

**Wprowadzenie do sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej
„ALTERNATYWA” w Wołowie za 2025 r.**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ALTERNATYWA” z siedzibą w Wołowie ul. Listopadowa 10A swoją działalność prowadzi od roku 1997. Wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000177879 w Sądzie Rejonowym we Wrocławiu, XI Wydział Gospodarczy. Spółdzielnia jest czynnym płatnikiem podatku VAT i został jej nadany numer NIP 9880020205 oraz numer REGON 930988017.

1. Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.
 2. Spółdzielnia została utworzona na czas nieograniczony.
 3. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
 4. Spółdzielnia nie posiada oddziałów ani innych jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne sprawozdanie finansowe.
 5. Sprawozdanie to zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej przez Spółdzielnię w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie są znane okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.
 6. Sprawozdanie finansowe obejmuje okres 01.01.2025 r. - 31.12.2025 r. W sprawozdaniu ujęto wszystkie istotne informacje o zdarzeniach gospodarczych, jakie wystąpiły na dzień bilansowy.
 7. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzeniu sprawozdania finansowego na 31 grudnia 2025 r. są zgodne z ustawą o rachunkowości z 29 września 1994 roku (Dz.U. z 2025 r. poz. 1218) dla jednostek mających siedzibę lub miejsce sprawowania zarządu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
 8. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wersji porównawczej, a rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.
 9. Zasady wyceny aktywów i pasywów przyjęte w polityce rachunkowości Spółdzielni są następujące:
 - a) Środki trwałe, środki trwałe w budowie, wartości niematerialne i prawne.Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia, kosztów wytworzenia, pomniejszone o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- Odpisy amortyzacyjne od środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stanowiących nabyte prawa dokonywane są na podstawie planu amortyzacji zawierającego stawki i kwoty rocznych odpisów. Przyjęto zasadę dokonywania odpisów amortyzacyjnych w sposób uproszczony - jednorazowo w stosunku do środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, których wartość jest niższa lub równa kwocie 10 000,00 zł.

Pozostałe środki trwałe i wartości niematerialne i prawne amortyzowane są metodą liniową według zasad i stawek określonych w załączniku do ustawy o podatku dochodowym.

b) Udziały w innych jednostkach oraz inwestycje zaliczone do aktywów trwałych.

Udziały w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o ewentualne odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

c) Rzeczowe składniki aktywów obrotowych

Materiały wycenia się wg stałych cen ewidencyjnych ustalonych na poziomie cen zakupu. Koszty zakupu poniesione w okresie sprawozdawczym rozliczane są w całości do zużytych materiałów. Odpisy aktualizujące wartość rzeczowych składników aktywów obrotowych odnosi się w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

d) Należności i zobowiązania wycenia się w kwocie wymaganej zapłaty. Należności wątpliwe koryguje się na koniec roku obrotowego odpisem aktualizującym, zgodnie z art. 35b Ustawy o rachunkowości w oparciu o indywidualną ocenę prawdopodobieństwa otrzymania zapłaty.

e) Środki pieniężne w walucie polskiej wykazano w wartości nominalnej.

f) Fundusze własne wykazano w wartości nominalnej.

g) Rozliczenia międzyokresowe:

Rozliczenia międzyokresowe kosztów wycenia się według wartości rzeczywistych kosztów dotyczących przyszłych okresów sprawozdawczych, odpisywanych stosownie do upływu czasu z zachowaniem zasady ostrożności.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane są z zachowaniem zasady ostrożności i obejmują: zasądzone koszty postępowania spornego i odsetki karne do czasu ich otrzymania, dodatni wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

10. Spółdzielnia nie tworzy rezerw na przyszłe świadczenia z tytułu nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych.

11. Wyniki całokształtu działalności obejmują:

- Przychody ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów,
- Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów,
- Pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- Przychody i koszty finansowe,
- Zyski i straty nadzwyczajne.

Wołów 31.03.2026 r.

GLÓWNY KSIĘGOWY
EWA TEPER

INFORMACJA DODATKOWA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ ZA 2025 R.

Informacja dodatkowa została sporządzona w oparciu o art. 48 ustawy o rachunkowości według załącznika

nr 1 do ustawy.

I. Pierwsza grupa informacji.

1. Wykaz przedstawionych w bilansie środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, wszelkie zmiany w ciągu roku obrotowego (zwiększenia i zmniejszenia) oraz stan końcowy - przedstawia tabela nr 1. Zmiany wartości początkowej i umorzenia środków trwałych, stanowią załącznik do niniejszej informacji dodatkowej - przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 1: Stany i ruch środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych brutto:

Treść	Saldo otwarcia 01.01.2025	Zwiększenie	Zmniejszenia	Saldo zamknięcia 31.12.2025
1	2	3	4	5
Grunty w użytkowaniu wieczystym	330 993,31	X	X	330 993,31
Grunty własne	463 520,02	X	X	463 520,02
Budynki i budowle	2 022 267,28	X	X	2 022 267,28
Urządzenia techniczne i maszyny	238 663,19	X	X	238 663,19
Pozostałe -laptop	4 545,62	X	X	4 545,62
Wartości niematerialne prawne	6 150,00	X	X	6 150,00
Ogółem	3 066 139,42	X	X	3 066 139,42

Tabela nr 2: Umorzenie środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych:

Umorzenie	Saldo otwarcia 01.01.2025	Odpis za rok obrotowy	Zmniejszenia stanu	Saldo zamknięcia 31.12.2025
1	2	3	4	5
Budynki i budowle	945 084,83	30 919,02	X	976 003,85
Urządzenia techniczne i maszyny	238 663,19	X	X	238 663,19
Pozostałe -laptop	4 545,62		X	4 545,62
Wartości niematerialne i prawne	6 150	X	X	6 150,00
OGÓŁEM	1 194 443,63	30 919,02	X	1 225 362,66

2. Dane o strukturze własności majątku

Tabela nr 3: Dane te zostały przedstawione

LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	Na 01.01.2025	ZWIĘKSZENIE	ZMNIJSZENIE	31.12.2025
1.	Fundusz własny	1 915 313,90		30 919,02	1 898 434,88
2.	Fundusz udziałowy	X	X	X	X
3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	34 787,85	14 040,00		48 827,85
4.	Fundusz podstawowy/2+3/	34 787,85	14 040,00		48 827,85
5.	Fundusz zasobu mieszkaniowego	2 549 917,92			2 549 917,92
6.	Zmniejszenie z tytułu umorzenia	680 567,49		30 919,02	711 486,51
7.	Różnica/5-6 /	1 869 350,43	X	30 919,02	1 838 431,41
8	Fundusz zasobowy	11 175,62	X	X	11 175,62
9	Fundusz 7+8	1 880 526,05		30 919,02	1 849 607,03

3. Wartość gruntów przedstawia się następująco:

- wieczysta dzierżawa	- 330 993,31 zł
- powierzchnia	- 3 627,195 m ²
- grunty własne	- 463 520,02 zł
- powierzchnia	- 4 621,70 m ²

(na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów (Dz.U. z 2018 poz. 1716 z późn. zm.).

4. Spółdzielnia Mieszkaniowa nie używa środków trwałych na podstawie umów najmu, dzierżawy itp., z wyjątkiem wieczystej dzierżawy.

5. Spółdzielnia Mieszkaniowa nie posiada zobowiązań wobec budżetu państwa ani jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

6. Przy prezentacji funduszy własnych spółdzielni w sprawozdaniu uwzględniono zasady gospodarki finansowej określone w prawie spółdzielczym i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych obok zasadniczych funduszy spółdzielnia tworzy także inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach oraz w jej statucie. Do podstawowych funduszy spółdzielni mieszkaniowej zalicza się fundusz udziałowy, zasobów mieszkaniowych, fundusz wkładów mieszkaniowych, fundusz wkładów budowlanych. Spółdzielnia posiada również fundusz zasobowy i fundusze specjalne w skład funduszu zasobowego wchodzi: fundusz zasobowy podstawowy, fundusz prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz fundusz własności gruntów.

Do funduszy specjalnych zalicza się fundusz remontowy.

W związku z powyższym, każda inna działalność prowadzona przez spółdzielnię mieszkaniową niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu.

7. Wynik spółdzielni mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki w oparciu o przepisy Ustawy z 2023 r. poz. 1450. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.

Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 21 lutego 2024 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 226). Zgodnie z powołanymi przepisami, różnica między kosztami a przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości danego roku obrotowego zwiększa odpowiednio koszty i przychody roku następnego.

Od 01.01.2008 r. w oparciu o art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 226) o podatku dochodowym od osób prawnych, dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów - z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych.

A. Przychody ogółem, w tym:	889 915,81
Sprzedaż produktów i usług, przychody finansowe	887 141,50
B. Koszty ogółem: koszty operacyjne	781 725,27
Amortyzacja	0
Zakup towarów handlowych, surowców i materiałów	307 603,67
Usługi obce	160 762,76
Wynagrodzenia i pochodne	180 084,59
Podatki i opłaty	84 584,15
Pozostałe koszty (związane z prowadzeniem działalności gospodarczej)	48 690,10
C. Dochód / Przychody - Koszty /	108 190,54
D. Podatek dochodowy	0

8. Pozycja bilansu „Rezerwy na zobowiązania” nie występuje, ponieważ Spółdzielnia nie posiada zobowiązań z ww. tytułu.

9. Struktura zobowiązań długoterminowych - 20-letnia opłata przekształceniowa na koniec 2025 roku wyniosła 59 652,44 zł.

10. Wynik spółdzielni mieszkaniowej. Nadwyżka przychodów nad kosztami w 2025 roku wyniosła

108 190,54 zł. Łączna strata za lata 2022-2024 wyniosła 81 483,64 zł. W wyniku pokrycia strat za lata 2022-2024 zysk na koniec 2025 roku wyniósł 26 706,90 zł.

11. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Alternatywa” nie posiada zobowiązań warunkowych, udzielonych gwarancji i poręczeń.

II grupa informacji.

1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży w 2025 roku przedstawia się następująco: brak przychodów opodatkowanych uzyskanych z odsetek bankowych.

2. W 2025 roku nie dokonano odpisów aktualizujących środki trwałe.

3. W 2025 roku nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

4. W Spółdzielni nie wystąpiło i nie jest planowane zaniechanie dotychczas prowadzonej działalności.

5. Od 01.01.2009 r. w oparciu o art. 17 ust. 1 pkt. 44 z dnia 21 lutego 2024 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 226), każda inna działalność prowadzona przez spółdzielnię mieszkaniową niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu.

Szczegółowe rozliczenie wyniku finansowego brutto oraz podstawy opodatkowania zawarte jest w I grupie informacji dodatkowej

6. Spółdzielnia rozlicza koszty według wariantu porównawczego.
7. W 2025 roku w Spółdzielni nie wystąpiły środki trwałe w budowie.
8. Spółdzielnia nie poniosła w 2025 roku nakładów na niefinansowe aktywa trwałe i ochronę środowiska oraz nie ma takich planów na następny rok obrotowy.
9. Zyski i straty nadzwyczajne (losowe i pozostałe) nie wystąpiły.
10. W roku 2025 nie wystąpiły zdarzenia nadzwyczajne i tym samym podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych.

III grupa informacji.

5. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Alternatywa” nie jest zobowiązana do sporządzenia za 2025 rok rachunku przepływów pieniężnych.

IV grupa informacji.

1. Zatrudnienie w 2025 roku przedstawia się następująco:

- umowa zlecenie - 9 osób.

V grupa informacji.

W sprawozdaniu finansowym 2025 nie ujęto zdarzeń dotyczących poprzedniego roku obrotowego 2024.

Po dniu bilansowym nie nastąpiły zdarzenia, które mogłyby mieć wpływ na sporządzone sprawozdanie finansowe. Ponadto nie wprowadzono zmian w zakresie przyjętych zasad polityki rachunkowości. Podstawowe dane liczbowe charakteryzujące wielkość Spółdzielni Mieszkaniowej „ALTERNATYWA” przedstawiają się następująco:

- a) powierzchnia mieszkalna lokali posiadanych przez Spółdzielnię: 4 024,68 m²;
- b) liczba osób zamieszkałych w Spółdzielni: 129;
- c) liczba lokali w zasobach Spółdzielni: 76 mieszkań, w tym 69 lokali stanowiących spółdzielczą własność i 7 lokali przekształconych na własność, oraz 10 garaży.

6. VI i VII grupa informacji

- nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych.

VIII grupa informacji.

Sprawozdanie finansowe za 2025 rok zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności, gdyż nie występują żadne okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez Spółdzielnię statutowej działalności.

IX grupa informacji.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Alternatywa” za 2025 rok odzwierciedla w sposób prawidłowy stan majątkowy i finansowy Spółdzielni. Wszystkie istotne informacje mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik

finansowy Spółdzielni zostały przedstawione w powyższej informacji dodatkowej w sposób rzetelny, tj. zgodny ze stanem rzeczywistym.

Prezes Zarządu

Tadeusz Pobereźnik