

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

**INFORMACJA NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA
z badania rocznego sprawozdania
finansowego za 2022 rok**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w ŚWIECIU**

ul. Bolesława Prusa 1, 86-100 Świecie

BIEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek nr ewid. 3849

INFORMACJA

**z badania sprawozdania finansowego za 2022 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 2022 roku 27 pracowników w przeliczeniu na pełnozatrudnionych.
4. Na badane sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2022 rok składa się:
 - a) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 - b) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 17.574.720,66 złotych,
 - c) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2022 wykazujący zysk netto w kwocie 216.924,23 zł,
 - d) Dodatkowe informacje i objaśnienia.
5. Sprawozdanie finansowe za poprzedzający badany rok obrotowy, tj. za okres od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2021 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 2021 rok zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 07/2022 z dnia 28.04.2022 roku. Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2021 r. został poprawnie wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia na dzień 01.01.2022 r.

Sprawozdanie finansowe za 2021 rok zostało wysłane w dniu 25.08.2022 roku do Sądu Rejonowego w Bydgoszczy.

7. Uchwałą 27/2022 Rady Nadzorczej w dniu 25.09.2022 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 2022 - 2023.

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.



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

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

10. Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą Spółdzielni w porównaniu do roku poprzedniego stanowi załącznik.

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

- wskaźnik I z 0,53 do 0,66,
- wskaźnik II z 0,53 do 0,66.

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 zwiększył się z 0,11 do 0,12. Na ogół przyjmuje się, że wskaźnik III oscylujący wokół jedności 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 31.12.2022 roku wynosi 108.426,60 zł oraz kredyty do spłaty w 2023 roku wykazane w zobowiązaniach krótkoterminowych w kwocie 410.192,53 zł, które będą spłacane sukcesywnie przez członków w 2023 roku. Łączna kwota 518.619,13 zł.

Wskaźniki płynności po uwzględnieniu powyższej kwoty wynoszą:

- I - 0,76,
- III - 0,23.



Wskaźniki zaległości opłat w stosunku do wymiaru rocznego w porównaniu do stanu na koniec ubiegłego roku za użytkowanie lokali przedstawiają się następująco:

- w lokalach mieszkalnych zmniejszył z 2,98 % do 2,78 % ,
- w lokalach użytkowych zwiększył się z 11,03 % do 13,74 %.

Zwiększyły się wskaźnik obrotu:

- należnościami z 34,4 dnia do 43,0 dnia,
- zobowiązań z 59,0 dnia do 65,8 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 pracy małowartościowe 31.10.2022 r.
 - środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2022 r.,
 - środki trwałe w budowie na dzień 31.10.2022 r.
 - materiały nie zużyte na dzień na dzień 3.10.2022 r.,
 - b) w drodze potwierdzenia sald:
 - rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.11.2022 r.
 - środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2022 r.
 - c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny:
 - środki trwałe na dzień 31.12.2022 r.
 - należności sporne i wątpliwe na dzień 31.10.2022 r.
 - należności z tytułów publiczno – prawnych na dzień 31.12.2022 r.
 - fundusze specjalne na dzień 31.12.2022 r.
 - rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2022 r.
 - kapitały własne na dzień 31.12.2022 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 31.12.2022 r. wynosi

14.251.322,50 zł



w tym:

- grunty własne i w wieczystym użytkowaniu	1.244.048,69 zł
- budynki i budowle	8.559.983,76 zł
- urządzenia maszyny	4.323.291,95 zł
- inne środki trwałe	12.050,50 zł
- środki trwałe w budowie	3.321,00 zł
- długoterminowe aktywa finansowe	200,00 zł
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	108.426,60 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 2022 r. poz. 2587 z późniejszymi zmianami).

W 2022 roku Spółdzielnia nie przeprowadzała inwentaryzacji środków trwałych. Ostatnia przeprowadzona inwentaryzacja odbyła się w 2019 roku. Nie narusza to ustawy o rachunkowości w zakresie częstotliwości przeprowadzenia inwentaryzacji.

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 108.426,60 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 31.12.2022 roku nie występują.

2. Należności krótkoterminowe

Stan należności na dzień 31.12.2022 r. wynosi 2.040.781,00 zł
i dotyczy:

- należności z tytułu dostaw robót i usług	21.467,05 zł
- należności od członków i użytkowników lokali	693.079,69 zł
w tym:	
- lokale mieszkalne	371.900,83 zł
- lokale użytkowe	321.178,86 zł
- rozliczeń z tytułu energii cieplnej	1.138.530,76 zł
- rozrachunki z członkami z pozostałych tytułów	9.929,68 zł
- rozliczeń z tytułu gazu	5.310,70 zł
- należności od budżetu	17.476,00 zł
- rozrachunki z tytułu pożyczek ZFŚS	10.489,00 zł
- rozrachunki z tytułu wkładów i udziałów	215.533,33 zł
- pozostałe należności	1.363,20 zł

Razem	2.113.179,41 zł
--------------	------------------------

Minus aktualizacja należności	72.398,41 zł
-------------------------------	--------------

Ujęto w bilansie	2.040.781,00 zł
-------------------------	------------------------

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



Wskaźnik zaległości opłat w stosunku do wymiaru rocznego w porównaniu do stanu na koniec ubiegłego roku za użytkowanie lokali przedstawiają się następująco:

- w lokalach mieszkalnych zmniejszył z 2,98 % do 2,78 % ,
- w lokalach użytkowych zwiększył się z 11,03 % do 13,74 %.

Należności z budżetu dotyczą:

- podatku dochodowego od osób prawnych 17.476,00 zł

3. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe stanowią kwotę 609.035,16 zł

w tym:

- środki pieniężne w kasie 2.022,07 zł
- środki pieniężne na rachunku bieżącym 133.149,65 zł
- środki pieniężne na rachunkach bankowych lokat 472.916,40 zł
- środki pieniężne rachunku ZFŚS 947,04 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 31.12.2022 roku wynosi 673.582,00 zł

Rozliczenia stanowią:

- koszty poniesione w 2022 r. a dotyczące roku 2023 131.819,01 zł
- w tym:
- przeglądy budowlane 30.634,07 zł
 - archiwizacja i niszczenie dokumentów 7.427,65 zł
 - przeglądy elektryczne 58.613,85 zł
 - program ADA - aktualizacja 2.044,08 zł
 - materiały na składzie 22.655,36 zł
 - program antywirusowy 3.117,14 zł



- pozostałe rozliczenie 7.326,86 zł
 - podatku naliczonego od towarów i usług
VAT naliczony do rozliczenia w miesiącu
styczniu 2023 rok 4.848,79 zł
 - nadwyżka kosztów nad przychodami
na gospodarce zasobami mieszkaniowymi 536.914,20 zł
- Salda prawidłowe ujęte we właściwej pozycji bilansu.

4. KAPITAŁY WŁASNE

1. Fundusze własne

Stan funduszy na dzień 31.12.2022 roku wynosi	9.915.533,89 zł
w tym:	
- fundusz udziałowy	129.476,50 zł
- fundusz zasobowy	594.009,14 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	259.750,92 zł
- fundusz wkładów budowlanych	6.601.159,80 zł
- fundusz z aktualizacji aktywów i pasywów	16.146.630,81 zł
- zmniejszenie funduszu z tytułu umorzenia	-14.773.604,52 zł
- zysk (nadwyżka bilansowa) netto z lat ubiegłych	741.187,01 zł
- zysk (nadwyżka bilansowa) netto	216.924,23 zł

Ewidencja analityczna 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	1.749.782,58 zł
i dotyczy:	
- kredytów długoterminowych i odsetek	1.405.507,07 zł
- pozostałych długoterminowych zobowiązań	344.275,51 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	3.371.987,16 zł
z tego:	
- kredyty do spłaty w 2023 roku	410.192,53 zł
- wobec dostawców i odbiorców	1.204.482,03 zł
- rozrachunki z tytułu miejsc postojowych	45,00 zł
- wobec użytkowników lokali z tytułu opłat	990.477,83 zł



- wobec budżetu	35.584,00 zł
- wobec członków i użytkowników lokali z tytułu rozliczeń energii cieplnej	509.816,76 zł
- rozrachunki z członkami z pozostałych tytułów	210,49 zł
- rozrachunki z tytułu gazu	130.254,49 zł
- wobec członków z tytułu wkładów i udziałów	38.403,00 zł
- pozostałe zobowiązania	52.521,03 zł

Zobowiązania wobec dostawców datują się z końca 2022 roku.

Zobowiązania wobec budżetu stanowią następujące tytuły:

- podatek od towaru i usług VAT rozliczenie za grudzień 2022 r.	11.752,00 zł
- podatek dochodowy od osób fizycznych	22.098,00 zł
- PFRON	1.734,00 zł

Razem	35.584,00 zł
--------------	---------------------

Wszystkie salda zobowiązań wobec budżetu są realne prawidłowe oraz powiązane z deklaracjami podatkowymi za miesiąc grudzień 2022 rok.

7. Fundusze specjalne

Fundusze specjalne stanowią kwotę	1.630.607,18 zł
-----------------------------------	-----------------

w tym:

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	11.436,04 zł
- fundusz remontowy	1.619.171,14 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.

Na koniec 2022 roku występuje saldo kredytowe na kwotę 1.619.171,14 zł

Z analitycznej ewidencji prowadzonej na nieruchomości wynika, że:

- na 34 nieruchomościach występuje nadwyżka poniesionych nakładów na remonty zasobów nad uzyskanymi wpływami, oznaczające w kwocie (-) 2.673.892,15 zł
- na 43 nieruchomościach występuje saldo kredytowe oznaczające stan funduszu w kwocie (+) 3.953.303,47 zł
- fundusz remontowy lokali użytkowych i infrastruktury (+) 344.664,47 zł
- fundusz remontowy do budowy balkonów (-) 4.904,65 zł

Podsumowanie (+) 1.619.171,14 zł

Stan funduszy prawidłowy, ujęty we właściwych pozycjach bilansu.

8. Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów

Rozliczenia międzyokresowe bierne stanowią kwotę 4.675,26 zł i dotyczą:

- nadwyżki przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi 4.675,26 zł

Przychody przyszłych okresów stanowią kwotę 902.134,59 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	15.346.378,16 zł
Zmiana stanu produktów gzm (+)	532.238,94 zł
Zmiana stanu produktów pozostała (+)	63.221,78 zł
Pozostałe przychody operacyjne	179.317,85 zł



Przychody finansowe	59.027,21 zł
---------------------	--------------

Razem przychody	16.180.183,94 zł
------------------------	-------------------------

2) Koszty

Koszty działalności operacyjnej	15.735.868,99 zł
---------------------------------	------------------

Pozostałe koszty operacyjne	90.699,14 zł
-----------------------------	--------------

Koszty finansowe	78.135,58 zł
------------------	--------------

Razem koszty	15.904.703,71 zł
---------------------	-------------------------

3) Zysk brutto na działalności gospodarczej	275.480,23 zł
--	----------------------

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	275.480,23 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	308.188,08 zł
----------------------------------	---------------

Podstawa do opodatkowania	308.188,00 zł
---------------------------	---------------

Podatek dochodowy 19 % za 2022 rok	58.556,00 zł
---	---------------------

Zysk netto	216.924,23 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	4.957.895,31 zł
--------------------------	-----------------



- przychody ze sprzedaży	4.957.895,31 zł
--------------------------	-----------------

Wynik nie występuje.

b) Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

- przychody ze sprzedaży	8.153.971,28 zł
- przychody finansowe	30.811,55 zł
- pozostałe przychody operacyjne	101.150,97 zł

Razem przychody	8.285.933,80 zł
------------------------	------------------------

- koszt własny sprzedaży	8.722.070,37 zł
- koszty finansowe	78.076,04 zł
- pozostałe koszty operacyjne	18.026,33 zł

Razem koszty	8.818.172,74 zł
---------------------	------------------------

Nadwyżka kosztów nad przychodami (-)	532.238,94 zł
--------------------------------------	---------------

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi został ustalony za rok 2022 stanowi kwotę 532.238,94 zł i został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe.

Saldo rozliczeń międzyokresowych biernych (nadwyżka przychodów nad kosztami) na dzień 31.12.2022 roku po uwzględnieniu wyniku z roku poprzedniego wynosi 532.238,94 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 4 nieruchomościach mieszkalnych (+)	4.675,26 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami na 61	



nieruchomościach mieszkalnych (-)	536.914,20 zł
Razem nadwyżka kosztów nad przychodami (-)	532.238,94 zł
c) Działalność gospodarcza	
- przychody ze sprzedaży	2.234.511,57 zł
- pozostałe przychody operacyjne	78.166,88 zł
- przychody finansowe	28.215,66 zł
Razem przychody	2.340.894,11 zł
- koszt własny sprzedaży	1.992.681,53 zł
- pozostałe koszty operacyjne	72.672,81 zł
- koszty finansowe	59,54 zł
Razem koszty	2.065.413,88 zł
Wynik finansowy zysk brutto	275.480,23 zł
Podatek dochodowy	58.556,00 zł
Zysk netto (nadwyżka bilansowa)	216.924,23 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 przedstawiają 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 31.12.2022 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 16 stron kolejno ponumerowanych.

W załączeniu węglowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni.

Piła 31.03.2023 rok
KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek
nr ewid. 3849

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA
FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
"FIN-RACH" Sp. z o.o.
ul. Dł. M. Kolbe 13 B, 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 2020	Rok 2021	Rok 2022
1.	Wskaźnik płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowy ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		0,52	0,53	0,66
2.	Wskaźnik płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowy} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		0,52	0,53	0,66
3.	Wskaźnik płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		0,12	0,11	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	43,5	34,4	43,0
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	69,1	59,0	65,8
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	$\frac{\text{zobowiązania krótko- i długoterminowe}}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$	%	41,4	43,3	38,4
8.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy}}{\text{aktywa trwałe}}$	%	63,2	67,8	70,0
9.	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy} + \text{zobow. długot.}}{\text{suma aktywów}}$	%	68,6	68,8	66,4
10.	Wskaźniki zaległości w opłatach w % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	2,98	2,94	2,78
	- lokale użytkowe	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	11,03	9,85	13,74

KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek
nr ewid. 3849PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA
FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
"FIN-RACH" Sp. z o.o.
ul. Oj. M. Kolbe 13 B, 64-920 P i Ł A
tel. 067 215 20 21PREZES ZARZĄDU
mgr Tadeusz Stefek