

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 7 1 2 2 5 1 6 5 5 3	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 1 6 9 9 5 1
---	---

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		30-03-2023	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2022	Data do	31-12-2022
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "BŁONIE" W LUBLINIE			
Siedziba podmiotu			
Województwo	LUBELSKIE	Powiat	M.LUBLIN
Gmina	M.LUBLIN	Miejscowość	LUBLIN
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	LUBELSKIE
Powiat	M.LUBLIN	Gmina	M.LUBLIN
Ulica	HERBOWA	Nr domu	11
		Nr lokalu	33A
Miejscowość	LUBLIN	Kod pocztowy	20-551
		Poczta	LUBLIN
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			
6 8 2 0 Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2022 data do 31-12-2022

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzną jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

tak

nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

1. Rokiem obrotowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy. W ramach roku obrotowego krótszymi okresami sprawozdawczymi są:
 - a) miesiąc - do sumowania obrotów na kontach księgi głównej i uzgodnienia z dziennikiem oraz zapisami na kontach księgi pomocniczej,
 - b) kwartał - do ustalenia i oceny realizacji planu kosztów i wykonania przychodów oraz sporządzenia sprawozdawczości statystycznej.
 2. Spółdzielnia stosuje wykaz kont księgi głównej zatwierdzony uchwałą Zarządu.
 3. Zasady klasyfikacji zdarzeń i zasady prowadzenia kont ksiąg pomocniczych oraz ich powiązania z kontami księgi głównej są dostosowane do specyfiki i organizacji prowadzonego zarządzania zasobami mieszkaniowymi.
 4. Składniki majątku - ich wycena omówiona jest w dalszej części wprowadzenia do sprawozdania finansowego
 5. Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe podlegają wyłącznie umarzaniu w korespondencji z funduszami własnymi Spółdzielni.
 6. Spółdzielnia nie prowadzi gospodarki magazynowej materiałów; ich zakup obciąża bezpośrednio koszty działalności. Zakupu materiałów i towarów dokonuje się na bieżąco w miarę potrzeb i ich wartość odpisuje bezpośrednio w koszty.
 7. Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie kosztów i przychodów według rodzajów - na kontach zespołu "4" i równocześnie według funkcji na kontach zespołu "5" według poszczególnych miejsc powstawania kosztów działalności, tj. podstawowej dotyczącej utrzymania nieruchomości oraz kosztów ogólnego zarządu.
 8. Ewidencja i rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest dla 1 nieruchomości wielobudynkowej, która stanowią 3 budynki mieszkalne, 1 użytkowy i 21 garaży.
 9. Ogół kosztów i przychodów z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych stanowi podstawę do ustalenia różnicy rozliczanej bez wynikowo zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
 10. Koszty i przychody działalności zarobkowej, koszty i przychody finansowe, pozostałe koszty i przychody operacyjne rozlicza się wynikowo, tj. ustala się zysk lub stratę.
 11. Dodatni wynik finansowy stanowi nadwyżkę bilansową i podlega podziałowi na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia. Ujemny wynik finansowy stanowi stratę bilansową i podlega decyzji Walnego Zgromadzenia o sposobie jej pokrycia.
 12. Do stosowania uproszczeń w ewidencjonowaniu pewnych zdarzeń określa się próg istotności:
 - 0,5 - 1% sumy bilansowej za poprzedni okres sprawozdawczy w przypadku wielkości bilansowych,
 - powyżej 5% wyniku finansowego brutto w przypadku wielkości wynikowych.Decyzję co do wielkości kwoty istotności podejmuje Zarząd Spółdzielni.
 13. Spółdzielnia odstąpiła od ustalenia aktywów i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego ze względu na prowadzenie w większości działalności zwolnionej.
 14. Spółdzielnia nie korzysta z podwyższonego limitu amortyzacji środków trwałych. W dalszym ciągu amortyzuje linowo środki trwałe powyżej 3 500,00zł.
- Metody wyceny:
- I. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne:
1. Wartość początkową środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych ujmuje się w księgach w wysokości cen nabycia lub kosztów wytworzenia.
 2. Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych sfinansowane funduszami wkładów mieszkaniowych, budowlanych, funduszem zasobów mieszkaniowych oraz funduszem zasobowym nie są amortyzowane - umorzenie tych środków obciąża fundusze ich finansujące. Budynki mieszkalne wraz z garażami wbudowanymi wyceniane są wg wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych dokonanej w 1995 r.) pomniejszonych o odpisy umorzeniowe. Obiekty inżynierii lądowej wycenia się wg kosztów wytworzenia (w przypadku przyjęcia ze środków trwałych w budowie) pomniejszonych o odpisy umorzeniowe.
 3. Amortyzację pozostałych środków trwałych nie stanowiących zasobów mieszkaniowych i wartości niematerialnych i prawnych oblicza się zgodnie z przewidywanym okresem ekonomicznej użyteczności, przy czym:
 - a) środki trwałe o wartości równej lub wyższej niż 3 500,00 zł i okresie używalności dłuższym niż rok podlegają amortyzacji metodą liniową,
 - b) środki trwałe o wartości 1000,00 zł do 3 500,00 zł i okresie używalności dłuższym niż rok są ujmowane w ewidencji środków trwałych i amortyzowane jednorazowo w pełnej wartości w miesiącu wydania do użytkowania,
 - c) przedmioty o wartości jednostkowej od 250,00 zł do 1000,00 zł zalicza się jednorazowo w koszty w pełnej wartości początkowej jako zużycie materiałów lub towarów. Ewidencję tych przedmiotów prowadzi się poza bilansowo w księgach rachunkowych oraz w ewidencji ilościowej przedmiotów nisko cennych w sposób umożliwiający identyfikację każdego przedmiotu oraz miejsc ich użytkowania i osoby za nie odpowiedzialne,
 - d) przedmioty o wartości jednostkowej do 250,00 zł zalicza się jednorazowo w koszty i nie podlegają jakiegokolwiek ewidencji.
 4. W roku obrotowym nie dokonano odpisów aktualizujących wartość środków trwałych, gdyż nie wystąpiły zdarzenia powodujące utratę ich wartości.
 5. Wartości niematerialne i prawne - o cenie jednostkowej równej lub nie przekraczającej 3500,00 zł odpisuje się jednorazowo w pełnej wartości w koszty usług. Pozostałe wartości niematerialne i prawne o wartości powyżej 3 500,00 zł podlegają amortyzacji metodą liniową przez okres 3 lat.
- II. Inwestycje długoterminowe i krótkoterminowe:
- Inwestycje długoterminowe wyceniane są według cen nabycia pomniejszone o odpisy spowodowane trwałą utratą ich wartości lub powiększone o odpisy spowodowane ich wzrostem do wartości godziwej (rynkowej).
- III. Nieruchomości inwestycyjne:
- Nieruchomości inwestycyjne niestanowiące zasobów mieszkaniowych wycenia się wg zasad stosowanych do środków trwałych.
- IV. Długoterminowe aktywa finansowe
- Wycena należności długoterminowych dokonywana jest zgodnie z ustawą o rachunkowości.
- Długoterminowe aktywa finansowe nie wystąpiły.
- V. Aktywa obrotowe
1. Wyceny pozostałych aktywów i pasywów dokonuje się w sposób następujący:
 - a) zapasy :
 - materiały - w cenach nabycia,Odpisy aktualizujące materiałów dokonywane są w związku z trwałą utratą ich wartości.
 - b) należności, rozszczenia i zobowiązania
 - w ciągu roku wykazuje się według wartości nominalnej,
 - na dzień bilansowy należności wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,
 - zobowiązania na dzień bilansowy wykazuje się w kwocie wymaganej zapłaty,Odpisy aktualizujące tworzy się na należności, co do których istnieje wątpliwość ich odzyskania przy uwzględnieniu stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty. Nie tworzy się odpisów aktualizujących na należności od osób posiadających lokatorskie prawo do lokalu do wysokości wkładu mieszkaniowego.
 - c) środki pieniężne - krajowe środki pieniężne ustala się w wartości nominalnej.
- VI. Fundusze własne
- Fundusze własne wycenia się na dzień bilansowy w wartości nominalnej i ujmuje się w księgach rachunkowych wg zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu spółdzielni.
- VII. Rezerwy na zobowiązania wycenia się w wiarygodnie oszacowanej wysokości.
- Spółdzielnia nie tworzy rezerwy na przyszłe świadczenia na odprawy wypłacane są w wysokości jedno miesięcznego wynagrodzenia. Spółdzielnia nie wypłaca nagród jubileuszowych.
- VIII. Fundusze specjalne wycenia się w wartości nominalnej,
- IX. Rozliczenia międzyokresowe:
- Rozliczenia międzyokresowe czynne kosztów wycenia się wg wartości rzeczywistych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych, odpisywanych proporcjonalnie do upływu czasu z zachowaniem zasady ostrożności.
- Rozliczenia międzyokresowe bierne obejmują nadwyżkę przychodów nad kosztami GZM narastającą do rozliczenia w roku następnym.

Ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy :

Wynik finansowy Spółdzielni został wyceniony w wiarygodnie ustalonej wartości i obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Na wykazywany w księgach rachunkowych wynik finansowy jednostki składają się:

- wynik działalności operacyjnej,
- wynik działalności pozaoperacyjnej,
- wynik na operacjach finansowych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

W roku 2022 w spółdzielni nie wystąpił dochód z zysków kapitałowych. Z pozostałych źródeł przychodów Spółdzielnia koszty i przychody danego roku rozlicza dwuetapowo. W pierwszej kolejności rozlicza bez wynikowo koszty operacyjne związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości spółdzielni (lokali mieszkalnych i garaży) i przychody operacyjne pochodzące z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości.

Otrzymałą różnicę wykazuje w "Rachunku zysków i strat " jako "nadwyżkę kosztów netto roku bieżącego " , a w przypadku nadwyżki przychodów nad kosztami jako " nadwyżkę przychodów netto roku bieżącego". W przypadku nadwyżki przychodów kwota powyższa zawiera dochód pochodzący z gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwolniony z opodatkowania (z lokali mieszkalnych i garaży osób posiadających lokale mieszkalne w spółdzielni) jak również część dochodu opodatkowanego (z garaży osób nie posiadających lokalu mieszkalnego w spółdzielni oraz lokalu użytkowego posiadającego prawo odrębnej własności).

Dochód lub strata powstałe z rozliczenia pozostałej części przychodów i kosztów operacyjnych dotyczących innej działalności, przychodów i kosztów z działalności pozaoperacyjnej oraz przychodów i kosztów finansowych w rachunku zysków i strat stanowi wynik finansowy (nadwyżkę bilansową lub stratę spółdzielni). W kwocie nadwyżki bilansowej część dochodu stanowi dochód zwolniony z opodatkowania tj. dochód pochodzący z odsetek od nieterminowych opłat eksploatacyjnych oraz dochód pochodzący z rozliczenia pozostałych przychodów i kosztów pozaoperacyjnych w części bezpośrednio dotyczącej lokali mieszkalnych i garaży osób posiadających mieszkania w naszej spółdzielni.

Dochód podlegający opodatkowaniu wynikający z różnicy przychodów i kosztów operacyjnych, dotyczących innej działalności (najmu lokali użytkowych, dzierżawy pomieszczenia , obsługi garaży osób nie posiadających lokalu mieszkalnego w spółdzielni oraz lokalu użytkowego z prawem odrębnej własności i innych czynności opodatkowanych) przychodów i kosztów z działalności pozaoperacyjnej dotyczących innej działalności oraz przychodów i kosztów finansowych związanych z inną działalnością spółdzielni uwzględniono w dochodach do opodatkowania.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe spółdzielni sporządzono wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości. Bilans sporządzono na dzień 31.12.2022. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Rachunek zysków i strat obejmuje okres od 01.01.2022 do 31.12.2022. Spółdzielnia nie jest zobowiązana do obowiązkowego badania rocznego sprawozdania finansowego przez biegłych rewidentów wynikającego z art.64 ustawy o rachunkowości. W związku z powyższym nie sporządza:

- a) zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym,
- b) rachunku przepływów pieniężnych.

Sprawozdanie finansowe spółdzielni składa się z:

1. wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
2. bilansu,
3. rachunku zysków i strat,
4. dodatkowych informacji i objaśnień.

Pozostałe (opcjonalnie)

Informacje uszczegóławiające.

Informacje uszczegóławiające.

Spółdzielnia w aktywach bilansu w pozycji:

B.II.3 Należności od pozostałych jednostek - wykazuje pozycję uszczegóławiającą dotyczącą należności od osób uprawnionych, w podziale na lokale mieszkalne i lokale użytkowe (garaże). Są to należności od osób wnoszących opłaty na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

B.IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - wyszczególnia się pozycję uszczegóławiającą:

- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w której wykazuje się nadwyżkę kosztów nad przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust 1-2 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W pasywach bilansu wykazuje się następujące pozycje uszczegóławiające:

w pozycji A.I. Kapitał (fundusz) podstawowy:

- fundusz udziałowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów budowlanych

w pozycji B.III.3 Zobowiązania wobec pozostałych jednostek wykazuje się pozycję uszczegóławiającą dotyczącą zobowiązań wobec osób uprawnionych, w podziale na lokale mieszkalne i lokale użytkowe (garaże). Są to zobowiązania wobec osób wnoszących opłaty na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

w pozycji IV.3 Rozliczenia międzyokresowe - wyszczególnia się pozycję uszczegóławiającą:

- nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w której wykazuje się nadwyżkę przychodów nad kosztami poniesionymi na eksploatację i utrzymanie nieruchomości.

W roku 2022 pozycja ta nie występuje.

Spółdzielnia do sporządzania rachunku zysków i strat wybrała wariant porównawczy (wariant 2) zgodnie z zapisem w polityce rachunkowości. W wybranej wersji przedstawia: nadwyżkę przychodów netto z roku bieżącego bądź nadwyżkę kosztów netto z roku bieżącego.

Nadwyżki kosztów i przychodów z danego roku pod datą 31.12 przenosi się na konto " 647 " - rozliczenie kosztów i przychodów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Kwoty z konta "647 " bierze się pod uwagę przy sporządzaniu planu gospodarczego i ustalaniu wysokości stawek opłat eksploatacyjnych.

Spółdzielnia zarządza jedną nieruchomością, w związku z powyższym wysokość nadwyżki przychodów lub kosztów wykazuje w jednej pozycji.

30.03.2023M.

KSIEGOWA

Anna Oleszek

Za zgodnością
2 oryginałami

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"BŁONIE" w Lublinie
p. o. Prezesa Zarządu

Jerzy Kabała

SM "Błonie" w Lublinie
p. o. Z-cy Prezesa

Beata Semeniuk

SM "BŁONIE" w Lublinie
Członek Zarządu

Jan Błaszczyk