

## Protokół

ze sprawdzenia prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego za 2022 rok

Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach przeprowadzonego w dniu 17 kwietnia 2023 r. przez Komisję Rewizyjną Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w składzie:

- 1.Przewodniczący Komisji – Krzysztof Bołtrukanis
- 2.Z-ca Przewodniczącego Komisji – Krzysztof Wierzbicki
- 3.Sekretarz Komisji – Jolanta Grudzińska

w obecności Głównej Księgowej –Katarzyna Dębowska

### **I. Informacje o sprawozdaniu finansowym.**

1.Sprawozdanie finansowe za 2022 r. obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r. zamykający się sumą bilansową w kwocie **32.823.107,40 zł.**
- rachunek zysków i strat za okres 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujący zysk netto w kwocie **138.339,85 zł**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

2.Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w wersji elektronicznej. Sprawozdanie finansowe nie podlega obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta.

Sprawozdanie finansowe za rok 2022 zostało zbadane przez Komisję Rewizyjną Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w dniu 17 kwietnia 2023 r.

Przez biegłego rewidenta zostało zbadane decyzją Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu, sprawozdanie finansowe za 2020 rok, chociaż także nie było ustawowego obowiązku.

Za sporządzenie tego sprawozdania odpowiada Zarząd i Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Naszym zadaniem było sprawdzenie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości pod względem formalnym i rachunkowym oraz kompletności sprawozdania.

### **II. Księgi Rachunkowe**

1. System rachunkowości w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej określa Zakładowy Plan Kont zatwierdzony uchwałą Zarządu nr 46/2014 z dnia 30 grudnia 2014r z mocą od dnia 01.01.2014r. ostatnia aktualizacja uchwałą Zarządu nr 82 /2019 z dnia 31.12.2019.Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r.(Dz .U. z 2019 poz. 351 z późn. zmianami.) oraz Uchwały Nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości (Dz.Urz.Min.Fin. z 2015 r.poz.81).

2. Księgi rachunkowe prowadzone były techniką komputerową przy pomocy systemu komputerowego ADA firmy PIXEL w Poznaniu.

### III. Analiza poszczególnych składników sprawozdania finansowego:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia, zawierają ustosunkowanie się do wszystkich danych wynikających z załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości.

- Bilans Spółdzielni, sporządzony na dzień 31.12.2022 r. zgodnie z załącznikiem nr 1 ustawy o rachunkowości zawiera dane :

**III . 1 Aktywa 32.823.107,40 zł**

#### 1. GRUPA A

Aktywa trwałe ogółem 22.340.270,82 zł z tego:

- rzeczowe aktywa trwałe 22.334.658,82 zł

- inwestycje długoterminowe 5.612,00 zł

1.1 wartości niematerialne i prawne dotyczące oprogramowania komputerów w bilansie nie występują ponieważ są w pełni umorzone, natomiast w ewidencji księgowej ich wartość początkowa oraz dotychczasowe umorzenie stanowią kwotę 23.546,38 zł.

1.2 w skład rzeczowych aktywów trwałych wchodzi:

- grunty 808.891,88 zł

- budynki ,lokale i obiekty inżynierii lądowej 21.437.482,75 zł

- urządzenia techniczne i maszyny 9.920,44 zł

- inne środki trwałe 78.363,75 zł

Zmiany w stanie środków trwałych w wartości brutto oraz zmiany w stanie środków trwałych z tytułu ich umorzeń zostały szczegółowo wykazane w punkcie 1 w dodatkowej informacji i objaśnieniach.

1.3. inwestycje długoterminowe dotyczą:

- udziałów w Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Białymstoku w kwocie 140,00 zł

- pakietu akcji Korporacji Ubezpieczeniowej 5.472,00 zł

#### 2. Grupa B

Aktywa obrotowe ogółem 6.786.783,65 zł z tego:

- zapasy 74.452,60 zł

- należności krótkoterminowe 444.520,39 zł

- inwestycje krótkoterminowe 5.746.661,59 zł

- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 521.149,07 zł

2.1 Ewidencja materiałów prowadzona jest według cen zakupu. Rozchody materiałów wyceniane są według metody „pierwsze weszło, pierwsze wyszło”.

2.2. na salda należności krótkoterminowych wynikające z ewidencji syntetycznej i analitycznej składają się:

- należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy 375.214,75 zł w tym należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne 262.667,64 zł, lokale użytkowe i garaże 51.257,69 zł, pozostałe 41.929,92 zł.,

- należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne powyżej 12-u miesięcy 27.375,72 zł.

2.4. saldo inwestycji krótkoterminowych dotyczyło:

- środków na rachunkach bankowych w kwocie 5.746.661,59 zł,

2.5. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowią :

saldo Wn funduszu remontowego wg nieruchomości których dotyczy 414.948,35 zł, nadwyżki kosztów nad przychodami nieruchomości GZM 74.106,85 zł oraz pozostałe tytuły 32.093,87 zł (głównie ubezpieczenia majątku i prenumeraty dotyczące roku 2023).

W zakresie funduszu remontowego oraz gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia prezentuje w bilansie salda poszczególnych nieruchomości zarówno w aktywach jak i w pasywach w szyku rozwartym.

### 3. Grupa C

3.1 należne wpłaty na fundusz własny 3.696.052,93 zł

Stanowią nie wniesione wkłady mieszkaniowe, nie spłacone kredyty mieszkaniowe wybudowane z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

**III.2 Pasywa 32.823.107,40 zł**

#### 1. Grupa A

1. Fundusze własne 24.886.319,24 zł z tego:

1.1 fundusz podstawowy 20.855.295,52 zł w tym:

- fundusz udziałowy 339.444,40 zł

- fundusz wkładów mieszkaniowych 6.539.237,74 zł

- fundusz wkładów budowlanych 13.976.613,38 zł

1.2. Fundusz zasobów mieszkaniowych i zasobowy 3.548.981,44 zł

1.3. Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	343.702,43 zł
1.4. Zysk netto	138.339,85 zł

Szczegółowe zmiany w stanie poszczególnych funduszy zostały przedstawione w dodatkowej informacji i objaśnieniach w punkcie 9.

Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych pozostał na niezmienionym poziomie.

Zysk netto zostanie omówiony w dalszej części raportu.

Wykazane stany są zgodne z ewidencją księgową.

## 2. Grupa B

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania dotyczą;	<b>7.936.788,16 zł</b>
--	------------------------

2.1. rezerwy na zobowiązania:	151.243,65 zł
-------------------------------	---------------

2.2 zobowiązań długoterminowych	3.337.102,31 zł
---------------------------------	-----------------

stanowią: kredyty zaciągnięte w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym w Warszawie. Część przypadająca do spłaty w roku 2023 została wykazana w zobowiązaniach krótkoterminowych.

2.3 zobowiązań krótkoterminowych	4.280.932,34 zł
----------------------------------	-----------------

z tego :

- kredyty i pożyczki	369.600,00 zł
----------------------	---------------

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług

o okresie wymagalności do 12 miesięcy	3.406.141,48 zł
---------------------------------------	-----------------

w tym: z tytułu dostaw i usług	1.107.657,12 zł
--------------------------------	-----------------

z tytułu opłat za lokale mieszkalne	452.487,04 zł
-------------------------------------	---------------

z tytułu opłat za lokale użytkowe i garaże	7.690,55 zł
--	-------------

z tytułu nadpłaty za energię cieplną I. mieszkalne

do rozliczenia w 2023 r.	1.838.306,77 zł
--------------------------	-----------------

-inne zobowiązania dotyczą rozrachunków z tytułu kredytów do spłaty, rozliczeń z tytułu wkładów i udziałów oraz pozostałych	501.666,55 zł
---	---------------

- fundusze specjalne	3.524,31 zł
----------------------	-------------

dotyczą :

- pozostałości Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych	3.524,31 zł
--	-------------

Saldo funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości zostało pokazane w dodatkowej informacji i objaśnieniach w części 10 punkt 2.

2.4 rozliczenia międzyokresowe w kwocie 167.509,86 zł

w tym:

- nadwyżka przychodów nad kosztami GZM -krótkoterminowe 93.121,26 zł

(szczegółowe dane w podziale na nieruchomości są pokazane w dodatkowej informacji i objaśnieniach w części 10 punkt 2)

- opłaty wniesione przez mieszkańców za przekształcenie gruntu

w wieczystym użytkowaniu na własny –długoterminowe 74.388,60 zł

#### **IV. Rachunek Zysków i Strat – sporządzony w wersji porównawczej.**

**1.Przychody razem wyniosły : 11.198.158,53 zł**

1.1 Przychody wynikające z rachunku zysków i strat dotyczą:

- przychodów ze sprzedaży produktów 10.982.473,89 zł

- przychodów ze sprzedaży materiałów 121,75 zł

Razem: **10.982.595,64 zł**

1.2 Przychody operacyjne wynoszą **188.133,77 zł**

i dotyczą :

- obsługi składek ubezpieczeniowych 2.545,28zł

- zwrotu kosztów sądowych i komorniczych 29.736,15 zł

- odszkodowań 68.208,37 zł

- rozwiązanie rezerwy 69.072,36 zł

- opłat do KFM związane ze spłatą kredytu 9.200,00 zł

- ryczałtowych kosztów wezwań do zapłaty 1.090,40 zł

- opłaty przekształceniowe 4.241,49 zł

- pozostałych wpływów 4.039,72 zł

1.3 Przychody finansowe wynoszą **27.429,12 zł**

i dotyczą odsetek od zaległości czynszowych, lokali mieszkalnych i użytkowych oraz odsetek od lokat bankowych.

<b>2. Koszty razem wyniosły :</b>	<b>11.239.797,00 zł</b>
2.1. koszty operacyjne wyniosły	11.110.198,99 zł
i dotyczą:	
- amortyzacji	6.282,72 zł
- zużycia materiałów i energii	5.628.785,47 zł
- usług obcych	729.663,56 zł
- podatków i opłat	1.410.048,00 zł
- wynagrodzeń	1.477.168,80 zł
- ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	283.083,58 zł
- pozostałych kosztów rodzajowych	1.575.103,21 zł
- wartości sprzedanych materiałów	63,65 zł
2.2. pozostałe koszty operacyjne	129.598,01 zł
dotyczą:	
- korekta VAT	1.744,28 zł
- sądowych i komorniczych	20.318,24 zł
- opłat do KFM związane ze spłatą kredytu	9.200,00 zł
- opłaty przekształceniowe	4.241,49 zł
- likwidacja materiałów z magazynu	12.468,41 zł
- pozostałe	3.318,54 zł
- rezerwy na zobowiązania	78.307,05 zł
2.3 zysk (strata) brutto	
Uwzględniając osiągnięte przychody na całokształcie działalności oraz w/w koszty	
strata wyniosła	<b>-41.638,47 zł</b>
Zgodnie z art.6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody gospodarki tymi zasobami w roku następnym i wykazywana jest w bilansie dwustronnie jako rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów. W rachunku zysków i strat wynik na działalności gospodarczej korygowany jest o wynik uzyskany na GZM nieruchomości(-190.866,32 zł) i stanowi zysk w kwocie brutto 149.227,85 zł	

Ustalenie podstawy opodatkowania wynika z opracowanego przez Spółdzielnię załącznika do CIT 8 uwzględniającego dochód zwolniony na GZM oraz przychody niepodatkowe powiększone o wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów. Uwzględniając powyższe podstawa opodatkowania stanowi 120.980,00 zł podatek dochodowy od osób prawnych 9 % stanowi kwotę 10.888,00 zł

Zysk brutto 149.227,85 zł po pomniejszeniu o podatek stanowi zysk netto **138.339,85 zł**.

## V. Wnioski

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe za 2022 rok :

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i

finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2022 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy 2022,

- jest zgodne pod względem formalnym i rachunkowym ,

- nie ujawniono nieprawidłowości, które mogłyby podważyć prawidłowość ujęcia danych w sprawozdaniu finansowym, jak też w ewidencji księgowej.

Komisja wnioskuje o przyjęcie sprawozdania przez Radę Nadzorczą , a następnie przedłożenie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Główny księgowy:

GŁÓWNA KSIĘGOWA  
Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Suwałkach  
*mgr Katarzyna Dębowska*  
PEŁNOMOCNIK

Podpisy członków komisji:

1. *Krzysztof Bolecki*  
2. *Krzysztof Kienada*  
3. *Mpolenta Grubinińska*