

Informacja dodatkowa

do sprawozdania finansowego za rok 2023

Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Wałbrzychu

1. Informacje i objaśnienia do bilansu

1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, przedstawia poniższa tabela nr 1: Inwestycje długoterminowe w spółdzielni nie występują

Tabela nr 1

środki trwałe	wartość początkowa	zmniejszenia	zwiększenia	wartość końcowa
budynek	538 951,67	35 891,27	-	503 060,40
własność gruntu	12 157,23	451,20	-	11 706,03
Inne środki trwałe	17 835,50	3 868,20	-	13 967,30
razem	568 944,40	40 210,67	-	528 733,73

2) kwota dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz długoterminowych aktywów finansowych - nie występuje

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

4) wartość gruntów użytkowanych w wieczyste – nie występuje

5) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu - nie występuje

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

7) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego - nie występuje

8) dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych - nie dotyczy

9) stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) aktualizacji wyceny przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela nr 2

Fundusze własne	stan na początek roku obrotowego	zwiększenia i wykorzystanie	stan na koniec roku obrotowego
Fundusz udziałowy	5 817,20	0,00	5 817,20
Fundusz zasobowy	105 033,12	- 10 403,39	94 629,73
Fundusz wkładów mieszkaniowych	94 150,76	- 15 138,18	79 012,58
Fundusz wkładów budowlanych	387 234,08	-10 800,90	376 433,18
Fundusz z aktualizacji wyceny	97 168,02	-	97 168,02
RAZEM	689 403,18	- 36 342,47	653 060,71

10) propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy

Zgodnie z art. 6 ust. 1 znowelizowanej Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007 r. różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust.3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Na rozliczenia międzyokresowe przychodów roku bieżącego została przeksięgowana kwota 9 127,99 zł stanowiąca nadwyżkę kosztów nad przychodami zasobów mieszkaniowych. Saldo konta na dzień 31.12.2023 wynosi 31 568,71 zł.

Na pozostałej działalności gospodarczej spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 42 600,43 zł. Po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 3 474,00 zł pozostaje zysk netto w kwocie 39 126,43 zł, który proponuję się przekazać na dofinansowanie do opłat dla członków spółdzielni.

11) Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne - nie występuje

12) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową okresie spłaty – nie występuje

13) Kwota zobowiązań zabezpieczonych na majątku – nie występuje

14) W spółdzielni w rozliczeniach międzyokresowych wykazano rozliczenie nieruchomości z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi, opłaty za ubezpieczenie majątku.

15) Powiązanie między pozycjami bilansu, w przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową - nie występuje

16) Łączna kwota zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewykazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje

dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych- Nie występuje

17) w przypadku gdy składniki aktywów nie będące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:

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

W Spółdzielni nie występują zdarzenia z punktu a, b i c

17a) Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28m ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych – w przypadku podatników opodatkowanych ryczałtem od dochodów spółek; Nie dotyczy Spółdzielni

18) Środki zgromadzone na rachunku VAT – nie występuje

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

Nie dotyczy spółdzielni

2. Informacje i objaśnienia do rachunku zysków i strat

1) Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 z póź. zm.) i obowiązującym od 01 stycznia 2007 r. przepisem art. 17 ust.1 pkt.44 w/w ustawy, wolne od podatku są dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

W poniższej tabeli nr 5 przedstawiono przychody.

Tabela nr 5

Lp.	Tytuł	Przychody krajowe	
		Kwota	Struktura %
1.	Eksploatacja zasobów mieszkaniowych	332 312,19	32,95
2.	Dostawa c.o. i c.w.	465 709,52	46,18
3.	Zimna woda	126 902,68	12,58
4.	Wywóz nieczystości	83 580,00	8,29
Razem		1 008 504,39	100,00

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica między kosztami, a przychodami tych nieruchomości w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe. Po uwzględnieniu wyniku roku poprzedniego oraz wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2023 rok, pozostaje do rozliczenia na koncie 647 (rozliczenia międzyokresowe) nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 31 568,71 zł, która dotyczy spółdzielczych praw do lokali i odrębnej własności. Kwota została uwzględniona w kalkulacji opłat na 2024 rok, a częściowe pokrycie kosztów eksploatacji nastąpi z wyniku finansowego Spółdzielni uzyskanego z pozostałej działalności gospodarczej - zgodnie z ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych art. 5 ust. 2, statutem Spółdzielni oraz z założeniami planu, w którym uwzględniono pożytki z działalności Spółdzielni przy ustalaniu opłat.

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni wykazywany jest jako zysk lub strata netto. Zysk z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych i inne obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową. W roku 2023 wynik netto z pozostałej działalności Spółdzielni wynosi 39 126,43 zł. Zarząd proponuje przeznaczenie zysku na pokrycie części kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla członków Spółdzielni.

2) Wariant kalkulacyjny - nie dotyczy.

3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe - nie występuje.

4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów - nie występuje.

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

6) Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym, a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto.

I.	Przychody ogółem	1 065 820,82
1.	Zmiana stanu produktów (+ / -)	
2.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	
3.	Korekta podatkowa przychodów	
a	zwiększenia przychodów podatkowych	
	- zapłacone odsetki	
	- rozliczenie dodatnich różnic bilansowych (BO)	
	- przychody z c.o. do rozliczenia w następnym okresie	
b	zmniejszenia przychodów podatkowych (-)	
	- dodatnie różnice kursowe – bilansowe	
	- naliczone - nie zapłacone odsetki od czynszu	

II.	Przychody podatkowe	1 065 820,82
III.	Koszty ogółem	1 032 348,38
1.	Zmiana stanu produktów (+ / -)	
2.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (-)	
3.	Korekty podatkowe kosztów uzyskania przychodów	
a	zwiększenia kosztów podatkowych	
b	zmniejszenia kosztów podatkowych (-)	
	- PFRON	
	- pozostałe	1 165,00
	- składki na rzecz organizacji PIKE	
	- UKE	
	- ujemne różnice kursowe bilansowe	
	- odsetki budżetowe	
IV.	Koszty podatkowe	1 031 183,38
V.	Dochód / Strata (II-IV)	34 637,44
VI.	Dochody (przychody) wolne i odliczenia od podstawy opodatkowania	
a	Dochody (przychody) wolne i odliczenia (-)	
-	nadwyżka przychodów na GZM/-/	
VII.	Kwoty zwiększające podstawę opodatkowania	3 958,35
a	Kwota odliczonych wydatków inwestycyjnych	
b	Utrata prawa do zwolnienia - kwota dochodu	
VIII	Podstawa opodatkowania	38 596,00
IX	Kwota podatku wg obowiązującej stawki 9 %	4 474,00
a	Odliczenia od podatku (-)	
b	Podatek dochodowy, o którym mowa w art.25 ust.11-16 (+)	
X	Należny podatek dochodowy za rok obrotowy wg CIT-8	4 474,00
XI	Wynik finansowy brutto wg rachunku zysków i strat (+ / -)	33 472,44
XII	Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat łącznie z pozostałymi obciążeniami wyniku brutto	4 474,00
XIII	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	+ 9 127,99
XIV	Wynik finansowy netto (+ / -)	39 126,43

- 7) koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym - nie występuje
- 8) odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym - nie występuje
- 9) poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska - nie dotyczy
- 10) kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie - nie występuje
3. Kursy przyjęte do wyceny pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - nie dotyczy
4. Informacje i objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych- nie występuje
5. Umowy i istotne transakcje zawarte przez jednostkę oraz niektóre zagadnienia osobowe
- 1) informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki - nie występuje
- 2) informacje o transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi - nie występuje
- 3) informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe:
- | | | |
|------------------------------|---|-------------|
| 1. Zarząd ścisły | - | 1/2 etaty |
| 3. Pracownik obsługi zarządu | - | 1/2 etatu |
| 4. Pracownik administracji | - | 1/4 etatu |
| | | 1,25 etatu. |
- 4) informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu - nie dotyczy
- 5) informacje o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów - nie dotyczy
- 6) Wynagrodzenie biegłego rewidenta za badanie rocznego sprawozdania finansowego nie występuje
6. Błędy lat ubiegłych, zdarzenia po dniu bilansowym oraz zmiany polityki rachunkowości
- 1) informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju - nie występuje

- 2) informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki - nie występuje
- 3) Nie wystąpiły w roku obrotowym zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny.
- 4) informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy- nie występuje
7. Transakcje z jednostkami powiązаныmi i zagadnienia dotyczące konsolidacji- nie występuje.
8. Połączenie spółek, w przypadku sporządzania sprawozdania finansowego za okres, w którym to połączenie nastąpiło - nie dotyczy
9. Zagrożenia dla kontynuowania działalności
Stan epidemii COVID-19 nie stanowi zagrożenia kontynuowania działalności Spółdzielni. Konflikt zbrojny za granicą naszego kraju pozostaje bez wpływu na działalność Spółdzielni.

Wałbrzych, dnia 11.03.2024