

Protokół

ze sprawdzenia prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego za 2023 rok

Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach przeprowadzonego w dniu 15 kwietnia 2024 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 2023 r. obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 r. zamykający się sumą bilansową w kwocie **31.414.860,02 zł.**
- rachunek zysków i strat za okres 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r. wykazujący zysk netto w kwocie **334.252,39 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 2023 zostało zbadane przez Komisję Rewizyjną Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w dniu 15 kwietnia 2024 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 2014 r. z mocą od dnia 01.01.2014 r. ostatnia aktualizacja Uchwała Zarządu nr 82/2019 z dnia 31.12.2019 r. Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. z 2023 poz. 120 z późn. zmianami) oraz Uchwały Nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości (Dz. U. 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 31.12.2023 r. zgodnie z załącznikiem nr 1 ustawy o rachunkowości zawiera dane:

III . 1 Aktywa	31.414.860,02 zł
-----------------------	-------------------------

1. GRUPA A

Aktywa trwałe ogółem	21.406.594,37 zł	z tego:
----------------------	------------------	---------

- rzeczowe aktywa trwałe	21.400.982,37 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	796.797,13 zł
----------	---------------

- budynki ,lokale i obiekty inżynierii lądowej	20.500.098,00 zł
--	------------------

- urządzenia techniczne i maszyny	7.762,12 zł
-----------------------------------	-------------

- inne środki trwałe	96.325,12 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	6.861.781,30 zł	z tego:
------------------------	-----------------	---------

- zapasy	53.836,80 zł
----------	--------------

- należności krótkoterminowe	594.421,08 zł
------------------------------	---------------

- inwestycje krótkoterminowe	4.642.737,33 zł
------------------------------	-----------------

- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 1.570.786,09 zł

2.1 inwentaryzacja została przeprowadzona w oparciu o Zarządzenie nr 2/2023 Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach z dnia 30-10-2023 r. w sprawie przeprowadzenia rocznej inwentaryzacji składników majątku:

- należności według stanu na dzień 31.10.2023 r. w drodze potwierdzenia sald,
- środków pieniężnych znajdujących się na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2023 r. w drodze uzgodnienia stanu,
- środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, gruntów, funduszy, rozliczeń międzyokresowych kosztów i przychodów na dzień 31.12.2023 r. drogą porównania danych z ksiąg rachunkowych i ich weryfikacji w terminie do 15.01.2024 r.

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

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

- należności z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy 494.098,80 zł w tym należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne 350.657,87 zł, lokale użytkowe i garaże 65.146,58 zł, pozostałe 48.948,54 zł.,
- należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne powyżej 12-u miesięcy 50.972,22 zł.

2.4 saldo inwestycji krótkoterminowych dotyczyło:

- środków na rachunkach bankowych w kwocie 4.642.737,33 zł,

2.5 krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowią:

saldo Wn funduszu remontowego wg nieruchomości których dotyczy 1.269.113,17 zł, nadwyżki kosztów nad przychodami nieruchomości GZM 266.552,18 zł oraz pozostałe tytuły 35.120,74 zł (głównie ubezpieczenie majątku i prenumeraty dotyczące roku 2024).

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

3. Grupa C

3.1 należne wpłaty na fundusz własny 3.146.484,35 zł

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

III.2 Pasywa	31.414.860,02 zł
---------------------	-------------------------

1.Grupa A	
------------------	--

1.Fundusze własne	24.099.712,10 zł z tego:
1.1 fundusz podstawowy	19.979.147,66 zł w tym:
- fundusz udziałowy	333.690,70 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	6.069.303,15 zł
- fundusz wkładów budowlanych	13.576.153,81 zł
1.2. Fundusz zasobów mieszkaniowych i zasobowy	3.442.609,62 zł
1.3. Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	343.702,43 zł
1.4. Zysk netto	334.252,39 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;	7.315.147,92 zł
--	-----------------

2.1 zobowiązań długoterminowych	2.790.933,51 zł
---------------------------------	-----------------

stanowią: kredyty zaciągnięte w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym w Warszawie. Część przypadająca do spłaty w roku 2024 została wykazana w zobowiązaniach krótkoterminowych.

2.2 zobowiązań krótkoterminowych	4.395.287,44 zł
----------------------------------	-----------------

z tego :

- kredyty i pożyczki	364.720,00 zł
----------------------	---------------

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	
--	--

o okresie wymagalności do 12 miesięcy	3.511.699,39 zł
---------------------------------------	-----------------

w tym: z tytułu dostaw i usług	3.511.699,39 zł
--------------------------------	-----------------

z tytułu opłat za lokale mieszkalne	583.391,58 zł
-------------------------------------	---------------

z tytułu opłat za lokale użytkowe i garaże	7.272,54 zł
--	-------------

z tytułu nadpłaty za energię ciepłą i mieszkalne	
do rozliczenia w 2024 r.	1.700.304,15 zł
- inne zobowiązania dotyczą rozrachunków z tytułu kredytów do spłaty, rozliczeń z tytułu wkładów i udziałów oraz pozostałych	515.343,74 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.	
2.3 rozliczenia międzyokresowe w kwocie	128.926,97 zł
w tym:	
- nadwyżka przychodów nad kosztami GZM - krótkoterminowe	55.643,53 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	73.283,44 zł

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

1. Przychody razem wyniosły:	15.482.722,38 zł
1.1 Przychody wynikające z rachunku zysków i strat dotyczą:	
- przychodów ze sprzedaży produktów	15.166.764,74 zł
- przychodów ze sprzedaży materiałów	532,90 zł
Razem:	15.167.297,64 zł
1.2 Przychody operacyjne wynoszą	199.792,24 zł
i dotyczą :	
- obsługi składek ubezpieczeniowych	2.594,42 zł
- zwrotu kosztów sądowych i komorniczych	16.883,33 zł
- odszkodowań	60.358,65 zł
- rozwiązanie rezerwy	101.840,15 zł
- opłat do KFM związane ze spłatą kredytu	14.150,00 zł

- ryczałtowych kosztów wezwań do zapłaty	1.136,80 zł
- opłaty przekształceniowe	1.105,16 zł
- pozostałych wpływów	1.723,73 zł

1.3 Przychody finansowe wynoszą **115.632,50 zł**

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

2. Koszty razem wyniosły: 15.377.304,65 zł

2.1 koszty operacyjne wyniosły 15.321.584,17 zł

i dotyczą:

- amortyzacji	24.736,95 zł
- zużycia materiałów i energii	7.693.730,44 zł
- usług obcych	853.846,42 zł
- podatków i opłat	2.746.255,50 zł
- wynagrodzeń	1.649.817,79 zł
- ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	320.523,67 zł
- pozostałych kosztów rodzajowych	2.032.392,50 zł
- wartości sprzedanych materiałów	280,90 zł

2.2 pozostałe koszty operacyjne 55.720,48 zł

dotyczą:

- korekta VAT	31,26 zł
- sądowych i komorniczych	17.912,33 zł
- związane ze zgłoszeniem do ubezpieczyciela	12.547,11 zł
- Białe Certyfikaty	34,00 zł
- opłat do KFM związane ze spłatą kredytu	14.150,00 zł
- opłaty przekształceniowe	1.105,16 zł
- likwidacja materiałów z magazynu	645,98 zł
- pozostałe	9.294,64 zł

2.3 zysk (strata) brutto

Uwzględniając osiągnięte przychody na całokształcie działalności oraz w/w koszty

zysk

105.417,73 zł

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 (-260.268,66 zł) i stanowi zysk w kwocie brutto 365.686,39 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 101.769,00 zł podatek dochodowy od osób prawnych 19 % stanowi kwotę 19.336,00 zł.

Spółdzielnia w 2022 roku wystąpiła do Krajowej Informacji Skarbowej w sprawie możliwości korzystania z obniżonej 9% stawki podatku dochodowego od osób prawnych, w związku z czym podatek ujęty w księgach rachunkowych za rok 2022 obliczono według obniżonej stawki. Jednakże po dokonaniu weryfikacji okazało się, że należało naliczyć podatek stawką 19% w 2022 roku. W roku 2023 dokonano korekty podatku ze stawką 19%. Różnicę w kwocie 12.098 zł. ujęto w księgach rachunkowych w roku 2023.

Zysk brutto 365.686,39 zł po pomniejszeniu o podatek stanowi zysk netto **334.252,39 zł**.

V. Wnioski

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe za 2023 rok :

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2023 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy 2023,
- 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:

Podpisy członków komisji:

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Suwałkach
mgr Katarzyna Dębowska
PEŁNOMOCNIK

1. *Krzysztof Bożuk*
2. *Alina Kozłowska*
3. *Monika Grudzińska*

