

INFORMACJA
dotatkowa do sprawozdania finansowego za
2023 r.

I. WPROWADZENIE

1. **Nazwa i siedziba jednostki:** Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Strumyk” 20-555 Lublin, ul. Szwoleżerów 1/25A.
NIP 71 22 79 73 51
REGON - 432658512

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

Sąd Rejestrowy Spółdzielni: Sąd Rejonowy w Lublinie XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, nr KRS 0000164064

2. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności.
3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym 01.01.2023 - 31.12.2023 roku. W sprawozdaniu ujęto wszystkie informacje o zdarzeniach gospodarczych, jakie wystąpiły po dniu bilansowym.
4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni, która nie posiada wewnętrznych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne sprawozdanie finansowe.
5. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.
6. Aktywa i pasywa jednostki wyceniono według zasad określonych ustawą o rachunkowości:
 - a) do amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych jednostka stosuje stawki przewidziane w Wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych, stanowiącym załącznik do ustawy podatkowej. Przyjęto zasadę dokonywania odpisów amortyzacyjnych jednorazowo w stosunku do środków trwałych, których wartość nie przekracza kwoty 3.500 zł. Pozostałe środki trwałe amortyzowane są metodą liniową,
 - b) wartości niematerialne i prawne o cenie jednostkowej nie przekraczającej kwoty 3.500 zł odpisuje się jednorazowo w pełnej wartości w koszty. Pozostałe wartości niematerialne i prawne są amortyzowane według zasad i stawek podatkowych,
 - c) należności wyceniono w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące),
 - d) środki pieniężne w walucie polskiej wykazano w wartości nominalnej,

- e) fundusze własne wykazano w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami statutu,
- f) zobowiązania wycenione zostały w kwocie wymagającej zapłaty,
- g) fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej.

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

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej.

7. Wyniki całokształtu działalności obejmują:

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

Spółdzielnia prowadzi działalność bez wynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Na pozostałej działalności ustalany jest wynik, który podlega opodatkowaniu po- datkiem dochodowym od osób prawnych.

8. Zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni.

Wynik finansowy ustalany jest z uwzględnieniem następujących przepisów :

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

Ustalony w powyższy sposób wynik finansowy dzieli się na :

- zysk na działalności gospodarczej
 - zysk z pożytków i innych przychodów z powstających w nieruchomościach (dzierżawy terenu, reklamy itp.)
- zysk na działalności finansowej i operacyjnej

i stanowi nadwyżkę bilansową do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

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

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

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

Lublin. Dnia 20 marca 2024 r.

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA.

I UZUPEŁNIAJĄCE DANE O AKTYWACH I PASYWACH BILANSU

1. Rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne i prawne.

Lp.	Majątek trwały	Wartość na 31-12-2022 r.	Zmniejszenia z tytułu ustanowienia odrębnej własności	Wartość na 31-12-2023 r.
1	budynki	505 400,38	8 274,14	497 126,24
2	Szwolężerów 1	223 513,85	8 274,14	215 239,71
3	Szwolężerów 5	281 886,53	0,00	281 886,53
4	grunty	375 642,92	17 224,97	358 417,95
5	Maszyny i urządzenia	3 472,91	0,00	3 472,91
6	Pozostałe środki trwałe	20 688,79	0,00	20 688,79
7	Razem	905 205,00	0,00	879 705,89

2. Umorzenie aktywów trwałych

Lp.	Majątek trwały	Wartość umorzenia na 31-12-2022 r.	Wartość umorzenia za 2023 r.	Wyksięgowanie umorzenia z tytułu ustanowienia odrębnej własności	Wartość umorzenia na 31-12-2023 r.
1	budynki	175 503,66	5 048,40	3 451,26	177 100,80
2	Szwolężerów 1	81 984,18	2 342,76	3 451,26	80 875,68
3	Szwolężerów 5	93 519,48	2 705,64	0,00	96 225,12
5	Maszyny i urządzenia	3 472,91	0,00	0,00	3 472,91
6	Pozostałe środki trwałe	20 688,79	0,00	0,00	20 688,79
7	Razem	199 665,36	5 048,40	3 451,26	201 262,50

3. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe w spółdzielni nie występują.

4. Fundusze podstawowe Spółdzielni.

		Fundusz udziałowy	Fundusz wkładów budowlanych	Fundusz wkładów mieszkaniowych
1		2		
Stan na początek okresu 01.01.2023		4 905,43	936 961,14	2 455,52
Zwiększenia	wpłaty	0,00	0,00	0,00
	Inne – wyksięgowanie umorzenia lokali uwłaszczonych	0,00	0,00	0,00
Zmniejszenia	wypłaty	0,00	0,00	0,00
	umorzenia	0,00	4 899,72	74,40
	Ustanowienie odrębnej własności	0,00	4822,88	0,00
Stan na koniec okresu 31.12.2023		4 905,43	927 238,54	2 381,12

5. Fundusz zasobowy

Specyfikacja		Wartość
Stan na początek okresu 01.01.2023		586 577,76
Zwiększenia	Wpłaty	0,00
	Rozliczenie wyniku bilansowego	0,00
Zmniejszenia	wypłaty	0,00
	Inne (z tyt. ustanowienia odrębnej własności lokalu)	17 299,25
Stan na koniec okresu 31.12.2023		569 278,51

6. Fundusze specjalne - fundusz remontowy.

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

W przypadku, gdy wydatki przewyższają naliczenia na fundusz remontowy, powoduje to powstanie ujemnego stanu funduszu remontowego w niektórych nieruchomościach. Taka sytuacja występuje na przykład w przypadku, gdy remont został sfinansowany kredytem bankowym.

Stan środków funduszu remontowego na 31-12-2023 wynosi 361 041,91 zł

7. Odpisy aktualizujące wartość należności w 2023 roku nie wystąpiły.

8. **Zobowiązania długoterminowe** w spółdzielni nie występują.

5

9. **Rozliczenia międzyokresowe.**

Tytuły	Stan na	
	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
1	2	3
1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	5 880,60	5 880,60
Koszty poniesione z tytułu wodomierzy	5 880,60	5 880,60
Koszty dostawy gazu następnego roku obrotowego	0,00	0,00
Inne koszty	0,00	0,00
2. Rozliczenia międzyokresowe kosztów GZM	74 161,23	120 439,43
- rozliczenia międzyokresowe wyników GZM – lata poprzednie	81 475,51	135 996,19
W tym zasilenie z wyniku 2022	x	52 291,16
- rozliczenia międzyokresowe wyników GZM – rok bieżący	x	-14.398,22
- rozliczenie międzyokresowe – koszty zużycia gazu	-7 314,28	8385,26

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

Na rozliczenia międzyokresowe kosztów zarachowano kwotę 6.012,86 zł, stanowiącą nadwyżkę kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Na krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe przesięgowano również wynik rozliczenia gazu (+) 8385,26 zł wg stanu na 31-12-2023 r. do rozliczenia z niedoborem za 2022 r.

10. **Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki**

Żadne zobowiązania, których zabezpieczeniem byłby majątek spółdzielni nie występują.

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

II. UZUPEŁNIAJĄCE DANE O PRZYCHODACH, KOSZTACH I WYNIKU FINANSOWYM

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

Koszty finansowe poniesione w 2023 r.,	48,65
Przychody finansowe uzyskane w 2023 r., w tym:	10 327,49
- odsetki zwłoki od zaległości czynszowych	809,24
- odsetki od lokat bankowych	9 518,25

2. **Koszty i przychody działalności operacyjnej.**

Koszty operacyjne poniesione w 2023 r.	766,85
Przychody operacyjne uzyskane w 2023 r.	4,18

6

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

Lp.	Treść	Kwota zł
1	2	3
1	Koszty wg ewidencji księgowej	683 050,03
2	Zmniejszenie o koszty ubiegłego roku podatkowego	0,00
3	Koszty nie będące kosztami uzyskania przychodów ogółem: (-) w tym:	0,00
	<i>a) umorzone należności nieściągalne</i>	0
	<i>b) zobowiązania budżetowe</i>	0
4	Koszty uzyskania przychodów (1 – 2 – 3)	683 050,03
5	Przychody wg ewidencji księgowej, w tym:	763 063,02
	<i>a) przychody nie ujęte księgowo</i>	0,00
	<i>b) zasądzone, lecz nie zapłacone koszty sądowe</i>	0,00
6	Przychody podatkowe	763 063,02
7	Dochód/strata (6-4)	80 012,99
8	Dochód zwolniony z opodatkowania na podst. Art. 17 ust.1 pkt. 4 Ustawy o podatku od osób prawnych – wynik GZM zysk (-); strata (+)	-6 012,96
9	Dochód podatkowy	86 025,95
10	Podstawa opodatkowania	86 026,00
11	Podatek dochodowy wg skali 9%	7 742,00

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

W trakcie roku obrotowego 2023 powyższe zdarzenia nie wystąpiły.

5. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych z podziałem na losowe i pozostałe oraz podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych

Zyski i straty na operacjach nadzwyczajnych w 2023 r. nie wystąpiły.

6. Informacja o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących spółdzielnię.

Powyższe zdarzenia w 2023r. nie wystąpiły.

7. Informacja o kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów; ze wskazaniem warunków oprocentowania i terminów spłaty.

Powyższe zdarzenia w 2023 r. nie wystąpiły

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

Rok 2023 był okresem dużej zmienności i niepewności co do konsekwencji wojny na Ukrainie i skutków sankcji nakładanych na Rosję oraz sytuacji geopolitycznej i gospodarczej będącej pochodną tych zdarzeń, presji na ceny materiałów, gazu, dostaw ciepła, z drugiej strony utrzymująca się niepewność spowodowana wysoką inflacją – nie pozostały bez wpływu na sytuację gospodarczo-finansową spółdzielni.

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

Mimo tych niekorzystnych zdarzeń płynność finansowa spółdzielni z punktu widzenia osiągniętych wyników finansowych za rok 2023 ukształtowała się na dobrym poziomie. Niemniej w obliczu nadal występujących zagrożeń – w roku 2024 mogą pojawić się trudne do przewidzenia okoliczności w sytuacji ekonomicznej jednostki.

V. PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH WYKAZANYCH W SPRAWOZDANIU ZA 2023 ROK W STOSUNKU DO DANYCH ZA ROK 2022.

W roku 2023 spółdzielnia stosowała sposób prezentacji w bilansie nadwyżek/niedoborów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości tzw. GZM oraz salda funduszu remontowego w taki sam sposób jak w roku 2022.

Sporządziła: Urszula Rudnicka

Lublin. dnia 20 marca 2024 r.

