

Protokół

ze sprawdzenia prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego za 2025 rok

Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach przeprowadzonego w dniu 30 marca 2026 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 2025 r. obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r. zamykający się sumą bilansową w kwocie **29 788 037,90 zł**
- rachunek zysków i strat za okres 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wykazujący zysk netto w kwocie **319 962,07 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 2025 zostało zbadane przez Komisję Rewizyjną Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w dniu 30 marca 2026 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 31.12.2025 r. zgodnie z załącznikiem nr 1 ustawy o rachunkowości zawiera dane:

III . 1 Aktywa	29 788 037,90 zł	
1. GRUPA A		
Aktywa trwałe ogółem	19 565 578,00 zł	z tego:
- rzeczowe aktywa trwałe	19 559 966,00 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	787 602,94 zł	
- budynki ,lokale i obiekty inżynierii lądowej	18 651 604,37 zł	
- urządzenia techniczne i maszyny	4 688,14 zł	
- inne środki trwałe	116 070,55 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	7 774 023,39 zł	z tego:
- zapasy	65 041,77 zł	

- należności krótkoterminowe	512 743,30 zł
- inwestycje krótkoterminowe	5 237 651,95 zł
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 958 586,37 zł

2.1 inwentaryzacja została przeprowadzona w oparciu o Zarządzenie nr 1/2025 Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach z dnia 08-12-2025 r. w sprawie przeprowadzenia rocznej inwentaryzacji składników majątku:

- należności według stanu na dzień 31.10.2025 r. w drodze potwierdzenia sald,
- środków pieniężnych znajdujących się na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2025 r. w drodze uzgodnienia stanu,
- środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, gruntów, funduszy, rozliczeń międzyokresowych kosztów i przychodów na dzień 31.12.2025 r. drogą porównania danych z ksiąg rachunkowych i ich weryfikacji w terminie do 15.01.2026 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 439 967,41 zł w tym należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne 268 074,87 zł, lokale użytkowe 60 958,64 zł i garaże 1 939,67 zł, pozostałe 15 806,77 zł,
- należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne powyżej 12-u miesięcy 56 969,12 zł.

2.4 saldo inwestycji krótkoterminowych dotyczyło:

- środków na rachunkach bankowych w kwocie 5 237 651,95 zł,

2.5 krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowią:

saldo Wn funduszu remontowego wg nieruchomości których dotyczą 1 863 539,44 zł, nadwyżki kosztów nad przychodami nieruchomości GZM 37 735,03 zł oraz pozostałe tytuły 57 311,90 zł (głównie ubezpieczenie majątku oraz opłata licencji za programy komputerowe dotyczące roku 2026).

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 **2 448 436,51 zł**

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

III.2 Pasywa **29 788 037,90 zł**

1.Grupa A

1.Fundusze własne	22 242 322,14 zł z tego:
1.1 fundusz podstawowy	18 264 245,19 zł w tym:
- fundusz udziałowy	316 936,50 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	5 143 177,37 zł
- fundusz wkładów budowlanych	12 804 131,32 zł
1.2. Fundusz zasobów mieszkaniowych i zasobowy	3 333 413,06 zł
1.3. Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	324 701,82 zł
1.4. Zysk netto	319 962,07 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.

2.Grupa B

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania dotyczą;	7 545 715,76 zł
2.1 zobowiązań długoterminowych	2 082 249,80 zł
stanowią: kredyty zaciągnięte w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym w Warszawie. Część przypadająca do spłaty w roku 2026 została wykazana w zobowiązaniach krótkoterminowych.	
2.2 zobowiązań krótkoterminowych	4 739 112,05zł
z tego :	
- kredyty i pożyczki	373 260,00 zł
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 miesięcy	4 177,537,63 zł
w tym: z tytułu dostaw i usług	
z tytułu opłat za lokale mieszkalne	996 231,40 zł

z tytułu opłat za lokale użytkowe i garaże	14 293,67 zł
z tytułu nadpłaty za energię ciepłą za rok 2025 - I. mieszkalne do rozliczenia w 2026 r.	2 017 361,49 zł
- inne zobowiązania dotyczą rozrachunków z tytułu kredytów do spłaty, rozliczeń z tytułu kosztów windykacji oraz pozostałych	184 790,11 zł
- fundusze specjalne	3 524,31 zł
dotyczą :	
- pozostałości Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych	3 524,31 zł
2.3 rozliczenia międzyokresowe w kwocie	724 353,91 zł
w tym:	
- opłaty wniesione przez mieszkańców za przekształcenie gruntu w wieczystym użytkowaniu na własny – długoterminowe	70 332,70 zł
- nadwyżka przychodów nad kosztami GZM - krótkoterminowe	133 052,28 zł
- nadwyżka przychodów nad kosztami – fundusz remontowy – krótkoterminowe	520 968,93 zł

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

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

1. Przychody razem wyniosły:	15 185 112,27 zł
1.1 Przychody wynikające z rachunku zysków i strat dotyczą:	
- przychodów ze sprzedaży produktów	14 904 962,49 zł
- przychodów ze sprzedaży materiałów	268,80 zł
Razem:	14 905 231,29 zł
1.2 Przychody operacyjne wynoszą	143 279,70 zł
i dotyczą :	
- obsługi składek ubezpieczeniowych	2 804,71 zł
- zwrotu kosztów sądowych i komorniczych	25 567,58 zł
- odszkodowań	60 330,00 zł
- opłat do KFM związane ze spłatą kredytu	4 650,00 zł

- ryczałtowych kosztów wezwań do zapłaty	2 384,00 zł
- opłaty przekształceniowe	1 755,33 zł
- białe certyfikaty	37 493,55 zł
- opłata za korespondencję	3 616,65 zł
- korekta VAT	3 229,50 zł
- pozostałych wpływów	1 448,38 zł
1.3 Przychody finansowe wynoszą	136 601,28 zł

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

2. Koszty razem wyniosły: 14 894 467,53 zł

2.1 koszty operacyjne wyniosły 14 816 442,97 zł

i dotyczą:

- amortyzacji	34 463,76 zł
- zużycia materiałów i energii	6 487 091,99 zł
- usług obcych	934 113,91 zł
- podatków i opłat	2 827 618,80 zł
- wynagrodzeń	2 024 978,16 zł
- ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	392 627,72 zł
- pozostałych kosztów rodzajowych	2 115 468,83 zł
- wartości sprzedanych materiałów	79,80 zł

2.2 pozostałe koszty operacyjne 78 024,56 zł

dotyczą:

- sądowych, komorniczych, pełnomocnictw i zastępstwa prawnego	25 122,82 zł
- związane ze zgłoszeniem do ubezpieczyciela	41 314,82 zł
- Białe Certyfikaty	4 438,98 zł
- opłat do KFM związane ze spłatą kredytu	4 650,00 zł
- opłaty przekształceniowe	1 755,33 zł
- pozostałe	742,61 zł

2.3 zysk (strata) brutto

Uwzględniając osiągnięte przychody na całokształcie działalności oraz w/w koszty

zysk

290 644,74 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 (- 57 455,33) zł) i stanowi zysk w kwocie brutto 348 100,07 zł.

Ustalenie podstawy opodatkowania wynika z opracowanego przez Spółdzielnię załącznika do CIT 8 uwzględniającego dochód zwolniony na GZM oraz przychody nieopodatkowe powiększone o wydatki nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów. Uwzględniając powyższe podstawa opodatkowania stanowi 148 095,00 zł podatek dochodowy od osób prawnych 19 % stanowi kwotę 28 138,00 zł.

Zysk brutto 348 100,07 zł po pomniejszeniu o podatek stanowi zysk netto **319 962,07 zł**.

V. Wnioski

Naszym zdaniem sprawozdanie finansowe za 2025 rok :

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

finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2025 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy 2025,

- 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 Debowska
PEŁNOMOCENIK

Podpisy członków komisji:

1. 
2. 
3. 