

## Protokół

ze sprawdzenia prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego za 2024 rok

Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach przeprowadzonego w dniu 31 marca 2025 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 Głównego Księgowego – Katarzyna Dębowska

### I. Informacje o sprawozdaniu finansowym.

1. Sprawozdanie finansowe za 2024 r. obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 r. zamykający się sumą bilansową w kwocie **31 187 495,60 zł.**
- rachunek zysków i strat za okres 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wykazujący zysk netto w kwocie **788 942,40 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 2024 zostało zbadane przez Komisję Rewizyjną Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w dniu 31 marca 2025 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 31.12.2024 r. zgodnie z załącznikiem nr 1 ustawy o rachunkowości zawiera dane:

**III . 1 Aktywa** **31 187 495,60 zł**

#### 1. GRUPA A

Aktywa trwałe ogółem 20 442 560,96 zł z tego:

- rzeczowe aktywa trwałe 20 436 948,96 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 791 148,15 zł

- budynki ,lokale i obiekty inżynierii lądowej 19 567 912,87 zł

- urządzenia techniczne i maszyny 6 168,46 zł

- inne środki trwałe 71 719,48 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 7 885 525,90 zł z tego:

- zapasy 55 588,48 zł

- należności krótkoterminowe 554 371,69 zł

- inwestycje krótkoterminowe 5 100 995,92 zł

- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 2 174 569,81 zł

2.1 inwentaryzacja została przeprowadzona w oparciu o Zarządzenie nr 4/2024 Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach z dnia 30-10-2024 r. w sprawie przeprowadzenia rocznej inwentaryzacji składników majątku:

- należności według stanu na dzień 31.10.2024 r. w drodze potwierdzenia sald,

- środków pieniężnych znajdujących się na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2024 r. w drodze uzgodnienia stanu,

- środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, gruntów, funduszy, rozliczeń międzyokresowych kosztów i przychodów na dzień 31.12.2024 r. drogą porównania danych z ksiąg rachunkowych i ich weryfikacji w terminie do 15.01.2025 r.,

- spisu z natury .

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 440 909,59 zł w tym należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne 277 808,44 zł, lokale użytkowe i garaże 72 457,71 zł, pozostałe 74 902,91 zł,

- należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne powyżej 12-u miesięcy 38 559,19 zł.

2.4 saldo inwestycji krótkoterminowych dotyczyło:

- środków na rachunkach bankowych w kwocie 5 100 995,92 zł,

2.5 krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowią:

saldo Wn funduszu remontowego wg nieruchomości których dotyczą 2 050 277,41 zł, nadwyżki kosztów nad przychodami nieruchomości GZM 64 262,79 zł oraz pozostałe tytuły 60 029,61 zł (głównie ubezpieczenie majątku oraz opłata licencji za programy komputerowe).

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia prezentuje w bilansie salda poszczególnych nieruchomości zarówno w aktywach jak i w pasywach w szyku rozwartym. Fundusz remontowy wykazany jest jako per saldo.

### 3. Grupa C

3.1 należne wpłaty na fundusz własny 2 859 408,74 zł

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



<b>III.2 Pasywa</b>	<b>31 187 495,60 zł</b>
---------------------	-------------------------

<b>1.Grupa A</b>	
------------------	--

1.Fundusze własne	23 635 222,85 zł z tego:
1.1 fundusz podstawowy	19 129 566,55 zł w tym:
- fundusz udziałowy	322 758,50 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	5 582 873,35 zł
- fundusz wkładów budowlanych	13 223 934,70 zł
1.2. Fundusz zasobów mieszkaniowych i zasobowy	3 392 012,08 zł
1.3. Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	324 701,82 zł
1.4. Zysk netto	788 942,40 zł

Szczegółowe zmiany w stanie poszczególnych funduszy zostały przedstawione w dodatkowej informacji i objaśnieniach w części 1 w punkcie 9 i 17.

Zysk netto zostanie omówiony w dalszej części raportu.

Wykazane stany są zgodne z ewidencją księgową.

<b>2.Grupa B</b>	
------------------	--

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania dotyczą;	7 552 272,75 zł
--	-----------------

2.1 zobowiązań długoterminowych	2 488 765,12 zł
---------------------------------	-----------------

stanowią: kredyty zaciągnięte w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym w Warszawie. Część przypadająca do spłaty w roku 2025 została wykazana w zobowiązaniach krótkoterminowych.

2.2 zobowiązań krótkoterminowych	4 809 819,76 zł
----------------------------------	-----------------

z tego :

- kredyty i pożyczki	378 900,00 zł
----------------------	---------------

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług

o okresie wymagalności do 12 miesięcy	4 210 557,42 zł
---------------------------------------	-----------------

w tym: z tytułu dostaw i usług	4 210 557,42 zł
--------------------------------	-----------------

z tytułu opłat za lokale mieszkalne	804 355,13 zł
-------------------------------------	---------------

z tytułu opłat za lokale użytkowe i garaże	8 310,74 zł
--	-------------

z tytułu nadpłaty za energię ciepłą l. mieszkalne	
do rozliczenia w 2025 r.	1 867 085,88 zł
- inne zobowiązania dotyczą rozrachunków z tytułu kredytów do spłaty, rozliczeń z tytułu wkładów i udziałów oraz pozostałych	216 838,03 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	253 687,87 zł
w tym:	
- nadwyżka przychodów nad kosztami GZM - krótkoterminowe	181 599,84 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	72 088,03 zł
<b>IV. Rachunek Zysków i Strat – sporządzony w wersji porównawczej.</b>	
<b>1. Przychody razem wyniosły:</b>	<b>15 648 498,52 zł</b>
1.1 Przychody wynikające z rachunku zysków i strat dotyczą:	
- przychodów ze sprzedaży produktów	14 850 507,19 zł
- przychodów ze sprzedaży materiałów	400,01 zł
Razem:	14 850 907,20 zł
1.2 Przychody operacyjne wynoszą	662 171,44 zł
i dotyczą :	
- obsługi składek ubezpieczeniowych	2 731,37 zł
- zwrotu kosztów sądowych i komorniczych	31 176,32 zł
- odszkodowań	26 507,81 zł
- opłat do KFM związane ze spłatą kredytu	3 350,00 zł
- ryczałtowych kosztów wezwań do zapłaty	1 424,00 zł

- opłaty przekształceniowe	1 195,41 zł
- przedawnienie roszczeń o zwrot wkładu mieszkaniowego, nadpłat na czynszu oraz udziałów byłych członków	349 581,18 zł
- sprzedaż mieszkania nr 29 ul. Lityńskiego 1A	173 200,00 zł
- białe certyfikaty	38 392,91 zł
- przetarg mieszkanie nr 58 ul. 11 Listopada 11	34 250,00 zł
- pozostałych wpływów	362,44 zł

**1.3 Przychody finansowe wynoszą 135 419,88 zł**

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

**2. Koszty razem wyniosły: 14 785 569,60 zł**

**2.1 koszty operacyjne wyniosły 14 720 696,48 zł**

i dotyczą:

- amortyzacji	26 199,30 zł
- zużycia materiałów i energii	6 889 510,93 zł
- usług obcych	889 125,12 zł
- podatków i opłat	2 571 405,14 zł
- wynagrodzeń	2 010 178,13 zł
- ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	386 200,43 zł
- pozostałych kosztów rodzajowych	1 947 824,92 zł
- wartości sprzedanych materiałów	252,51 zł

**2.2 pozostałe koszty operacyjne 64 873,12 zł**

dotyczą:

- korekta VAT	31,26 zł
- sądowych, komorniczych, pełnomocnictw i zastępstwa prawnego	38 824,31 zł
- związane ze zgłoszeniem do ubezpieczyciela	11 545,20 zł
- Białe Certyfikaty	8 018,55 zł
- opłat do KFM związane ze spłatą kredytu	3 350,00 zł

- opłaty przekształceniowe	1 195,41 zł
- przetarg mieszkania nr 29 ul. Lityńskiego 1A	1 034,78 zł
- pozostałe	873,61 zł

### 2.3 zysk (strata) brutto

Uwzględniając osiągnięte przychody na całokształcie działalności oraz w/w koszty

zysk **862 928,92 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 (41 673,52 zł) i stanowi zysk w kwocie brutto 821 255,40 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 170 066,00 zł podatek dochodowy od osób prawnych 19 % stanowi kwotę 32 313,00 zł.

Zysk brutto 821 255,40 zł po pomniejszeniu o podatek stanowi zysk netto **788 942,40 zł**.

### V. Wnioski

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe za 2024 rok :

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

finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2024 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy 2024,

- 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 wnioskuję 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 Bożankiewicz*  
2. *Krzysztof Kłisowski*  
3. *Polanta Grubiniński*

