

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 7 1 2 0 1 6 7 7 2 3	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 1 5 7 8 9 8	sprawozdanie wersja v1-3
---	---	--------------------------

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		15-03-2025	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2024	Data do	31-12-2024
Jednostka danych liczbowych			
☒ w złotych ☐ w tysiącach złotych			
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA WALECZNYCH			
Siedziba podmiotu			
Województwo	LUBELSKIE	Powiat	LUBLIN
Gmina	M.LUBLIN	Miejscowość	LUBLIN
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	LUBELSKIE
Powiat	LUBLIN	Gmina	M.LUBLIN
Ulica	WALECZNYCH	Nr domu	4
		Nr lokalu	
Miejscowość	LUBLIN	Kod pocztowy	20-127
		Poczta	LUBLIN
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2024 data do 31-12-2024

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

☒ tak

☐ nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności.

Okres objęty sprawozdaniem finansowym 01.01.2024 - 31.12.2024 roku.

W sprawozdaniu ujęto wszystkie informacje o zdarzeniach gospodarczych, jakie wystąpiły po dniu bilansowym.

Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni, która nie posiada wewnętrznych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne sprawozdanie finansowe.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

Aktywa i pasywa jednostki wyceniono według zasad określonych ustawą o rachunkowości:

- do amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych jednostka stosuje stawki przewidziane w Wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych, stanowiącym załącznik do ustawy podatkowej. Przyjęto zasadę dokonywania odpisów amortyzacyjnych jednorazowo w stosunku do środków trwałych, których wartość nie przekracza kwoty 3.500 zł. Pozostałe środki trwałe amortyzowane są metodą liniową, - wartości niematerialne i prawne o cenie ednostkowej nie przekraczającej kwoty 3.500 zł odpisuje się jednorazowo w pełnej wartości w koszty. Pozostałe wartości niematerialne i prawne są amortyzowane według zasad i stawek podatkowych,
- należności wyceniono w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące),
- środki pieniężne w walucie polskiej wykazano w wartości nominalnej,
- fundusze własne wykazano w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu,
- zobowiązania wycenione zostały w kwocie wymagającej zapłaty,
- fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

Ustalenia wyniku finansowego

Zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni.

Wynik finansowy ustalany jest z uwzględnieniem następujących przepisów :

a) art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku, na podstawie którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nie-ruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podst. art. 1 ust.3, a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust. 1-2 i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

b) art. 17 ust.1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, na podstawie którego spółdzielnie mieszkaniowe korzystają ze zwolnienia od podatku dochodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów z wyłączeniem dochodów z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

c) art. 42 ustawy o rachunkowości, zgodnie z którym na wynik finansowy składają się : wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych oraz wynik operacji finansowych i obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego. Ustalony w powyższy sposób wynik finansowy dzieli się na :

- zysk na działalności gospodarczej
- zysk z pożytków i innych przychodów z powstających w nieruchomościach (dzierżawy terenu, reklamy itp.)
- zysk na działalności finansowej i operacyjnej i stanowi nadwyżkę bilansową do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

Wynik ustalony na podst. art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki nieruchomościami w bilansie występuje w aktywach w pozycji B.IV.1 - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów,
- nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki nieruchomościami w bilansie występuje w pasywach w pozycji B.IV.2.c - Inne rozliczenia międzyokresowe.

W roku sprawozdawczym nie były dokonywane żadne zmiany metod księgowości w stosunku do roku poprzedniego. Spółdzielnia prezentuje w bilansie zgodnie z Uchwałą nr 7/2015 r Komitetu Standardów Rachunkowości pozycje: „nadwyżka/niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości” oraz salda funduszu remontowego w tzw. „szyku rozwartym” jako rozliczenia międzyokresowe

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

W roku sprawozdawczym nie były dokonywane żadne zmiany metod księgowości w stosunku do roku poprzedniego.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

Spółdzielnia nie sporządza Zestawiania zmian w kapitałach (funduszach) własnych i Rachunku przepływów pieniężnych.

Wyniki całokształtu działalności obejmują: przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, koszty sprzedanych produktów towarów i materiałów, pozostałe przychody i koszty operacyjne, przychody i koszty finansowe.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Na pozostałej działalności ustalany jest wynik, który podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych

Pozostałe (opcjonalnie)

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki (*opcjonalnie*)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2024.....

jednostka obliczeniowa: ...zł...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023			rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
A	Aktywa trwałe	4 215 810,31	4 918 844,94	A	Fundusze własne	4 354 793,45	5 050 260,96
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	2 262 928,44	2 676 961,23
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	24 480,50	24 480,50
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	127 555,46	142 540,51
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	2 110 892,48	2 509 940,22
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	2 048 382,69	2 334 591,95
II	Rzeczowe aktywa trwałe	4 215 810,31	4 918 844,94	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	15 717,74	15 717,74
1	Środki trwałe	4 215 810,31	4 918 844,94		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 051 977,78	2 338 187,04	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	2 154 291,23	2 568 324,02	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	14 728,82
c)	urządzenia techniczne i maszyny	9 541,30	12 333,88	VI	Zysk (strata) netto	27 764,58	8 261,22
d)	środki transportu			VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe						
2	Środki trwałe w budowie			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 740 582,95	1 808 521,02
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowa		
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	II	Zobowiązania długoterminowe	735 169,13	861 099,59
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	735 169,13	861 099,59
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki	735 169,13	861 099,59
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	987 989,01	947 421,43
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego				– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	1 879 566,09	1 939 937,04	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	364 665,66	307 068,26
I	Zapasy	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
1	Materiały			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	142 268,51	146 458,09
4	Towary				– do 12 miesięcy	142 268,51	146 458,09
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy		
II	Należności krótkoterminowe	106 291,95	137 568,15	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	18 551,58	17 902,46
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	19 859,42	31 201,84
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	183 986,15	111 505,87
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	178 854,68	109 299,07
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	5 131,47	2 206,80
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	623 323,35	640 353,17
3	Należności od pozostałych jednostek	106 291,95	137 568,15		– w tym fundusz remontowy	623 323,35	640 353,17
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	22 466,19	27 128,88	IV	Rozliczenia międzyokresowe	17 424,81	0,00
	– do 12 miesięcy	22 466,19	27 128,88	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	683,41	753,20		– długoterminowe		

c)	inne	1 342,00	1 342,00		– krótkoterminowe	0,00	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	17 424,81	0,00
e)	należności od osób uprawnionych:	81 800,35	108 344,07				
	– z tytułu lokali mieszkalnych	77 046,68	100 145,05				
	– z tytułu lokali użytkowych	4 753,67	8 199,02				
III	Inwestycje krótkoterminowe	559 760,43	423 387,24				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	559 760,43	423 387,24				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	559 760,43	423 387,24				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	559 760,43	423 387,24				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 213 513,71	1 378 981,65				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 305,14	1 416,58				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	61 145,14	84 135,18				
3.	Saldo Wn funduszu remontowego	1 151 063,43	1 293 429,89				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	6 095 376,40	6 858 781,98		PASYWA razem (suma poz. A i B)	6 095 376,40	6 858 781,98

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
WAŁĘCZNYCH
(dane jednostki)

sporządzony za okres 01.01.2024 - 31.12.2024

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2024	rok poprzedni 2023
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	1 543 304,58	1 485 197,78
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 543 304,58	1 485 197,78
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	1 491 217,63	1 451 137,76
	b) w tym z działalności własnej	52 086,95	34 060,02
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów		
B	Koszty działalności operacyjnej	1 506 317,53	1 499 719,59
I	Amortyzacja	2 792,58	2 825,40
II	Zużycie materiałów i energii	687 841,97	696 372,34
III	Usługi obce	206 195,86	185 561,95
IV	Podatki i opłaty, w tym:	145 906,88	137 306,60
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	152 342,67	157 408,89
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	31 509,25	34 756,41
	– emerytalne	14 868,64	15 284,40
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	279 728,32	285 488,00
VIII	Wartość sprzedanych towarów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	1 506 317,53	1 499 719,59
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 473 792,82	1 477 725,28
	b) z działalności własnej	32 524,71	21 994,31
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	36 987,05	-14 521,81
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	17 424,81	-26 587,52
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	19 562,24	12 065,71
D	Pozostałe przychody operacyjne	9 428,93	1 760,20
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	9 428,93	1 760,20
E	Pozostałe koszty operacyjne	490,01	4 558,34
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	490,01	4 558,34
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	45 925,97	-17 319,95
G	Przychody finansowe	1 253,42	0,00
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	1 253,42	0,00
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	18,00	0,00
I	Odsetki, w tym:	18,00	0,00
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	47 161,39	-17 319,95
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	0,00	0,00
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	47 161,39	-17 319,95
J	Podatek dochodowy	1 972,00	640,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	45 189,39	-17 959,95
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	17 424,81	0,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	0,00	26 221,17
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	27 764,58	8 261,22

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łączna	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok						
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)						
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym						
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych						
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)						
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku						
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych						
H.	Strata z lat ubiegłych						
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania						
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym						
K.	Podatek dochodowy						

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

INFORMACJA_DODATKOWA_2024

INFORMACJA

dotatkowa do sprawozdania finansowego za

2024 r.

I. WPROWADZENIE

1. **Nazwa i siedziba jednostki:** Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Walecznych” 20-127 Lublin, ul. Walecznych 4
NIP 712-016-77-23
REGON – 001071953

Podstawowy przedmiot działalności: zarządzanie nieruchomościami na zasadzie bezpośredniej płatności – PKD 6832Z

Sąd Rejestrowy Spółdzielni: Sąd Rejonowy w Lublinie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000157898

2. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności.
3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym 01.01.2024 - 31.12.2024 roku. W sprawozdaniu ujęto wszystkie informacje o zdarzeniach gospodarczych, jakie wystąpiły po dniu bilansowym.
4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni, która nie posiada wewnętrznych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne sprawozdanie finansowe.
5. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.
6. Aktywa i pasywa jednostki wyceniono według zasad określonych ustawą o rachunkowości:
 - a) do amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych jednostka stosuje stawki przewidziane w Wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych, stanowiącym załącznik do ustawy podatkowej. Przyjęto zasadę dokonywania odpisów amortyzacyjnych jednorazowo w stosunku do środków trwałych, których wartość nie przekracza kwoty 3.500 zł. Pozostałe środki trwałe amortyzowane są metodą liniową,
 - b) wartości niematerialne i prawne o cenie jednostkowej nie przekraczającej kwoty 3.500 zł odpisuje się jednorazowo w pełnej wartości w koszty. Pozostałe wartości niematerialne i prawne są amortyzowane według zasad i stawek podatkowych,

- c) należności wyceniono w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące),
- d) środki pieniężne w walucie polskiej wykazano w wartości nominalnej,
- e) fundusze własne wykazano w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu,
- f) zobowiązania wycenione zostały w kwocie wymagającej zapłaty,
- g) fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

W roku sprawozdawczym nie były dokonywane żadne zmiany metod księgowości w stosunku do roku poprzedniego.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

7. Wyniki całokształtu działalności obejmują:

- przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów,
- koszty sprzedanych produktów towarów i materiałów,
- pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- przychody i koszty finansowe,

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Na pozostałej działalności ustalany jest wynik, który podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

8. Zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni.

Wynik finansowy ustalany jest z uwzględnieniem następujących przepisów :

- a) art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku, na podstawie którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podst. art. 1 ust.3, a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust. 1-2 i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
- b) art. 17 ust.1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, na podstawie którego spółdzielnie mieszkaniowe korzystają ze zwolnienia od podatku dochodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów z wyłączeniem dochodów z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- c) art. 42 ustawy o rachunkowości, zgodnie z którym na wynik finansowy składają się : wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych oraz wynik operacji finansowych i obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.

Ustalony w powyższy sposób wynik finansowy dzieli się na :

- zysk na działalności gospodarczej

- zysk z pożytków i innych przychodów z powstających w nieruchomościach (dzierżawy terenu, reklamy itp.)
 - zysk na działalności finansowej i operacyjnej
- i stanowi nadwyżkę bilansową do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

Wynik ustalony na podst. art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki nieruchomościami w bilansie występuje w aktywach w pozycji B.IV.1 - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów,
 - nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki nieruchomościami w bilansie występuje w pasywach w pozycji B.IV.2.c - Inne rozliczenia międzyokresowe.
1. W roku sprawozdawczym nie były dokonywane żadne zmiany metod księgowości w stosunku do roku poprzedniego. Spółdzielnia prezentuje w bilansie zgodnie z Uchwałą nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości pozycje: **„nadwyżka/niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości”** oraz **salda funduszu remontowego** w tzw. „szyku rozwartym” jako rozliczenia międzyokresowe.

Lublin. dnia 20 marca 2025 r.

II. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA.

UZUPEŁNIAJĄCE DANE O AKTYWACH I PASYWACH BILANSU

1. Rzeczowe aktywa trwale i wartości niematerialne i prawne.

Lp.	Wyszczególnienie	BO	Zmniejszenia z tytułu wyodrębnień MT, likwidacji	BZ
		1.01.2024		31.12.2024
	Środki trwale w ewidencji	7 967 193,29	1 024 706,10	6 942 487,50
1	Grunty	2 338 187,04	286 209,26	2 051 977,78
a)	Grunt własny – Dolińskiego 3	23 743,98	2 906,40	20 837,58
b)	Grunt własny - Walecznych 4	2 314 443,06	283 302,86	2 031 140,20
2	Budynki i budowle grupa 1-2	5 294 306,10	702 788,47	4 591 517,94
a)	Budynek mieszkalny - Walecznych 4	4 610 160,85	616 481,06	3 993 679,79
b)	Garaże	536 569,56	67 520,74	469 048,82
c)	Chodniki, drogi, place	99 045,78	12 123,83	86 921,95
d)	Oświetlenie	2 716,31	332,47	2 383,84
e)	Hydrofornia	45 813,91	6 330,37	39 483,54
3	Dźwigi	258 427,36	35 708,37	222 718,99
4	Pozostałe środki trwale	76 272,79	,00	76 272,79

2. Umorzenie aktywów trwałych

	1.01.2024			31.12.2024
Środki trwale w ewidencji	3 048 348,66	74 424,00	396 095,47	2 726 677,19
Budynki i budowle grupa 1-2	2 725 982,39	71 631,42	360 387,10	2 437 226,71
Budynek mieszkalny - Walecznych 4	2 173 828,14	59 905,20	290 689,18	1 943 044,16
Garaże	404 578,25	11 726,22	50 911,25	365 393,22
Chodniki, drogi, place	99 045,78	,00	12 123,83	86 921,95
Oświetlenie	2 716,31	,00	332,47	2 383,84
Hydrofornia	45 813,91	,00	6 330,37	39 483,54
Dźwigi	258 427,36	,00	35 708,37	222 718,99
Pozostałe środki trwale	63 938,91	2 792,58	,00	66 731,49

3. Należności długoterminowe w spółdzielni nie występują.

4. Fundusze podstawowe Spółdzielni.

Specyfikacja		Fundusz udziałowy	Fundusz wkładów mieszkaniowych	Fundusz wkładów budowlanych
1		2	3	4
Stan na początek okresu 01.01.2024		24 480,50	142 540,51	2 509 940,22
Zwiększenia	wpłaty	0,00		
	Inne	00,00	0,00	0,00
	Ustanowienie odrębnej własności - umorzenie		15 437,29	361 871,51
Zmniejszenia	wypłaty	0,00		0,00
	Inne - korekty	0,00		0,00
	Ustanowienie odrębnej własności	0,00	30 422,34	760 919,25
Stan na koniec okresu 31.12.2024		24 480,50	127 555,46	2 110 892,48

5. Fundusz zasobowy

Specyfikacja		Wartość
Stan na początek okresu 01.01.2024		2 334 591,95
Zwiększenia	Inne korekty	
	Rozliczenie wyniku bilansowego	0,00
Zmniejszenia	wypłaty	0,00
	Wyksięgowanie gruntu – uwłaszczenie lokali	286 209,26
Stan na koniec okresu 31.12.2024		2 048 382,69

6. Fundusze specjalne - fundusz remontowy.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych Art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 z podziałem na poszczególne nieruchomości. Jeżeli wydatki na remonty zasobów mieszkaniowych są niższe niż naliczenia, to konto funduszu remontowego wykazuje saldo kredytowe prezentowane w poz. B.III.3 pasywów bilansu „Fundusze specjalne” jako niewykorzystany stan funduszu.

W przypadku, gdy wydatki przewyższają naliczenia na fundusz remontowy, powoduje to powstanie ujemnego stanu funduszu remontowego w niektórych nieruchomościach. Taka sytuacja występuje właśnie w SM „Walecznych”. Poniesione wydatki na termomodernizację budynku sfinansowane kredytem bankowym – obciążały fundusz remontowy. Na dzień 31-12-2024 r. saldo Wn funduszu wynosi 1 151 063,43 zł, saldo Ma – 623 323,35 zł.

7. Odpisy aktualizujące wartość należności w 2024 roku nie wystąpiły.

8. **Zobowiązania długoterminowe.** Na 31-12-2024 r. zobowiązania spółdzielni z tytułu zaciągniętych kredytów „Nasz Remont” wynoszą 735 169,13 zł (na 31-12-2023 r. wynosiły 861 099,59 zł) i zmniejszyły się o 14,62 %.

9. **Rozliczenia międzyokresowe.**

Tytuły	Stan na	
	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
1	2	3
1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	1 416,58	1 305,14
Koszty poniesione z tytułu ubezpieczeń majątkowych	1 416,58	1 305,14
Koszty eksploatacji następnego roku obrotowego	0,00	0,00
Inne koszty	0,00	0,00
2. Rozliczenia międzyokresowe kosztów GZM	84 135,18	84 135,18
- rozliczenia międzyokresowe wyników GZM – lata poprzednie	84 135,18	84 135,18
- rozliczenia międzyokresowe wyników GZM – rok bieżący	0,00	0,00
3. Ogółem rozliczenia międzyokresowe przychodów GZM, w tym:	0,00	40 414,85
- rozliczenia międzyokresowe wyników GZM – lata poprzednie	0,00	22 990,04
- rozliczenia międzyokresowe wyników GZM – rok bieżący	0,00	17 424,81

Zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Na rozliczenia międzyokresowe przychodów zarachowano kwotę 17 424,81 zł, stanowiącą nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

10. **Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki.**

Hipoteka umowna zwykła w kwocie 1 060 000,- zł ustanowiona na rzecz Gminy Miasta Lublin na działkach nr 39/6 i 39/8 – KW Nr LU1I/00122508/0, zlokalizowana w Lublinie przy ul. Dolińskiego 3 i Walecznych 4, będących własnością SM „Walecznych”, jako zabezpieczenie ewentualnego zwrotu bonifikaty z tytułu przekształcenia w dniu 21-11-2012 r. w prawo własności działki nr 39/8 zlokalizowanej w Lublinie przy ul. Walecznych 4, będącej w użytkowaniu wieczystym SM „Walecznych”.

11. **Zobowiązania warunkowe,** w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, w tym także wekslowe w Spółdzielni nie występują.

III. **UZUPEŁNIAJĄCE DANE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKU FINANSOWYM**

1. **Koszty i przychody działalności finansowej.**

Koszty finansowe poniesione w 2024 r., w tym:	18,00
- odsetki	18,00
Przychody finansowe uzyskane w 2024 r., w tym:	1 253,42
- odsetki	1 253,42

2. Koszty i przychody działalności operacyjnej.

Koszty operacyjne poniesione w 2024 r., w tym:	490,01
Darowizny	450,00
Pozostałe koszty	40,01
Przychody operacyjne uzyskane w 2024 r., w tym:	9 428,93
- pozostałe przychody	327,35
- wpłaty za grunt	9 101,58

3. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego.

	<i>T r e ś ć</i>	<i>Kwota zł</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
1	Koszty wg ewidencji księgowej	1 506 900,39
2	Zmniejszenie o koszt wytworzenia świadczeń na wł. potrzeby (-)	0,00
3	Koszty nie będące kosztami uzyskania przychodów ogółem: (-)	
	w tym:	484,00
	- PFRON	0,00
	- odsetki budżetowe	0,00
	- aktualizacje należności – VAT	0,00
	- aktualizacja należności	0,00
	- inne	484,00
5	Koszty uzyskania przychodów (1 – 2 – 3)	1 506 416,39
6	Przychody wg ewidencji księgowej	1 553 986,93
7	Korekty:	0,00
8	Przychody do opodatkowania (6-7)	1 553 986,93
9	Wynik podatkowy	47 570,54
12	Dochód wolny od podatku	25 659,60
12a	w tym zmiana stanu produktów - wynik GZM	17 424,81
13	Z Y S K P O D A T K O W Y B R U T T O (8 - 5 - 12)	21 910,94
14	Podatek dochodowy	1 972,00

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

W trakcie roku obrotowego 2024 powyższe zdarzenia nie wystąpiły.

5. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i

pozostałe oraz podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

Zyski i straty na operacjach nadzwyczajnych w 2024 r. nie wystąpiły.

IV. INFORMACJE POZOSTAŁE.

1. **Zatrudnienie:** 2 osoby – pracownicy umysłowi – 1 etat, 1 osoba – pracownik fizyczny – 1 etat.
2. **Informacja o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących spółdzielnię.**
Powyższe zdarzenia w 2024 r. nie wystąpiły.
3. **Informacja o 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; ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.**
Powyższe zdarzenia w 2024 r. nie wystąpiły

V. OCENA WPŁYWU INFLACJI I WOJNY W UKRAINIE NA PREZENTOWANE W SPRAWOZDANIU INFORMACJE,

Rok 2024 to okres dużej zmienności i niepewności co do konsekwencji wojny na Ukrainie i skutków sankcji nakładanych na Rosję oraz sytuacji geopolitycznej i gospodarczej będącej pochodną tych zdarzeń, presji na ceny materiałów, gazu, dostaw ciepła, z drugiej strony utrzymująca się niepewność spowodowana wysoką inflacją – nie pozostały bez wpływu na sytuację gospodarczo-finansową spółdzielni.

Wzrost kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych spowodowany głównie kilkukrotnymi podwyżkami cen ciepła w trakcie roku – przełożył się na konieczność znacznych podwyżek opłat za użytkowanie lokali.

Mimo tych niekorzystnych zdarzeń płynność finansowa spółdzielni z punktu widzenia osiągniętych wyników finansowych za rok 2024 pozostaje na dobrym poziomie. Niemniej w obliczu nadal występujących zagrożeń – w roku 2025 mogą pojawić się trudne do przewidzenia zagrożenia w sytuacji ekonomicznej jednostki.

VI. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH WYKAZANYCH W SPRAWOZDANIU ZA 2024 ROK W STOSUNKU DO DANYCH ZA ROK 2023.

W roku 2024 spółdzielnia stosowała sposób prezentacji w bilansie nadwyżek/niedoborów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości tzw. GZM oraz salda funduszu remontowego w taki sam sposób jak w roku 2023.

*Sporządziła: Urszula Rudnicka
Lublin. Dnia 20 marca 2025 r.*