

---

## Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2025

---

### 1. Dane identyfikacyjne jednostki

<b>Nazwa i siedziba spółki</b>	Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "Budowlani" w Wałbrzychu Adres ul. Poselska 21 58-316 Wałbrzych
<b>Urząd Skarbowy</b>	Urząd Skarbowy w Wałbrzychu
<b>Identyfikacja podatkowa</b>	NIP: 886 -00- 24 -694 decyzja US w Wałbrzychu z dnia 08.02.1994 r.
<b>Identyfikacja Regon:</b>	001326896 nadany w dniu 02.02.2004r przez Urząd Statystyczny we Wrocławiu.
<b>KRS</b>	0000123418

### Informacja o obowiązku corocznego badania przez biegłego

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowemu badaniu rocznego sprawozdania finansowego przez biegłych rewidentów.

### Rejestracja jednostki i forma prawna

Wpis w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia -Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000 123 418 z datą 17.07.2002 r. (WR IX NS-REJ.KRS/3074/2/70)

### Przedmiot działalności Spółdzielni:

PKD 68.32.Z – Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie

PKD 68.20.Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi

### 2. Czas trwania działalności

Spółdzielnia powstała w dniu 06.10.1988 r.

Czas trwania działalności jest nieograniczony.

### 3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone za okres 01 stycznia 2025r – 31 grudnia 2025r.

### 4. Informacja o łącznym sprawozdaniu finansowym

Sprawozdanie finansowe nie zawiera danych łącznych – w skład Spółdzielni nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne.

#### **5. Informacja o trwaniu działalności**

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności w niezmnieszonym istotnie zakresie przez okres nie krótszy niż jeden rok od dnia bilansowego. Nie są znane okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności w następnym roku.

#### **6. Informacja o połączeniu spółek i zastosowanej metodzie rozliczenia połączenia**

Nie dotyczy Spółdzielni.

#### **7. Zasady polityki rachunkowości**

Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości oraz z zasadami (polityką) rachunkowości zatwierdzoną W sprawozdaniu finansowym uwzględniono stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszy własnych oraz ustalenia wyniku finansowego (Dz.Urz.MF z 2015r.,poz.81).

Szczegółowe zmiany omówiono w dodatkowych informacjach.

##### **7.1. Metody wyceny:**

##### **Środki trwałe i WNiP**

1. Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujmowano w księgach w wysokości cen nabycia.
2. Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych oraz lokale użytkowe finansowane funduszami wkładów: udziałowymi i funduszem zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane – umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Amortyzacja pozostałych środków trwałych i WNiP obliczona została zgodnie z przewidywanym okresem ekonomicznej użyteczności, przy czym:
  - a) środki trwałe o wartości jednostkowej do 10.000,00 zł odpisywane były jednorazowo w miesiącu wydania do użytkowania i ujmowane w ewidencji środków trwałych, zmiany wprowadzono od 01.01.2018r.
  - b) pozostałe środki trwałe nie stanowiące zasobów mieszkaniowych amortyzowane są metodą liniową, za pomocą stawek wg przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności,

- c) wartości niematerialne i prawne – programy i licencje amortyzuje się przez okres nie krótszy niż 2 lata, lub okres do 5 lat zgodnie z decyzją Zarządu.
4. W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących środków trwałych, gdyż nie wystąpiły zdarzenia powodujące utratę ich wartości.

### **Aktywa obrotowe**

1. Wycena pozostałych aktywów i pasywów dokonywana była w sposób następujący:

**a) zapasy :**

Spółdzielnia nie prowadzi ewidencji materiałów. Zakup materiałów odnoszony jest bezpośrednio w koszty działalności.

**b) należności, roszczenia i zobowiązania**

- w ciągu roku wykazywane według wartości nominalnej,
- należności kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,
- zobowiązania w kwocie wymaganej zapłaty,

Odpisów aktualizujących należności nie tworzy się w odniesieniu do należności dotyczących zaległości czynszowych zabezpieczonych wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi. Odsetki od należności w opłatach za lokale oraz zasądzone koszty sądowe ujmowane są w ewidencji księgowej.

**środki pieniężne**

krajowe środki pieniężne ustalono w wartości nominalnej.

### **Kredyty i pożyczki**

Kredyty bankowe i pożyczki wykazuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej.

### **Fundusze własne**

Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje się w księgach rachunkowych w g zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu spółdzielni oraz zasad określonych w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015r.

**Fundusze specjalne** ujmuje się w wartości nominalnej,

### **Rozliczenia międzyokresowe**

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,
- zobowiązania wynikające z przyjętych przez jednostkę niefakturowanych dostaw i usług; jednak w sprawozdaniu finansowym zalicza się je do zobowiązań z tytułu dostaw i usług, i to także wtedy, gdy ustalenie przez jednostkę dokładnej ilości i/lub ceny dostawy/usługi może wymagać szacunków;
- rezerwy związane bezpośrednio z działalnością operacyjną, sprzedażą, a także ogólnym zarządem, wykazuje się w sprawozdaniu finansowym jako rezerwy na zobowiązania.  
Do rozliczeń międzyokresowych czynnych zaliczane są m.in.:
- nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi – ewidencja prowadzona dla każdej nieruchomości,
- saldo WN funduszu remontowego
- opłacone z góry świadczenia, takie jak prenumerata, ubezpieczenia, czynsze i dzierżawy – rozliczane metodą liniową;
- opłacone z góry koszty energii elektrycznej, gazu, usług komunikacyjnych lub komunalnych – rozliczane metodą liniową;
- opłata wstępna przy zawieraniu umów leasingu – rozliczana metodą liniową przez okres trwania umowy;
- przeniesienie ustalonej na dzień bilansowy nadwyżki kosztów wytworzenia niezakończonych długoterminowych usług nad kosztami tych usług współmiernych do przychodów – rozliczane zgodnie z zasadami obowiązującymi dla rozliczania usług długoterminowych;

### **Wynik finansowy**

Wynik finansowy jednostki został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości, przy zachowaniu zasady memoriału współmierności, ostrożności i realizacji.

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 między okresowe – 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.

## **7.2. Omówienie pozostałych zagadnień związanych ze sporządzeniem sprawozdania finansowego:**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z przepisami o rachunkowości wg załącznika nr 3.

Sprawozdanie finansowe zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości składa się z:

1. Bilans.
  2. Rachunek zysków i strat - wariant porównawczy.
  3. Dodatkowe informacje i objaśnienia.
  4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.
- 
2. Rachunek zysków i strat sporządzono w postaci porównawczej. 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 ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych
  3. Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej;
  4. Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane odpowiednio w sprawozdaniu finansowym;
  5. Dowody księgowo i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane;

Miejsce i data sporządzenia:

Wałbrzych, sporządzony 15.03.2026 r.

Sporządził: