
finansowego za 2020 rok

ul. Bolesława Prusa 1, 86-100 Świecie

BIEGLY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek nr ewid. 3849

INFORMACJA

z badania sprawozdania finansowego za 2020 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. 2020 roku, poz. 275 z późn. zm.), oraz ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jednolity Dz. U z 2020 r. poz. 1465 późn. zm.).
3. Spółdzielnia zatrudniała przeciętnie w 2020 roku 33,1 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 2020 rok składa się:
 - a) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 - b) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 19.335.635,59 złotych,



- c) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2020 wykazujący zysk netto w kwocie 254.721,33 zł,
 - d) Dodatkowe informacje i objaśnienia.
6. Sprawozdanie finansowe za poprzedzający badany rok obrotowy, tj. za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 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 2019 rok zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 17/2020 z dnia 31.03.2020 r. Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2019 r. został poprawnie wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia na dzień 01.01.2020 r.

Z uwagi na pandemię koronawirusa w 2020 roku Walne Zgromadzenie nie odbyło się, zatem sprawozdanie finansowe za 2019 rok nie zostało zatwierdzone i nadwyżka bilansowa za 2019 rok nie została podzielona.

8. Uchwałą 34/2020 Rady Nadzorczej w dniu 29.09.2020 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 2020 - 2021.

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.

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 2020 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) niezaistnienia 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 2020 r. poz. 1415 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 Rewidenta zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,
- 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.

Zwiększyły się wskaźniki płynności finansowej w porównaniu do roku ubiegłego:

- wskaźnik I z 0,47 na 0,52,
- wskaźnik II z 0,47 na 0,52,
- wskaźnik III z 0,06 na 0,12.

Na ogół przyjmuje się, że wskaźnik III 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 31.12.2020 roku wynosi 768.163,32 zł oraz kredyty do spłaty w 2021 roku wykazane w zobowiązaniach krótkoterminowych w kwocie 815.259,68 zł, które będą spłacane sukcesywnie przez członków w 2021 roku. Łączna kwota 1.583.423,00 zł.

Wskaźniki płynności po uwzględnieniu powyższej kwoty wynoszą:



- I - 0,81,
- III - 0,41.

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

- mieszkalnych z 2,54 % na 2,98 %,
- użytkowych z 10,81 % na 11,03 %.

Zwiększyły się wskaźnik obrotu:

- należnościami z 35,5 dnia do 43,5 dnia,
- zobowiązań z 59,6 dnia do 69,1 dnia.

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

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 wymogi prawidłowej ewidencji określonej ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 217), 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.

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 pracy małowartościowe 31.10.2020 r.
 - środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2020 r.,
 - środki trwałe w budowie na dzień 31.12.2020 r.
- b) w drodze potwierdzenia sald:
 - rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.12.2020 r.
 - środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2020 r.
- c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny:
 - środki trwałe na dzień 31.12.2020 r.
 - należności sporne i wątpliwe na dzień 31.12.2020 r.
 - należności z tytułów publicznych – prawnych na dzień 31.12.2020 r.
 - fundusze specjalne na dzień 31.12.2020 r.
 - rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2020 r.
 - kapitały własne na dzień 31.12.2020 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 31.12.2020 r. wynosi 16.593.695,31 zł

w tym:

- grunty własne i w wieczystym użytkowaniu	1.297.926,06 zł
- budynki i budowle	9.589.725,08 zł
- urządzenia maszyny	4.923.083,70 zł
- środki transportowe	2.367,25 zł
- inne środki trwałe	8.808,90 zł
- środki trwałe w budowie	3.321,00 zł
- długoterminowe aktywa finansowe	300,00 zł
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	768.163,32 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 2020 r. poz. 1406 z późniejszymi zmianami).

W 2020 roku Spółdzielnia przeprowadziła inwentaryzację środków pracy małowartościowych według stanu na dzień 31.10.2020 r. Biegły zapoznał się z



dokumentacją z przebiegu i rozliczenia inwentaryzacji. Sposób przeprowadzenia inwentaryzacji nie budzi zastrzeżeń.

Inwentaryzacja pozostałych środków trwałych odbyła się w 2017 roku. Nie narusza to ustawy o rachunkowości w zakresie częstotliwości przeprowadzania inwentaryzacji.

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 768.163,32 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 31.12.2020 roku nie występują.

2. Należności

Stan należności na dzień 31.12.2020 r. wynosi 2.012.269,88 zł



i dotyczy:

- należności z tytułu dostaw robót i usług	19.149,84 zł
- należności od członków i użytkowników lokali z tytułu opłat	646.714,75 zł
w tym:	
- lokale mieszkalne	393.198,97 zł
- lokale użytkowe	253.515,78 zł
- rozliczeń z tytułu energii cieplnej	1.034.055,68 zł
- rozrachunki z członkami z pozostałych tytułów	12.336,61 zł
- rozrachunki z pracownikami	1.142,70 zł
- rozliczeń z tytułu gazu	91,37 zł
- należności od budżetu	5.836,00 zł
- rozrachunki z tytułu pożyczek ZFŚS	13.487,00 zł
- rozrachunki z tytułu wkładów i udziałów	215.533,33 zł
- pozostałe należności	168.309,09 zł
w tym z tytułu:	
- kaucji zabezpieczającej	162.690,00 zł
- rozliczenia prognoz gazu	4.044,59 zł
- pozostałe rozrachunki	1.574,50 zł

Razem	2.116.656,37 zł
--------------	------------------------

Minus aktualizacja należności	104.386,49 zł
-------------------------------	---------------

Ujęto w bilansie	2.012.269,88 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 2,54 % na 2,98 %, 

- użytkowych z 10,81 % na 11,03 %.

Należności z budżetu dotyczą:

- podatek dochodowy od osób prawnych 5.836,00 zł

3. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe stanowią kwotę 639.223,54 zł

w tym:

- środki pieniężne w kasie 1.582,43 zł
- środki pieniężne na rachunku bieżącym 69.064,25 zł
- środki pieniężne na rachunkach bankowych lokat 566.874,79 zł
- środki pieniężne rachunku ZFŚS 1.702,07 zł

Stan środków pieniężnych w kasie jest zgodny z raportem kasowym na dzień 31.12.2020 r. i jest potwierdzony protokołem kontroli kasy na powyższy dzień.

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 31.12.2020 roku wynosi 90.446,86 zł

Rozliczenia stanowią:

- koszty poniesione w 2020 r. a dotyczące roku 2021 55.399,87 zł
- w tym:
 - prenumerata prasy 2.884,64 zł
 - przeglądy elektryczne 11.348,26 zł
 - koszty przeprowadzenia lustracji 8.116,89 zł
 - program ADA - aktualizacja 1.938,87 zł
 - materiały na składzie 29.378,62 zł



- program antywirusowy 1.732,59 zł
- podatku naliczonego od towarów i usług
VAT naliczony do rozliczenia w miesiącu
styczniu 2021 rok 8.663,86 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami
na gospodarce zasobami mieszkaniowymi 26.383,13 zł

Salda prawidłowe ujęte we właściwej pozycji bilansu.

4. KAPITAŁY WŁASNE

1. Fundusze własne

Stan funduszy na dzień 31.12.2020 roku wynosi 10.484.198,32 zł

w tym:

- fundusz udziałowy 129.066,05 zł
- fundusz zasobowy 604.078,86 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych 280.932,80 zł
- fundusz wkładów budowlanych 6.672.663,39 zł
- fundusz rezerwowy 15.281,20 zł
- fundusz z aktualizacji aktywów i pasywów 16.464.649,41 zł
- zmniejszenie funduszu z tytułu umorzenia -14.291.363,37 zł
- zysk (nadwyżka bilansowa) netto z roku ubiegłego 354.168,65 zł
- zysk (nadwyżka bilansowa) netto 254.721,33 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	2.771.371,48 zł
i dotyczy:	
- kredytów długoterminowych i odsetek	2.347.272,42 zł
- pozostałych długoterminowych zobowiązań	424.099,06 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	3.495.012,55 zł
z tego:	
- kredyty do spłaty w 2021 roku	815.259,68 zł
- wobec dostawców i odbiorców	929.357,06 zł
- wobec użytkowników lokali z tytułu opłat	670.308,88 zł
- wobec budżetu	42.665,69 zł
- wobec członków i użytkowników lokali z tytułu rozliczeń energii cieplnej	874.868,98 zł
- rozrachunki z tytułu gazu	25.341,99 zł
- wobec członków z tytułu wkładów i udziałów	110.694,81 zł
- pozostałe zobowiązania	26.515,46 zł

Zobowiązania wobec dostawców datują się z końca 2020 roku.

Zobowiązania wobec budżetu stanowią następujące tytuły:

- ZUS	306,69 zł
- podatek od towaru i usług VAT rozliczenie za grudzień 2020 r.	13.682,00 zł
- podatek dochodowy od osób fizycznych	24.422,00 zł
- PFRON	4.255,00 zł

Razem	42.665,69 zł
--------------	---------------------

Wszystkie salda zobowiązań wobec budżetu są realne prawidłowe oraz powiązane z deklaracjami podatkowymi za miesiąc grudzień 2020 rok.

7. Fundusze specjalne

Fundusze specjalne stanowią kwotę	1.740.162,11 zł
w tym:	
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	15.175,84 zł



- fundusz remontowy 1.724.986,27 zł

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

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

Z analitycznej ewidencji prowadzonej na nieruchomości wynika, że:

- na 36 nieruchomościach występuje nadwyżka poniesionych nakładów na remonty zasobów nad uzyskanymi wpływami, oznaczające w kwocie (-) 2.486.396,89 zł
- na 41 nieruchomościach występuje saldo kredytowe oznaczające stan funduszu w kwocie (+) 3.489.644,87 zł
- fundusz remontowy lokali użytkowych i infrastruktury (+) 299.352,54 zł
- fundusz remontowy do budowy balkonów (-) 7.304,65 zł
- fundusz remontowy wolne środki w obrocie (+) 429.690,40 zł

Podsumowanie (-) 1.724.986,27 zł

Stan funduszy prawidłowy, ujęty we właściwych pozycjach bilansu.

8. Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów

Rozliczenia międzyokresowe bierne stanowią kwotę 844.891,13 zł

i dotyczą:

- nadwyżki przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi 83.316,86 zł

Przychody przyszłych okresów stanowią kwotę 761.574,27 zł

i dotyczą wartość środków trwałych sfinansowanych z otrzymanej dotacji.



6. KOMPLETNOŚĆ I PRAWIDŁOWOŚĆ POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

1) Przychody

Przychody ze sprzedaży produktów	13.501.565,56 zł
Zmiana stanu produktów gzm (-)	87.190,01 zł
Pozostałe przychody operacyjne	183.602,55 zł
Przychody finansowe	31.311,18 zł
Razem przychody	13.629.289,28 zł

2) Koszty

Koszty według rodzaju	13.213.483,52 zł
Pozostałe koszty operacyjne	52.978,92 zł
Koszty finansowe	32.077,51 zł
Razem koszty	13.298.539,95 zł

3) Zysk brutto na działalności gospodarczej 330.749,33 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	330.749,33 zł
Przychody nie stanowiące przychodów podatkowych (-)	72.906,82 zł
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów (+)	163.506,03 zł



Przychody zwolnione z opodatkowania (-)	21.200,00 zł
Dochód podlegający opodatkowaniu	400.148,54 zł
Podstawa do opodatkowania	400.149,00 zł
Podatek dochodowy 19 % za 2020 rok	76.028,00 zł
Zysk netto	254.721,33 zł

Zysk wykazano w bilansie w prawidłowej pozycji.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi został ustalony za rok 2020 stanowi kwotę 56.933,73 zł i został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe.

Saldo rozliczeń międzyokresowych biernych (nadwyżka przychodów nad kosztami na dzień 31.12.2020 roku po uwzględnieniu wyniku z roku poprzedniego wynosi 56.933,73 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 42 nieruchomościach mieszkalnych (+)	83.316,86 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami na 23 nieruchomościach mieszkalnych(-)	26.383,13 zł
Razem nadwyżka przychodów nad kosztami	56.933,73 zł

8. ROZLICZENIE Z BUDŻETEM

1. Podatek od nieruchomości

Spółdzielnia naliczyła podatek od nieruchomości w kwocie	260.631,00 zł
Ujęto w kosztach	260.631,00 zł
Oprowadzono do budżetu	260.631,00 zł



Saldo na 31.12.2020 roku

0,00 zł

Podatek ustalono w wysokości prawidłowej.

2. Składka ZUS, FP i FŚG

Podstawą naliczenia stanowiły wynagrodzenia wypłacone w 2020 roku.

Naliczenie składek w koszty Spółdzielni	278.072,68 zł
Potrącono pracownikom	195.504,55 zł
Składki na cele zdrowotne	139.629,64 zł
Razem należne składki	613.206,87 zł
Odprowadzono - rozliczono z ZUS	612.900,18 zł
Saldo na 31.12.2020 roku	306,69 zł
Naliczenie składek prawidłowe.	

3. Podatek dochodowy od osób fizycznych

Spółdzielnia w ciągu roku pobierała zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych, które odprowadzała do Urzędu Skarbowego.

Na poczet podatku potrącono zaliczki w kwocie	136.929,00 zł
Odprowadzono do budżetu	112.507,00 zł
Pozostało do przekazania	24.422,00 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 2020 roku.

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



Podatek za 2020 rok VAT wynosi:

- podatek należny	355.287,00 zł
- podatek naliczony	164.958,00 zł
- przekazano do budżetu	176.647,00 zł
- otrzymano z budżetu	0,00 zł

Saldo Ct na 31.12.2020 r.	13.682,00 zł
---------------------------	--------------

Saldo ustalono poprawnie.

5. Podatek od środków transportowych

Podatek od środków transportowych nie występuje.

6. PFRON

Należne wpłaty	49.820,00 zł
Zapłacono	45.565,00 zł
Saldo Ct na 31.12.2020 roku	4.455,00 zł

7. Podatek od czynności cywilnoprawnych

Podatek od czynności cywilnoprawnych nie występuje.

8. Odsetki budżetowe

W 2020 roku Spółdzielnia zapłaciła wszystkie zobowiązania wobec budżetu w terminie. W 2020 roku odsetki budżetowe za nieterminowe regulowanie zobowiązań wobec budżetu nie występują.

9. Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów

Należne opłaty	30.010,79 zł
Zapłacono	30.010,79 zł
Saldo na 31.12.2020 roku	0,00 zł



10. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi

Należne opłaty	867.520,00 zł
Zapłacono	867.520,00 zł
Saldo na 31.12.2020 roku	0,00 zł

11. Opłata za korzystania ze środowiska

Należne opłaty	2.560,00 zł
Zapłacono	2.560,00 zł
Saldo na 31.12.2020 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 будownицтва 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	400.148,54 zł
Podstawa do opodatkowania	400.149,00 zł



Podatek dochodowy 19 %	76.028,00 zł
Zapłacono	81.864,00 zł
Saldo Dt na 31.12.2020 r.	5.836,00 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 31.12.2020 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 21 stron kolejno ponumerowanych.

Integralną część informacji stanowi załącznik:

1. Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni.

Piła 23.04.2021 rok
KLUCZOWY BIEGŁY 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


mgr Tadeusz Stefek

WĘZŁOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	J.m	Rok 2018	Rok 2019	Rok 2020
1.	Wskaźnik płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowy ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		0,51	0,47	0,52
2.	Wskaźnik płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowy} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		0,51	0,47	0,52
3.	Wskaźnik płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		0,16	0,06	0,12
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	26,6	35,5	43,5
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	63,0	59,6	69,1
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	$\frac{\text{zobowiązania krótko- i długoterminowe}}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$	%	39,1	38,4	41,4
8.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy}}{\text{aktywa trwałe}}$	%	63,8	64,6	63,2
9.	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy} + \text{zobow. długot.}}{\text{suma aktywów}}$	%	75,2	73,4	68,6
10.	Wskaźniki zaległości czynszowych % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	$\frac{\text{zaległości czynszowe}}{\text{wymiar roczny}}$	%	2,37	2,54	2,98
	- lokale użytkowe	$\frac{\text{zaległości czynszowe}}{\text{wymiar roczny}}$	%	7,93	10,81	11,03