

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA  
ROK 2023

1. Nazwa i siedziba jednostki : Spółdzielnia Mieszkaniowa „KOMUNALNIK” w Toruniu

NIP 879-017-10-35

Podstawowy przedmiot działalności : administrowanie zasobami mieszkaniowymi

Sąd Rejestrowy Spółdzielni : Sąd rejonowy w Toruniu

2. Czas trwania dalszej działalności Spółdzielni : nieokreślony

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym : 01.01.2023 – 31.12.2023

4. Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni : S.M. „KOMUNALNIK”

5. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności.

6. Przyjęte zasady rachunkowości :

6.1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości z późniejszymi zmianami. (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 1047) stosując reguły ceny nabycia lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności)

6.2. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne amortyzuje się bądź umarza stosując zasady, metody i stawki przewidziane w przepisach podatkowych

6.3. Materiały wycenia się w cenach nabycia stosując metodę cen ewidencyjnych na poziomie cen nabycia.

6.4. Wyniki z całokształtu działalności obejmują :

- przychody i koszty operacyjne
- pozostałe przychody i koszty operacyjne
- przychody i koszty finansowe

Wynik z Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi przechodzi poprzez rozliczenia międzyokresowe na rok następny.

6.5. Rozliczenie zimnej wody oraz energii cieplnej nabytych od jednostek zewnętrznych na potrzeby mieszkańców Spółdzielni prowadzi się na kontach zespołu 2. Nie stanowią one kosztów Spółdzielni.

6.6. Sprawozdanie finansowe obejmuje następujące wzory:

1. bilans
2. rachunek zysków i strat – wersja porównawcza
3. informacja dodatkowa oraz dodatkowe informacje i objaśnienia
4. sprawozdanie z działalności Spółdzielni

KSIĘGOWA

Sporządziła: *M. Bórawska*

Maria Bórawska

PREZES ZARZĄDU / Członkowie Zarządu  
S.M. „KOMUNALNIK” / PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU  
S.M. „KOMUNALNIK”

*M. Kłodawska*  
Magdalena Kłodawska

*G. Dyc*  
Grażyna Dyc

Toruń, dnia 11.03.2024 r.

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP <u>8 7 9 0 1 7 1 0 3 5</u>	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS <u>0 0 0 0 0 2 3 6 3 0</u>
--	--

## Sprawozdanie finansowe małej spółdzielni mieszkaniowej

### Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		05-03-2024	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2023	Data do	31-12-2023
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 KOMUNALNIK			
Siedziba podmiotu			
Województwo	KUJAWSKO-POMORSKIE	Powiat	TORUŃSKI
Gmina	M.TORUŃ	Miejscowość	TORUŃ
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	KUJAWSKO-POMORSKIE
Powiat	TORUŃSKI	Gmina	M.TORUŃ
Ulica	DEKERTA	Nr domu	14
		Nr lokalu	1
Miejscowość	TORUŃ	Kod pocztowy	87-100
		Poczta	TORUŃ
Siedziba i adres przedsiębiorcy zagranicznego - wypełnia oddział (zakład) przedsiębiorcy zagranicznego			
Kraj		Kod pocztowy	
		Miejscowość	
Ulica		Nr domu	
		Nr lokalu	
Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)			
<input type="checkbox"/> Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony			
Data od			
Data do			

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2023 data do 31-12-2023

Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych

ZGODNIE Z USTAWĄ O RACHUNKOWOŚCI.  
WÓR SPRAWODANA FINANSOWEGO WG ZAŁĄCZNIKA NR 5 WW. USTAWY.

Założenie kontynuacji działalności

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

- sprawozdanie sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności  
 sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu, że działalność nie będzie kontynuowana

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)

**PRZYJĘTE ZASADY RACHUNKOWOŚCI:**

AKTYWA I PASYWA WYKAZANE W SPRAWOZDANIU SĄ WYCENIONE ZGODNIE Z USTAWĄ Z DNIA 29.09.1994 R. O RACHUNKOWOŚCI Z PÓŹNIEJSZYM ZMIANAMI (TEKST JEDNOLITY DZ. U. Z 2016 R. POZ. 1047) STOSUJĄC REGUŁY CENY NABYCIA LUB KOSZT WYTWORZENIA Z UWZGLĘDNIENIEM ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH (NALEŻNOŚCI).

ŚRODKI TRWAŁE ORAZ WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE AMORTYZUJE SIE BĄDŹ UMARZA STOSUJĄC ZASADY, METODY I STAWKI PRZEWIDZIANE W PRZEPISACH PODATKOWYCH.

MATERIAŁY WYCENIA SIE W CENACH NABYCIA STOSUJĄC METODĘ CEN EWIDENCYJNYCH NA POZIOMIE CEN NABYCIA.

Ustalenia wyniku finansowego

WYNIKI Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁANOŚCI OBEJMUJĄ:

\*PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

\*POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE

\*PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

WYNIK Z GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI PRZECHODZI POPRZEZ  
ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE NA NASTĘPNY ROK.

ROZLICZENIE ZIMNEJ WODY ORAZ ENERGII CIEPLNEJ NABYTYCH OD JEDNOSTEK  
ZEWNĘTRZNYCH NA POTRZEBY MIESZKAŃCÓW SPÓŁDZIELNI PROWADZI SIĘ NA  
KONTACH ZESPOŁU 2. NIE STANOWIĄ ONE KOSZTÓW SPÓŁDZIELNI.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

**SPRAWODANIE FINANSOWE OBEJMUJE NASTĘPUJĄCE WZORY:**

1. BILANS
2. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - WERSJA PORÓWNAWCZA
3. INFORMACJA DODATKOWA ORAZ DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA
4. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁANOŚCI SPÓŁDZIELNI

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
KOMUNALNIK**

(dane jednostki)

**BILANS**

sporządzony na dzień: ..... 31.12.2023 .....

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022			rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	5 797 901,60	6 110 157,95	<b>A.</b>	<b>Fundusze własne</b>	5 831 538,06	6 059 084,07
<b>I.</b>	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>			<b>I.</b>	<b>Fundusz podstawowy</b>	3 390 848,38	3 568 439,94
<b>II.</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:</b>	5 552 510,44	5 730 102,00	a)	Fundusz udziałowy	47 963,53	47 963,53
	– środki trwałe	5 552 510,44	5 730 102,00	b)	Fundusz wkładów mieszkaniowych	51 198,16	53 444,73
	– środki trwałe w budowie			c)	Fundusz wkładów budowlanych	3 291 686,69	3 467 031,68
<b>III.</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	245 391,16	380 055,95	<b>II.</b>	<b>Fundusz zasobowy</b>	1 696 414,74	1 696 414,74
<b>IV.</b>	<b>Inwestycje długoterminowe, w tym:</b>			<b>III.</b>	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	711 731,98	711 731,98
	– nieruchomości				– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
	– długoterminowe aktywa finansowe			<b>IV.</b>	<b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>		
<b>V.</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>			<b>V.</b>	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	953 097,77	750 231,18	<b>VI.</b>	<b>Zysk (strata) netto</b>	32 542,96	82 497,41
<b>I.</b>	<b>Zapasy</b>			<b>VII.</b>	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>		
<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe, w tym:</b>	73 804,23	77 012,61	<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	919 461,31	801 305,06
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	5 397,06	392,26	<b>I.</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania, w tym:</b>		
	– do 12 miesięcy	5 397,06	392,26		– rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
	– powyżej 12 miesięcy			<b>II.</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe, w tym:</b>	23 462,44	45 016,78
b)	od osób uprawnionych:	68 407,17	71 959,55		– z tytułu kredytów i pożyczek	23 462,44	45 016,78
	– z tytułu lokali mieszkalnych	68 407,17	71 959,55	<b>III.</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:</b>	756 549,31	730 850,24
	– z tytułu lokali użytkowych			a)	z tytułu kredytów i pożyczek		
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe, w tym:</b>	860 611,04	657 020,82	b)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	116 577,22	155 967,11
a)	krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	860 611,04	657 020,82		– do 12 miesięcy	116 577,22	155 967,11
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	860 611,04	657 020,82	c)	fundusze specjalne	457 925,34	378 830,00
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	18 682,50	16 197,75		– w tym fundusz remontowy	457 925,34	378 830,00
	– w tym niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości			d)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	182 046,75	170 828,19
<b>C.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>				– z tytułu lokali mieszkalnych	182 046,75	170 828,19
<b>D.</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>				– z tytułu lokali użytkowych		
				e)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
				f)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
				<b>IV.</b>	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	139 449,56	25 438,04
					– w tym nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	42 581,78	11 158,67
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>6 750 999,37</b>	<b>6 860 389,13</b>				
					<b>PASywa razem (suma poz. A i B)</b>	<b>6 750 999,37</b>	<b>6 860 389,13</b>

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2023 - 31.12.2023

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2023	rok poprzedni 2022
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	1 011 448,19	923 490,09
I.	Przychody netto ze sprzedaży:	1 008 963,44	916 070,72
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	969 032,56	872 121,53
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	2 484,75	7 419,37
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	978 237,78	937 386,88
I.	Amortyzacja	0,00	2 601,31
II.	Zużycie materiałów i energii	10 179,65	18 591,54
III.	Usługi obce	191 559,53	196 047,12
IV.	Wynagrodzenia	213 293,03	196 043,49
V.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	45 845,49	38 261,66
	– emerytalne	20 234,33	18 331,58
VI.	Pozostałe koszty, w tym:	517 360,08	485 841,76
	– wartość sprzedanych towarów i materiałów		
VII.	Razem koszty rodzajowe:	978 237,78	937 386,88
	a) w tym z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	945 592,91	889 920,41
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)</b>	33 210,41	-13 896,79
I.	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a - B.VII.a)	23 439,65	-17 798,88
II.	Wynik z działalności własnej (C - C.I)	9 770,76	3 902,09
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne, w tym:</b>	61 829,98	273 631,79
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne, w tym:</b>	1 474,32	161 116,90
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
<b>F.</b>	<b>Przychody finansowe, w tym:</b>	19 757,81	3 470,29
I.	Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:		
	– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	2 491,66	3 470,29
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
<b>G.</b>	<b>Koszty finansowe, w tym:</b>	70,25	273,31
I.	Odsetki, w tym:	70,25	273,31
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		

<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (C + D - E + F - G)</b>	113 253,63	101 815,08
I.	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	11 158,67	20 033,45
II.	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
<b>III.</b>	<b>Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (H + H.I - H.II)</b>	124 412,30	121 848,53
<b>I.</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	6 360,00	8 159,00
<b>J.</b>	<b>Zysk (strata) netto (H - I)</b>	106 893,63	93 656,08
I.	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	53 740,45	31 192,12
II.	Nadwyżka kosztów roku bieżącego		
<b>III.</b>	<b>Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (H.III - I - J.I + J.II)</b>	64 311,85	82 497,41

  
**KSIĘGOWA**  
 Maria Brawska

**PREZES ZARZĄDU**  
**S.M. "KOMUNALNIK"**  
  
 Magdalena Kłodawska

**PEŁNOMOCCNIK ZARZĄDU**  
**S.M. "KOMUNALNIK"**  
  
 Grażyna Dyc