

**PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
„FIN-RACH” SPÓŁKA Z O.O.
ul. OJ. M. KOLBE 13 B, 64-920 PIŁA
TEL. 67 215 20 21, kom. 606 384 684
e-mail: fin-rach@wp.pl
Nr ewid. 912**

**INFORMACJA NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA
z badania rocznego sprawozdania
finansowego za 2019 rok**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w ŚWIECIU**

ul. Bolesława Prusa 1, 86-100 Świecie

BIEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek nr ewid. 3849

Piła marzec 2020 r.

INFORMACJA

z badania sprawozdania finansowego za 2019 rok

Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu

ul. Bolesława Prusa 1, 86-100 Świecie

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Spółdzielnia wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Bydgoszczy nr KRS 0000173471, posiada ona nadany jej w dniu 19.06.1993 r. numer identyfikacji podatkowej NIP 559-000-45-32 oraz statystycznej w systemie REGON 000483576.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Podstawę działalności stanowi „Prawo Spółdzielcze” – ustawa z dnia 16.09.1982 r. (tekst jednolity Dz. U. 2018 roku, poz. 1285 z późn. zm.), oraz ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jednolity Dz. U z 2018 r. poz. 845 późn. zm.).
3. Spółdzielnia zatrudniała przeciętnie w 2019 roku 36,5 pracowników w przeliczeniu na pełnozatrudnionych.
4. Organy Spółdzielni przedstawiały się następująco:
 - mgr inż. Dariusz Zawadziński - Prezes Zarządu,
 - mgr inż. Mariusz Sajdak - Zastępca Prezesa Zarządu.
5. Na badane sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2019 rok składa się:
 - a) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,



- b) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 18.576.280,25 złotych,
 - c) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2019 wykazujący zysk netto w kwocie 354.168,65 zł,
 - d) Dodatkowe informacje i objaśnienia.
6. Sprawozdanie finansowe za poprzedzający badany rok obrotowy, tj. za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. zostało zbadane przez Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „FIN - RACH” Sp. z o.o. z siedzibą w Pile, ul. O. M Kolbe 13 B, które jest wpisane na listę pod numerem 912 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.
7. Sprawozdanie finansowe za 2018 rok zostało zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 03/2019 obradującego w dniach 28-30 maja 2019 r. Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2018 r. został poprawnie wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia na dzień 01.01.2019 r.

Uchwałą 06/2019 Walnego Zgromadzenia obradującego w dniach 28 – 30 maja 2019 r. zysk (nadwyżka bilansowa) netto zł w kwocie 301.177,85 zł został podzielony następująco:

- kwotę 92.906,45 na fundusz zasobowy z przeznaczeniem na budowę garaży,
- kwotę 28.084,40 zł przeznaczono na dofinansowanie działalności SOK Stokrotka,
- kwotę 135.187,00 zł przeznaczono na dofinansowanie gzm dla członków Spółdzielni,
- kwotę 45.000,00 zł odrębne konto analityczne funduszu remontowego w celu przyspieszenia remontów klatek schodowych.

Członkom Zarządu udzielono absolutorium.



Sprawozdanie finansowe za 2018 rok zostało złożone w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w Bydgoszczy w dniu 05.06.2019 r.

8. Uchwałą 29/2018 Rady Nadzorczej w dniu 23.10.2018 roku Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „**FIN - RACH**” Sp. z o.o. z siedzibą w Pile, ul. O. M Kolbe 13 B, zostało powołane do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu za lata 2018 - 2019.

Podmiot uprawniony do badania - Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „**FIN - RACH**” Sp. z o.o. z siedzibą w Pile, ul. O. M Kolbe 13 B jest wpisany na listę pod numerem 912, a w jego imieniu badanie przeprowadził:

- mgr Tadeusz Stefek, wpisany do rejestru i na listę biegłych rewidentów wykonujących zawód Biegłego Rewidenta - numer uprawnień 3849.

Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie Biegły Rewident stwierdza, że pozostaje niezależny od badanej Spółdzielni.

Zgodnie z umową z dnia 13.11.2018 r. badanie przeprowadzono w siedzibie Spółdzielni.

9. W trakcie badania sprawozdania finansowego Spółdzielnia udostępniła nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do sporządzenia sprawozdania z badania.

W czasie badania nie korzystano z protokołów kontroli zewnętrznych dotyczących działalności Spółdzielni w 2019 roku.



10. Zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia udostępniła Biegłemu Rewidentowi prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich porządzenia oraz udzieliła informacji niezbędnych do sporządzenia sprawozdania z badania przez Biegłego Rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym.

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

11. Zarząd Spółdzielni, stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące m.in.:

- a) kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności,
- b) ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
- c) niezastąpienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.

12. Sprawozdanie z badania i informacja zostały opracowane przez Biegłego Rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej wymaganej przez art. 84 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym z dnia 11.05.2017 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1089 z późn. zm.), z uwzględnieniem:

- a) stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,
- b) poziomu istotności ustalonego przez Biegłego Rewidenta dla sprawozdania finansowego,
- c) zawodowego osądu przez Biegłego zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,



Zwiększyły się wskaźniki zaległości opłat w stosunku do wymiaru rocznego w porównaniu do stanu na koniec ubiegłego roku za użytkowanie lokali:

- mieszkalnych z 2,37 % na 2,54 %,
- użytkowych z 7,93 % na 10,81 %.

Zwiększył się wskaźnik obrotu należności z dnia 26,6 na 35,2 dnia, natomiast zmniejszył się wskaźnik zobowiązań z dnia 63,0 na 59,6 dnia.

A. OCENA SYSTEMU KSIĘGOWOŚCI I KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

1. Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe w oparciu o zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni. Spółdzielnia posiada zatwierdzone przez Zarząd uchwałą 5/2017 z dnia 17.01.2017 roku zasady (politykę) rachunkowości zgodnie z § 4, 5, 7 i 8 ustawy o rachunkowości obowiązujące od 01.01.2017 roku.
2. Ewidencja spełnia wszystkie wymogi prawidłowej ewidencji określonej ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 351), ZPK jest dostosowany do potrzeb badanej jednostki. Ewidencja jest spójna, czytelna i zawiera niezbędną ilość informacji potrzebnych do sporządzania sprawozdań i analiz.
Ewidencja księgowa dokonywana jest przy pomocy techniki komputerowej. Spółdzielnia dysponuje instrukcją użytkowania systemu FK.
Archiwowanie danych odbywa się poprzez emisję i przechowywanie wydruków, tabulogramów oraz kopiowania na trwałych nośnikach.



3. Operacje gospodarcze ujmowane są chronologicznie i systematycznie na podstawie dowodów sprawdzonych i zadekretowanych stosownie do ustaleń zawartych w zakładowej instrukcji obiegu i kontroli dokumentów.

Sposób prowadzenia ewidencji księgowej zapewnia kontrolę operacji gospodarczych. Operacje gospodarcze są udokumentowane w sposób kompletny i przejrzysty oraz poprawnie zakwalifikowane do ujęcia w księgach rachunkowych.

4. System kontroli wewnętrznej wynika z instrukcji obiegu dokumentów i jest powiązany z systemem księgowości. Oparty jest na podziale funkcji i jest ściśle powiązany z zakresami czynności pracowników. Prowadzone są kontrole na stanowiskach pracy według podziału funkcji.

Stosowane procedury kontroli wewnętrznej przez Zarząd Spółdzielni są stosowane w sposób ciągły i zapewniają kompletność, poprawne udokumentowanie, ujęcie i sprawdzenie:

- przychodów i rozchodów materiałów, usług oraz związanych z tym faktur,
- przychodów i rozchodów środków pieniężnych,
- naliczenia i wypłaty wynagrodzenia za pracę.

5. W zakresie zabezpieczenia dostępu do informacji wynikających z ksiąg

rachunkowych i dowodów księgowych oraz za pomocą komputerów stwierdza się, że:

- a) Spółdzielnia przechowuje elektroniczne kopie na serwerze wewnętrznej sieci komputerowej.
- b) przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie Spółdzielni, w oryginalnej postaci, w podziale na lata i miesiące,



- c) okresy przechowywania danych były zgodne z art. 74 ustawy o rachunkowości, tj.: sprawozdania finansowe – przechowywanie trwałe, a pozostałe zbiory 5 lat - liczone od początku roku następnego.

Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.

6. Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego w zasadniczej części zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości:

a) w drodze spisu z natury:

- środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2019 r.,
- środki trwałe w budowie na dzień 31.12.2019 r.

b) w drodze potwierdzenia sald:

- rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.12.2019 r.
- środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2019 r.

c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny:

- środki trwałe na dzień 31.12.2019 r.
- należności sporne i wątpliwe na dzień 31.12.2019 r.
- należności z tytułów publiczno – prawnych na dzień 31.12.2019 r.
- fundusze specjalne na dzień 31.12.2019 r.
- rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2019 r.
- kapitały własne na dzień 31.12.2019 r.

7. Stwierdza się, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę o ewidencji księgowej operacji gospodarczych – są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.



8. Wyniki badania nie wskazują aby istniały zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez badaną Spółdzielnię działalności w roku następnym po badanym.

B. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

1. AKTYWA TRWAŁE

Stan majątku na dzień 31.12.2019 r. wynosi 16.507.222,61 zł

w tym:

- wartości niematerialne i prawne	273,82 zł
- grunty własne i w wieczystym użytkowaniu	1.275.771,23 zł
- budynki i budowle	10.092.892,67 zł
- urządzenia maszyny	3.782.014,49 zł
- środki transportowe	4.438,81 zł
- inne środki trwałe	13.280,80 zł
- środki trwałe w budowie	100.046,48 zł
- długoterminowe aktywa finansowe	300,00 zł
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1.238.204,31 zł

Przychody i rozchody środków trwałych prawidłowo udokumentowane.

Spółdzielnia stosuje właściwe stawki umorzeniowe środków trwałych, w związku z czym naliczona wartość umorzenia i amortyzacji jest prawidłowa.

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się zgodnie z zatwierdzonym planem amortyzacji. Plan ten zakłada, że odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych dokonuje się według stawek wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 r. (tekst jednolity – Dz. U. z 2019 r. poz. 865 z późniejszymi zmianami).



W 2019 roku Spółdzielnia nie przeprowadzała inwentaryzacji środków trwałych. Ostatnia przeprowadzona inwentaryzacja budynków odbyła się w 2017 roku. Nie narusza to ustawy w zakresie częstotliwości przeprowadzania inwentaryzacji środków trwałych.

Długoterminowe aktywa finansowe w kwocie 300,00 zł stanowią udziały w jednostkach gospodarczych.

Spółdzielnia posiada udziały w następujących jednostkach:

- RZRSM w Bydgoszczy	200,00 zł
- Inwestprojekt w Bydgoszczy	100,00 zł
Razem udziały	300,00 zł

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 1.238.204,31 zł dotyczą poniesionych kosztów remontów zasobów (termomodernizacji), sfinansowanych z kredytu rozliczanych w czasie.

Prawidłowo zastosowano stawki umorzenia wartości niematerialnych i prawnych.

Aktywa trwałe są prawidłowo ewidencjonowane. Do bilansu naniesiono wielkości liczbowe wynikające z ewidencji księgowej.

2. AKTYWA OBROTOWE

1. Zapasy

Zapasy na dzień 31.12.2019 roku nie występują.



2. Należności

Stan należności na dzień 31.12.2019 r. wynosi 1.703.904,12 zł

i dotyczy:

- należności z tytułu dostaw robót i usług	18.329,78 zł
- należności od członków i użytkowników lokali z tytułu opłat	544.651,65 zł
w tym:	
- lokale mieszkalne	330.186,08 zł
- lokale użytkowe	214.465,57 zł
- rozliczeń z tytułu kosztów wyłożonych	1.963,08 zł
- rozliczeń z tytułu energii cieplnej	813.525,03 zł
- rozrachunki z członkami z pozostałych tytułów	17.289,47 zł
- rozrachunki z pracownikami	437,16 zł
- rozliczeń z tytułu gazu	4.517,63 zł
- należności od budżetu	25.869,00 zł
- rozrachunki z tytułu pożyczek ZFŚS	8.375,00 zł
- rozrachunki z tytułu wkładów i udziałów	215.533,33 zł
- pozostałe należności	166.734,59 zł
w tym z tytułu:	
- kaucji zabezpieczającej	162.690,00 zł
- rozliczenia prognoz gazu	4.044,59 zł

Razem	1.817.225,72 zł
--------------	------------------------

Minus aktualizacja należności	- 113.321,60 zł
--------------------------------------	------------------------

Ujęto w bilansie	1.703.904,12 zł
-------------------------	------------------------

W toku analizy zapisów nie stwierdzono sald przedawnionych. Stan należności został ustalony prawidłowo.



Zwiększyły się wskaźniki zaległości opłat w stosunku do wymiaru rocznego w porównaniu do stanu na koniec ubiegłego roku za użytkowanie lokali:

- mieszkalnych z 2,37 % na 2,54 %,
- użytkowych z 7,93 % na 10,81 %.

Należności z budżetu dotyczą:

– podatek dochodowy od osób prawnych	16.865,00 zł
– podatku naliczonego od towarów i usług VAT rozliczenie za 2019 rok	9.004,00 zł
Razem	25.869,00 zł

3. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe stanowią kwotę 256.557,80 zł
w tym:

- środki pieniężne w kasie	2.278,49 zł
- środki pieniężne na rachunku bieżącym	133.375,22 zł
- środki pieniężne na rachunkach bankowych lokat	119.229,19 zł
- środki pieniężne rachunku ZFŚS	1.674,90 zł

Stan środków pieniężnych w kasie jest zgodny z raportem kasowym na dzień 31.12.2019 r. i jest potwierdzony protokołem kontroli kasy na powyższy dzień.

Badano udokumentowanie operacji kasowych za miesiąc grudzień 2019 roku i stwierdzono rzetelne udokumentowanie dokumentów kasowych. Dowody źródłowe wypłat gotówki z kasy były objęte kontrolą merytoryczną formalno – rachunkową i zostały zatwierdzone do wypłat przez Zarząd Spółdzielni.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych są potwierdzone przez banki.

Salda prawidłowe i ujęte we właściwych pozycjach bilansu.



4. Rozliczenia międzyokresowe czynne

Stan rozliczeń na dzień 31.12.2019 roku wynosi 108.595,72 zł

Rozliczenia stanowią:

- koszty poniesione w 2019 r. a dotyczące roku 2020 85.656,15 zł
 - w tym:
 - prenumerata prasy 2.879,50 zł
 - przeglądy elektryczne 20.668,08 zł
 - program ADA - aktualizacja 1.890,15 zł
 - materiały na składzie 57.225,71 zł
 - program antywirusowy 2.992,71 zł
- podatku naliczonego od towarów i usług VAT naliczony do rozliczenia w miesiącu styczniu 2020 rok 6.808,37 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi 16.131,20 zł

Salda prawidłowe ujęte we właściwej pozycji bilansu.

4. KAPITAŁY WŁASNE

1. Fundusze własne

Stan funduszy na dzień 31.12.2019 roku wynosi 10.676.929,01 zł

w tym:

- fundusz udziałowy 132.812,85 zł
- fundusz zasobowy 513.906,26 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych 304.870,72 zł
- fundusz wkładów budowlanych 6.831.512,63 zł



- fundusz rezerwowy	15.281,20 zł
- fundusz z aktualizacji aktywów i pasywów	16.496.873,43 zł
- zmniejszenie funduszu z tytułu umorzenia	-13.972.496,73 zł
- zysk (nadwyżka bilansowa) netto	354.168,65 zł

Ewidencja analityczna funduszu udziałowego prowadzona jest imiennie na poszczególnych członków.

Ewidencja funduszy wkładów prowadzona jest imiennie na poszczególnych członków i użytkowników lokali.

Ewidencja funduszu zasobowego prowadzona jest na poszczególne tytuły zwiększeń i w przekroju poszczególnych tytułów zmniejszeń.

Wysokość funduszy wynika z prowadzonej ewidencji analitycznej i syntetycznej.

Spółdzielnia wdrożyła zasady określone uchwałą nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20.10.2015 r. (Dziennik Urzędowy Ministra Finansów z 2015 roku poz. 81) w zakresie prezentowania w sprawozdaniu finansowym nadwyżki przychodów nad kosztami lub nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kategoriach bilansowo wynikowych i ustalania wyniku finansowego.

Spółdzielnia nie zastosowała się do zaleceń w zakresie prezentowania w sprawozdaniu finansowym wkładów. Wkłady nie zostały pomniejszone o kwotę umorzenia środków trwałych będących zasobami. Umorzenie zasobów wykazano zbiorczo w funduszu podstawowym. Nie wpływa to negatywnie na ocenę sytuacji Spółdzielni.

Kapitały własne Spółdzielni wynikają z urządzeń księgowych.



5. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

1. Zobowiązania długoterminowe

Na koniec roku występuje saldo	2.952.739,89 zł
i dotyczy:	
- kredytów długoterminowych, odsetek i pożyczek	2.414.751,38 zł
- pozostałych długoterminowych zobowiązań	537.988,51 zł

Stan kredytów zgodny z potwierdzeniami bankowymi.

Pozostałe długoterminowe zobowiązania dotyczą rozliczenia z wykonawcami robót remontowych z tytułu kaucji zabezpieczającej.

Stan kredytów prawidłowy, ujęty we właściwych pozycjach bilansu.

6. Zobowiązania krótkoterminowe

Łączne zobowiązania stanowią kwotę	2.942.443,87 zł
z tego:	
- kredyty do spłaty w 2019 roku	703.041,87 zł
- wobec dostawców i odbiorców	886.600,13 zł
- wobec użytkowników lokali z tytułu opłat	592.713,56 zł
- wobec budżetu	24.205,00 zł
- wobec członków i użytkowników lokali z tytułu rozliczeń energii cieplnej	641.126,17 zł
- wobec byłych członków z pozostałych tytułów	159,35 zł
- rozrachunki z tytułu gazu	10.349,04 zł
- wobec członków z tytułu wkładów i udziałów	42.891,37 zł
- pozostałe zobowiązania	41.357,38 zł

Zobowiązania wobec dostawców datują się z końca 2019 roku.



Zobowiązania wobec budżetu stanowią następujące tytuły:

- podatek dochodowy od osób fizycznych	19.750,00 zł
- PFRON	4.455,00 zł
Razem	24.205,00 zł

Wszystkie salda zobowiązań wobec budżetu są realne prawidłowe oraz powiązane z deklaracjami podatkowymi za miesiąc grudzień 2019 rok.

7. Fundusze specjalne

Fundusze specjalne stanowią kwotę 1.233.382,63 zł

w tym:

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	10.036,67 zł
- fundusz remontowy	1.223.345,96 zł

Ewidencja funduszy prowadzona jest na poszczególne tytuły zwiększeń i w przekroju poszczególnych tytułów zmniejszeń.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Naliczenie funduszy dokonano we właściwych wysokościach. Stan funduszy prawidłowy, ujęty we właściwych pozycjach bilansu.

8. Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów

Rozliczenia międzyokresowe bierne stanowią kwotę 770.784,85 zł

i dotyczą:



- nadwyżki przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	88.486,36 zł
- wartość środków trwałych sfinansowanych z dotacji	592.170,13 zł
- rozliczenie zysku za 2019 r. na nieruchomości	90.128,36 zł

Przychody przyszłych okresów nie występują.

6. KOMPLETNOŚĆ I PRAWIDŁOWOŚĆ POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

1) Przychody

Przychody ze sprzedaży produktów	13.338.758,17 zł
Zmiana stanu produktów (-)	85.646,15 zł
Pozostałe przychody operacyjne	257.373,00 zł
Przychody finansowe	64.944,96 zł

Razem przychody	13.575.429,98 zł
------------------------	-------------------------

2) Koszty

Koszty według rodzaju	13.041.543,25 zł
Pozostałe koszty operacyjne	88.413,46 zł
Koszty finansowe	22.753,62 zł

Razem koszty	13.152.710,33 zł
---------------------	-------------------------

3) Zysk brutto na działalności gospodarczej	422.719,65 zł
--	----------------------

Koszty i przychody kształtujące wynik zostały ustalone w sposób kompletny i prawidłowy. Rachunek zysków i strat został sporządzony na podstawie ewidencji przychodów i kosztów i odzwierciedla prawidłowe wielkości.

7. PRZEKSZTAŁCENIE WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO W WYNIK DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Zysk brutto	422.719,65 zł
Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych (-)	89.789,27 zł
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów (+)	127.370,95 zł
Przychody zwolnione z opodatkowania (-)	99.505,21 zł
Dochód podlegający opodatkowaniu	360.796,12 zł
Podstawa do opodatkowania	360.796,00 zł
Podatek dochodowy 19 % za 2019 rok	68.551,00 zł
Zysk netto	354.168,65 zł

Zysk wykazano w bilansie w prawidłowej pozycji.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi został prawidłowo ustalony i przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe.

Saldo rozliczeń międzyokresowych biernych na dzień 31.12.2019 roku po uwzględnieniu wyniku z roku poprzedniego wynosi 72.355,16 zł.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wyniki na nieruchomościach na podstawie ewidencji przedstawiają się następująco:

- nadwyżka przychodów nad kosztami na 31



nieruchomościach mieszkalnych (+)	88.486,36 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami na 34 nieruchomościach mieszkalnych(-)	16.131,20 zł
Razem nadwyżka przychodów nad kosztami	72.355,16 zł

8. ROZLICZENIE Z BUDŻETEM

1. Podatek od nieruchomości

Spółdzielnia naliczyła podatek od nieruchomości w kwocie	244.972,00 zł
Ujęto w kosztach	244.972,00 zł
Oprowadzono do budżetu	244.972,00 zł
Saldo na 31.12.2019 roku	0,00 zł

Podatek ustalono w wysokości prawidłowej i odprowadzono w terminie.

2. Składka ZUS, FP i FŚG

Podstawą naliczenia stanowiły wynagrodzenia wypłacone w 2019 roku.

Naliczenie składek w koszty Spółdzielni	332.014,87 zł
Potrącono pracownikom	245.539,09 zł
Składki na cele zdrowotne	146.835,32 zł
Razem należne składki	724.389,28 zł
Odprowadzono - rozliczono z ZUS	724.389,28 zł
Saldo na 31.12.2019 roku	0,00 zł

Naliczenie składek prawidłowe, terminowość wpłat zachowana.



3. Podatek dochodowy od osób fizycznych

Spółdzielnia w ciągu roku pobierała zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych, które odprowadzała terminowo do Urzędów Skarbowych.

Na poczet podatku potrącono zaliczki w kwocie	152.712,00 zł
Odprowadzono do budżetu	132.962,00 zł
Pozostało do przekazania	19.750,00 zł
Saldo prawidłowe.	

4. Podatek od towarów i usług VAT

Podatek sprawdzono metodą wyrywkową. W sposób szczegółowy sprawdzono dowody zakupu, sprzedaży i rejestry za miesiąc grudzień 2019 roku.

Deklaracja za miesiąc grudzień odzwierciedla zaszłości zaewidencjonowane w rejestrach. Na tej podstawie przyjęto, że podatek za badany rok ustalono w wysokościach prawidłowych.

Podatek za 2019 rok VAT wynosi:

- podatek należny	339.711,00 zł
- podatek naliczony	161.312,00 zł
- przekazano do budżetu	187.403,00 zł
- otrzymano z budżetu	0,00 zł

Saldo Dt na 31.12.2019 r.	9.004,00 zł
---------------------------	-------------

Saldo ustalono poprawnie.

5. Podatek od środków transportowych

Podatek od środków transportowych nie występuje.



6. PFRON

Należne wpłaty	51.724,00 zł
Zapłacono	47.269,00 zł
Saldo Ct na 31.12.2019 roku	4.455,00 zł

7. Podatek od czynności cywilnoprawnych

Podatek od czynności cywilnoprawnych nie występuje.

8. Odsetki budżetowe

W 2019 roku Spółdzielnia zapłaciła wszystkie zobowiązania wobec budżetu terminowo. Odsetki od zobowiązań budżetowych nie występują.

9. Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów

Należne opłaty	33.325,00 zł
Zapłacono	33.325,00 zł
Saldo na 31.12.2019 roku	0,00 zł

10. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi

Należne opłaty	862.446,00 zł
Zapłacono	862.446,00 zł
Saldo na 31.12.2019 roku	0,00 zł

11. Opłata za korzystania ze środowiska

Należne opłaty	2.817,00 zł
Zapłacono	2.817,00 zł



Saldo na 31.12.2019 roku

0,00 zł

12. Podatek dochodowy od osób prawnych

W Spółdzielni nie występuje dochód do opodatkowania w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych (art. 17 ust. 1 pkt 44) wolne od podatku są:

- dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, товариств будownictwa społecznego oraz samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej 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.

Dochód do opodatkowania na działalności gospodarczej wynosi	360.796,12 zł
Podstawa do opodatkowania	360.796,00 zł
Podatek dochodowy 19 %	68.551,00 zł
Zapłacono	85.416,00 zł
Saldo Dt na 31.12.2019 r.	16.865,00 zł
Saldo prawidłowe.	

C. INFORMACJA DODATKOWA

Informacja dodatkowa została sporządzona stosownie do art. 48 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Zawiera informacje nie ujęte w bilansie oraz dane i wyjaśnienia



umożliwiające rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji finansowej jednostki. Dane zawarte w informacji dodatkowej są zgodne ze sprawozdaniem finansowym i dają pełniejszy obraz stanu majątkowego. Potwierdzają to szczegółowe zestawienia analityczne załączone do informacji dodatkowej.

D. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni sporządzone zostało zgodnie z postanowieniami art. 49 ustawy rachunkowości i wyczerpuje tematykę tam zawartą odzwierciedlającą jednocześnie sytuację majątkową i finansową Spółdzielni na dzień 31.12.2019 roku.

E. INFORMACJE KOŃCOWE

Zakres i sposób przeprowadzonych badań poszczególnych zagadnień wynika ze sporządzonej w toku badania dokumentacji roboczej, przechowywanej w biurze Spółki „FIN-RACH”.

Niniejsza informacja zawiera 23 strony kolejno ponumerowane.

Integralną część informacji stanowi załącznik:

1. Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność.

Piła 31.03.2020 rok.

KLUCZOWY REGULARNY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek
nr ewid. 3849

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA
FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
„FIN-RACH” Sp. z o.o.
ul. Oj. M. Kolbe 13B, 64-920 PIŁA
tel. 067 215 20 21

PREZES ZARZĄDU

mgr Tadeusz Stefek

WĘZŁOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	J.m	Rok 2017	Rok 2018	Rok 2019
1.	Wskaźnik płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowy ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		0,49	0,51	0,47
2.	Wskaźnik płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowy} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		0,49	0,51	0,47
3.	Wskaźnik płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		0,13	0,16	0,06
4.	Szybkość obrotu należnościami w dniach	$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	dni	16,3	26,6	35,5
5.	Stopień spłaty zobowiązań w dniach	$\frac{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produkt.}}$	dni	46,6	63,0	59,6
6.	Szybkość obrotu zapasów w dniach	$\frac{\text{zapasy} \times 365}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produkt.}}$	dni	-	-	-
7.	Ogólny poziom zadłużenia	$\frac{\text{zobowiązania krótko- i długoterminowe}}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$	%	39,4	39,1	38,4
8.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy}}{\text{aktywa trwałe}}$	%	61,5	63,8	64,6
9.	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy} + \text{zobow. długot.}}{\text{suma aktywów}}$	%	79,6	75,2	73,4
10.	Wskaźniki zaległości czynszowych % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	$\frac{\text{zaległości czynszowe}}{\text{wymiar roczny}}$	%	2,68	2,37	2,54
	- lokale użytkowe	$\frac{\text{zaległości czynszowe}}{\text{wymiar roczny}}$	%	9,56	7,93	10,81



d) stanu rozrachunków z tytułów publiczno - prawnych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną Spółdzielnię, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.

13. Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą Spółdzielni w porównaniu do roku poprzedniego stanowi załącznik nr 1.

Spółdzielnia za 2019 rok uzyskała korzystne dla dalszego funkcjonowania wyniki finansowe.

Zmniejszyły się wskaźniki płynności finansowej w porównaniu do roku ubiegłego:

- wskaźnik I z 0,51 na 0,48,
- wskaźnik II z 0,51 na 0,48.

Wskaźnik płynności III w porównaniu do roku ubiegłego zmniejszył się z 0,16 na 0,06. Na ogół przyjmuje się, że wskaźnik oscylujący wokół jedności jest prawidłowy.

Na niski poziom wskaźników płynności ma wpływ wykonanie termomodernizacji zasobów. Łączna kwota do spłaty środków przez członków i użytkowników lokali na dzień 31.12.2019 roku wynosi 1.238.204,31 zł oraz kredyty do spłaty w 2020 roku wykazane w zobowiązaniach krótkoterminowych w kwocie 703.041,87 zł, które będą spłacane sukcesywnie przez członków w 2020 roku. Łączna kwota 1.941.246,18 zł.

Wskaźniki płynności po uwzględnieniu powyższej kwoty wynoszą:

- I - 0,92,
- III - 0,50.

