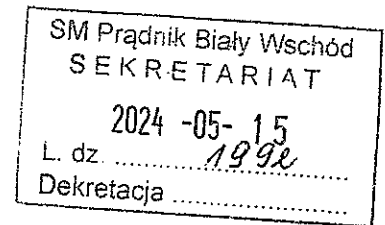


INFORMACJA BIEGŁEGO REWIDENTA
DLA ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ



Spółdzielnia Mieszkaniowa Prądnik Biały Wschód w Krakowie działa na podstawie statutu zarejestrowanego w sądzie, a przeważającym przedmiotem działalności jest zarządzanie nieruchomościami. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością członków. W roku 2023 Spółdzielnia nie prowadziła działalności wykraczającej poza zapisy statutu. Finansowanie działalności Spółdzielni następuje poprzez fundusze własne takie jak:

- fundusz udziałowy;
- fundusz zasobowy;
- fundusz wkładów mieszkaniowych;
- fundusz wkładów budowlanych;

E-sprawozdanie finansowe za rok 2022 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie. Spółdzielnia nie podlegała obowiązkowi badania sprawozdania finansowego.

E-sprawozdanie finansowe za rok 2023 nie podlega obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta. Badanie zostało przeprowadzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Nr 85/RN-XII/2023 z dnia 17.10.2023 r. jako badanie dobrowolne. Badanie sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie Krajowych Standardów Badania przyjętych przez Polską Izbę Biegłych Rewidentów w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania.

Na sprawozdanie finansowe składają się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans na 31.12.2023 r. – suma bilansowa zł 23.088.109,83;
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023 wykazujący zysk netto zł 1.588.329,02;
- nadwyżkę przychodów nad kosztami – zł 24.489,18;
- nadwyżkę kosztów nad przychodami – zł. 76.696,85;
- informacja dodatkowa.

Sprawozdanie zostało sporządzone w formie elektronicznej. Wynik na działalności Spółdzielni został zaprezentowany jako:

wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi;

wynik na działalności gospodarczej.

Bilans Spółdzielni odzwierciedla majątek i źródła jego finansowania. Na majątek Spółdzielni składają się aktywa trwałe stanowiące 48,60 % sumy bilansowej i aktywa obrotowe stanowiące 51,40 % sumy bilansowej. Źródła finansowania majątku to pasywa stanowiące fundusze własne, które stanowią 71,05 % sumy bilansowej oraz zobowiązania, które stanowią 28,95 % sumy bilansowej i finansują majątek obrotowy.

Aktywa trwałe w porównaniu do roku 2022 uległy zmniejszeniu o 471 tys. zł. Zmniejszenie aktywów trwałych dotyczy naliczenia bieżącego umorzenia i amortyzacji jak również wyksięgowanie wartości lokali i gruntów z tytułu przeniesienia prawa do lokali w odrębną własność.

Aktywa obrotowe w porównaniu do roku 2022 uległy zmniejszeniu o 394 tys. zł. Wpływ na ich zwiększenie miały:

- zmniejszenie należności krótkoterminowych o 141 tys. zł;
- zmniejszenie stanu inwestycji krótkoterminowych o 429 tys. zł;
- zwiększenie krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 176 tys. zł.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. K.' or similar, located at the bottom right of the page.

Fundusze własne uległy zmniejszeniu o 327 tys. zł. Wpływ na zmniejszenie miały:

- naliczenie umorzenia od środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych;
- wyksięgowanie funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku ze zmianą prawa do lokalu w odrębną własność;
- zmniejszenie zysku netto;
- zwiększenie funduszu zasobowego

Wpływ na zmniejszenie zobowiązań o 537 tys. zł miały:

- zwiększenie zobowiązań długoterminowych o 27 tys. zł;
- zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych o 565 tys. zł;
- zwiększenie rozliczeń międzyokresowych o 1 tys. zł.

Kontrola wewnętrzna realizowana jest poprzez opisy na fakturach celu wydatków poprzez zatwierdzenie na fakturach i akceptacji do zapłaty. Dowody księgowe są dekretowane i ujmowane w sposób chronologiczny poprzez zapewnienie ciągłości bilansowej. Procedury kontroli wewnętrznej wynikają z funkcji. Stosowane były w sposób ciągły i ograniczały ryzyko występowania nieprawidłowości w zakresie:

- przychodów i rozchodów środków pieniężnych;
- naliczania i wypłat wynagrodzeń za pracę;
- przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności gospodarczej;
- zasadności ponoszenia kosztów.

Majątek Spółdzielni został zinwentaryzowany na podstawie zarządzenia wewnętrznego nr 8/2023 z 23.10.2023 r. Prezesa Zarządu Spółdzielni. Inwentaryzacja została przeprowadzona:

- drogą spisu z natury na 31.12.2023 r.:
 - środki obrotowe w kasie Spółdzielni,
- drogą potwierdzenia sald na 31.12.2023 r.:
 - środków pieniężnych na rachunkach bankowych
 - należności od kontrahentów na 31.10.2023 r. oraz 31.12.2023 r.
- drogą weryfikacji sald pozostałe aktywa i pasywa na 31.12.2023 r.

Biegły brał udział w inwentaryzacji kasy w dniu 28.12.2023 r.

Rachunkowość Spółdzielni prowadzona jest na podstawie (zasad – polityki rachunkowości), która uwzględnia sposób prowadzenia dokumentacji rachunkowej.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu, że działalność Spółdzielni w roku następnym będzie kontynuowana. Spółdzielnia ma płynność finansową, która w całości zabezpiecza możliwość regulowania zobowiązań

Wskaźniki bieżącej płynności finansowej.

Wskaźnik I.

$$\text{wskaźnik} = \frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$$

$$2021 \text{ r.} \quad \frac{8.751}{4.776} = 1,8$$

$$2022 \text{ r.} \quad \frac{12.261}{6.909} = 1,8$$

$$2023 \text{ r.} \quad \frac{11.867}{6.344} = 1,9$$

Na aktywa obrotowe składają się należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe, rozliczenia międzyokresowe kosztów. Na zobowiązania krótkoterminowe składają się zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne. Powyższe dane wynikają z bilansu wg danych na 31 grudzień danego roku. Wyliczone wskaźniki dla poszczególnych lat są stabilne, płynność finansowa ogólna jest zapewniona.

Wskaźnik III – zdolność płatnicza.

$$\text{wskaźnik} = \frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$$

$$2021 \text{ r.} \quad \frac{7.696}{4.776} = 1,6$$

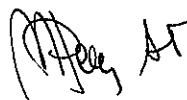
$$2022 \text{ r.} \quad \frac{11.216}{6.909} = 1,6$$

$$2023 \text{ r.} \quad \frac{10.787}{6.344} = 1,7$$

Wskaźnik III porównuje wartość inwestycji krótkoterminowych, których wielkość gwarantuje możliwość regulowania zobowiązań krótkoterminowych. Jak się okazuje wyliczone wskaźniki gwarantują możliwość spłaty zobowiązań samymi środkami pieniężnymi i lokatami terminowymi, których zapadalność upływa w 2024 r.

Szybkość obrotu należności w dniach.

$$\text{wskaźnik} = \frac{\text{należności z tytułu dostaw} \times 365}{\text{przychody ze sprzedaży}}$$



2021 r.	$\frac{429 \times 365}{14.121} = 11 \text{ dni}$
2022 r.	$\frac{309 \times 365}{14.241} = 8 \text{ dni}$
2023 r.	$\frac{346 \times 365}{17.548} = 7 \text{ dni}$

Do wyliczenia przyjęto należności od lokali mieszkalnych i użytkowych bieżących. Należności za lokale mieszkalne są zabezpieczone wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi. Lokale wyodrębnione są objęte odpisem aktualizacyjnym. Spółdzielnia na bieżąco wysyła wezwania do zapłaty. Po bezskutecznym wezwaniu kieruje do sądu. Okres spłaty należności skrócił się o 1 dzień w stosunku do roku 2022.

Szybkość obrotu zobowiązań w dniach.

$$\text{wskaźnik} = \frac{\text{zobowiązania. z tytułu dostaw usług} \times 365}{\text{koszty związane ze sprzedażą}}$$

2021 r.	$\frac{1.506 \times 365}{13.967} = 39 \text{ dni}$
2022 r.	$\frac{2.257 \times 365}{14.230} = 58 \text{ dni}$
2023 r.	$\frac{1.891 \times 365}{17.515} = 39 \text{ dni}$

Spółdzielnia bieżące zobowiązania reguluje zgodnie z terminami płatności wynikającymi z zawartych umów. Zobowiązania względem użytkowników lokali za lokale mieszkalne i użytkowe pozostają do rozliczenia w czasie zgodnie z dyspozycją użytkowników lokali co wydłuża okres spłaty w dniach.

Stopa zadłużenia w %.

$$\text{wskaźnik} = \frac{\text{zobowiązania}}{\text{pasywa}}$$

2021 r.	$\frac{5.020}{20.914} = 24,00 \%$
2022 r.	$\frac{7.222}{23.953} = 30,15 \%$
2023 r.	$\frac{6.685}{23.088} = 28,95 \%$

Do wyliczenia wskaźnika ujmuje się zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe, które są porównywane do sumy bilansowej (pasywa). Zobowiązania długoterminowe stanowią

[Signature] 15

kaucje gwarancyjne do zwrotu oraz bieżące zobowiązania i nadpłaty za lokale mieszkalne i użytkowe łącznie z funduszem remontowym.

Pokrycie majątku własnymi kapitałami – trwałość struktury finansowania.

$$\text{wskaźnik} = \frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy}}{\text{majątek ogółem}}$$

$$2021 \text{ r.} \quad \frac{15.895}{20.914} = 76,00 \%$$

$$2022 \text{ r.} \quad \frac{16.731}{23.953} = 69,85 \%$$

$$2023 \text{ r.} \quad \frac{16.403}{23.088} = 71,05 \%$$

Wskaźniki wyliczone pokazują, że majątek trwały i obrotowy jest finansowany funduszami statutowymi tj. funduszem udziałowym, funduszami wkładów mieszkaniowych i budowlanych, funduszem zasobowym. Pozostałe źródło finansowania to zobowiązania, których termin płatności przypada po dniu bilansowym a w przypadku zobowiązań względem użytkowników lokali jest rozłożony w czasie.

Pokrycie aktywów trwałych kapitałami stałymi.

$$\text{wskaźnik} = \frac{\text{fundusze własne} - \text{zysk netto}}{\text{aktywa trwałe}}$$

$$2021 \text{ r.} \quad \frac{15.894 - 1.704}{12.163} = 116,66 \%$$

$$2022 \text{ r.} \quad \frac{16.731 - 2989}{11.692} = 117,53 \%$$

$$2023 \text{ r.} \quad \frac{16.403 - 1.588}{11.221} = 132,03 \%$$

Do kapitałów stałych zalicza się fundusze własne bez zysku netto, który jest przeznaczany przez Walne Zgromadzenie na różne cele zgodnie z jego wolą. Aktywa trwałe stanowią wartość środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych, których umorzenie zaliczane jest w ciężar funduszy statutowych. Wskaźnik nie obejmuje środków trwałych, które są amortyzowane w ciężar kosztów działalności podstawowej.

 15

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze remontowe:

Wyszczególnienie	Stan na	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na
	01.01.2023	(wpływy)	(wydatki)	31.12.2023
Fundusz remontowy mienia wspólnego	633 114,07	1 459 475,00	482 622,57	1 609 967,50
Fundusz CCWU	1 397 043,28	1 142 103,99	1 930 003,05	609 144,22
Blokada funduszu CCWU na wykonanie niepodłączonych lok. Mieszkalnych	208 000,05	63 916,96	222 158,55	49 758,46
Fundusz Remontowy nieruchomości	1 260 120,66	2 075 244,26	2 654 416,08	680 948,84
Razem Fundusze remontowe	3 498 278,06	4 740 741,21	5 289 200,25	2 949 819,02

Stwierdzenia końcowe.

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone zgodnie z zachowaniem ciągłości bilansowej.
2. Wykazane w bilansie aktywa i pasywa są realne i zostały wykazane w wartości ujętej w księgach.
3. Składniki majątkowe nie są objęte zastawami i poręczeniami na rzecz innych podmiotów.
4. Przychody i koszty w zakresie eksploatacji zostały ujęte kompletnie i sklasyfikowane poprawnie.
5. W badaniu poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posłużono się próbkami rewizyjnymi uwzględniającymi istotność badanych pozycji oraz ryzyko istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Badania na próbkach dokonano również w odniesieniu do rozliczeń z budżetem, w związku z czym mogą wystąpić różnice między wynikami ewentualnych kontroli skarbowych przeprowadzanych zwykle metodą pełną, a ustaleniami zawartymi w sprawozdaniu z badania.
6. Na podstawie zbadanego sprawozdania finansowego nie stwierdza się zagrożeń do kontynuacji działalności na rok następny.
7. Stabilność Zarządu jak również stała obsada zatrudnionych pracowników pozwala na realizację zadań dla dobra wspólnego Członków Spółdzielni.

Kraków, 10.05.2024 r.

Jadwiga Wawryk

Jadwiga Wawryk
Elektronicznie podpisany przez
Jadwiga Wawryk
Data: 2024.05.10
12:30:09 +02'00'

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Prądnik Biały-Wschód"

