

INFORMACJA

z badania sprawozdania finansowego za 2021 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. 2021 roku, poz. 648 z późn. zm.), oraz ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jednolity Dz. U z 2021 r. poz. 1208 późn. zm.).
3. Spółdzielnia zatrudniała przeciętnie w 2021 roku 33,1 pracowników w przeliczeniu na pełnozatrudnionych.
4. Na badane sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 rok składa się:
 - a) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 - b) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 17.826.154,72 złotych,
 - c) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2021 wykazujący zysk netto w kwocie 132.297,03 zł,
 - d) Dodatkowe informacje i objaśnienia.
5. Sprawozdanie finansowe za poprzedzający badany rok obrotowy, tj. za okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 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.

6. Sprawozdanie finansowe za 2020 rok zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 10/2021 z dnia 25.05.2021 roku. Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2020 r. został poprawnie wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia na dzień 01.01.2021 r.

Z uwagi na pandemię koronawirusa w 2021 roku Walne Zgromadzenie nie odbyło się, zatem sprawozdanie finansowe za 2020 rok nie zostało zatwierdzone i nadwyżka bilansowa za 2020 rok nie została podzielona.

7. 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.

8. 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 2021 roku.



9. 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.

10. 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) niezastnienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.

11. 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.).

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

Zwiększyły się nieznacznie wskaźniki płynności finansowej w porównaniu do roku ubiegłego:

- wskaźnik I z 0,52 do 0,53,
- wskaźnik II z 0,52 do 0,53.



W praktyce przyjmuje się, że wystarczającą płynność finansową zapewnia wskaźnik płynności I mieszczący się w granicach 1,2 do 2,0.

Wskaźnik płynności finansowej III zmniejszył się z 0,12 do 0,11. Na ogół przyjmuje się, że wskaźnik III oscylujący wokół jednośc jest prawidłowy.

Na niski poziom wskaźników płynności ma wpływ wykonanie termomodernizacji zasobów i poniesione koszty inwestycji w odnawialne źródła energii. Łączna kwota do spłaty środków przez członków i użytkowników lokali na dzień 31.12.2021 roku wynosi 432.095,44 zł oraz kredyty do spłaty w 2022 roku wykazane w zobowiązaniach krótkoterminowych w kwocie 570.340,61 zł, które będą spłacane sukcesywnie przez członków w 2022 roku. Łączna kwota 1.002.436,05 zł.

Wskaźniki płynności po uwzględnieniu powyższej kwoty wynoszą:

- I - 0,75,
- III - 0,33.

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

- mieszkalnych z 2,98 % do 2,94 %,
- użytkowych z 11,03 % do 9,85 %.

Zmniejszyły się wskaźnik obrotu:

- należnościami z 43,5 dnia do 34,4 dnia,
- zobowiązań z 69,1 dnia do 59,0 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 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.

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.

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

5. 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 trwałe na dzień 31.12.2021 r.
- środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2021 r.,
- środki trwałe w budowie na dzień 31.12.2021 r.
- materiały na dzień 30.10.2021 r.,

b) w drodze potwierdzenia sald:

- rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.12.2021 r.
- środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2021 r.

c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny:

- środki pracy małowartościowe 31.12.2021 r.
- należności sporne i wątpliwe na dzień 31.12.2021 r.



- należności z tytułów publiczno – prawnych na dzień 31.12.2021 r.
- fundusze specjalne na dzień 31.12.2021 r.
- rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2021 r.
- kapitały własne na dzień 31.12.2021 r.

6. 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.

B. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

1. AKTYWA TRWAŁE

Stan majątku na dzień 31.12.2021 r. wynosi 15.372.312,31 zł

w tym:

- grunty własne i w wieczystym użytkowaniu	1.255.414,44 zł
- budynki i budowle	9.044.591,05 zł
- urządzenia maszyn	4.619.845,75 zł
- środki transportowe	295,69 zł
- inne środki trwałe	16.548,94 zł
- środki trwałe w budowie	3.321,00 zł
- długoterminowe aktywa finansowe	200,00 zł
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	432.095,44 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 2021 r. poz. 1800 z późniejszymi zmianami).

W 2021 roku Spółdzielnia przeprowadziła inwentaryzację środków trwałych według stanu na dzień 31.10.2021 roku. Biegły zapoznał się z dokumentacją z przebiegu i rozliczenia inwentaryzacji. Sposób przeprowadzenia inwentaryzacji nie budzi zastrzeżeń.

Długoterminowe aktywa finansowe w kwocie 200,00 zł stanowią udziały w jednostkach gospodarczych.

Spółdzielnia posiada udziały w następujących jednostkach:

- RZRSM w Bydgoszczy	200,00 zł
----------------------	-----------

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 432.095,44 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 31.12.2021 roku nie występują.

2. Należności krótkoterminowe

Stan należności na dzień 31.12.2021 r. wynosi	1.611.321,81 zł
i dotyczy:	



- należności z tytułu dostaw robót i usług	28.289,52 zł
- należności od użytkowników miejsc postojowych	504,00 zł
- należności od członków i użytkowników lokali z tytułu opłat	615.381,95 zł
w tym:	
- lokale mieszkalne	386.222,44 zł
- lokale użytkowe	229.159,51 zł
- rozliczeń z tytułu energii cieplnej	764.337,65 zł
- rozrachunki z członkami z pozostałych tytułów	10.970,59 zł
- rozliczeń z tytułu gazu	8.184,30 zł
- należności od budżetu	25.847,00 zł
- rozrachunki z tytułu pożyczek ZFŚS	11.451,00 zł
- rozrachunki z tytułu wkładów i udziałów	215.533,33 zł
- pozostałe należności	6.043,69 zł
w tym z tytułu:	
- rozliczenia prognoz gazu	4.044,59 zł
- pozostałe rozrachunki	1.999,10 zł
Razem	1.686.543,03 zł
Minus aktualizacja należności	75.221,22 zł
Ujęto w bilansie	1.611.321,81 zł

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

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

- mieszkalnych z 2,98 % na 2,94 %,
- użytkowych z 11,03 % na 9,85 %.



Należności z budżetu dotyczą:

- podatku dochodowego od osób prawnych 25.847,00 zł

3. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe stanowią kwotę 527.915,85 zł

w tym:

- środki pieniężne w kasie 3.818,81 zł
- środki pieniężne na rachunku bieżącym 81.383,56 zł
- środki pieniężne na rachunkach bankowych lokat 438.994,86 zł
- środki pieniężne rachunku ZFŚS 3.718,62 zł

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 31.12.2021 roku wynosi 314.604,75 zł

Rozliczenia stanowią:

- koszty poniesione w 2021 r. a dotyczące roku 2022 68.597,23 zł
- w tym:
 - przeglądy budowlane 3.829,98 zł
 - archiwizacja i niszczenie dokumentów 7.588,77 zł
 - przeglądy elektryczne 4.808,79 zł
 - koszty przeprowadzenia lustracji 4.058,45 zł
 - program ADA - aktualizacja 2.025,16 zł
 - materiały na składzie 45.537,11 zł
 - program antywirusowy 472,47 zł
 - ubezpieczenie majątku 276,50 zł
- podatku naliczonego od towarów i usług



VAT naliczony do rozliczenia w miesiącu styczniu 2022 rok	13.768,30 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	232.239,22 zł

Salda prawidłowe ujęte we właściwej pozycji bilansu.

4. KAPITAŁY WŁASNE

1. Fundusze własne

Stan funduszy na dzień 31.12.2021 roku wynosi	10.131.635,38 zł
w tym:	
- fundusz udziałowy	129.476,50 zł
- fundusz zasobowy	601.068,04 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	270.180,75 zł
- fundusz wkładów budowlanych	6.603.341,07 zł
- fundusz rezerwowy	15.281,20 zł
- fundusz z aktualizacji aktywów i pasywów	16.237.464,61 zł
- zmniejszenie funduszu z tytułu umorzenia	-14.466.363,80 zł
- zysk (nadwyżka bilansowa) netto z roku ubiegłego	608.889,98 zł
- zysk (nadwyżka bilansowa) netto	132.297,03 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 urzędzeń księgowych.

5. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

1. Zobowiązania długoterminowe

Na koniec roku występuje saldo	2.132.962,86 zł
i dotyczy:	
- kredytów długoterminowych i odsetek	1.772.210,80 zł
- pozostałych długoterminowych zobowiązań	360.752,06 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	3.027.846,82 zł
z tego:	
- kredyty do spłaty w 2022 roku	570.340,61 zł
- wobec dostawców i odbiorców	1.106.593,77 zł
- rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	405,00 zł



- wobec użytkowników lokali z tytułu opłat	775.281,80 zł
- wobec budżetu	43.285,00 zł
- wobec członków i użytkowników lokali z tytułu rozliczeń energii cieplnej	416.830,72 zł
- rozrachunki z tytułu gazu	37.882,56 zł
- wobec członków z tytułu wkładów i udziałów	38.841,00 zł
- pozostałe zobowiązania	38.386,36 zł

Zobowiązania wobec dostawców datują się z końca 2021 roku.

Zobowiązania wobec budżetu stanowią następujące tytuły:

- podatek od towaru i usług VAT rozliczenie za grudzień 2021 r.	15.502,00 zł
- podatek dochodowy od osób fizycznych	23.747,00 zł
- PFRON	4.036,00 zł

Razem	43.285,00 zł
--------------	---------------------

Wszystkie salda zobowiązań wobec budżetu są realne prawidłowe oraz powiązane z deklaracjami podatkowymi za miesiąc grudzień 2021 rok.

7. Fundusze specjalne

Fundusze specjalne stanowią kwotę 1.566.540,92 zł
w tym:

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	15.169,62 zł
- fundusz remontowy	1.551.371,30 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 37 nieruchomościach występuje nadwyżka poniesionych nakładów na remonty zasobów nad uzyskanymi wpływami, oznaczające w kwocie (-) 2.405.309,10 zł
- na 40 nieruchomościach występuje saldo kredytowe oznaczające stan funduszu w kwocie (+) 3.425.653,61 zł
- fundusz remontowy lokali użytkowych i infrastruktury (+) 335.241,04 zł
- fundusz remontowy do budowy balkonów (-) 4.904,65 zł
- fundusz remontowy wolne środki w obrocie (+) 200.690,40 zł

Podsumowanie (+) 1.551.371,30 zł

Stan funduszy prawidłowy, ujęty we właściwych pozycjach bilansu.

8. Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów

Rozliczenia międzyokresowe bierne stanowią kwotę 9.071,40 zł
i dotyczą:

- nadwyżki przychodów nad kosztami
na gospodarce zasobami mieszkaniowymi 9.071,40 zł

Przychody przyszłych okresów stanowią kwotę 958.097,34 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	14.369.372,73 zł
Zmiana stanu produktów gzm (+)	223.167,82 zł
Zmiana stanu produktów pozostała (+)	13.197,36 zł
Pozostałe przychody operacyjne	102.932,42 zł
Przychody finansowe	42.292,81 zł



Razem przychody	14.750.963,14 zł
2) Koszty	
Koszty według rodzaju	14.464.048,74 zł
Pozostałe koszty operacyjne	67.474,71 zł
Koszty finansowe	44.433,66 zł
Razem koszty	14.575.957,11 zł
3) Zysk brutto na działalności gospodarczej	175.006,03 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	175.006,03 zł
--------------------	----------------------

Szczegółowe rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym zyskiem brutto przedstawia załącznik do informacji dodatkowej z którego wynika:

Dochód podlegający opodatkowaniu	224.786,03 zł
Podstawa do opodatkowania	224.786,00 zł
Podatek dochodowy 19 % za 2021 rok	42.709,00 zł
Zysk netto	132.297,03 zł

Zysk netto (nadwyżka bilansowa) wykazano w bilansie w prawidłowej pozycji.

Wyniki na poszczególnych działalnościach przedstawiają się następująco:

a) centralne ogrzewanie i ciepła woda

- koszt własny sprzedaży	4.476.248,64 zł
--------------------------	-----------------



- przychody ze sprzedaży 4.476.248,64 zł
Wynik nie występuje.

b) Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

- przychody ze sprzedaży 7.879.270,14 zł
- przychody finansowe 33.741,07 zł
- pozostałe przychody operacyjne 84.423,21 zł

Razem przychody 7.997.434,42 zł

- koszt własny sprzedaży 8.161.814,61 zł
- koszty finansowe 44.433,66 zł
- pozostałe koszty operacyjne 14.353,97 zł

Razem koszty 8.220.602,24 zł

Nadwyżka kosztów nad przychodami 223.167,82 zł

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi został ustalony za rok 2021 stanowi kwotę 223.167,82 zł i został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe.

Saldo rozliczeń międzyokresowych biernych (nadwyżka przychodów nad kosztami na dzień 31.12.2021 roku po uwzględnieniu wyniku z roku poprzedniego wynosi 223.167,82 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 6
nieruchomościach mieszkalnych (+) 9.071,40 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami na 59
nieruchomościach mieszkalnych(-) 232.239,22 zł



Razem nadwyżka kosztów nad przychodami	223.167,82 zł
---	----------------------

c) Działalność gospodarcza

- przychody ze sprzedaży	2.013.853,95 zł
- pozostałe przychody operacyjne	18.509,31 zł
- przychody finansowe	8.551,74 zł

Razem przychody	2.040.915,00 zł
------------------------	------------------------

- koszt własny sprzedaży	1.812.788,13 zł
- pozostałe koszty operacyjne	53.120,84 zł
- koszty finansowe	0,00 zł

Razem koszty	1.865.908,97 zł
---------------------	------------------------

Wynik finansowy zysk brutto	175.006,03 zł
------------------------------------	----------------------

Podatek dochodowy	42.709,00 zł
--------------------------	---------------------

Zysk netto (nadwyżka bilansowa)	132.297,03 zł
--	----------------------

Wynik został ustalony prawidłowo i pozostawiony na koncie 860.

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 31.12.2021 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 17 stron kolejno ponumerowanych.

Załącznik:

1. Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni.

Piła 19.04.2022 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

PREZES ZARZĄDU

mgr Tadeusz Stefek

WĘZŁOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	J.m	Rok 2019	Rok 2020	Rok 2021
1.	Wskaźnik płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowy ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		0,47	0,52	0,53
2.	Wskaźnik płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowy} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		0,47	0,52	0,53
3.	Wskaźnik płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		0,06	0,12	0,11
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	35,5	43,5	34,4
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	59,6	69,1	59,0
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	$\frac{\text{zobowiązania krótko- i długoterminowe}}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$	%	38,4	41,4	43,3
8.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy}}{\text{aktywa trwałe}}$	%	64,6	63,2	67,8
9.	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy} + \text{zobow. długot.}}{\text{suma aktywów}}$	%	73,4	68,6	68,8
10.	Wskaźniki zaległości w opłatach w % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	2,54	2,98	2,94
	- lokale użytkowe	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	10,81	11,03	9,85

KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek
nr ewid. 3849