

Opinia

z badania sprawozdania finansowego za 2023 rok

Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie

ul. Zamkowa 20 a. 55-140 Żmigród.

Opinie sporządzono dla potrzeb Zgromadzenia Członków Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Zarządu

Informacja prawna badanej jednostki:

Spółdzielnia Mieszkaniowa Żmigród zwana dalej Spółdzielnia swoją działalność rozpoczęła w 1983 roku.

- Organ rejestrowy:

Sąd Rejonowy dla miasta Wrocław- Fabryczna , IX Wydział Gospodarczy

Wpis do Rejestru Przedsiębiorstw pod nr **KRS 0000050671**

Spółdzielnia posiada **Regon 000977210** oraz **NIP 915-000-37-20**

Opinię wydał mgr Czesław Łukomski – Biegły sądowy ds. rachunkowości.

Kancelaria 88-400 Żnin, UL. Janickiego 28

Upr. S.O. A – 1312 - 170/ 2019 B. 337

Biegły jest niezależny od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniłem moje inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC.

Uważam, że dowody badania, które uzyskałem są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla wydania mojej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe:

- do reprezentowania spółdzielni oraz składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków majątkowych i nie majątkowych oraz podpisywania umów i pism uprawniony jest trzy osobowy Zarząd – w rozumieniu przepisów ustawy – o rachunkowości - Kierownik Jednostki.

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej, wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem Spółdzielni, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Politykę rachunkowości spółdzielnia oparła o art. 3 ust. 1 pkt 111 ustawy o rachunkowości.

Przy formułowaniu zasad polityki rachunkowości w spółdzielni nie korzystano z Międzynarodowych Standardów Rachunkowości .

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalność oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Członkowie Rady Nadzorcze są odpowiedzialni za nadzorowanie sporządzenia sprawozdania finansowego zgodnie z ustawą – o rachunkowości

oraz innymi uregulowaniami prawnymi obowiązującymi w spółdzielni mieszkaniowej.

Weryfikację sprawozdania finansowego przeprowadzono w terminie od 6 maja do 11 maja 2024 roku na podstawie zawartej umowy z Zarządem Spółdzielni.

Podstawą działalności gospodarczej jest Statut przyjęty na czas nieokreślony.

Spółdzielnia sporządziła sprawozdanie finansowe w kategorii jednostek innych.

Ewidencja księgowa prowadzona jest systemem elektronicznym w siedzibie Spółdzielni. System posiada zabezpieczenia hasłowe.

Badane sprawozdanie finansowe składa się z :

- bilansu sporządzonego na 31.12.2023 roku zamykającego się sumą bilansową **12 241 100 ,81 zł**. W 2022 roku wynosił **12 210 027,93 zł**.

Nastąpił wzrost sumy bilansowej o kwotę 31 073,- zł.

- rachunku zysków i strat wykazujący saldo dodatnie 89 280,64 zł.

Nie wykazano nadwyżki lub niedoborów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości- brak możliwości ustalenia.

- informacji dodatkowej i objaśnień, podpisanych elektronicznie przez osobę sporządzającą i Zarząd Spółdzielni.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku z późn. zmianami „o rachunkowości”

- norm wykonywania funkcji biegłego ds. rachunkowości,

- przepisów ministra finansów w sprawie amortyzacji środków trwałych.

Moje czynności polegały na przeprowadzeniu czynności rewizji finansowej w celu ustalenia, czy Jednostka w sposób rzetelny i niewadliwy przedstawia sytuację finansową i majątkową oraz wypracowany wynik finansowy.

W trakcie czynności badawczych zauważono istotne błędy, które nie mają charakteru błędów rozległych, a więc nie wpływają na obraz całego sprawozdania, a jedynie na jego określone pozycje.

W szczególności dotyczą one:

- nie zachowano ciągłości bilansowej pomiędzy bilansem zamknięcia roku 2022 a bilansem otwarcia roku 2023 ze względu na nierzetelność księgowania w roku 2022. Różnica stanowi kwotę 4 233 627,97 zł.
- nie przeprowadzono inwentaryzacji rocznej majątku spółdzielni. Do sprawozdania przyjęto wartości księgowe.
- w środkach trwałych stwierdzono istnienie tzw. bloku zerowego który w rzeczywistości nie istnieje, dla którego na koncie syntetycznym księgowano koszty eksploatacyjne spółdzielni, w tym wynagrodzenia z narzutami dla konserwatorów i częściowe koszty remontów pozostałych bloków.. Kwota ta na koniec 2023 roku zamknęła się stratą 203 694,96 zł.
- w rachunku zysków i strat nie wykazuje się nadwyżki lub niedoborów finansowych z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
- pozycja Dotacje w rachunku zysków i strat wykazuje stan zerowy.
- kapitał z aktualizacji wyceny – wartość 166 499,49 zł przenoszona każdego roku do sprawozdania bez wyjaśnienia źródła pochodzenia.
- rezerwy na zobowiązania nie tworzy się.
- Statut spółdzielni oraz wszystkie Regulaminy wewnętrzne wymagają aktualizacji i przystosowania do aktualnej sytuacji finansowej i organizacyjnej spółdzielni. Należy opracować i przyjąć uchwałę Rady Nadzorczej Struktury organizacyjnej spółdzielni wraz określeniem obowiązków i odpowiedzialności osób na poszczególnych stanowiskach pracy,

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2023 oraz stanowiące podstawę jego sporządzenia księgi rachunkowe są wolne od istotnych zniekształceń.

Przedstawia ono jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej spółdzielni oraz wyniku finansowego.

Poprawnie stosowano przepisy ustawy – o rachunkowości oraz przyjętej polityki rachunkowości.

Stwierdzono zgodność sprawozdania finansowego z obowiązującymi spółdzielnie przepisami prawa i postanowieniami Statutu.

Badane sprawozdanie finansowe jest prawidłowe pod względem rachunkowym.

Badanie sprawozdania finansowego dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie opiniuję - zastrzeżeniem.

.

Sprawozdanie finansowe spółdzielni za rok 2023 może być przedstawione przez zarząd do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie spółdzielni.

RAPORT

z weryfikacji Sprawozdania finansowego Spółdzielni.

Informacje ogólne

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żmigrodzie, ul. Zamkowa 20 a, 55- 140
Żmigród,

Kapitał / fundusz/ własny stanowił kwotę **7 289 712,49 zł.**

Wypracowano zysk netto saldo **0,00 zł.**

Rzetelność ujęcia aktywów i pasywów”

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o rachunkowości dane przyjęte za podstawę wyceny aktywów i pasywów wynikają z prowadzonych ksiąg rachunkowych i odzwierciedlają stan rzeczywisty dokonanych przez jednostkę operacji.

Przyjęto zasadę przewagi treści nad formą (art.4 ust. 2 ustawy o rachunkowości) co oznacza, że przejmuje się rzeczywistą treść ekonomiczną operacji.

Przy ostrożnej wycenie aktywów i pasywów oraz ustaleniu wyniku finansowego przyjęto założenie, iż jednostka będzie kontynuowała działalność w nie zmniejszonym istotnie zakresie, bez postawienia jej w stan likwidacji lub upadłości.

b. W badanej jednostce spełniono art. 4 ust. 3 pkt. 3 ustawy o rachunkowości zobowiązujący do sprawdzenia stanu aktywów i pasywów poprzez :

- ustalenie rzeczywistego stanu aktywów i pasywów w porównaniu do stanu księgowego,
- rozliczenie osób materialnie odpowiedzialnie za majątek Spółdzielni.

c. Nie uzyskano informacji i nie stwierdzono popełnionych błędów w sprawozdaniach w latach ubiegłych oraz sprawozdania finansowego za dany rok. Złożone zaznanie podatkowe CIT 8 nie budzi wątpliwości.

d. System kontroli wewnętrznej :

- sposób i forma prowadzenia ksiąg rachunkowych jest dostosowana do potrzeb zarządu oraz do obowiązującej sprawozdawczości.

- Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe zgodnie z aktualnymi przepisami ustawy „o rachunkowości” oraz przyjętej Polityki rachunkowości.

System kontroli oparty jest na kontroli funkcjonalnej sprawowanej przez upoważnione osoby tj. Prezesa Zarządu, Głównego księgowego spółdzielni.

- środkami pieniężnymi dysponuje Zarząd.

e. Urządzenia księgowe:

- ewidencja księgowa prowadzona jest systemem komputerowym oparta o legalne programy.

System cechuje się przejrzystością i łatwością przetwarzania danych.

- jednostka posiada zakładowy plan kont oraz Politykę rachunkowości.

- operacje gospodarcze dokumentowane są prawidłowymi dowodami, które poddawane są przed zaksięgowaniem sprawdzeniu pod względem merytorycznym i rachunkowym.

- księgi rachunkowe prowadzone są zgodnie z zasadami rachunkowości i innymi uregulowaniami wewnętrznymi.

- urządzenia księgowe zabezpieczone zgodnie z opracowaną i wdrożoną Polityką rachunkowości oraz Polityką ochrony danych osobowych RODO.

Na podstawie wyników badań Sprawozdania finansowego za 2023 rok, a także rozmów oraz na podstawie własnych spostrzeżeń stwierdzam, że nie dostrzegam zjawisk lub zdarzeń wskazujących na naruszenie przepisów Statutu spółdzielni lub ustawy „o rachunkowości”, czy innych ogólnie obowiązujących przepisów.

Zarząd spółdzielni udostępnił żądane dokumenty i udzielił wyjaśnień niezbędnych do przeprowadzenia badania.

W zakresie pozycji na kontach kształtujących wynik finansowy zbadano kompletność i prawidłowość zaliczenia:zł.

	2022	2023
1. przychody netto ze sprzedaży produktów	4 040 345,24	4 118 564,20
Zbadano koszty działalności operacyjnej .		
1. Koszty działalności operacyjnej	4 252 156,66	4 176 440,59 zł
w tym: wynagrodzenia	822 009,84	890 693,12zł.

Stwierdza się, że koszty działalności operacyjnej mają charakter umiarkowany i w całości uzasadniony.

Stwierdzono prawidłowość i kompletność danych kształtujących wynik finansowy wykazany w sprawozdaniu.

Nie stwierdzono wydatków nieuzasadnionych czy zbędnych.

Sprawozdanie finansowe obrazuje szczegółowo sytuację, a zwłaszcza:

- strukturę przychodów i kosztów, własność kapitałów własnych oraz stan należności i zobowiązań, w tym kredytowych,
- źródła pochodzenia środków finansowych
- rozliczenie z budżetem związane z podatkami i opłatami,
- rozliczenie z ZUS

Na koniec 2023 roku Spółdzielnia zrzeszała 860 członków spółdzielni.

Analiza ekonomiczna

Aktywa trwałe bilansu za rok 2023 wykazują zmniejszenie wartości o 263 134,- zł co stanowi 2,4 %.

Aktywa obrotowe bilansu wykazują wzrost wartości o 294 208 ,- zł. zł, co stanowi 13,9 %.

Aktywa razem wykazują wzrost wartości o kwotę 31 073,- zł, co stanowi 0,10 %.

Kapitał własny zwiększył się o kwotę 392 781,- zł, co stanowi 5,6 %.

Kapitał podstawowy zmniejszył się o kwotę 265 032,- zł.co stanowi 6,1%.

w tym: fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejszył się o kwotę 112 088,- zł co stanowi 14,1 %.

fundusz wkładów budowlanych zmniejszył się o kwotę 152 945,- co stanowi 8,5 %.

Kapitał z aktualizacji wyceny stanowi kwotę 166 499,49 zł i nie ulega zmianie od kilku lat. Uchwałą zarządu winien być przeksięgowany w poz. Fundusz zasobowy.

Zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę 3 663 651,01 zł i zmniejszyły się o kwotę 600 974,- zł, co stanowi 11,6 %.

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę 1 090 353,80 zł i uległy zwiększeniu o kwotę 461 892,- zł. co stanowi 73,5 %.

W 2023 roku wynik finansowy spółdzielni wykazał saldo zerowe.

Wskaźnik – złota reguła bilansowania 166 %

- złota reguła bilansowania 0,00 % brak kapitału obcego

Spółdzielnia posiada kredyt 2 964 645,05 zł.

Zbadano wysokość rozliczenia rocznego CIT-8.

Do wymienionego rozliczenia rocznego nie wnosi się uwag.

Przeprowadzona analiza dowodów finansowych w około 20 % pozwala stwierdzić, że księgowość prowadzona jest prawidłowo. Zapisy księgowe

dokonywano zgodnie z art. 23 ustawy – o rachunkowości oraz przyjętym Planie kont, instrukcja obiegu dokumentów źródłowych oraz finansowo – księgowych.

Księgi rachunkowe prowadzone są rzetelnie i sprawdzalnie, a zapisy w nich odzwierciedlają stan rzeczywisty. Zapisy uporządkowane są chronologicznie i systematycznie, co warunkuje prawidłowe sporządzanie sprawozdań, deklaracji podatkowych oraz dokonywania rozliczeń finansowych.

W wyniku przeglądu dowodów księgowych nie stwierdzono zasadniczych uchybień w zakresie dokumentowania obrotów oraz kwalifikacji poszczególnych operacji gospodarczych do ujęcia w księgach rachunkowych. Wszystkie zdarzenia zapisywane są w porządku chronologicznym i na bieżąco. Dokumentacja księgowa zabezpieczona jest przez niedozwolonymi zmianami, nieupoważnionym rozpowszechnianiem, uszkodzeniem lub zniszczeniem.

Sprawozdanie finansowe spółdzielni stanowi załącznik do niniejszej Opinii i Raportu.

Na tym raport zakończono.

BIEGŁY SĄDOWY
d/s rachunkowości
mgr inż. Czesław Łukomski
ul. Kl. Janickiego 28, 88-400 Żnin
upr. S.O.A. 1312-170/19 B.337

