

PROTOKÓŁ Nr 1/2023

Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy za rok 2022

Skład Komisji:

Rafał Piasecki	– Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Marta Struszczyk	- Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
Marcelina Maciejewska-Pietrzak	– Sekretarz Komisji Rewizyjnej

Zgodnie z Art.64 ustawy o rachunkowości nie wystąpił obowiązek badania sprawozdania za rok obrotowy 2022 przez biegłego rewidenta.

Sprawdzenie sprawozdania przeprowadzono w sposób uproszczony w dniach od 22 do 24 maja 2023 r.

Zakres sprawdzenia sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych:

- Prawdliwość opracowania sprawozdania,
- Zgodność urzędzeń ewidencji analitycznej z syntetyczną,
- Ustalenie wyniku finansowego,
- Prawdliwość ewidencji zmian i wykorzystania funduszy własnych.

Przedmiot sprawdzenia bilansu:

- sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2022 r.,
- zestawienie obrotów i sald kont syntetycznych,
- urzędzenia analityczne.

Ustalenia:

1. W zakresie ustalenia i rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielnia uwzględnia specyfikę związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stosując wymogi przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
2. Wynik z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych wykazuje się i rozlicza zgodnie z art.6, ust.1 ustawy o spółdzielniach – jako rozliczenia międzyokresowe wskazując odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu oraz rachunku zysków i strat jako nadwyżka przychodów lub nadwyżka kosztów z roku bieżącego.
3. Wynik bilansowy obejmuje pożytki z nieruchomości oraz lokali użytkowych, a także zysk z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej i prezentowany jest w rachunku zysków i strat w części „L” oraz w bilansie w pozycji A.VI Pasywów.
4. Wynik po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi.
5. Sprawozdanie finansowe sporządzone zastało wg przepisów przewidzianych dla małych jednostek w zł i groszach ze szczegółowością przewidzianą w załączniku Nr 5 do ustawy o rachunkowości i zawiera dane porównawcze wg art.. 46 – 48.
6. Rachunek zysków i strat sporządzono w wariantcie porównawczym w wersji II, zgodnie ze stanowiskiem KSR.
7. Księgi rachunkowe za rok ubiegły zostały zamknięte pod datą 31.12.2022 r., salda kont po ustaleniu zgodności analityki z syntetyką oraz uwzględnieniu kont korygujących lub aktualizujących zostały wykazane w odpowiednich pozycjach sprawozdania finansowego.
8. Dowody księgowo i księgi rachunkowe zostały uprzednio sprawdzone, zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane.
9. Sporządzone sprawozdanie obejmuje:
 - wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 - bilans,
 - rachunek zysków i strat,
 - informację dodatkową.

BILANS

AKTYWA – pozycje bilansowe

Rzeczowy majątek trwały 8.939.026,01

w tym:

1. Środki trwałe netto 8.933.046,37

2. Należności długoterminowe 5.979,64

Majątek obrotowy 9.825.577,40

w tym:

1. Należności z tyt. dostaw 327.375,72

2. należności z tyt. podatków, ub. społ. 628,27

2. Należności z innych tytułów 3.303,93

3. Środki pieniężne 7.399.710,85

4. Rozliczenie międzyokresowe 2.094.558,63

AKTYWA OGÓŁEM 18.764.603,41

Weryfikacja pozycji bilansowych z księgami rachunkowymi

AKTYWA TRWAŁE

1. Rzeczowe aktywa trwałe

Stan w wartości początkowej na 01.01.2022 22.751.737,89

z tego:

- wartości niematerialne i prawne 68.963,64

- grunty 1.159.320,65

w tym: prawo wieczystego użytkowania 1.141.564, 90

- budynki i budowle 20.571.992,04

- urządzenia techniczne i maszyny 654.938,42

- środki transportu 129.303,00

- pozostałe środki trwałe 167.220,14

<u>Zmiany ewidencyjne za rok bieżący</u>	- 394.620,30
z tego:	
- zakup środków trwałych	+14.171,35
- lokale mieszkalne wyłączone z zasobów spółdzielni z tytułu odrębnej własności	- 408.330,40
- wyodrębniony grunt	- 461,25

Rzeczowe aktywa trwałe w wartości brutto na 31.12.2022 **22.357.117,59**

Umorzenie na 01.01.2022 **13.077.437,55**

Zmiany ewidencyjne za rok bieżący: **+ 364.633,67**

z tego:

- umorzenie budynków i budowli	+ 494.133,31
- umorzenie urządzeń technicznych	+ 65.108,61
- umorzenie środków transportu	+ 10.806,00
- umorzenie pozostałych środków trwałych	+ 2.105,05
- umorzenie wyodrębnionych lokali	- 225.519,30

Umorzenie rzeczowych aktywów trwałych na 31.12.2022 **13.424.071,22**

Wartości netto rzeczowych aktywów trwałych na 31.12.2022 **8.933.046,37**

Umorzenie rzeczowego majątku trwałego w kwocie 225.155,26 zgodnie z przepisami odniesiono na zmniejszenie funduszu własnego, pozostałą kwotę w formie amortyzacji zarachowano w koszty.

Wartość wyodrębnionych lokali mieszkalnych w kwocie netto prawidłowo odniesiono na zmniejszenie kapitału własnego.

Spółdzielnia nie posiada środków trwałych używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych (leasingu), które nie są amortyzowane i umarzane.

Należności długoterminowe **5.979,64**

Konto „859” - wieloletnie kredyty mieszkaniowe spłacane w ratach miesięcznych łącznie z opłatami czynszowymi.

AKTYWA TRWAŁE OGÓŁEM **8.939.026,01**

AKTYWA OBROTOWE **9.825.577,40**

Należności krótkoterminowe

- z tyt. czynszów (201+204 bez 204-03) 327.375,72

- nieopłacone udziały (242) 3.303,93

- z tyt. pod. i innych (223+227+231+647-01) 628,27

- należności zasądzone (204-03) 138.450,36

Ogółem **469.758,28**

Odpis aktualizujący „konto 290” – 138.450,36

Wartość bilansowa **331.307,92**

W wyniku analizy ewidencji szczegółowej do konta „204” i „242” ustalono, że są to należności przeterminowane.

Struktura czasowa przeterminowania.

L.p.	Tytuł	Przeterminowanie w miesiącach			
		do 3	powyżej 3 do 6	powyżej 6 do 12	powyżej 12
1.	Czynsze mieszkalne	137.129,59	87.721,27	63.440,34	151.699,23
2.	Czynsze za lokale użytkowe	24.447,80	-	-	-
3.	Nieopłacone udziały	-	-	-	3.303,93
4.	Ogółem	161.576,79	87.721,27	63.440,34	155.003,16

Struktura dłużników za lokale mieszkalne wg wysokości kwoty zadłużenia

(w zł.)

L.p.		Ilość	Wartość
1.	dłużnicy do 2000	519	176.843
2.	dłużnicy od 2001 – 5000	24	76.671
3.	dłużnicy od 5001 – 10.000	6	38.928
4.	dłużnicy od 10.001 – 20.000	6	79.454
5.	dłużnicy powyżej 20.000	3	68.094
6.	Ogółem	558	439.990

Zadłużenie z tytułu czynszów za lokale mieszkalne w kwocie 138.450,36 było objęte postępowaniem sądowym i jest potwierdzone wyrokami lub sądowymi nakazami zapłaty.

Inwestycje krótkoterminowe

- bieżący rachunek bankowy konto „136” 1.384.631,22
- lokaty bankowe konto „137” 6.015.079,63

Ogółem – inwestycje krótkoterminowe 7.399.710,85

Rozliczenia międzyokresowe

- czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów konto „649” 98.478,95
- czynne rozliczenia na GZM saldo Wn konto „647 - 647-01” 467.826,03
- należności funduszu remontowego saldo Wn konta „856” 1.528.253,65

Ogółem rozliczenia międzyokresowe 2.094.558,63

Aktywa obrotowe ogółem 9.825.577,40

AKTYWA RAZEM 18.764.603,41

PASYWA – pozycje bilansowe

Fundusze własne **13.001.080,84**

z tego:

- fundusze podstawowe	4.311.580,92
- fundusze zapasowe	8.306.842,30
- nierozliczone wyniki lat ubiegłych	0,00
- zysk za rok bieżący	382.657,62

Zobowiązania rezerwy i rozliczenia międzyokresowe **5.763.522,57**

Z tego:

- zobowiązania krótkoterminowe	4.317.349,45
- rozliczenia międzyokresowe przychodów	1.446.173,12

PASYWA – ogółem **18.764.603,41**

Weryfikacja pozycji bilansowych z księgami rachunkowymi:

Fundusze własne (aktywa netto)

Stan funduszy własnych na początek roku: **13.886.814,77**

Z tego:

- Konto „801”	71.669,55
- konto „802”	6.690.499,60
- konto „803”	268.767,54
- konto „804”	230.598,98
- konto „805”	4.132.622,67
- konto „807”	1.632.231,24
- konto „820”	635.207,39
- konto „860” – „870”	225.217,80

Zmiany stanu funduszy za rok obrotowy:

- umorzenie za rok bieżący **- 225.155,26**

- wartość netto lokali wyodrębnionych	- 182.811,10
- przekazanie zysku z lat 2019 i 2020	- 635.207,39
- zysk netto bieżącego roku	+ 382.657,62
- przeksięgowanie wyniku za rok ubiegły	-225.217,80

Powyższe zmiany aktywów netto zostały zaewidencjonowane na odpowiednich kontach funduszy i wynikają z przepisów ustawowych obowiązujących w tym zakresie.

W wyniku wprowadzonych zmian stan aktywów netto (funduszy własnych) obniżył się w stosunku do roku ubiegłego o kwotę **885.733,93**.

Stan funduszy własnych na 31.12.2022 **13.001.080,84**

Zobowiązania krótkoterminowe **4.317.349,45**

w tym zobowiązania z tyt.:

- zakupu dostaw i usług konto „201”	1.303.625,10
- nadpłaconych czynszów konto „204”	507.628,92
- rozliczeń VAT konto „221”	10.801,00
- podatku dochodowego konto „222”	6.228,00
-ubezpieczeń majątkowych konto „229 - 01”	38.255,00
- inne konta „234” i „249”	580,32
- kaucje na lokale użytkowe konto „809”	41.942,91
- saldo funduszu remontowego konto „856”	2.408.288,20

W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono:

- zobowiązania z tyt. dostaw podlegają zapłaceniu w krótkim okresie. Zobowiązań przeterminowanych nie stwierdzono,
- zobowiązania z tyt. czynszów wynikają z dokonanych wpłat przez mieszkańców ponad należny czynsz. Mogą być zaliczone na pokrycie czynszów na przyszłe okresy,
- zobowiązania z tyt. podatków i ubezpieczeń społecznych zgodne ze złożonymi przez jednostkę deklaracjami,
- kaucje za lokale użytkowe podlegają rozliczeniu z chwilą rozwiązywania umów.

Ewidencja odpisów i wydatków funduszu remontowego w spółdzielni prowadzona jest na poszczególne budynki mieszkalne zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz par. 83 Statutu Spółdzielni.

Odpis na fundusz zarachowany w koszty (konto 856-10)	1.315.339,68
Wydatki na prace remontowe	1.442.295,42
z czego przypada na:	
- Osiedle Niepodległości	354.174,85
- Osiedle Kilińskiego	1.078.959,98
- Osiedle Tysiąclecia	9.160,59

Po zarachowaniu odpisu i wydatków na poszczególne budynki stan funduszu remontowego na koniec roku 2022 ukształtował się następująco:

- fundusz do wykorzystania ogólny (konto 856-00)	+1.444.884,38
- fundusz niewykorzystany na budynkach (18 nieruchomości) (Ma 856-10)	+963.403,82
- należności funduszu na budynkach do pokrycia przez odpisy w przyszłym okresie (13 nieruchomości) (Wn 856-10)	-1.528.253,65

Kwoty funduszy wykazano odpowiednio w aktywach i pasywach bilansu.

Rozliczenia międzyokresowe – bierne

Z uwagi na to, że koszty i przychody GZM rozliczane są na poszczególne budynki konto „647” wykazuje saldo dwustronne. Nadwyżka kosztów nad przychodami została wykazana w aktywach bilansu, natomiast nadwyżkę przychodów nad kosztami wykazano w pasywach bilansu.

Konto „647-00” – nadwyżka na GZM	406.246,86
Konto „647-02” – należne do zwrotu zaliczki na CO i CW wynikające z rozliczenia końcowego na 31.12.2022r.	1.039.926,26
Ogółem rozliczenia międzyokresowe	1.446.173,12

PASYWA OGÓŁEM **18.764.603,41**

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w rachunku narastającym w wariancie porównawczym. W związku z tym w rachunku zysków i strat występuje pozycja „zmiana stanu”, którą stanowi różnica stanu kosztów i przychodów międzyokresowych.

Przychody ze sprzedaży

z tego:

- konto „701” przychody z tyt. eksploatacji	4.589.601,62
w tym:	
GZM (konto 701-50+701-51+701,52+701,53+701-56)	3.957.946,41
lokale użytkowe (701-54+701-55)	631.655,21
- konto „702” przychody CO + CW	5.391.874,99
- konto „703” przychody z tytułu zimnej wody i ścieków	1.229.403,77
- konto „704” przychody z tytułu wywozu odpadów	948.739,77

Ogółem przychody ze sprzedaży **12.159.620,15**

Zmiana stanu

konto „647”

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (spadek)	- 12.699,13
Czynne rozliczenia na GZM spadek	+ 120.673,40
Bierne rozliczenia na GZM spadek	- 55.165,32

Ogółem zmiana stanu **52.808,95**

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi **12.212.429,10**

Koszty działalności

Konta „zespołu 4” (w układzie rodzajowym) **11.990.097,99**

z tego:

- GZM	11.665.304,09
- lokale użytkowe	324.793,90

Pozostałe przychody operacyjne		
Konto „764”		34.290,16
z tego:		
- GZM	31.913,78	
- lokale użytkowe	2.376,38	
Pozostałe koszty operacyjne		
Konto „769”		8.056,32
z tego:		
- GZM	7.258,87	
- lokale użytkowe	797,45	
Przychody finansowe		
Konto „752”		223.852,64
z tego:		
- GZM	59.606,22	
- lokale użytkowe	164.246,42	
Koszty finansowe		
Konto „757”		0,97
z tego:		
- GZM	0,94	
- lokale użytkowe	0,03	
Ustalenie wyniku		
Przychody ogółem:		12.470.571,90
Koszty ogółem:		11.998.155,28
Zysk brutto w roku narastającym		472.416,62
Podatek dochodowy		89.759,00
Zysk netto z całokształtu działalności		321.078,45
w tym:		

- zysk z działalności własnej	+382.657,62
- skumulowana nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	+ 406.246,86
- skumulowana nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	- 467.826,03

Wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi pod datą 31.12.2022 przeniesiono w szyku rozwartym na konto „647” rozliczenia międzyokresowe. Zysk netto z działalności własnej w kwocie 382.657,62 wykazano prawidłowo w bilansie w grupie funduszy własnych oraz w rachunku zysków i strat.

Ustalenia Komisji Rewizyjnej

W wyniku przeprowadzonej weryfikacji sprawozdania Komisja stwierdza, że sprawozdanie zostało opracowane zgodnie z Ustawą o rachunkowości, w sposób przewidziany dla małych jednostek (Załącznik nr 5 do Ustawy).

Wprowadzenie zawiera wszystkie wymagane informacje i zasady wyceny aktywów i pasywów w jednostce.

Wartości wykazane w bilansie i rachunku zysków i strat są prawidłowe i wynikają z prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Informacja dodatkowa w sposób szczegółowy wyjaśnia pozycje bilansowe.

Dane sprawozdawcze wykazują:

- na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2022 występuje per saldo (niedobór) w kwocie 61.579,17 zł,
- fundusz remontowy na 31.12.202 wykazuje per saldo (nadwyżka) w kwocie 880.034,55 zł,
- środki na rachunkach bankowych zapewniają utrzymanie płynności.

Sporządzone sprawozdanie finansowe za rok 2022 może być przyjęte przez Radę Nadzorczą i przedstawione do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie członków.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokół zawiera 13 ponumerowanych stron oraz załączniki.

Słupca, dnia 24 maja 2023 r.

Komisja Rewizyjna w składzie:

1. Robert P. ...
2. Marta ...
3. Marcelina ... - Pietnak

Otrzymują: Rada Nadzorcza
Zarząd Spółdzielni

Załączniki:

- 1) Sprawozdanie finansowe za 2022 rok
- 2) Zestawienie obrotów i sald