

**PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
„FIN-RACH” SPÓŁKA Z O.O.**

64-920 PIŁA, ul. Oj. M. Kolbe 13B

kom. 606 384 684

e-mali: fin-rach@wp.pl

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr ewid. 912

Ldz. 02/IV/29/2024

Piła 02.04.2024 rok

Walecka Spółdzielnia Mieszkaniowa

ul. Wojska Polskiego 2-6

76-600 Wałcz

Zarząd Spółki „FIN-RACH” w załączeniu przedkłada sprawozdanie niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2023 rok.

Przeprowadzone badania potwierdziły, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych – są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.

Została zachowana ciągłość bilansowa tzn. że bilans zamknięcia na dzień 31.12.2022 roku został wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia na dzień 01.01.2023 roku.

Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego w zasadniczej części zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości:

a) w drodze spisu z natury:

- środki trwałe w budowie na dzień 31.12.2023 roku,
- środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2023 roku.

b) w drodze potwierdzenia sald:

- rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.12.2023 roku,
- środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2023 roku.



c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny:

- środki trwałe na dzień 31.12.2023 roku,
- należności sporne i wątpliwe na dzień 31.12.2023 roku,
- należności z tytułów publiczno – prawnych na dzień 31.12.2023 roku,
- fundusze specjalne na dzień 31.12.2023-roku,
- rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2023 roku,
- kapitały własne na dzień 31.12.2023 roku.

Biegły Rewident zapoznał się z dokumentacją z przebiegu i rozliczenia inwentaryzacji środków trwałych z natury i nie stwierdził uwag w sposobie przeprowadzenia spisu.

Z przedstawionego sprawozdania z badania wynika że, zbadane roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2023 rok oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U z 2022 roku, poz. 120 z późn. zm), oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem Spółdzielni.

Spółdzielnia za 2023 rok uzyskała korzystne dla dalszego funkcjonowania wyniki finansowe.

Wskaźniki płynności finansowej I i II w porównaniu do roku ubiegłego zmniejszyły się następująco:

- wskaźnik I z 1,22 do 1,18,



- wskaźnik II z 1,22 do 1,18,

Zwiększył się wskaźnik płynności III z 0,75 do 0,80.

W praktyce przyjmuje się, że wystarczającą płynność finansową zapewnia wskaźnik płynności I mieszczący się w granicach 1,5 do 2,0. Na ogół przyjmuje się, że wskaźnik III oscylujący wokół jedności jest prawidłowy.

Zmniejszyły się wskaźnik zaległości opłat za użytkowanie lokali w stosunku do wymiaru rocznego w porównaniu do stanu na koniec ubiegłego roku za użytkowanie lokali:

- mieszkalnych z 7,95 % do 6,26 %,
- użytkowych z 9,10 % do 5,17 %.

Zmniejszyły się wskaźniki obrotu:

- należnościami z 26,3 dnia do 22,8 dnia,
- zobowiązań z 88,8 dnia do 72,9 dnia.

Wyniki badania nie wskazują aby istniały zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez badaną Spółdzielnię działalności w roku następnym po badanym.

KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT


mgr Tadeusz Stefek
nr ewid. 3849

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZY I DORADZTWA
FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
"FIN-RACH" Sp. z o.o.
ul. Oj. M. Kolbe 13 B, 64-920 P I Ł A
tel. 067 215 20 21

PREZES ZARZĄDU


mgr Tadeusz Stefek

WĘZŁOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	J.m	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
1.	Wskaźnik płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		1,13	1,22	1,18
2.	Wskaźnik płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		1,13	1,22	1,18
3.	Wskaźnik płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		0,66	0,75	0,80
4.	Szybkość obrotu należnościami w dniach	$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	dni	24,6	26,3	22,8
5.	Stopień spłaty zobowiązań w dniach	$\frac{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produkt.}}$	dni	75,4	88,8	72,9
6.	Szybkość obrotu zapasów w dniach	$\frac{\text{zapasy} \times 365}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produkt.}}$	dni	-	-	-
7.	Ogólny poziom zadłużenia	$\frac{\text{zobowiązania krótko- i długoterminowe}}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$	%	15,0	15,2	15,3
8.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy}}{\text{aktywa trwałe}}$	%	102,9	104,2	104,0
9.	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy} + \text{zobow. długot.}}{\text{suma aktywów}}$	%	84,8	84,5	83,3
10.	Wskaźniki zaległości w opłatach % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	7,90	7,95	6,26
	- lokale użytkowe	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	10,18	9,10	5,17

KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT

 mgr Tadeusz Stefek
 nr ewid. 3849

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
 EK. USŁYŻY I DORADZTWA
 FINANSOWO-KSIEGOWEGO
 "FIN-RACH" Sp. z o.o.
 ul. Oj. M. Kołbe 13 B, 64-920 PIŁA
 tel. 067 215 20 21

PREZES ZARZĄDU

 mgr Tadeusz Stefek

**PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
„FIN-RACH” SPÓŁKA Z O.O.
ul. OJ. M. KOLBE 13 B, 64-920 PIŁA
kom. 606 384 684
e-mail: fin-rach@wp.pl
Nr ewidencyjny 912**

**INFORMACJA NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA
z badania rocznego sprawozdania
finansowego za 2023 rok**

**WAŁECKIEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO - WŁASNOŚCIOWEJ**

ul. Wojska Polskiego 2-6
76-600 Wałcz

BIEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek nr ewidencyjny 3849

Piła kwiecień 2024 r.

INFORMACJA

z badania sprawozdania finansowego za 2023 rok Waleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej 76-600 Wałcz, ul. Woj. Polskiego 2-6

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Spółdzielnia wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Koszalinie IX Wydział KRS za nr KRS 0000128134, posiada ona nadany jej w dniu 16.06.1993 r. numer identyfikacji podatkowej NIP 765-000-70-97 oraz statystycznej w systemie REGON 000485612.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Podstawę działalności stanowi „Prawo Spółdzielcze” – ustawa z dnia 16.09.1982 r. (tekst jednolity Dz. U. 2020 roku, poz. 275 z póź. zm.), oraz ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jednolity Dz. U z 2023 r. poz. 438 póź. zm.).
3. Spółdzielnia zatrudniała przeciętnie w 2023 roku 13,4 pracowników w przeliczeniu na pełnozatrudnionych.
4. Na badane sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2023 rok składa się:
 - a) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 - b) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 48.902.904,54 złotych,
 - c) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2023 wykazujący zysk netto w kwocie 554.217,27 zł,
 - d) Dodatkowe informacje i objaśnienia.
5. Sprawozdanie finansowe za poprzedzający badany rok obrotowy, tj. za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. zostało zbadane przez Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo - Księgowego



„FIN-RACH” Spółka z o.o. z siedzibą w Pile ul. Oj. M. Kolbe 13 B wpisana na listę w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów za nr 912 i zyskało w sprawozdaniu z badania opinię bez zastrzeżeń.

6. Sprawozdanie finansowe za 2022 rok zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków odbytego w dniach 19, 20 i 21 czerwca 2023 roku uchwałą 12/202. Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2022 r. został poprawnie wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia na dzień 01.01.2023 r.

Sprawozdanie finansowe za 2022 rok zostało złożone w Sądzie Rejonowym w Koszalinie IX Wydział KRS w dniu 30.06.2023 r.

7. Uchwałą 24/2022 Rady Nadzorczej w dniu 24.11.2022 roku Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „FIN - RACH” Sp. z o.o. z siedzibą w Pile, ul. O. M Kolbe 13 B, zostało powołane do zbadania sprawozdania finansowego Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Wałczu za rok 2022 i 2023.

Podmiot uprawniony do badania - Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „FIN - RACH” Sp. z o.o. z siedzibą w Pile, ul. O. M Kolbe 13 B jest wpisany na listę pod numerem 912, a w jego imieniu badanie przeprowadził:

- mgr Tadeusz Stefek, wpisany do rejestru i na listę biegłych rewidentów wykonujących zawód Biegłego Rewidenta - numer uprawnień 3849.

Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie Biegły Rewident stwierdza, że pozostaje niezależny od badanej Spółdzielni.

8. W trakcie badania sprawozdania finansowego Spółdzielnia udostępniła nam wszelkie dokumenty i informacje niezbędne do sporządzenia sprawozdania z badania.
9. Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą Spółdzielni w porównaniu do roku poprzedniego stanowi załącznik.



Spółdzielnia za 2023 rok uzyskała korzystne dla dalszego funkcjonowania wyniki finansowe.

Wskaźniki płynności finansowej I i II w porównaniu do roku ubiegłego zmniejszyły się następująco:

- wskaźnik I z 1,22 do 1,18,
- wskaźnik II z 1,22 do 1,18,

Zwiększył się wskaźnik płynności III z 0,75 do 0,80.

W praktyce przyjmuje się, że wystarczającą płynność finansową zapewnia wskaźnik płynności I mieszczący się w granicach 1,5 do 2,0. Na ogół przyjmuje się, że wskaźnik III oscylujący wokół jedności jest prawidłowy.

Zmniejszyły się wskaźnik zaległości opłat za użytkowanie lokali w stosunku do wymiaru rocznego w porównaniu do stanu na koniec ubiegłego roku za użytkowanie lokali:

- mieszkalnych z 7,95 % do 6,26 %,
- użytkowych z 9,10 % do 5,17 %.

Zmniejszyły się wskaźniki obrotu:

- należnościami z 26,3 dnia do 22,8 dnia,
- zobowiązań z 88,8 dnia do 72,9 dnia.

Wyniki badania nie wskazują aby istniały zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez badaną Spółdzielnię działalności w roku następnym po badanym.

B. OCENA SYSTEMU KSIĘGOWOŚCI I KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

1. Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe w oparciu o zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni. Spółdzielnia posiada zatwierdzone przez Zarząd w dniu 30.12.2020 roku zasady (politykę) rachunkowości



zgodnie z § 4, 5, 7 i 8 ustawy o rachunkowości obowiązujące od dnia ich zatwierdzenia.

2. Ewidencja spełnia wszystkie wymogi prawidłowej ewidencji określonej ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 120), ZPK jest dostosowany do potrzeb badanej jednostki. Ewidencja jest spójna, czytelna i zawiera niezbędną ilość informacji potrzebnych do sporządzania sprawozdań i analiz.
3. Operacje gospodarcze ujmowane są chronologicznie i systematycznie na podstawie dowodów sprawdzonych i zadekretowanych stosownie do ustaleń zawartych w zakładowej instrukcji obiegu i kontroli dokumentów.
4. Sposób prowadzenia ewidencji księgowej zapewnia kontrolę operacji gospodarczych. Operacje gospodarcze są udokumentowane w sposób kompletny i przejrzysty oraz poprawnie zakwalifikowane do ujęcia w księgach rachunkowych.
5. Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.
6. Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego w zasadniczej części zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości:
 - a) w drodze spisu z natury:
 - środki trwałe w budowie na dzień 31.12.2023 rok,
 - środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2023 r.,
 - b) w drodze potwierdzenia sald:
 - rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.12.2023 r.
 - środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2023 r.
 - c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny:
 - środki trwałe na dzień 31.12.2023 rok,
 - należności sporne i wątpliwe na dzień 31.12.2023 r.



- należności z tytułów publiczno – prawnych na dzień 31.12.2023 r.
- fundusze specjalne na dzień 31.12.2023 r.
- rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2023 r.
- kapitały własne na dzień 31.12.2023 r.

7. Stwierdza się, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych – są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.

C. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

1. AKTYWA TRWAŁE

Stan majątku na dzień 31.12.2023 r. wynosi	39.165.376,26 zł
w tym:	
- grunty własne i prawo wieczystego użytkowania	7.461.860,22 zł
- budynki i budowle	27.003.762,41 zł
- urządzenia maszyn	75.007,32 zł
- środki trwałe w budowie	8.019,83 zł
- długoterminowe aktywa finansowe	3.500.050,00 zł
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1.116.676,48 zł

Przychody i rozchody środków trwałych prawidłowo udokumentowane.

Spółdzielnia stosuje właściwe stawki umorzeniowe środków trwałych, w związku z czym naliczona wartość umorzenia i amortyzacji jest prawidłowa.

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się zgodnie z zatwierdzonym planem amortyzacji. Plan ten zakłada, że odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych dokonuje się według stawek wynikających z Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 r. (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 2805 z późniejszymi zmianami).



W 2023 roku Spółdzielnia nie przeprowadzała inwentaryzacji środków trwałych. Ostatnia przeprowadzona inwentaryzacja odbyła się w 2022 roku. Nie narusza to ustawy w zakresie częstotliwości przeprowadzania inwentaryzacji.

Inwestycje długoterminowe stanowią kwotę 3.500.050,00 zł i dotyczą:

- długoterminowych lokat środków pieniężnych 3.500.000,00 zł
- udział w Związku Rewizyjnym RP w Warszawie 50,00 zł

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe stanowią kwotę 1.116.676,48 zł i dotyczą:

- rozliczenie podzielników c.o. w kwocie 105.216,71 zł
- nadwyżki poniesionych nakładów na remonty zasobów nad uzyskanymi wpływami w kwocie 1.011.459,77 zł

Prawidłowo zastosowano stawki umorzenia wartości niematerialnych i prawnych.

Aktywa trwałe są prawidłowo ewidencjonowane. Do bilansu naniesiono wielkości liczbowe wynikające z ewidencji księgowej.

2. AKTYWA OBROTOWE

1. Zapasy

Na dzień 31.12.2023 roku zapasy nie występują.

Spółdzielnia nie prowadzi odrębnej ewidencji gospodarki materiałowej. Wszystkie zakupione materiały wynikają z potrzeb Spółdzielni są zużywane i bezpośrednio ujmowane w koszty Spółdzielni. Ujęcie ewidencyjne prawidłowe.

2. Należności krótkoterminowe

Stan należności na dzień 31.12.2023 r. wynosi 1.426.605,04 zł i dotyczy:

- należności z tytułu dostaw robót i usług 3.862,55 zł
- należności od członków i użytkowników lokali



z tytułu opłat	1.388.545,03 zł
w tym:	
- lokale mieszkalne	1.312.898,31 zł
- lokale użytkowe	45.526,83 zł
- spłata należności rozłożona w latach	30.119,89 zł
- rozrachunki z członkami i najemcami z pozostałych tytułów	140.612,36 zł
- rozrachunki z członkami z tytułu wyodrębnień lokali	71.975,00 zł
- należności od budżetu	4.817,91 zł
- pozostałych należności	23.173,15 zł
Razem	1.632.986,00 zł
Minus aktualizacja należności	206.380,96 zł
Ujęto w bilansie	1.426.605,04 zł

W toku analizy zapisów nie stwierdzono sald przedawnionych. Stan należności został ustalony prawidłowo.

Zmniejszyły się wskaźnik zaległości opłat za użytkowanie lokali w stosunku do wymiaru rocznego w porównaniu do stanu na koniec ubiegłego roku za użytkowanie lokali:

- mieszkalnych z 7,95 % do 6,26 %,
- użytkowych z 9,10 % do 5,17 %.

Należności z budżetu stanowią kwotę 4.817,91 zł

i dotyczą:

- podatku naliczonego od towarów i usług VAT do rozliczenia w styczniu 2024 rok 4.817,91 zł

3. Odpisy aktualizujące należności stanowią kwotę 206.380,96 zł

i dotyczą należności wątpliwych do wyegzekwowania. W bilansie o kwotę odpisów pomniejszono należności.

4. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe stanowią kwotę 6.501.154,77 zł

w tym:

- środki pieniężne w kasie 213.20 zł
- środki pieniężne na rachunkach bankowych 6.500.941,57 zł

Stan środków pieniężnych w kasie jest zgodny z raportem kasowym na dzień 31.12.2023 r. i jest potwierdzony protokołem kontroli kasy na powyższy dzień.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych są potwierdzone przez banki. Salda prawidłowe i ujęte we właściwych pozycjach bilansu.

5. Rozliczenia międzyokresowe czynne

Stan rozliczeń na dzień 31.12.2023 roku wynosi 1.706.081,58 zł

Rozliczenia stanowią:

- koszty poniesione w 2023 r. a dotyczące roku 2024 284.519,69 zł
- w tym:
 - prenumerata prasy 4.222,85 zł
 - ubezpieczenie majątku 193.836,00 zł
 - rozliczenie udziałników c.o. w okresie 10 lat 13.566,21 zł
 - prognoza energii elektrycznej 72.894,63 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami na gzm 640.380,16 zł
- nadwyżka poniesionych nakładów na remonty zasobów nad wpływami do rozliczenia w 2024 r. 744.816,05 zł
- nadwyżka poniesionych nakładów nad wpływami z funduszu remontowego celowego 36.365,68 zł

Salda prawidłowe ujęte we właściwej pozycji bilansu.

6. Należne wpłaty na fundusze własne

Należne wpłaty na fundusze własne stanowią kwotę 103.686,89 zł

i dotyczą rozliczenia z członkami z tytułu należnych wkładów.

3. KAPITAŁY WŁASNE

1. Fundusze własne

Stan funduszy na dzień 31.12.2023 roku wynosi	40.744.976,38 zł
w tym:	
- fundusz udziałowy	101.772,32 zł
- fundusz zasobowy	3.831.439,17 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	1.492.227,53 zł
- fundusz wkładów budowlanych	34.765.320,09 zł
- zysk (nadwyżka bilansowa) netto	554.217,27 zł

Ewidencja funduszu zasobowego prowadzona jest na poszczególne tytuły zwiększeń i w przekroju poszczególnych tytułów zmniejszeń.

Wysokość funduszy wynika z prawidłowo prowadzonej ewidencji analitycznej i syntetycznej.

Kapitały własne Spółdzielni wynikają z urzędzeń księgowych i zostały prawidłowo wykazane w pasywach bilansu.

4. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

1. Zobowiązania długoterminowe

Na koniec 2023 roku zobowiązania długoterminowe nie występują.

2. Zobowiązania krótkoterminowe

Łączne zobowiązania stanowią kwotę	4.369.557,15 zł
z tego:	
- wobec dostawców i odbiorców	1.788.371,34 zł
- wobec użytkowników lokali z tytułu opłat	833.519,65 zł
- wobec członków i użytkowników lokali z tytułu rozliczeń energii cieplnej	1.531.075,00 zł
- wobec członków i użytkowników lokali i	



pozostałych tytułów	32.831,71 zł
- rozliczenie z budżetem	133.322,04 zł
- pozostałe zobowiązania	50.437,41 zł
W rozrachunkach z budżetem stanowią kwotę	133.322,04 zł
i dotyczą zobowiązań:	
- podatek od towarów i usług VAT do rozliczenia w styczniu 2024 rok	324,04, zł
- podatek od towarów i usług VAT rozliczenie za XII 2023 rok	17.619,00 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	115.379,00 zł

Wszystkie salda zobowiązań są realne.

3. Fundusze specjalne

Fundusze specjalne stanowią kwotę	3.117.860,89 zł
w tym:	
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	74.314,61 zł
- fundusz remontowy	3.043.446,28

Ewidencja funduszy prowadzona jest na poszczególne tytuły zwiększeń i w przekroju poszczególnych tytułów zmniejszeń.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z analitycznej ewidencji prowadzonej na nieruchomości wynika, że:

- na 36 nieruchomościach występuje saldo debetowe nadwyżka poniesionych nakładów na remonty zasobów nad uzyskanymi wpływami w kwocie (-)	1.756.275,82 zł
- na 54 nieruchomościach występuje saldo kredytowe oznaczające stan funduszu w kwocie (+)	3.043.446,28 zł

Stan funduszu (+)

1.287.170,46 zł

W sprawozdaniu finansowym stany funduszu remontowego wykazano:

- nadwyżkę poniesionych nakładów na remonty zasobów nad wpływami ujęto w sprawozdaniu jako rozliczenia międzyokresowe czynne:
 - krótkoterminowe w kwocie 744.816,05 zł
 - długoterminowe w kwocie 1.011.459,77 zł
 - stan funduszu wykazanego w funduszach specjalnych 1.756.275,82 zł
- Naliczenie funduszy dokonano we właściwych wysokościach.

4. Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów

Rozliczenia międzyokresowe bierne stanowią kwotę	670.610,12 zł
i dotyczą:	
- nadwyżki przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	670.610,12 zł

5. KOMPLETNOŚĆ I PRAWIDŁOWOŚĆ POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

1) Przychody

Przychody ze sprzedaży produktów	21.254.925,23 zł
Zmiana stanu produktów (-)	196.035,48 zł
Pozostałe przychody operacyjne	148.149,24 zł
Przychody finansowe	462.957,83 zł

Razem przychody 21.669.996,82 zł

2) Koszty

Koszty według rodzaju	20.956.669,06 zł
Pozostałe koszty operacyjne	697,50 zł
Koszty finansowe	1.297,99 zł

Razem koszty 20.958.664,55 zł

3) Zysk brutto na działalności gospodarczej **711.332,27 zł**

Koszty i przychody kształtujące wynik zostały ustalone w sposób kompletny i prawidłowy. Rachunek zysków i strat został sporządzony na podstawie ewidencji przychodów i kosztów i odzwierciedla prawidłowe wielkości.

6. PRZEKSZTAŁCENIE WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO W WYNIK DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Zysk brutto 711.332,27 zł

Szczegółowe rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym zyskiem brutto przedstawia załącznik do informacji dodatkowej z którego wynika:

Dochód podlegający opodatkowaniu 826.919,15 zł

Podstawa do opodatkowania 826.919,00 zł

Podatek dochodowy 19 % za 2023 rok 157.115,00 zł

Zysk netto 554.217,27 zł

Zysk wykazano w bilansie w prawidłowej pozycji.

Wyniki na poszczególnych działalnościach przedstawiają się następująco:

1) Centralne ogrzewanie i ciepła woda

- koszt własny sprzedaży 10.668.844,33 zł

- przychody ze sprzedaży 10.673.932,08 zł

Wynik – nadwyżka kosztów nad przychodami 5.087,75 zł

2) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i eksploatacja

- koszt własny sprzedaży 9.575.687,02 zł

- koszty finansowe 0,00 zł

- pozostałe koszty operacyjne 520,30 zł

Razem koszty 9.576.207,32 zł

- przychody ze sprzedaży 9.638.115,15 zł

- pożytki z nieruchomości - netto 104.015,45 zł

- przychody finansowe	15.279,24 zł
- pozostałe przychody operacyjne	19.175,12 zł

Razem przychody **9.776.584,96 zł**

Nadwyżka przychodów nad kosztami brutto **200.377,64 zł**

Wynik został prawidłowo ustalony i przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe.

Saldo rozliczeń międzyokresowych czynnych na dzień 31.12.2023 roku po uwzględnieniu wyniku z roku poprzedniego wynosi 30.229,96 zł

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wyniki na nieruchomościach na podstawie ewidencji przedstawiają się następująco:

- nadwyżka przychodów nad kosztami na 57 nieruchomościach mieszkalnych (+)	670.610,12 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami na 35 nieruchomościach mieszkalnych(-)	640.380,16 zł

Razem przychodów nad kosztami (+) **30.229,96 zł**

3) Działalność gospodarcza

- przychody ze sprzedaży	787.620,55 zł
- pozostałe przychody operacyjne	128.974,12 zł
- przychody finansowe	447.678,59 zł

Razem przychody **1.364.273,26 zł**



- koszt własny sprzedaży	551.792,51 zł
- koszty finansowe	1.297,99 zł
- pozostałe koszty operacyjne	177,20 zł

Razem koszty	553.267,70 zł
---------------------	----------------------

Wynik finansowy nadwyżka przychodów nad kosztami	811.005,56 zł
Plus wynik finansowy lokali użytkowych własnościowych	4.342,16 zł
Minus pożytki po potrąceniu podatku	104.015,45 zł
Wynik finansowy brutto	711.332,27 zł
Minus podatek dochodowy od osób prawnych	157.115,00 zł
Wynik finansowy nadwyżka przychodów nad kosztami netto	554.217,27 zł

Wynik został prawidłowo ustalony i ujęty w sprawozdaniu jako wynik finansowy (nadwyżka bilansowa) brutto.

D. INFORMACJA DODATKOWA

Informacja dodatkowa została sporządzona stosownie do art. 48 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Zawiera informacje nie ujęte w bilansie oraz dane i wyjaśnienia umożliwiające rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji finansowej jednostki. Dane zawarte w informacji dodatkowej są zgodne ze sprawozdaniem finansowym i dają pełniejszy obraz stanu majątkowego. Potwierdzają to szczegółowe zestawienia analityczne załączone do informacji dodatkowej.

E. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni sporządzone zostało zgodnie z postanowieniami art. 49 ustawy rachunkowości i wyczerpuje tematykę tam zawartą odzwierciedlającą jednocześnie sytuację majątkową i finansową Spółdzielni na dzień 31.12.2023 roku.



F. INFORMACJE KOŃCOWE

Zakres i sposób przeprowadzonych badań poszczególnych zagadnień wynika ze sporządzonej w toku badania dokumentacji roboczej, przechowywanej w biurze Spółki „FIN-RACH”.

Niniejsza informacja zawiera 16 stron kolejno ponumerowanych.

W załączeniu wężłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni.

Piła 02.04.2024 rok

KLUCZOWY BEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek
nr ewid. 3849

PRZEDSIĘWNICTWO USŁUGOWE
EK. RYBY I DORADZTWA
FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
"FIN-RACH" Sp. z o.o.
ul. Oj. M. Kołbe 13 B, 64-920 PIŁA
tel 067 215 20 21

PREZES ZARZĄDU

mgr Tadeusz Stefek

WĘZŁOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	J.m	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
1.	Wskaźnik płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		1,13	1,22	1,18
2.	Wskaźnik płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		1,13	1,22	1,18
3.	Wskaźnik płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		0,66	0,75	0,80
4.	Szybkość obrotu należnościami w dniach	$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	dni	24,6	26,3	22,8
5.	Stopień spłaty zobowiązań w dniach	$\frac{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produkt.}}$	dni	75,4	88,8	72,9
6.	Szybkość obrotu zapasów w dniach	$\frac{\text{zapasy} \times 365}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produkt.}}$	dni	-	-	-
7.	Ogólny poziom zadłużenia	$\frac{\text{zobowiązania krótko- i długoterminowe}}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$	%	15,0	15,2	15,3
8.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy}}{\text{aktywa trwałe}}$	%	102,9	104,2	104,0
9.	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy} + \text{zobow. długot.}}{\text{suma aktywów}}$	%	84,8	84,5	83,3
10.	Wskaźniki zaległości w opłatach % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	7,90	7,95	6,26
	- lokale użytkowe	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	10,18	9,10	5,17

KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT
mgr Tadeusz Stefek
nr ewid. 3849

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZY I DORADZTWA
FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
"FIN-RACH" Sp. z o.o.
ul. Cj. M. Kolbe 13 B, 84-920 PIŁA
tel. 067 215 20 21

PREZES ZARZĄDU
mgr Tadeusz Stefek