

Informacja dodatkowa

do sprawozdania finansowego za rok 2025

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	478 321,84	45 370,33	-	432 951,51
własność gruntu	11 476,55	719,35	-	10 757,20
Inne środki trwałe	10 099,10	3 868,20	-	6 230,90
razem	499 897,49	40 210,67	-	449 939,61

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 wieczystość – 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	88 506,30	- 3 844,91	84 661,39
Fundusz wkładów mieszkaniowych	70 968,87	- 21 775,07	49 193,80
Fundusz wkładów budowlanych	365 632,28	-10 800,90	354 831,38
Fundusz z aktualizacji wyceny	97 168,02	-	97 168,02
RAZEM	628 092,67	36 420,88	591 671,79

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 48 543,54 zł stanowiąca nadwyżkę kosztów nad przychodami zasobów mieszkaniowych. Saldo konta na dzień 31.12.2025 wynosi 39 919,08 zł.

Na pozostałej działalności gospodarczej wraz z pożytkami spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 48 257,05 zł. Po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 3 500,00 zł i po uwzględnieniu pożytków netto w wysokości 10 380,00zł, pozostaje zysk netto w kwocie 34 377,05 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 przeznaczonych 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.	Eksploracja zasobów mieszkaniowych	473 880,19	40,21
2.	Dostawa c.o. i c.w.	458 707,96	38,92
3.	Zimna woda	155 854,29	13,22
4.	Wywóz nieczystości	90 136,00	7,65
Razem		1 178 578,35	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 2025 rok, pozostaje do rozliczenia na koncie 647 (rozliczenia międzyokresowe) nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 39 919,08 zł, która dotyczy spółdzielczych praw do lokali i odrębnej własności. Kwota została uwzględniona w kalkulacji opłat na 2026 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 2025 wynik netto z pozostałej działalności Spółdzielni wynosi 34 377,05 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	1 239 710,64
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	1 239 710,64

III.	Koszty ogółem	1 239 997,13
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	1 219,96
	- składki na rzecz organizacji PIKE	
	- UKE	
	- ujemne różnice kursowe bilansowe	
	- odsetki budżetowe	
IV.	Koszty podatkowe	1 238 777,17
V.	Dochód / Strata (II-IV)	933,47
VI.	Dochody (przychody) wolne i odliczenia od podstawy opodatkowania	
a	Dochody (przychody) wolne i odliczenia (-)	
-	nadwyżka przychodów na GZM/-/	
VII.	Kwoty zwiększające podstawę opodatkowania	37 956,40
a	Kwota odliczonych wydatków inwestycyjnych	
b	Utrata prawa do zwolnienia - kwota dochodu	
VIII	Podstawa opodatkowania	38 889,87
IX	Kwota podatku wg obowiązującej stawki 9 %	3500
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	3500
XI	Wynik finansowy brutto wg rachunku zysków i strat (+ / -)	-286,49
XII	Podatek dochodowy ujęty w rachunku zysków i strat łącznie z pozostałymi obciążeniami wyniku brutto	3500
XIII	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku	+48 543,54
XIV	Wynik finansowy netto (+ / -)	44 757,05

- 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- nie występuje

Wałbrzych, dnia 15.03.2026