w układzie kalkulacyjnym.
- k) Porównywalność danych sprawozdawczych za lata 2024 i 2025 wykazana jest w załączniku "Rachunek zysków i strat" sporządzonym w wariantcie 2 porównawczym.
- l) Wynik finansowy ustala się oddzielnie dla:
 - poszczególnych nieruchomości – budynków wielorodzinnych
 - poszczególnych grup garaży własnościowych - na osiedla
 - lokali użytkowych
 - domków jednorodzinnych jako odrębne osiedle.

Limanowa, dnia 08.09.2026r.



Prezes Zarządu



Piotr Zoń

Członek Zarządu



Teresa Woźniak

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 wariancie 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 ujmuje się w momencie odbioru dostawy przez klienta. Przychody ze sprzedaży usług ujmuje 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 remontowo – 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 zaniechanego 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 jakiegś 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 stłuczkami 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 analizie 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 (lokal, 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 (lokal, 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 ciągłym 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 2025 rok

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% amortyzowane) – wartość **15 945,00zł.**
- d) Należności długoterminowe dotyczące skapitalizowanych odsetek od kredytów i odsetek wynoszą: **0,00zł.**

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 wieczystość – **1 911 249,00zł,**
- b) stanowiących własność – **2 433 320,89zł.**

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 wartości należności.

Należności od pozostałych jednostek dochodzone na drodze sądowej:

Stan na 01.01.2025

1 785,38zł

Przyrost w ciągu roku

0,00zł

Zmniejszenie w ciągu roku

0,00zł

Stan na 31.12.2025

1 785,38zł

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 01.01.2025	14 272,01zł
• zwiększenia	0,00zł
• zmniejszenia (wyksięgowanie udziałów)	0,00zł
• stan na 31.12.2025	14 272,01zł

b) Fundusz wkładów mieszkaniowych oraz Fundusz wkładów budowlanych :

• stan na 01.01.2025	1 611 992,18zł
• zwiększenia (wyksięgowanie umorzenia w zw. z odrębną własnością)	276 301,81zł
• zmniejszenia (roczne umorzenie zasobów mieszkaniowych)	406 568,12zł
• zmniejszenia (wyksięgowanie w zw. z odrębną własnością)	64 660,59zł
• stan na 31.12.2025	1 417 065,28zł

II. Fundusz zasobowy:

• stan na 01.01.2025	5 331 893,68zł
• zwiększenia (przeksięgowanie wkładów. dot. odr. Własności)	0,00zł
• zwiększenia (naliczenie obowiązkowej spłaty kredytu)	0,00zł
• zmniejszenia (wyksięgowanie gruntu w wieczystym użytkowaniu)	442 954,98zł
• zmniejszenia (umorzenie roczne budowli pozostałych)	54 970,04zł
• zmniejszenia (wyodrębnienie się lokali użytkowych)	0,00zł
• zmniejszenia (wyodrębnienie się gruntów)	0,00zł
• stan na 31.12.2025	4 833 968,66zł

10. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok 2025.

Wynik finansowy netto (zysk netto) – będący nadwyżką przychodów nad kosztami uzyskanej z pozostałej działalności Spółdzielni po uwzględnieniu **należnego podatku od osób prawnych w wysokości 21 524,00zł wynosi 246 067,58zł** i podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Nadwyżkę przychodów nad kosztami dotyczącą **pożytków mieszkaniowych** (po opodatkowaniu) w wysokości **26 656,63zł** należy rozliczyć na te nieruchomości wielorodzinne, których dotyczą. Nadwyżkę przychodów nad kosztami dotyczącą **garaży pozostałych** w wysokości **9 325,20zł** należy rozliczyć na garaże, których dotyczą. **Pozostałą część nadwyżki przychodów nad kosztami** na pozostałej działalności w wysokości **210 085,75zł** 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 załącznik 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.

13. Łączna kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń – nie występują.

14. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie.

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (B.IV aktywa):

- a) niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – **załącznik nr 5.**
 - b) rozliczenie funduszu remontowego saldo Wn – **nie występuje.**
 - c) pozostałe rozliczenia międzyokresowe: koszty lustracji, prenumerata czasopism:
- stan na 01.01.2025 – 12 439,40zł stan na 31.12.2025 – 2 123,12zł.

Bierne rozliczenia kosztów oraz rozliczenia międzyokresowe przychodów (B.IV pasywa):

- a) nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – **załącznik nr 6**
 - b) inne rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe) – opłaty sądowe, opłaty od pozwów dot. dłużników spółdzielni:
- stan na 01.01.2025 – 2 091,62zł stan na 31.12.2025 – 2 091,62zł.

15. Składniki aktywów i pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji bilansu – nie występują.

16. Łączna kwota zobowiązań warunkowych – nie występują.

17. W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

- a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte do ustalenia wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,
- b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym wartość godziwą wskazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,
- c) tabelę zmian w funduszu z aktualizacji wyceny obejmującą stan funduszy na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.

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 31.12.2025r.

Lp.	Bank	Rachunek nr	Kwota (zł)
1.	Bank Spółdzielczy w Limanowej	87 8804 0000 0000 0017 9777 0055	273,70

- 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 2024	Rok 2025
1.	Usługi, w tym główne grupy	4 204	5 317
a)	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – lokale mieszkalne	2 174	3 171
b)	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – garaże nieopodatkowane	8	0
c)	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – domy jednorodzinne	2	6
d)	Przychody z tyt. pożytków mieszkalnych - nieopodatkowane	43	9
e)	Przychody z c.o. - lokale mieszkalne	1 977	2 131
2.	Przychody z działalności gospodarczej	1 307	1 441
a)	Przychody z tyt. eksploatacji lokali użytkowych	1 039	1122
b)	Przychody z tyt. c.o. lokali użytkowych	178	166
c)	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – garaże opodatkowane	2	27
e)	Przychody z tyt. pożytków mieszkalnych - opodatkowane	43	41
f)	Przychody z obsługi wspólnot mieszkaniowych	45	85
3.	Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	149	545
a)	Pozostałe przychody operacyjne: w tym	54	499
-	Sprzedaż Środków Trwałych	0	0
b)	Przychody finansowe – odsetki	95	47
Przychody razem		5 660	7 303

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 powiązanymi, 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 powiązanymi 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	
		2024	2025
1.	Pracownicy umysłowi (zarząd i administracja)	4,53	5,44
2.	Eksploatacja	9,33	8,25
3.	Obsługa centralnego ogrzewania	2	2
4.	Konserwatorzy	4,92	4,33
3.	Pracownicy zatrudnieni poza granicami kraju	0	0
4.	Uczniowie	0	0
5.	Pracownicy na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	0	0
Razem		20,78	20,02

Na dzień 31.12.2025r. Spółdzielnia zatrudniała 21 pracowników na podstawie umowy o pracę.

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:

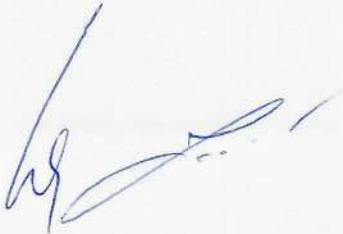
Lp.	Wyszczególnienie	Kwota netto (zł)
1.	Ustawowe badanie rocznego sprawozdania finansowego	0,00
2.	Dobrowolne badanie rocznego sprawozdania finansowego	0,00
3.	Inne usługi atestacyjne	0,00
4.	Doradztwo podatkowe	0,00
5.	Pozostałe usługi w tym: Wynagrodzenie dla jednostki przeprowadzającej Lustrację w Spółdzielni zgodnie z art. 91 § 1 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze. (Koszty lustracji przypadające na rok 2025)	10 590,33
Razem:		10 590,33

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.



Mimo zamrożenia cen energii elektrycznej na poziomie 0,50 zł za 1 kWh netto (dla gospodarstw domowych), rachunki wzrosły średnio o około 4%-15%. Było to spowodowane wyższymi opłatami dystrybucyjnymi, kosztami systemu przesyłowego oraz opłatami mocowymi. Firmy z kolei od kwietnia w pełni odczuły powrót do wyższych cen rynkowych. Ceny gazu podlegały wahaniom, ale po zakończeniu okresu sztywnych zamrożeń, regulatorzy zatwierdzili nowe taryfy odzwierciedlające europejskie trendy giełdowe i koszty zakupu. 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 2025 występuje porównywalność danych ze sprawozdania za rok 2024.



Część VII. Objasnienie powiązań kapitałowych

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

Cały punkt 7 p. pkt 1 nie dotyczy spółdzielni.

2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.

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. Informacje o sprawozdaniach skonsolidowanych.

Nie dotyczy Spółdzielni.

5. 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 dotyczące połączenia spółek.

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

Cały punkt 8 nie dotyczy Spółdzielni.

Część IX. - Zagrożenia dla kontynuacji działalności

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.



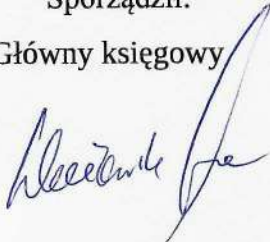
**Część X. Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób
wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni.**

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

08.09.2026r.

Sporządził:

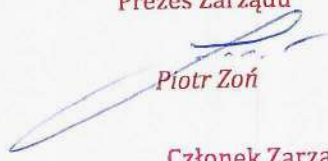
Główny księgowy



05.06.2026r.

Zatwierdził:

Prezes Zarządu



Piotr Zoń

Członek Zarządu



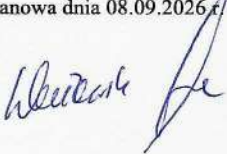
Teresa Woźniak

ŚRODKI TRWAŁE

Lp.	Treść	Stan na 01.01.2025 r. [zł]	Przychody z inwestycji [zł]	Wzrost wartości [zł]	Zmniejszenie wartości [zł]	Stan na 31.12.2025 r. [zł]
1.	Grunty własne	135 960,03		2 310 300,00	12 939,14	2433320,89
2.	Grunty w użytkowaniu wieczystym	2 677 093,04			765 844,04	1911249,00
3.	Budynki mieszkalne	4 654 229,87			406 568,12	4247661,75
4.	Budynki pozostałe	4 063 263,89				4063263,89
5.	Obiekty inżynierii technicznej	441 954,15				441954,15
6.	Urządzenia techniczne i maszyny	3 038 350,97				3038350,97
7.	Środki transportu	120 624,99				120624,99
8.	Inne środki trwałe	79 558,93	18 757,50			98316,43
RAZEM		15 211 035,87		2 310 300,00	1 185 351,30	16 354 742,07

Limanowa dnia 08.09.2026 r.

Prezes Zarządu



Piotr Zoń

Załącznik nr 2 do Informacji
zmiany w 2025 roku

Członek Zarządu

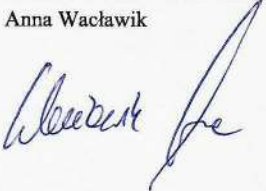


UMORZENIA

Teresa Woźniak

Lp.	Treść	Stan na 01.01.2025 r. [zł]	Umorzenie roczne [zł]	Zmniejszenie z tytułu ustanowienia odrębnej własności [zł]	Inne zmniejszenia [zł]	Stan na 31.12.2025 r. [zł]
1.	Grunty w użytkowaniu wieczystym	851 464,77	44 197,20		322 889,06	572 772,91
2.	Budynki mieszkalne	2 922 399,28	64 660,59	276 301,81		2 710 758,06
3.	Budynki pozostałe	2 877 011,82	45 209,65			2 922 221,47
4.	Obiekty inżynierii technicznej	428 108,99	2 307,53			430 416,52
5.	Urządzenia techniczne i maszyny	967 809,01	197 192,99			1 165 002,00
6.	Środki transportu	63 960,00	-			63 960,00
7.	Inne środki trwałe	40 864,53	8 518,97			49 383,50
RAZEM		8 151 618,40	362 086,93	276 301,81	322 889,06	7 914 514,46

Limanowa dnia 08.09.2026 r.
Anna Wacławik



Prezes Zarządu

Piotr Zoń

Członek Zarządu

Teresa Woźniak

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
im. Wisława Orkana
ul. Jana Pawła II 13
34-000 Limanowa
tel. 16 33 71 872
NIP 737-003-33-39, REG. 000425125

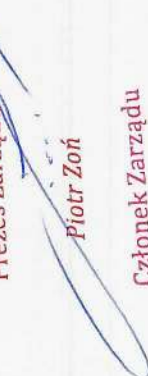
Załącznik 3 do Informacji dodatkowej
Wykaz dwustronnych sald kont "2" rozrachunkowych
do BILANSU ZA 2025 rok

Nazwa konta	Numer konta	Wn	Ma	Suma Wn	Suma Ma
Rozrachunki i roszczenia	200	14 465,16	390 890,49		
	STRONA	WN	MA		
Rozrachunki czynszowe	204	186 202,04	42 971,11		
	Razem	200 667,20	433 861,60	200 667,20	433 861,60
Rozrachunki publiczno prawne	220	84,00	29 796,17		
Rozliczenie VAT należnego z naliczonym	224	1 297,65	0,00		
VAT naliczony z przełomu miesiąca	225	26 531,12	0,00		
	Razem	27 912,77	29 796,17	27 912,77	29 796,17
Rozrachunki z członkami i najemcami	208	219 596,40	26 043,62		
Rozrachunki z pracownikami	234	579,18	1 033,08		
Pożyczki z ZFŚS	236	38 189,29	0,00		
Rozrachunki z tytułu kaucji , wadium krótkoterminowych.	245	0,00	30 000,00		
Pozostałe rozrachunki	249	163 169,40	1 712 944,94		
Rozrachunki z tytułu normatywów	251	0,00	0,00		
Rozliczenie dostaw niefakturowanych.	304	842,22			
	Razem	422 376,49	1 770 021,64	422 376,49	1 770 021,64
Rozrachunki przeterminowane i dochodzone w sądzie.	260	1 785,38	0,00	1 785,38	0,00
	Ogółem	652 741,84	2 233 679,41	652 741,84	2 233 679,41

Limanowa, 08.09.2026r.
Sporządził: Anna Wacławik



Prezes Zarządu


Piotr Zoń

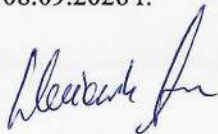
Członek Zarządu


Teresa Woźniak

ANALIZA ZADŁUŻEŃ CZYNSZOWYCH NA DZIEŃ 31XII.2025 r.
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. W. ORKANA
W LIMANOWEJ

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ (SZT)	ZADŁUŻENIE NA 31.12.2024 r.	ILOŚĆ (SZT)	ZADŁUŻENIE NA 31.12.2025 r.
1.	STAN ZADŁUŻENIA OGÓŁEM w tym:	143	157 956,06	154	163 914,45
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	111	76 623,51	98	71 559,05
b)	LOKALE UŻYTKOWE	32	81 332,55	56	92 355,40
2.	STAN ZADŁUŻENIA DO 1 M-CA w tym:	107	58 745,39	118	31 782,98
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	85	20 552,68	83	20 048,35
b)	LOKALE UŻYTKOWE	22	38 192,71	35	11 734,63
3.	STAN ZADŁUŻENIA DO 2 M-CY w tym:	19	33 164,61	13	52 082,82
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	13	14 101,34	5	7 217,69
b)	LOKALE UŻYTKOWE	6	19 063,27	8	44 865,13
4.	STAN ZADŁUŻENIA DO 3 M-CY w tym:	5	26 356,06	3	29 231,45
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	3	4 439,97	1	1 364,12
b)	LOKALE UŻYTKOWE	2	21 916,09	2	27 867,33
5.	STAN ZADŁUŻENIA OD 4 DO 6 M-CY w tym:	6	12 661,56	6	16 946,11
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	5	12 272,28	4	14 596,51
b)	LOKALE UŻYTKOWE	1	389,28	2	2 349,60
6.	STAN ZADŁUŻENIA OD 7 DO 12 M-CY w tym:	4	17 249,87	13	31 548,72
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	3	15 478,67	5	28 332,38
b)	LOKALE UŻYTKOWE	1	1 771,20	8	3 216,34
7.	STAN ZADŁUŻENIA POWYŻEJ 12 M-CY w tym:	2	9 778,57	1	2 322,37
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	2	9 778,57	0	0,00
b)	LOKALE UŻYTKOWE	0	0,00	1	2 322,37
8.	WARTOŚĆ ROCZNYCH NALICZEŃ CZYNSZOWYCH w tym:	5 509 738,80		6 904 667,88	
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	3 990 948,87		5 242 581,77	
b)	LOKALE UŻYTKOWE	1 518 789,93		1 662 086,11	
9.	WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA OGÓŁEM DO NALICZEŃ ROCZNYCH w tym:	2,87%		2,37%	
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	1,92%		1,36%	
b)	LOKALE UŻYTKOWE	5,36%		5,56%	

Sporządził: Bartłomiej Waktor
Limanowa, 08.09.2026 r.



Prezes Zarządu



Piotr Zoń

Członek Zarządu



Teresa Woźniak

W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. W. ORKANA
W LIMANOWEJ

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ZADŁUŻENIE NA 31.12.2024 r.	ZADŁUŻENIE NA 31.12.2025 r.
1.	STAN ZADŁUŻENIA OGÓŁEM w tym:	157 956,06	163 914,45
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	76 623,51	71 559,05
b)	LOKALE UŻYTKOWE	81 332,55	92 355,40
2.	STAN ZADŁUŻENIA DO 3 M-CY w tym:	118 266,06	113 097,25
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	39 093,99	28 630,16
b)	LOKALE UŻYTKOWE	79 172,07	84 467,09
3.	STAN ZADŁUŻENIA OD 4 M-CY DO 12 M-CY w tym:	29 911,43	48 494,83
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	27 750,95	42 928,89
b)	LOKALE UŻYTKOWE	2 160,48	5 565,94
4.	STAN ZADŁUŻENIA POWYŻEJ 12 M-CY w tym:	9 778,57	2 322,37
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	9 778,57	0,00
b)	LOKALE UŻYTKOWE	0,00	2 322,37
5.	WARTOŚĆ ROCZNYCH NALICZEŃ CZYNSZOWYCH w tym:	5 509 738,80	6 904 667,88
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	3 990 948,87	5 242 581,77
b)	LOKALE UŻYTKOWE	1 518 789,93	1 662 086,11
6.	WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA OGÓŁEM DO NALICZEŃ ROCZNYCH w tym:	2,87%	2,37%
a)	BUDYNKI MIESZKALNE	1,92%	1,36%
b)	LOKALE UŻYTKOWE	5,36%	5,56%

Sporządził: Bartłomiej Waktor
Limanowa, 08.09.2026 r.



Prezes Zarządu

Piotr Zoń

Członek Zarządu

Teresa Woźniak



ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE - KOREKTA

Saldo Wn konta 647 wyraża nadwyżkę kosztów nad przychodami na poszczególnych budynkach wielorodzinnych lub działalnościach wg stanu na 31.12.2025 r.

I. Budynki wielorodzinne

Lp.	Konto	Nazwa	Kwota [zł]
1.	647-0-01	Rozliczenia międzyokresowe Piłsudskiego 49	- 2 963,52
2.	647-0-04	Rozliczenia międzyokresowe Piłsudskiego 70	- 1 719,68
3.	647-0-07	Rozliczenia międzyokresowe Piłsudskiego 78	- 4 558,57
4.	647-0-08	Rozliczenia międzyokresowe Piłsudskiego 80	- 5 367,15
5.	647-0-11	Rozliczenia międzyokresowe Kowalskiego 5 Konopnickiej 3	- 8 589,49
6.	647-0-12	Rozliczenia międzyokresowe Konopnickiej 5	- 5 255,91
7.	647-0-21	Rozliczenia międzyokresowe Kochanowskiego 7	- 10 435,38
8.	647-0-22	Rozliczenia międzyokresowe Kochanowskiego 9	- 7 688,43
Σ			- 46 578,13

II. Garaże

Lp.	Konto	Nazwa	Kwota [zł]
1.	647-0-30	Rozliczenia międzyokresowe garaże osiedle Sowliny	- 5 761,54
2.	647-0-40	Rozliczenia międzyokresowe garaże osiedle Centrum	- 60,90
3.	647-0-50	Rozliczenia międzyokresowe garaże osiedle Działy	- 455,28
Σ			- 6 277,72

Saldo Wn konta 647: 52 855,85 zł

Sporządził: Wacławik Anna
Limanowa, dnia 08.09.2026 r.



Prezes Zarządu



Piotr Zoń

Członek Zarządu



Teresa Woźniak

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW - KOREKTA

Saldo Ma konta 844 wyraża nadwyżkę przychodów nad kosztami na poszczególnych budynkach wielorodzinnych lub działalnościach wg stanu na 31.12.2025 r.

I. Budynki wielorodzinne

Lp.	Konto	Nazwa	Kwota [zł]
1.	844-1-02	Przyszłe okresy Piłsudskiego 51	14 496,81
2.	844-2-03	Przyszłe okresy Piłsudskiego 68	6 374,40
3.	844-2-05	Przyszłe okresy Piłsudskiego 74	3 684,98
4.	844-2-06	Przyszłe okresy Piłsudskiego 76	1 718,96
5.	844-2-09	Przyszłe okresy Piłsudskiego 82	4 753,78
6.	844-3-13	Przyszłe okresy Kowalskiego 7	28 484,35
7.	844-3-14	Przyszłe okresy Zielona 2	5 172,17
8.	844-4-15	Przyszłe okresy Jana Pawła II 3	5 944,19
9.	844-5-16	Przyszłe okresy Armińskiego 17	3 925,03
10.	844-5-17	Przyszłe okresy Mickiewicza 24	4 422,10
11.	844-5-20	Przyszłe okresy Moniuszki 14	3 257,63
12.	844-7-23	Przyszłe okresy Z. Augusta 1 A	10 834,21
13.	844-7-24	Przyszłe okresy Z. Augusta 2A	6 392,15
Σ			99 460,76

II. Domy jednorodzinne

Lp.	Konto	Nazwa	Kwota [zł]
1.	844-8-00	Przyszłe okresy Domki Jednorodzinne	3 677,89
Σ			3 677,89

Saldo Ma konta 844: 103 138,65 zł

Sporządził: Wacławik Anna
Limanowa, dnia 08.09.2026 r.



Prezes Zarządu

Piotr Zoń

Członek Zarządu

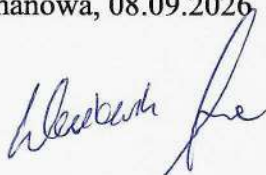
Teresa Woźniak

ZESTAWIENIE WYNIKÓW SPÓŁDZIELNI

NA DZIEŃ 31-12-2025

Lp.	Działalność	KONTO	Sprzedaż (zł)	Koszty (zł)	Wyniki (zł)
1.	Eksploatacja zasobów budynki wielorodzinne	701/711	3 170 917,69	3 118 034,03	52 883,66
2.	C.O. budynki wielorodzinne	702/712	2 130 754,99	2 130 754,99	0,00
3.	Eksploatacja garaże własnościowe nieopodatkowane	704/714	0,00	4 007,69	-4 007,69
4.	Eksploatacja domy jednorodzinne	705/715	5 672,30	3 068,51	2 603,79
5.	Pożytki z bud. wielorodzinnych nieopodatkowane	706/716	8 730,00	0,00	8 730,00
6.	Eksploatacja garaże do opodatkowania	707/717	26 817,39	13 484,50	13 332,89
7.	Eksploatacja lokale użytkowe	703/713	1 122 108,88	852 935,88	269 173,00
8.	C.O. lokale użytkowe	702/712	166 246,27	206 177,09	-39 930,82
9.	Pożytki z bud. wielorodzinnych opodatkowane	708/718	41 396,29	23 469,66	17 926,63
Razem działalność podstawowa			6 672 643,81	6 351 932,35	320 711,46
10.	Pozostałe usługi - wspólnoty	709/719	84 943,09	83 189,91	1 753,18
11.	Operacje finansowe - opodatkowane	750/751	39 269,72	71 307,73	-32 038,01
12.	Operacje finansowe - nieopodatkowane	750/751	8 032,80	0,00	8 032,80
13.	Pozostała działalność operacyjna nieopodatkowana	760-02/761-02	0,00	0,00	0,00
14.	Pozostała działalność operacyjna opodatkowana	760/761	498 534,59	461 159,89	37 374,70
w tym: Sprzedaż środków trwałych		760/761	0,00	0,00	0,00
15.	Sprzedaż materiałów	///	0,00	0,00	0,00
Razem działalność pozostała			630 780,20	615 657,53	15 122,67
Ogółem działalność sp-ni			7 303 424,01	6 967 589,88	335 834,13

Sporz: Anna Wacławik
Limanowa, 08.09.2026



Prezes Zarządu



Piotr Zoń

Członek Zarządu



Teresa Woźniak

ZESTAWIENIE PRZYCHODÓW I KOSZTÓW DO PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH

NIP 737-000-39-39, REG. GOS. 25123

31.12.2025

Lp.	Działalność	KONTO	Sprzedaż (zł)	Koszty (zł)	Wyniki (zł)
1.	Eksploatacja zasobów budynków wielorodzinnych	701/711	3 170 917,69 zł	3 118 034,03 zł	52 883,66 zł
2.	Eksploatacja domy jednorodzinne	705/715	5 672,30 zł	3 068,51 zł	2 603,79 zł
3.	Eksploatacja garaże własnościowe członków	704/714	0,00 zł	4 007,69 zł	-4 007,69 zł
4.	C. O. budynki wielorodzinne	702/712	2 130 754,99 zł	2 130 754,99 zł	0,00 zł
5.	Pożytki z budynków wielorodzinnych nieopodatkowane	706/716	8 730,00 zł	0,00 zł	8 730,00 zł
6.	Pozostała działalność operacyjna nieopodatkowana	760-02/761-02	0,00	0,00	0,00
7.	Operacje finansowe nieopodatkowane - odsetki od lokali mieszkalnych	750/751	8 032,80 zł	0,00 zł	8 032,80 zł
Razem działalność nieopodatkowana			5 324 107,78 zł	5 255 865,22 zł	68 242,56 zł
7.	Eksploatacja lokale użytkowe	703/713	1 122 108,88 zł	852 935,88 zł	269 173,00 zł
8.	C. O. lokale użytkowe	702/712	166 246,27 zł	206 177,09 zł	-39 930,82 zł
9.	Pożytki budynki wielorodzinne - opodatkowane	708/718	41 396,29 zł	23 469,66 zł	17 926,63 zł
10.	Eksploatacja garaże członków opodatkowane	707/717	26 817,39 zł	13 484,50 zł	13 332,89 zł
11.	Pozostałe usługi - /wspólnoty/	709/719	84 943,09 zł	83 189,91 zł	1 753,18 zł
12.	Operacje finansowe - odsetki od lokat i lokali użytkowych	750/751	39 269,72 zł	71 307,73 zł	-32 038,01 zł
13.	Pozostała działalność operacyjna	760/761	498 534,59 zł	461 159,89 zł	37 374,70 zł
w tym: Sprzedaż środków trwałych		760/761	0,00	0,00	0,00
Razem działalność do opodatkowania			1 979 316,23 zł	1 711 724,66 zł	267 591,57 zł
Ogółem:			7 303 424,01 zł	6 967 589,88 zł	335 834,13 zł

Limanowa, 08.09.2026

Podpis:

[Signature]

Prezes Zarządu

Piotr Zoń

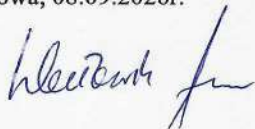
Członek Zarządu

Teresa Woźniak

ZESTAWIENIE WYNIKÓW SPÓŁDZIELNI NA DZIEŃ 31.12.2025

Lp.	Nazwa działalności	Nr konta	Przychody [zł]	Koszty [zł]	Wynik [zł]
1.	Eksploatacja zasoby budynki mieszkaniowe	701/711	3 170 917,69	3 118 034,03	52 883,66
2.	C. O. budynki wielorodzinne	702/712	2 130 754,99	2 130 754,99	-
3.	Eksploatacja domy jednorodzinne	705/715	5 672,30	3 068,51	2 603,79
4.	Pożytki mieszkane części wspólnej nieruchomości - nieopodatkowane	706/716	8 730,00	-	8 730,00
5.	Garaże własnościowe członków	704/714	-	4 007,69	- 4 007,69
6.	Przychody finansowe - budynki mieszkalne	750-11/751-11	8 032,80	-	8 032,80
WYNIK NA GZM:			5 324 107,78	5 255 865,22	68 242,56
7.	Eksploatacja lokale użytkowe	703/713	1 122 108,88	852 935,88	269 173,00
8.	C.O. lokale użytkowe	702/712	166 246,27	206 177,09	- 39 930,82
9.	Pożytki mieszkaniowe - opodatkowane	708/718	41 396,29	23 469,66	17 926,63
10.	Garaże pozostałe	707/717	26 817,39	13 484,50	13 332,89
11.	Przychody i koszty finansowe - pozostałe	750/751	39 269,72	71 307,73	- 32 038,01
12.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	760/761	498 534,59	461 159,89	37 374,70
13.	Pozostała działalność operacyjna	709/719	84 943,09	83 189,91	1 753,18
14.	Przychody pozostałe	730/731	-	-	-
WYNIK NA POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI:			1 979 316,23	1 711 724,66	267 591,57
WYNIK OGÓŁEM:			7 303 424,01	6 967 589,88	335 834,13
Podatek od osób prawnych za 2025 rok:					21 524,00
Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego					68 242,55
Wynik do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie:					246 067,58

Sporządził: Wacławik Anna
Limanowa, 08.09.2026r.



Prezes Zarządu


Piotr Zoń

Członek Zarządu


Teresa Woźniak

Rozliczenie podatku od osób prawnych za 2025 rok załącznik nr 9 do Informacji dodatkowej
PRZYCHODY

Lp.	Rodzaje przychodów	KONTO	GZM	Pozostałe	Cała Sp-nia
I.	PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	///	5 401 018,07	1 356 568,83	6 757 586,90
1.	Oplaty eksploatacyjne	///	1 465 106,52	1 083 121,09	2 548 227,61
	- od lokali mieszkalnych	701/.../10; 705/08/10	1 465 106,52	///	1 465 106,52
	- od lokali użytkowych	703/.../10	///	1 083 121,09	1 083 121,09
2.	Oplaty na fundusz remontowy		513 460,92	23 568,40	537 029,32
	- od lokali mieszkalnych	701/.../15; 701/.../50; 701/.../60	513 460,92	///	513 460,92
	- od lokali użytkowych	703/.../20	///	23 568,40	23 568,40
3.	Oplaty za wodę	///	821 814,55	15 419,39	837 233,94
	- od lokali mieszkalnych	701/.../30	821 814,55	///	821 814,55
	- od lokali użytkowych	703/.../30	///	15 419,39	15 419,39
4.	Oplaty za odpady komunalne		376 208,00	///	376 208,00
	- od lokali mieszkalnych	701/.../35 705/.../35	376 208,00	///	376 208,00
5.	Oplaty za CO		2 130 754,99	166 246,27	2 297 001,26
	- od lokali mieszkalnych	702/.../20	2 130 754,99	///	2 130 754,99
	- od lokali użytkowych	702/.../00/21 702/.../00/22 702/.../00/25	///	166 246,27	166 246,27
6.	Oplaty za pomieszczenia przynależne, garaże wykorzystywane przez:	///	0,00	26 817,39	26 817,39
	-mieszkańców zasobów Sp-ni na cele mieszkaniowe / własność/	704	0,00	///	0,00
	- mieszkańców na działalność gospodarczą oraz osoby trzecie / własność/	707	///	26 817,39	26 817,39
7.	Razem przychody z opłat na utrzymanie GZM	///	93 673,09	41 396,29	135 069,38
	- Pożytki wielorodzinne opodatkowane	708	///	41 396,29	41 396,29
	- Przychody z tytułu zarządzania Wspólnotami	709	///	84 943,09	84 943,09
	- Pożytki budynki mieszkalne - miejsca postojowe nieopodatkowane	706	8 730,00	///	8 730,00
II.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	///	0,00	498 534,59	498 534,59
1.	Przychody ze sprzedaży ŚT	730	0,00	0,00	0,00
2.	Otrzymaany zwrot kosztów postępowania	760/10	0,00	0,00	0,00
	- dotyczące lokali mieszkalnych	760/10	0,00	0,00	
3.	Pozostałe przychody operacyjne	760/1	0,00	498 534,59	498 534,59
4.	Odszkodowania za szkody na bud. mieszkalnych	760/3	0,00	///	0,00
III.	PRZYCHODY FINANSOWE	750	8 032,80	39 269,72	47 302,52
1.	Odsetki za zwłokę od nieterminowych opłat	///	8 032,80	1 775,06	9 807,86
	- od lokali mieszkalnych	750/11	8 032,80	///	8 032,80
	- od lokali użytkowych	750/9	///	1 775,06	1 775,06
2.	Odsetki od środków na rachunkach bankowych	750/12	0,00	37 494,66	37 494,66
	ogółem		5 409 050,87	1 894 373,14	7 303 424,01
IV.	PRZYCHODY NIE STANOWIĄCE PRZYCHODÓW PODATKOWYCH zwolnione	///	0,00	36 000,00	36 000,00
V.	PRZYCHODY ZWIEKSZAJĄCE PRZYCHODY	///	0,00	0,00	0,00
VI.	OGÓŁEM PRZYCHODY PODATKOWE /I+II+III-IV+V/	///	5 409 050,87	1 858 373,14	7 267 424,01

Prezes Zarządu

Piotr Zoń

Członek Zarządu

Teresa Woźniak

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

Udział % sprzedaży zwolnionej	5 409 050,87	* 100 =	74,43%
w przychodach ogółem	7 303 424,01		
Udział % sprzedaży opodatkowanej	1 894 373,14	* 100 =	25,57%
w przychodach ogółem	7 303 424,01		
	3 176 589,99		

OBJAŚNIENIA

100,00%

KOSZTY RZECZYWISTE Z KOSZTAMI ZARZĄDU

KOSZTY – po odjęciu kosztów zarządu

L.p.	Koszty uzyskania przychodów	konto GZM	konto pozostałe	GZM	Pozostałe	Cała Spółdzielnia	GZM	Pozostałe	Cała Spółdzielnia
I.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (1-6)			2 977 398,71	850 007,25	3 827 405,96	3 125 110,23	889 890,04	4 015 000,27
1.	Koszty eksploatacji	711/.../10, 715/8/10	713/.../10	1 257 924,12	772 603,74	2 030 527,86	1 403 527,22	811 344,37	2 214 871,59
2.	Koszty utrzymania garaży	714	717	1 899,27	12 979,65	14 878,92	4 007,69	13 484,50	17 492,19
3.	Zużycie wody i ścieki	711/.../30	713/.../30	827 794,40	18 010,11	845 804,51	827 794,40	18 010,11	845 804,51
4.	Odpady komunalne	711/.../35, 715/08/35	///	376 320,00	0,00	376 320,00	376 320,00	0,00	376 320,00
5.	Odpis na fundusz remontowy	711/.../50, 711/.../55	713/.../20	513 460,92	23 581,40	537 042,32	513 460,92	23 581,40	537 042,32
6.	Koszty pożytków mieszkaniowych	711/.../60	718	0,00	22 832,35	22 832,35	0,00	23 469,66	23 469,66
7.	Koszty C. O. (7)	712/.../20	712/.../00/25	2 029 986,95	171 556,49	2 201 543,44	2 130 754,99	206 177,09	2 336 932,08
Razem		///	///	5 007 385,66	1 021 563,74	6 028 949,40	5 255 865,22	1 096 067,13	6 351 932,35
8.	K-ty ogólne zarządu podzielone wskaźnikiem struktury opodatkowanej i nieopodatkowanej		555	240 392,08	82 590,87	322 982,95	0,00	0,00	0,00
Koszty utrzymania nieruchomości GZM		///		5 247 777,75	1 104 154,60	6 351 932,35	5 255 865,22	1 096 067,13	6 351 932,35
II	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	761		0,00	544 349,80	544 349,80	0,00	544 349,80	544 349,80
1.	Koszty sądowe i egzekucyjne	761/10		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Pozostałe (wspólnoty)	719		0,00	83 189,91	83 189,91	0,00	83 189,91	83 189,91
3.	Inne	761/1; 761/80		0,00	461 159,89	461 159,89	0,00	461 159,89	461 159,89
III.	KOSZTY FINANSOWE	751		0,00	71 307,73	71 307,73	0,00	71 307,73	71 307,73
Razem koszty bilansowe				5 247 777,75	1 719 812,13	6 967 589,88	5 255 865,22	1 711 724,66	6 967 589,88
IV.	WYŁĄCZENIA Z KUP:			0,00	100 597,20	100 597,20	0,00	100 597,20	100 597,20
1.	Amortyzacja gruntów w wieczystym użytkowaniu			0,00	44 197,20	44 197,20	0,00	44 197,20	44 197,20
2.	Renta odszkodowawcza			0,00	20 400,00	20 400,00	0,00	20 400,00	20 400,00
3.	Należność nieściągalna			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	Pozostałe wyłączenia			0,00	36 000,00	36 000,00	0,00	36 000,00	36 000,00
V.	OGÓŁEM KOSZTY PODATKOWE (I+II+III-IV)			5 247 777,75	1 619 214,93	6 866 992,68	5 255 865,22	1 611 127,46	6 866 992,68
10.	Przychody			5 409 050,87	1 858 373,14	7 267 424,01			
11.	Dochód/strata			161 273,12	239 158,21	400 431,33			
12.	Podstawa opodatkowania			0,00	239 158,21	239 158,21			
13.	Podatek wg CIT-8 – 9%			0,00	21 524,24	21 524 zł			
14.	Podatek zapłacony zaliczkowo			///	24 720,00	///			
15.	Nadpłata			///	-3 196	///			

Limanowa, 08.09.2026



Prezes Zarządu

Piotr Zoń

Członek Zarządu

Teresa Woźniak

PODZIAŁ ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO,
PRZEWIDYWANYM UMOWĄ LUB WYNIKAJĄCYM Z INNEGO TYTUŁU PRAWNEGO,
OKRESIE SPŁATY

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY			
		powyżej 1 roku do 3 lat	powyżej 3 lat do 5 lat	powyżej 5 lat	RAZEM
1.	Kredyty i pożyczki	724 120,08	482 746,72	-	1 206 866,80
2.	Emisji obligacji	-	-	-	-
3.	Inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-
4.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-
RAZEM		724 120,08	482 746,72	-	1 206 866,80

Sporządził: Bartłomiej Waktor
Limanowa, dnia 08.09.2026 r.

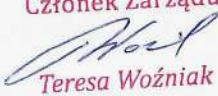


Prezes Zarządu



Piotr Zoń

Członek Zarządu



Teresa Woźniak

SPOŁDZIELNIA MIESZKANOWA
im. Władysława Orkana
ul. Jęsa Pawia I, 13
34-000 Limanowa
tel. 16 33 11 877
NIP 737-000-39-39, REG. 000453125

Załącznik nr 11 do informacji dodatkowej

ŚRODKI PIENIĘŻNE I INNE AKTYWA FINANSOWE

Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2025 r.	Zwiększenie	Zmniejszenia	Stan na dzień 31.12.2025 r.
I. Środki pieniężne na rachunkach bankowych	441 750,27	13 239 208,17	13 632 375,58	48 582,86
I.a. Rachunek bieżący PKO	10 354,78	40 058,84	50 413,62	0,00
I.b. Rachunek bieżący Bank Spółdzielczy	356 764,56	10 181 425,09	10 505 963,03	32 226,62
I.c. Rachunek bieżący BNP Paribas	39 041,56	2 846 732,55	2 883 514,21	2 259,90
I.d. Rachunek bankowy - subkonto BS	118,39	0,00	0,00	118,39
I.e. Rachunek VAT	0,00	114 404,11	114 130,41	273,70
I.f. Rachunek Funduszu Świadczeń Socjalnych	35 470,98	56 587,58	78 354,31	13 704,25
II. Inne środki pieniężne	1 550 008,00	3 400 000,00	3 550 000,00	1 400 008,00
II.a. Środki pieniężne w drodze	8,00	0,00	0,00	8,00
II.b. Lokaty krótkoterminowe (do 3 m-cy)	1 550 000,00	3 400 000,00	3 550 000,00	1 400 000,00
Σ:	1 991 758,27	16 639 208,17	17 182 375,58	1 448 590,86

Ograniczona możliwość dysponowania środkami:

- 1.) Rachunek VAT: 13 977,95 zł
273,70 zł
- 2.) Rachunek Funduszu Świadczeń Socjalnych: 13 704,25 zł

Sporządził: Bartłomiej Waktor
Limanowa, dnia 08.09.2026 r.

Prezes Zarządu
Piotr Zoń

Członek Zarządu
Teresa Woźniak

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 umarzane 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 niemieszkalniowe – 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 degresywną** 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, czek obcy, 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. Bienne rozliczenia międzyokresowe kosztów

Bienne 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 bienne 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 wpłacanego 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,
- wysięgowanie 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 narastająco 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 narastająco.

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 odchyliły 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.

Ustalona, 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 przeciętnego 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. 4¹ 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 wpływ 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.