

Wprowadzenie do Sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Kielnia” za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2025.

1. Nazwa i siedziba jednostki : Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kielnia” w Szczecinie ul. Jagiellońska 36; 70-382 Szczecin, wpisana do Rejestru spółdzielni pod nr KRS 0000130232 Sądzie Rejonowym w Szczecinie, XVII Wydział Gospodarczy.

2. Spółdzielnia istnieje od 27.09.1984 r. i została założona na czas nieokreślony.

Przedmiotem działalności - zgodnie z 1 ust.1 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin.

3. Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 roku.

4. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez najbliższy rok obrotowy i nie istnieją istotne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez spółdzielnię.

5. Przyjęte zasady rachunkowości :

a) Metody wyceny aktywów i pasywów

Wartości niematerialne i prawne, środki trwałe oraz środki trwałe w budowie wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszone o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych o wartości początkowej nie przekraczającej kwoty, ustalonej w przepisach podatkowych, Spółdzielnia dokonuje jednorazowego odpisu amortyzacyjnego w miesiącu oddania środka do użytkowania. Pozostałe środki trwałe i wartości niematerialne i prawne są amortyzowane według zasad i stawek, ustalonych w przepisach podatkowych.

Należności długoterminowe i krótkoterminowe są wyceniane w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasad ostrożnej wyceny, tj. z uwzględnieniem odpisów aktualizujących wartość należności.

Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.

Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagalnej zapłaty.

Aktywa obrotowe rzeczowe wyceniane są na dzień bilansowy według cen zakupu.

Ze względu na rodzaj prowadzonej działalności Spółdzielnia nie prowadzi ewidencji ilościowo-wartościowej zapasów. Materiały biurowe i gospodarcze podlegają zaliczeniu do kosztów w momencie zakupu.

a) Zasady ewidencji i kalkulacji kosztów

Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym na kontach zespołu 5 w korespondencji z kontem 490 „Rozliczenie kosztów”.

Koszty rozliczane w czasie księguje się na kontach rozliczeń międzyokresowych.

Ewidencja prowadzona na koncie „6” umożliwia ustalenie wysokości rozliczeń międzyokresowych kosztów według występujących tytułów rozliczeń.

Konta kosztów zespołu 5 są podzielone na:

- konto 501 „Koszty działalności podstawowej” z rozbiem na poszczególne nieruchomości,
- konto 502 „Koszty –działalność gospodarcza (najem, dzierżawa)
- konto 503 „Media”
- konto 555 „Koszty Ogólne Spółdzielni”

Ewidencja kosztów na poszczególnych kontach zespołu „5”, w ramach urządzeń analitycznych odzwierciedla strukturę rodzajową kont zespołu „4”. Koszty ogólne spółdzielni z odpowiednią analityką rozliczane są na poszczególne wszystkie nieruchomości wg. m². Na dzień bilansowy koszty rodzajowe przenosi się na wynik bilansowy a konta zespołu 5 przenosi się na konta kosztów własnych sprzedaży, które zamyka się w korespondencji z kontem 490 „Rozliczenie kosztów”.

6. Wynik z całokształtu działalności obejmują:

- przychody i koszty działalności operacyjnej,
- pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- przychody i koszty finansowe.

7. Rozliczenie wyniku finansowego Spółdzielni dokonuje się w podziale na:

- a) Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi), który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów (opłat) nad kosztami lub kosztów nad przychodami z roku poprzedzającego przechodzi w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 6 na rok następny.
- b) Wynik na działalności gospodarczej - opodatkowanej po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych jako zysk netto (nadwyżka bilansowa) pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie.

Dochód spółdzielni podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, z tym że dochód uzyskany z gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest zwolniony z opodatkowania pod warunkiem przeznaczenia go na cele związane z utrzymaniem tych zasobów.

8. Rachunek zysków i strat sporządza się w wariantach porównawczym.

9. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Kielnia” sporządzone na dzień 31.12.2025r. obejmuje, zgodnie z art. 45 ust.2 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r.:

- a) bilans,
- b) rachunek zysków i strat,
- c) informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kielnia” zgodnie z art. 3 ust.1c ustawy o rachunkowości zalicza się do jednostek małych. Jednostka, która w roku obrotowym, za który sporządza sprawozdanie finansowe, nie przekroczyła co najmniej dwóch z następujących trzech wielkości:

- a) 50 osób – w przypadku średniorocznego zatrudnienia w przeliczeniu na pełne etaty,
- b) 25 500 000 zł. – w przypadku sumy aktywów bilansu na koniec roku obrotowego,
- c) 51 000 000 zł. – w przypadku przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów za rok obrotowy,

może sporządzić uproszczony: bilans, rachunek zysków i strat oraz informację dodatkową.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kielnia” nie spełniła pierwszego i trzeciego warunku: średnioroczne zatrudnienie za 2025r. nie przekroczyło 50 osób, natomiast przychód netto ze sprzedaży towarów i produktów wyniósł 11.633.140,75 PLN

II Składniki sprawozdania finansowego na dzień 31 grudnia 2025 roku

Bilans

Bilans obejmuje zestawienie aktywów i pasywów na dzień kończący bieżący rok obrotowy (tj. 31.12.2025) i poprzedni rok obrotowy (tj. 31.12.2024).

A K T Y W A

Wyszczególnienie		Stan na 31.12.2024r.	Stan na 31.12.2025r..
A. Aktywa trwałe		38.796.316	36.826.058
I.	Wartości niematerialne i prawne	0	0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	37.721.211	35.815.433
III.	Należności długoterminowe	10.795	46.315
IV.	Inwestycje długoterminowe	1.064.310	964.310
V.	Długoterm. rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe		3.969.691	4.392.626
I.		0	0
II.	Należności krótkoterminowe	1.268.413	1.603.104
III.	Inwestycje krótkoterminowe	2.380.267	2.447.020
IV.	Krótkoterm. rozliczenia międzyokresowe	321.011	342.502
C.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	3.941.179	3.400.475
S u m a a k t y w ó w		46.707.186	44.619.159

P A S Y W A

Wyszczególnienie		Stan na 31.12.2024r	Stan na 31.12.2025r.
A. Fundusze własne		38.633.224	37.262.982
I.	Fundusze podstawowe	33.932.102	32.805.520
II.	Fundusz zasobowy	4.066.394	3.654.845
III.	Pozostałe fundusze (tworzone zg. ze statutem)	379.774	552.359
IV.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0
	Zysk (strata) netto	254.954	250.258
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		8.073.962	7.356.177
I	Zobowiązania długoterminowe	3.729.445	3.008.847
II.	Zobowiązania krótkoterminowe	3.934.562	3.904.676
III.	Rozliczenia międzyokresowe	409.955	442.654
S u m a p a s y w ó w		46.707.186	44.619.159

W sporządzonym bilansie zastosowano tzw. zasadę netto.

W 2025r. nastąpiła zmiana sumy bilansowej z 46.707.186 zł. do sumy 44.619.159 zł.

W aktywach bilansu nastąpiło zmniejszenie Aktywów Trwałych spowodowane : rocznym umorzeniem zasobów mieszkaniowych, odpisami amortyzacyjnymi pozostałych środków trwałych oraz przekształceniami lokali mieszkalnych, usługowych na odrębną własność.

W pozycji *Inwestycje długoterminowe* dokonano odpisu aktualizującego długoterminowe aktywa finansowe dot. udziałów firmy „Artbud” Sp. zoo w Szczecinie zg. z art. 35 ust. 1 ustawy o rachunkowości uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty.

W pozycji Aktywa obrotowe nastąpiło zwiększenie *inwestycji krótkoterminowych* oraz zwiększenie *należności krótkoterminowych i długoterminowych*

W aktywach w pozycji *Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe* znajdują się wyniki : na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) (*zał. nr 1 do informacji dodatkowej*) oraz na funduszu remontowym (FR) (*zał. nr 2 do informacji dodatkowej*) – reprezentowane w rachunku ciągłym.

W pasywach bilansu nastąpiło zmniejszenie Funduszy podstawowych jako efekt przekształceń lokali związanych z ich wyodrębnieniem na własność.

Pozycja *Pozostałe Fundusze – „Fundusz Specjalny na realizację inwestycji finansowych” (tworzone statutowo)* zawiera kwotę wyniku finansowego z działalności gospodarczej za lata 2022,2023,2024r.

W pozycji *Zobowiązania długoterminowe* nastąpiło zmniejszenie spowodowane spłatą kredytów.

W pozycji *Rozliczenia międzyokresowe* znajduje się wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) w rachunku ciągłym. (*zał. nr 1 do informacji dodatkowej*)

Spółdzielnia mieszkaniowa rachunek zysków i strat prezentuje na podstawie wariantu porównawczego, gdzie prezentuje wynik na GZM za rok obrotowy.

III Informacja dodatkowa

Działalność gospodarcza Spółdzielni prowadzona jest - zgodnie z art. 67 ustawy z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze oraz § 6 ust.1 Ustawy o SM – na zasadach rachunku ekonomicznego. W księgach rachunkowych, jak i w sprawozdaniu finansowym ujęto wszystkie osiągnięte przychody i obciążające je koszty związane z tymi przychodami dotyczące roku obrotowego 2025r., z zastosowaniem zasady ciągłości (tj. tego samego sposobu księgowania przez rok obrotowy), zasady stosowania tych samych metod wyceny.

Omówienie stosowanych metod wyceny aktywów i pasywów oraz przychodów i kosztów.

Aktywa i pasywa wyceniono według zasad określonych w ustawie o rachunkowości (art. 28)

tj.:

- a) inwestycje rozpoczęte – wg cen nabycia i kosztów wytworzenia,
- b) udziały w innych jednostkach wg cen nabycia,
- c) środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne – wg cen nabycia z uwzględnieniem aktualizacji wyceny pomniejszonych o odpisy umorzeniowe i amortyzacyjne,
- d) zapasy rzeczowych składników majątku obrotowego wg cen nabycia,
- e) należności i zobowiązania, w tym również z tytułu kredytów, w kwocie wymagającej zapłaty,
- f) środki pieniężne, fundusze oraz pozostałe aktywa i pasywa wg wartości nominalnej.

Ponadto środki trwałe o wartości do 10.000,00 zł umarzone są jednorazowo po ich wydaniu do użytkowania. Pozostałe środki trwałe amortyzowane są metodą liniową, przy zastosowaniu stawek określonych w rozporządzeniu Ministra Finansów z 7 stycznia 1997r. (Dz.U.Nr 6, poz. 35) w pełnej wysokości.

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych.

Dane liczbowe zawierające stan powyższych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia oraz stan na koniec roku obrotowego przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1

<i>Lp.</i>	<i>Grupa majątku trwałego</i>	<i>Stan na 01.01.2025</i>	<i>Przychody</i>	<i>Rozchody</i>	<i>Stan brutto na 31.12.2024</i>	<i>Umorzenie</i>	<i>Stan netto na 31.12.2025</i>
1.	WNiP	48880,9	0	0	48880,9	48880,9	0
2.	Środki trwale w tym:	67599440,58	0	8761525,75	58837914,83	23022479,9	35815434,93
	1. budynki	65495022,25		8539629,47	56955392,78	22878357,87	34077034,91
	2. wieczyste użytkowanie terenu	157020,87			157020,87	23600,56	133420,31
	3. maszyny, urządzenia tech.	102317,6	0	13678,48	88639,12	88639,12	0
	4. środki transportu	57622,83	0	0	57622,83	15715,32	41907,51
	5. pozostałe	32362,03		16195,00	16167,03	16167,03	0
	6. grunty własne	1755095		192022,80	1563072,20		1563072,20
3.	Inwestycje	0	0	0	0	0	0
4.	Finansowy majątek trwały	1064310,37		100000	964310,37		964310,37
5.	Skapitalizowane odsetki od kred.mieszk.	10795,29	155287,57	119768,01	46314,85	0	46314,85
	RAZEM	68674546,24	155287,57	8981293,76	59897420,95	23071360,80	36826060,15

Fundusze

Tabela nr 2

l.p.	Nazwa funduszu	stan na 31.12.2024r.	stan na 31.12.2025r.
1.	Udziałowy	788.481,00	787.192,00
2.	zasobowy	4.066.394,00	3.654.845,00
3.	wkładów mieszkaniowych i budowlanych	33.143.621,00	32.018.328,00
4.	Pozostałe, tworzone zg. ze statutem	379.774,00	552.359,00
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0
6.	Zysk (strata) netto	254.954,00	250.258,00
R a z e m		38.633.224,00	37.262.982,00

Fundusz podstawowy obejmuje zgodnie z art.78 ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. z późniejszymi zmianami fundusze zasadnicze oraz fundusze finansujące zasoby mieszkaniowe stanowiące podstawowe pokrycie tych zasobów.

Podział zobowiązań wg okresów spłaty na 31.12.2025r.

a/ zobowiązania długoterminowe:

- stan na 31.12.2024 r. - 3.729.445,00 zł
- stan na 31.12.2025 r. - 3.008.847,00 zł

b/ zobowiązania krótkoterminowe:

- stan na 31.12.2024 r. - 3.934.562,00 zł.
- stan na 31.12.2025 r. - 3.904.676,00 zł

Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych.

Tabela nr 3

L.p.	tytuł zobowiązania	stan na 31.12.2024r.	Stan na 31.12.2025r.
1.	składki z tyt. ubezpieczeń społecznych	66.742,07	72.795,77
2.	podatek VAT	33.490,00	34.000,00
3.	podatek dochodowy od osób prawnych	31.919,00	3.776,00
4.	podatek dochodowy od osób fizycznych	22.698,00	26.338,00
R a z e m		154.849,07	136.909,77

Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych to tzw. zobowiązania stałe, czyli stale odtwarzające się źródła krótkoterminowego finansowania majątku.

Powyższe zobowiązania, zarówno występujące na początek jak i na koniec okresu sprawozdawczego zostały uregulowane na rachunki właściwych dysponentów.

Rozliczenia międzyokresowe.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów

Tabela nr 4

L.p.	Rodzaj kosztów	Stan na 31.12.2024r	Stan na 31.12.2025r
1.	Ubezpieczenie	6.341,25	6.088,58
	Razem	6.341,25	6.088,58

Koszty występujące w roku 2024r, zostały w całości rozliczone w 2025r. Natomiast koszty wykazane na 31.12.2025r w całości dotyczą kosztów roku 2026r.

Wynik finansowy Spółdzielni za dany rok obrotowy 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 wynik bilansowy Spółdzielni za rok 2025r. który wyniósł 285.577,00 zł. brutto składa się zysk z działalności gospodarczej Spółdzielni w kwocie 250.258,00 zł. netto oraz różnica między przychodami a kosztami na nieruchomościach w wysokości -76.825,00 zł.

Zarząd Spółdzielni proponuje aby kwotę nadwyżki kosztów nad przychodami rozliczyć zg. z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w roku następnym.

Zysk na działalności gospodarczej w wysokości 250.258,00 zł. netto za 2025 r. Zarząd proponuje przeznaczyć zg. z art.5.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w kwocie 88.511,36 zł. na rozliczenia międzyokresowe, i kwotę 161.746,64 zł. na fundusz specjalny - realizację inwestycji finansowych .

Szczecin 20.03.2026r.