

# Sprawozdanie Finansowe z działalności Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

## Z siedzibą w Buszkowych za rok 2023

---

Zgodnie z art. 45 ust. 2 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. z 1994 roku nr 121, poz. 591 z późn. zmianami) sprawozdanie finansowe składa się z:

1. Bilansu
2. Rachunku zysków i strat
3. Informacji dodatkowej obejmującej:
  - a) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
  - b) Dodatkowe informacje i objaśnienia

### **Wprowadzenie do sprawozdania finansowego Wiejskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

#### **Z siedzibą w Buszkowych za rok 2023**

1. Informacje podstawowe o jednostce:
  - a) Nazwa: Wiejska Spółdzielnia Mieszkaniowa
  - b) Siedziba: Buszkowy ul. Dolna 32A, 83-050
  - c) Podstawowy przedmiot działalności: zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
  - d) Organ prowadzący rejestr: Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.
2. Czas trwania działalności: nieoznaczony
3. Okres objęty sprawozdaniem: 01.01.2023 – 31.12.2023
4. Jednostka ma jednorodną strukturę organizacyjną. W jej skład nie wchodzi jednostki sporządzające samodzielnie sprawozdanie finansowe.
5. Sprawozdanie finansowe za rok 2023 zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez spółdzielnię przez co najmniej dwanaście kolejnych miesięcy i dłużej. Nie są nam znane okoliczności, które wskazywałyby na istnienie poważnych zagrożeń do kontynuowania przez spółdzielnię działalności.
6. Omówienie przyjętych zasad polityki rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów oraz amortyzacji, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzania sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru:

Aktywa i pasywa wycenione zostały według zasad określonych w ustawie o rachunkowości z zaznaczeniem, że:

  - a) Przychody i koszty  
Przychody i koszty są rozpoznawane według zasady memoriałowej, tj. w okresach których dotyczą, niezależnie od daty otrzymania lub dokonania płatności.  
Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym, oraz sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.
  - b) Wartości niematerialne i prawne  
Wartości niematerialne i prawne ujmuje się w księgach według cen ich nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie.
  - c) Środki trwałe



Wartość początkową środków trwałych ujmuje się w księgach według cen nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie.

Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia przyjęcia do użytkowania, w tym również koszt obsługi zobowiązań zaciągniętych w celu finansowania w związku z nimi różnice kursowe, pomniejszone o przychody z tego tytułu. Wartość początkową stanowią cena nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększoną o koszty jego ulepszenia, polegającego na jego przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji, powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do użytkowania wartość użytkową.

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową bądź w przypadku środków nisko cennych, jednorazowo w koszty. Rozpoczęcie amortyzacji następuje w następnym miesiącu po przyjęciu środka trwałego do użytkowania.

- d) Należności, roszczenia i zobowiązania inne niż zaklasyfikowane jako aktywa i zobowiązania finansowe.

Należności wykazuje się w kwocie wymaganej do zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny. Wartość należności aktualizuje się uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, zaliczanego odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizacyjny. Decyzję o powstaniu odpisu aktualizacyjnego podejmuje zarząd po wcześniejszym przeanalizowaniu zaległych należności.

Zobowiązania ujmuje się w księgach w kwocie wymaganej zapłaty.

Należności i zobowiązania w walutach obcych wykazuje się na dzień dokonania operacji według średniego kursu NBP ustalonego dla danej waluty na dzień roboczy poprzedzający dokonanie operacji.

Na dzień bilansowy należności i zobowiązania wyrażone w walutach obcych wycenia się po obowiązującym średnim kursie dla danej waluty podawany przez NBP na dzień roboczy poprzedzający dzień bilansowy.

- e) Różnice kursowe

Różnice kursowe wynikające z wyceny na dzień bilansowy aktywów i pasywów wyrażonych w walutach obcych z wyjątkiem inwestycji długoterminowych oraz powstałe w związku z zapłatą należności i zobowiązań w walutach obcych, jak również przy sprzedaży walut, zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych, a w uzasadnionych przypadkach, do kosztów wytworzenia produktów lub ceny nabycia towarów, a także ceny nabycia kosztu wytworzenia środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wartości niematerialnych i prawnych.

Pozostałe zagadnienia szczegółowo omówione są w przyjętej przez, Wiejską Spółdzielnię Mieszkaniową, polityce rachunkowości.

## **Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego**

### **Objaśnienia do bilansu**

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu, aktualizacji wartości nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy dla majątku amortyzacyjnego – wartości netto poszczególnych grup środków trwałych:



<b>ŚRODKI TRWAŁE</b>	
<b>Nazwa grupy</b>	<b>Wartości netto środków trwałych</b>
Grunty	6 832,73
Budynki	1 206 632,37
Maszyny i urządzenia	6 304,11
Pozostałe środki trwałe	0,00
Wartości niematerialne i prawne	73 129,47

2. Wartość gruntów użytkowanych wieczystie.  
Spółdzielnia posiada grunty w wieczystym użytkowaniu.
3. Wartość amortyzowanych i umarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów w tym z tytułu leasingu – nie występują.
4. Zobowiązania wobec budżetu państwa, lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli – nie występują.
5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego :

<b>FUNDUSZE</b>	
Fundusz zasobami mieszkalnymi	0
Fundusz własnościowe prawo do lokalu	36 157,40
Fundusz wkładów mieszkaniowych	13 691,92
Fundusz udziałów członkowskich	950,00

6. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy zapasowych i rezerwowych) – nie wystąpiły.
7. Propozycje co do sposobu pokrycia niedoboru za rok obrotowy 2023 – strata zostanie pokryta w części z dodatkowych opłat lokatorów oraz w części z funduszy własnych.
8. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początku roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanu końcowym – w spółdzielni nie zaistniała konieczność utworzenia rezerw.
9. Dane o odpisach aktualizujących wartości należności ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego – w spółdzielni nie zaistniała konieczność utworzenia odpisów aktualizacji należności.



10. Przedział zobowiązań według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową okresie spłaty poniżej:

<b>ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>31.12.2023</b>
Z tytułu dostaw i usług do jednego roku	132 458,70
Z tytułu podatków i ceł do jednego roku	8 499,45
Z tytułu wynagrodzeń	9 519,05

11. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni – nie występują.  
12. Zobowiązania warunkowe w tym również udzielone przez spółdzielnię gwarancji i poręczeń warunkowych – nie występują.

#### **Objaśnienia do Rachunku Zysków i Strat**

1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, export) przychodów netto z sprzedaży produktów, materiałów, towarów.

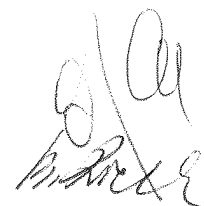
Przychody z tyt. usług: 972.542,62 zł

Pozostałe przychody: 3.437,06 zł

Razem przychody: 975.979,68 zł

2. Wysokość i wyjaśnienie odpisów aktualizujących środki trwałe – nie występuje.  
3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących zapasy – nie występuje.  
4. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrachunkowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie występuje.  
5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto:

<b>Zysk/strata za dany rok</b>	<b>-67 593,74</b>
Przychody zwolnione z opodatkowania	969 999,24
Strata z lat ubiegłych	87 028,91
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	5 980,44
Podatek dochodowy	538,00



6. Informacje o kosztach rodzajowych:

<b>KOSZTY</b>	<b>1 043 455,07</b>
Zużycie materiałów i energii	266 494,63
Usługi obce	74 375,83
Podatki i opłaty	23 229,71
Wynagrodzenia osobowe	171 875,27
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	31 716,24
Pozostałe koszty	23 591,14
Amortyzacja	5 908,6
Media i FR	446 263,61

7. Informacja o kosztach wytwarzania środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby – nie wystąpiły.
8. Informacje o stratach i zyskach nadzwyczajnych – nie wystąpiły.

**Objaśnienia struktury kosztów środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.**

Spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzania sprawozdania z przepływów środków pieniężnych.

**Objaśnienia niektórych zagadnień osobowych.**

1. Informacja o przeciętnym w roku obrachunkowym zatrudnieniu:  
Przeciętne zatrudnienie w roku obrachunkowym wynosiło 4,5 osoby

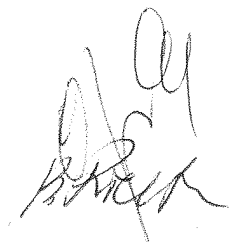
Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniami z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających lub nadzorujących spółdzielnię przedstawia się następująco:

Wynagrodzenie Zarządu: 88.560,25 zł  
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej: 4862,97 zł

2. Informacja o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonym osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących w spółdzielni – nie wystąpiły.

**Objaśnienia niektórych szczególnych zdarzeń.**

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu roku obrachunkowym – nie wystąpiły.
2. Informacje o znaczących zdarzeniach jakie wystąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnianych w sprawozdaniu bilansowym – nie wystąpiły.



3. Przedstawienie dodatkowych w roku obrachunkowym zmian zasad polityki rachunkowości w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego jeśli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianę korektę wyniku finansowego – nie wystąpiły.

#### **Objaśnienia dotyczące grupy kapitałowej**

1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji – spółdzielnia nie tworzy grupy kapitałowej w rozumieniu ustawy o rachunkowości i nie prowadzi przedsięwzięć, które nie podlegają konsolidacji.
2. Informacja o transakcjach z jednostkami powiązаныmi – nie wystąpiły.

#### **Informacja o połączeniu spółek**

Nie wystąpiły.

#### **Wyjaśnienie poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności**

Nie istnieje zagrożenie kontynuowania działalności.

#### **Inne istotne informacje**

W informacji dodatkowej podane zostały wszystkie istotne informacje uszczegóławiające wybrane pozycje bilansu i rachunku zysków i strat oraz charakteryzujące prowadzoną przez spółdzielnię działalność gospodarczą.

Ocenie członków spółdzielni przedstawiony zakres objaśnień pozwala w sposób prawidłowy ocenić sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki.

