

Sprawozdanie finansowe

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

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

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

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

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

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

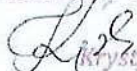
Jednorazowe koszty z każdego takiego tytułu nie przekraczają 1% kosztów rocznych. Dokładne przestrzeganie tej zasady wymagałoby ogromnej ilości zapisów na analitycznych kontach kosztowych, bardzo dużo dodatkowych zapisów w każdym miesiącu. W związku z powyższym przyjmuje się, że zgodnie z zasadą istotności, 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 wnioski 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 2023 i 2024 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

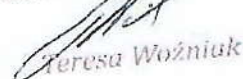
GŁÓWNY KSIĘGOWY


Krystyna Kęska

PREZES ZARZĄDU


Antoni Kóg

CZŁONEK ZARZĄDU


Teresa Woźniak

Limanowa, dnia 27-03-2025

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 TGSof 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 równolegle 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 niemieszkaniowe – 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 spółdzielnie mieszkaniowe.

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 ustalonych na dzień bilansowy nadwyżki kosztów wytworzenia niezakończonych długoterminowych usług nad kosztami tych usług wspólnymi do przychodów – rozliczane zgodnie z zasadami obowiązującymi dla rozliczania usług długoterminowych;

2. Bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów

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

- nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, która zwiększa w roku następnym jej przychody, w sprawozdaniu finansowym wykazywana w odrębnej pozycji,
 - rezerwy związane bezpośrednio z działalnością operacyjną, sprzedażą, a także ogólnym zarządem, wykazuje się w sprawozdaniu finansowym jako rezerwy na zobowiązania.
- Spółdzielnia wypłaca nagrody jubileuszowe. Świadczenia emerytalne i rentowe są wypłacane w wysokości wynikającej z Kodeksu pracy. Spółdzielnia nie tworzy rezerw na świadczenia emerytalne i rentowe, nagrody jubileuszowe, gdyż nie ma to istotnego wpływu na finanse Spółdzielni. Ze względu na to, że w spółdzielni brak jest pracowników pobierających wynagrodzenie uzależnione od efektów pracy, oraz liczba dni niewykorzystanego urlopu kształtuje się z roku na rok na podobnym poziomie, Spółdzielnia nie tworzy rezerw na niewykorzystane urlopy.
- Koszty rezerw stanowiących bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów księgowane są tak, aby nie miały one wpływu na zmianę stanu produktów.

3. Rozliczenia międzyokresowe przychodów.

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

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

- 7) nieotrzymane jeszcze kary umowne i odszkodowania dochodzone na drodze sądowej – ich rozliczenie na pozostałe przychody operacyjne następuje w momencie otrzymania przychodu,,
8) nadwyżka przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

14. Fundusze własne

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

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

Ewidencja funduszy i prezentacja w sprawozdaniu finansowym

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

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

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

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

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

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

Fundusz zasobowy tworzy się z:

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

Fundusz zasobowy może ulec zmianie z tytułu:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Technika prowadzenia ewidencji funduszy.

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

804, 805 – wkłady (mieszkaniowe, budowlane)

808 – umorzenie w ciężar funduszy (mieszkaniowe, budowlane)

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

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

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

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

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

Zyski (straty) z lat ubiegłych

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

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

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

15. Rezerwy

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Zobowiązania długoterminowe

1. Zobowiązania długoterminowe

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

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

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

2. Pozostałe zobowiązania finansowe

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

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

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

17. Zobowiązania krótkoterminowe

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

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

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

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

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

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

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

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

Kwota wymagająca zapłaty oznacza obowiązek naliczenia odsetek np. z tytułu zaległej zapłaty przypadających do zapłaty na dzień bilansowy. Na dzień powstania zobowiązania te ujmują 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.

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

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczanie kosztów w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym w zespole 4 i 5 oraz sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym. Wzór rachunku zysków i strat stanowi załącznik 4 do polityki rachunkowości.

2. W segmencie podstawowej działalności operacyjnej prezentowane są przychody i koszty związane bezpośrednio z podstawową operacyjną działalnością Spółdzielni w wartościach netto (bez podatku od towarów i usług podlegającego odliczeniu):

3. Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane na kontach o numerach od 700 do 705 subkonta dla każdej nieruchomości w ewidencji analitycznej według rodzajów przychodów.

3.1. Przychody z pozostałej działalności Spółdzielni ewidencjonowane na kontach o numerach od 706 do 709 subkonta dla poszczególnych działalności w ewidencji analitycznej według rodzajów przychodów.

3.2. Przychody ze sprzedaży środków trwałych ewidencjonowane na koncie 730 pod datą odbioru towarów i materiałów.

3.3. Pozostałe przychody operacyjne ewidencjonowane na koncie 760 w podziale na GZM i działalność

3.4. Pozostałe przychody finansowe ewidencjonowane na koncie 750 w podziale na GZM i działalność.

Na kontach o numerach rozpoczynających się cyframi 70 i 73 ewidencjonowane są przychody netto ze sprzedaży produktów i usług, środków trwałych, z uwzględnieniem dotacji, opustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń, bez podatku od towarów i usług.

Przychody ze sprzedaży środków trwałych 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 zaniechanych inwestycji, gdy nie dały zamierzonego efektu;
- skutkami klęsk żywiołowych i innych zdarzeń losowych (powódź, pożar, grad, trąba powietrzna, kradzież z włamaniem itp.);
- zaniechaniem lub zawieszeniem jakiejś działalności, np. sprzedaż bądź likwidacja zorganizowanej części przedsiębiorstwa;
- sprzedażą, likwidacją, nieodpłatnym przekazaniem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do inwestycji;
- utrzymywaniem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do inwestycji; koszty i przychody związane z ich eksploatacją, posiadaniem, a także odpisy z tytułu aktualizacji wartości tych inwestycji; do pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych zaliczamy również przychody i koszty związane z przekwalifikowaniem nieruchomości i praw zaliczonych 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 informację.

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

Wynik finansowy Spółdzielni składa się z dwóch części:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Na zwolniony z opodatkowania dochód składa się:

- dochód z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych, a więc z wyłączeniem dochodu z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (lokali, pomieszczeń) niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
- dochód z własnej działalności gospodarczej, w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jeżeli przeznaczony jest na utrzymanie tych zasobów.

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

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

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

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

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

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

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

W rachunku zysków i strat nadwyżka / niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości prezentowany jest jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku 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 sporządza 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).

Ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych

1.1 Miejsce prowadzenia ksiąg rachunkowych

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

1.2 Rok obrotowy i wchodzące w jego skład okresy sprawozdawcze

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

1.3 Prowadzenie ksiąg rachunkowych

- 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) służące do uszczegółowienia i uzupełnienia 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 ujmując się w księgach rachunkowych na bieżąco w kolejności dat ich dokonywania, co najmniej z podziałem na poszczególne okresy sprawozdawcze,
- 4.3 zapewnienia chronologicznego ujęcia zdarzeń gospodarczych, ich kolejną numerację, ciągłość liczenia sum zapisów oraz umożliwienia jednoznacznego powiązania ze sprawdzonymi i zatwierdzonymi dowodami księgowymi.
- 5 Szczegóły dotyczące systemu przetwarzania danych, wykazu zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych oraz zasady przechowywania i archiwizowania zawarto w pełnym opisie programu księgowego, która jest dostępna na stronie <http://fk.igsoft.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, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznych,
 - 7.8 rozrachunków z pracownikami, a w szczególności jako inwentaryzacyjną 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 Czynsze 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, tabelc 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 Rogoż wydanego przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w 2011 r.
- Inwentaryzacja**
- 1 Inwentaryzację rzeczowych składników majątku Spółdzielni 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 Spółdzielni 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. Droga 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. Droga 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. Droga 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.

Informacje finansowe 2024

1. Stan funduszy własnych na 31.12.2024 r.:	7 458 248 zł
a) fundusz podstawowy	1 649 694 zł
b) fundusz zasobowy	5 630 287 zł
c) zysk/strata netto	178 267 zł
2. Stan funduszy remontowych ogółem na 31.12.2024 r.:	1 995 475 zł
a) fundusz remontowy ogólnospółdzielczy	295 184 zł
b) fundusz remontowy lokali użytkowych	-17 111 zł
c) fundusz remontowy podstawowy – budynki mieszkalne	378 875 zł *
d) fundusz remontowy dodatkowy – budowa kotłowni Działy	0 zł
e) fundusz remontowy dodatkowy –sieć ciepłownicza Sowliny	580 203 zł
f) fundusz remontowy dodatkowy – budowa kotłowni Centrum	758 324 zł

Bilans Spółdzielni po stronie aktywów i pasywów zamknął się kwotą: 10567072,66

AKTYWA (zł)		PASYWA (zł)	
1. Rzeczowy majątek trwały	8 400 136,40	1. Fundusze własne	7 458 247,74
2. Należności długoterminowe	0,00	2. Zobowiązania długoterminowe	0,00
3. Należności krótkoterminowe	125 242,49	3. Zobowiązania krótkoterminowe	477 015,87
4. Inwestycje krótkoterminowe	1 991 750,27	4. Fundusze specjalne	2 563 000,01
5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	49 943,50	5. Rozliczenia międzyokresowe	* 68 809,04
Razem:	10 567 072,66	Razem:	10 567 072,66

Stan zadłużenia z tytułu opłat czynszowych ogółem na 31 grudnia 2024 roku wyniósł 157 956,06 zł, w tym z tytułu opłat za lokale mieszkalne 76 623,51 zł, natomiast z tytułu opłat za lokale użytkowe 81 332,55 zł. Stosunek zadłużenia do naliczeń czynszowych za rok 2024 wyniósł 2,87%. Windykacje zadłużeń prowadzone są poprzez wysyłanie upomnień i wezwań do zapłaty, a w razie braku rezultatów kierujemy sprawy do sądu i do komornika. Dłużnicy mają możliwość umówienia spotkania z Zarządem Spółdzielni w celu omówienia sposobu regulowania powstałych zadłużeń.

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Krystyna Kęska
Krystyna Kęska

Zestawienie wyników Spółdzielni na dzień 31.12.2024rok.

Lp.	Działalność	Sprzedaż (zł)	Koszty (zł)	Wyniki (zł)
1.	Eksploatacja zasobów budynki wielorodzinne	2 717 721,19	3 015 292,75	-297 571,56
2.	C.O. budynki wielorodzinne	1 977 254,23	1 977 254,23	0,00
3.	Eksploatacja garaże własnościowe nieopodatkowane	8 379,60	10 005,40	* -1 625,80
4.	Eksploatacja domy jednorodzinne	2 691,24	2 741,40	-50,16
5.	Pożytki z bud. wielorodzinnych nieopodatkowane	2 142,00	0,00	2 142,00
6.	Eksploatacja garaże do opodatkowania	2 079,00	1 693,94	385,06
7.	Eksploatacja lokale użytkowe	1 038 812,88	746 027,99	292 784,89
8.	C.O. lokale użytkowe	204 635,58	178 755,42	25 880,16
9.	Pożytki z bud. wielorodzinnych opodatkowane	28 379,61	25 888,60	2 491,01
Razem działalność podstawowa		5 982 095,33	5 957 659,73	24 435,60
10.	Pozostałe usługi - wspólnoty	44 666,99	44 666,99	0,00
11.	Operacje finansowe - opodatkowane	94 718,64	0,00	94 718,64
12.	Operacje finansowe-nieopodatkowane	8 904,33	0,00	* 8 904,33
13.	Pozostała działalność operacyjna	53 327,10	3 118,74	50 208,36
	w tym: Sprzedaż środków trwałych	0,00	0,00	0,00
14.	Sprzedaż materiałów	0,00	0,00	0,00
Razem działalność pozostała		201 617,06	47 785,73	153 831,33
Ogółem działalność sp-ni		6 183 712,39	6 005 445,46	178 266,93

Na zakończenie Zarząd Spółdzielni informuje, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, mimo kryzysu energetycznego oraz inflacyjnego, który powstał wraz z inwazją Federacji Rosyjskiej na Ukrainę. O tym świadczy dodatni wynik na działalności, który wyniósł 178266,93 zł netto. Spółdzielnia utrzymywała płynność finansową przy jednoczesnym terminowym regulowaniu wszystkich zobowiązań tj. kosztów wody i kanalizacji, gazu czy energii. Podatki oraz zobowiązania wobec ZUS, również regulowano terminowo. W 2024 roku Spółdzielnia nie zaciągała kredytów, ponieważ nie było takiej potrzeby, natomiast corocznie podejmowana uchwała Walnego Zgromadzenia w zakresie możliwości zaciągnięcia kredytu bez konieczności zwoływania nadzwyczajnego zebrania będzie stanowić zabezpieczenie Spółdzielni na wypadek nieprzewidzianych wydatków. Ponadto dokonano modernizacji i remontu Bazy Jabłoniecka, zgodnie z rekomendacją Powiatowego Nadzoru Budowlanego.

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Krystyna Kęska

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
(wariant porównawczy)

Wariant 2

sporządzony za okres: 01-01-2024 do 31-12-2024

Jednostka obliczeniowa: złoty

WIERSZ	WYSZCZEGÓLNIENIE	DANE ZA ROK	
		31.12.2023	31.12.2024
A.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:	5 818 356,06	6 550 019,42
-	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	5 700 548,89	6 550 019,42
a)	z оплат	4 538 985,19	4 662 040,02
b)	z działalności własnej	0,00	0,00
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00	0,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	117 807,17	0,00
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	5 938 439,07	6 695 812,88
I.	Amortyzacja	149 958,51	146 047,64
II.	Zużycie materiałów i energii	2 261 621,12	2 911 135,12
III.	Usługi obce	542 505,36	540 890,69
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	417 485,61	461 959,86
-	podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.	Wynagrodzenia	1 330 458,97	1 516 265,98
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	308 868,36	329 244,77
-	emerytalne	144 248,73	233 214,53
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	927 541,14	790 268,82
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	5 938 439,07	6 695 812,88
a)	z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	4 570 928,93	4 799 616,34
b)	z działalności własnej	1 250 055,87	1 147 599,22
C.	ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	-120 083,01	-145 793,46
D.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	99 417,45	148 245,74
I.	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Dotacje	94 839,00	33 000,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.	Inne przychody operacyjne	4 578,45	53 527,10
E.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	352,90	3 119,64
I.	Strata z tyt. rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III.	Inne koszty operacyjne	352,90	3 119,64
F.	ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	-21 018,46	-667,36
G.	PRZYCHODY FINANSOWE	66 089,85	94 718,64
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a)	od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
-	w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b)	od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
-	w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	66 089,85	94 718,64
-	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
-	od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V.	Inne	0,00	0,00
H.	KOSZTY FINANSOWE	0,00	26 719,67
I.	Odsetki, w tym:	0,00	0,00
-	dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata z tyt. rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
-	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.	Inne	0,00	26 719,67
I.	ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)	45 071,39	67 331,61
J.	PODATEK DOCHODOWY	8 215,00	26 641,00
K.	NADWYŻKA PRZYCHODÓW NETTO Z ROKU BIEŻĄCEGO (A.I.a ± B.IX.a)	0,00	0,00
L.	NADWYŻKA KOSZTÓW NETTO Z ROKU BIEŻĄCEGO (B.IX.a-A.I.a)	61 069,79	137 576,32
M.	ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K+L)	97 926,18	178 266,93

Limanowa, 27-03-2025

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Krystyna Kęsa

PREZES ZARZĄDU

Antoni Róg

CZŁONEK ZARZĄDU

Teresa Woźniak

	AKTYWA	Stan na dzień			PASYWA	Stan na dzień	
		31.12.2023	31.12.2024			31.12.2023	31.12.2024
A.	AKTYWA TRWAŁE	7 228 089,85	8 400 136,40	A.	FUNDUSZE WŁASNE	7 202 002,30	7 458 247,74
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	15 945,00	I.	Fundusz podstawowy	1 707 760,08	1 649 694,17
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	1.	Fundusz udziałowy	14 272,01	14 323,67
2.	Wartość firmy	0,00	0,00	2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	30 901,46	25 732,94
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	15 945,00	3.	Fundusz wkładów budowlanych	1 662 586,61	1 609 637,56
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	II.	Fundusz zasobowy	5 396 316,04	5 630 286,64
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	7 228 089,85	8 384 191,40	III.	Fundusz z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
1.	Środki trwałe	7 214 374,35	8 384 191,40	1.	Z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
a)	grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	2 030 466,50	2 677 093,04	IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	3 063 748,55	3 240 582,05	V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
c)	urządzenia techniczne i maszyny	2 118 679,00	2 300 060,16	VI.	Zysk (strata) netto	97 926,18	178 266,93
d)	środki transportu	0,00	120 624,99	VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	1 480,30	45 831,16	B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	3 142 413,16	3 108 824,92
2.	Środki trwałe w budowie	13 715,50	0,00	I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1.	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	-	długoterminowa	0,00	0,00
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	-	krótkoterminowa	0,00	0,00
3.	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	-	długoterminowe	0,00	0,00
1.	Nieruchomości	0,00	0,00	-	krótkoterminowe	0,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	II.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00	3.	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00	e)	inne	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00	III.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 081 615,04	3 040 015,88
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00	1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
-	udziały lub akcje	0,00	0,00	-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00	b)	inne	0,00	0,00
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00	2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	-	do 12 miesięcy	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	b)	inne	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	3.	Wobec pozostałych jednostek	843 829,79	477 015,87
B.	AKTYWA OBROTOWE	3 116 325,61	2 166 936,26	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
1.	Zapasy	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
1.	Materiały	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00

[Signature]

[Signature]

2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	232 423,18	208 585,93
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00	-	do 12 miesięcy	232 423,18	208 585,93
4.	Towary	0,00	0,00	-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	248 166,45	125 242,49	f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	15 902,00	18 946,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00	i)	inne	595 504,61	249 483,94
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	4.	Fundusze specjalne	2 237 785,25	2 563 000,01
b)	inne	0,00	0,00	IV.	Rozliczenia międzyokresowe	60 798,12	68 809,04
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	2.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	59 362,77	67 635,45
-	do 12 miesięcy	0,00	0,00	3.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 435,35	1 173,59
-	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	-	długoterminowe	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00	-	krótkoterminowe	1 435,35	1 173,59
3.	Należności od pozostałych jednostek	248 166,45	200 112,47				
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	168 375,76	139 304,49				
-	do 12 miesięcy w tym:	141 637,50	125 242,49				
	od osób uprawnionych						
-	powyżej 12 miesięcy w tym:	26 738,26	14 062,00				
	od osób uprawnionych	0,00	0,00				
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	27 993,87	615,41				
c)	inne	50 361,47	60 192,57				
d)	dochodzone na drodze sądowej	1 435,35	0,00				
III.	Inwestycje krótkoterminowe	2 776 723,44	1 991 750,27				
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 776 723,44	1 991 750,27				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
-	udziały lub akcje	0,00	0,00				
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00				
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00				
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00				
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
-	udziały lub akcje	0,00	0,00				
-	inne papiery wartościowe	0,00	0,00				
-	udzielone pożyczki	0,00	0,00				
-	inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00				
c)	środki pieniężne i inne aktywa finansowe	2 776 723,44	1 991 750,27				
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 776 723,44	1 991 750,27				
-	inne środki pieniężne	0,00	0,00				
-	inne aktywa pieniężne	0,00	0,00				
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00				
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	91 435,72	49 943,50				
1.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	77 322,52	37 504,10				
2.	Rozliczenia międzyokresowe - fundusz remontowy	3 522,87	0,00				
3.	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	10 590,33	12 439,40				
C.	NALEŻNE WPLATY NA FUNDUSZ PODSTAWOWY	0,00	0,00				
D.	UDZIAŁY (AKCJE) WŁASNE	0,00	0,00				
	AKTYWA RAZEM	10 344 415,46	10 567 072,66		PASYWA RAZEM	10 344 415,46	10 567 072,66

Limanowa, 27.03.2025 r.

Zatwierdził: 27.03.2025 r.

Sporządził:

Prezes Zarządu

Główna/y Księgowa/y Krystyna Kąska

Członek Zarządu

CZŁONEK ZARZĄDU

..... Teresa Woźniak