

Województwo dnia 14.01.2025
LH-SM-F/1 2025

UCHWAŁA Nr1.....

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Finansowiec w Warszawie

z dnia 10. stycznia 2025 roku

w sprawie opinii i pisma z badania sprawozdania finansowego za 2023 rok

W związku z § 43 ust.1 pkt 2 lit. a) i pkt 17 Statutu Spółdzielni oraz § 7 ust.1, ust. 2, a także ust. 4 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Finansowiec, Rada Nadzorcza - uchwala się, co następuje:

§ 1.

Rada Nadzorcza przyjmuje do wiadomości opinię i pismo dotyczące badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023 – stanowiące załączniki do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i wraz z załącznikami podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Spółdzielni w Zakładce Rada Nadzorcza - uchwały z 2025 roku.

Głosowanie:

za -
przeciw -
wstrzymało się -

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Sekretarz Rady Nadzorczej



Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Zgromadzenia Spółdzielców i Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Finansowiec

Opinia negatywna

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego za 2023 rok Spółdzielni Mieszkaniowej Finansowiec, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdanie finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 6 178 229,70 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 roku zamykający się zyskiem netto na działalności w kwocie 5 404,99 zł
- dodatkowe informacje i objaśnienia

Naszym zdaniem, ze względu na wagę i skutki sprawy opisanej w sekcji *Podstawa opinii negatywnej*, załączone sprawozdanie finansowe nie przedstawia rzetelnego i jasnego obrazu sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej Finansowiec na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;

Podstawa opinii negatywnej

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2022 nie zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami zastosowane wzory sprawozdawcze według załącznika nr 4 do ustawy o rachunkowości, nie mają zastosowania dla Spółdzielni Mieszkaniowej, są przeznaczone dla jednostek mikro art.6 ust.2b ustawy o rachunkowości. Sprawozdanie to powinno stanowić podstawę dla sprawozdania finansowego za rok 2023 w zakresie ciągłości bilansowej oraz przyjętych zasad wyceny, ustalenia wyniku finansowego. W związku z tym, biegły nie ma możliwości sprawdzenia, że stany początkowe nie zawierają zniekształceń wywierających istotny wpływ na sprawozdanie finansowe roku 2023, jak również ustalenia, czy stany początkowe odzwierciedlają zastosowanie prawidłowych zasad (polityki) rachunkowości.

Brak jest opracowanych zasad (polityki) rachunkowości zatwierdzonej Uchwałą Zarządu. Obowiązek przyjęcia przez Zarząd Spółdzielni uchwały o zasadach (polityce) rachunkowości wynika z przepisu art.10 ust.1 i 2 ustawy o rachunkowości. Statut Spółdzielni oraz podstawowe akty wewnętrzne w postaci regulaminu pracy Zarządu, Rady Nadzorczej, regulaminy tworzenia i korzystania z funduszu remontowego nie są aktualizowane co powoduje określone trudności ewidencyjne. Nie są wdrożone do stosowania przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz.U. z 2001 r. nr.4, z późn.zm. zmienionej ustawą z dnia 15 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Szczegółowe regulacje dotyczące opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości a także wpływów i wydatków funduszu remontowego winny być uregulowane w statucie spółdzielni mieszkaniowej, oraz w regulaminach obowiązujących w Spółdzielni. Brak jest dowodu potwierdzenia i uzgodnienia sald z członkami Spółdzielni z tytułu wnoszonych opłat.

Uregulowania prawne dotyczące sposobu prowadzenia ewidencji i rozliczania przychodów i kosztów eksploatacji oraz kosztów utrzymania mienia spółdzielni oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego powinny mieć odzwierciedlenie w ewidencji księgowej Spółdzielni. Ponadto nie byliśmy w stanie uzyskać wystarczających dowodów dotyczących ewidencji wykorzystania funduszu remontowego wraz z dokumentami źródłowymi

Nie uzyskaliśmy dowodów rozliczania centralnego ogrzewania tj. na określony okres (grzewczy czy sprawozdawczy rok kalendarzowy) za który rozlicza się tę pozycję w kosztach rzeczywistych na poszczególne lokale. Na koniec takiego okresu różnice powinny być przeniesione na rozrachunki z tyt. opłat za lokale. Brak jest dowodów sprawowanej kontroli wewnętrznej rozliczenia wody tj. bilansowania wskazań odczytów indywidualnych liczników w lokalach ze wskazaniem licznika głównego nieruchomości.

Istotne błędy lub inne nieprawidłowości w podawanych odczytach mogą kształtować w sposób nieuzasadniony zużycie wody dla celów ogólnych Spółdzielni Mieszkaniowej. Nie określony jest okres za który dokonuje się rozliczeń zużycia wody.

To również kształtuje rozliczenia następnego okresu sprawozdawczego.

W danych zestawienia obrotów i sald badanej Spółdzielni Mieszkaniowej występują kwoty, które są wątpliwe co do realności lub niewynikające wprost z obciążeń niezależnych od Spółdzielni Mieszkaniowej (pwug) i nie znaleziono wyjaśnień w części opisowej do sprawozdania finansowego, którą jest informacja dodatkowa ani w dowodach źródłowych: dla przykładu środki pieniężne w drodze na dzień 1.01.2023 r. saldo: 40 600,- zł i na dzień 31.12.2023 r. nie rozliczone rozrachunki z wierzycielami pochodzące z okresu ponad rok nie rozpoznane, brak utworzonej rezerwy lub dowodów windykacji, koszty i rozliczenia z tytułu prawa wieczystego gruntów w szczególności z Urzędem Dzielnicowym z tyt. opłaty za prawo wieczystego użytkowania gruntu, rozrachunki z Urzędem Skarbowym z tyt. CIT- przechodzące z roku na rok.

Nie uzasadniono podstaw w regulacjach prawnych dla obciążania podatkiem VAT, opłat osób uprawnionych za miejsce garażowe i na parkingu zewnętrznym i rozliczanie strukturą przychodów z podatkiem naliczonym w kosztach Spółdzielni Mieszkaniowej. Miejsca te są przypisane osobom uprawnionym z tytułu lokalu w GZS. Naszym zdaniem powinny stanowić pozycję opłat za lokal i zgodnie z ustawą o VAT - Art. 43. Ust.1. pkt 11) „czynności wykonywane na rzecz członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, członków spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych lub na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami spółdzielni, za które są pobierane opłaty, zgodnie z art. 4 ust. 1, 2, 4 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208)” są zwolnione z tego podatku. Zniekształcenia sprawozdania finansowego, pojedynczo lub łącznie – są zarówno istotne, jak i rozległe.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2023 r., poz. 1015 z późn. zm.).

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Oświadczenie o niezależności

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)”, zwanym dalej „Kodeksem etyki”, przyjętym uchwałą Nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, ze zmianami oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce.

Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowa Finansowiec za 2023 r.

W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni Mieszkaniowej i zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach. Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Inne sprawy

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta zgodnie z art.64 ust.1 pkt.4 .

Sprawozdanie finansowe nie zostało zatwierdzone Uchwałą Rady Nadzorczej.

Sprawozdanie finansowe za 2022 rok zostało złożone do Krajowego Rejestru Sądowego w Warszawie w dniu 21 lipca 2023 roku.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem. Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.



Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Celem badania jest uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Koncepcja istotności stosowana jest przez biegłego rewidenta zarówno przy planowaniu i przeprowadzaniu badania, jak i przy ocenie wpływu rozpoznanych podczas badania zniekształceń oraz nieskorygowanych zniekształceń - jeśli występują, na sprawozdanie finansowe, a także przy formułowaniu opinii biegłego rewidenta. W związku z powyższym wszystkie opinie i stwierdzenia zawarte w sprawozdaniu z badania, są wyrażane z uwzględnieniem jakościowego i wartościowego poziomu istotności ustalonego zgodnie ze standardami badania i zawodowym osądem biegłego rewidenta.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Przeprowadzając badanie zgodnie z Krajowymi Standardami Badania stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;



- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni ;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Zgodnie z przepisami art. 49 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U z 2023 r. poz. 120, Spółdzielnia ma obowiązek sporządzania sprawozdania z działalności. Obowiązek sporządzania takiego sprawozdania wynika też z § 47, ust.2 statutu SM. Sprawozdanie w zasadzie nie odnosi się do wartości przedstawionych w sprawozdaniu finansowym. Trudno określić poziom spójności z SF, np. gdy opłata za p.wug jest określona na kwotę 525 490,05 zł a w sprawozdaniu finansowym 548 900,58 zł lub 537 663,36 zł. Brak współpracy (mail z 27.12.2024) nie dał możliwości wyjaśnienia nawet tej kwoty kosztów.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowa Finansowiec za 2023 r.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta jest Bogumiła Chyżyńska o numerze w rejestrze PANA 495.

Działający w imieniu firmy audytorskiej ULIVEX EXPERT Spółka z o.o. z siedzibą: 00-891 Warszawa, ul. Chłodna 20 lokal 65, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 531, w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Bogumiła Chyżyńska
biegły rewident nr w rejestrze 495

ULIVEX - EXPERT Spółka z o.o.
00-891 Warszawa, ul. Chłodna 20/65
wpis na listę firm audytorskich pod nr 531

Warszawa, dnia 03 stycznia 2025 r.

Bogumiła
Chyżyńska

Digitally signed by
Bogumiła Chyżyńska
Date: 2025.01.07
14:34:21 +01'00'



Zarząd i Rada Nadzorcza

Spółdzielni Mieszkaniowej

„FINANSOWIEC”

W związku z badaniem sprawozdania finansowego za 2023 rok, sporządzonego przez Spółdzielnię Mieszkaniową „FINANSOWIEC”, przeprowadzonym w okresie od 05.12.2024 do 03.01.2025 roku pozwalam sobie przesłać Państwu, niezależnie od przekazania sprawozdania na zakończenie badania, niniejszy list zawierający nasze uwagi, które zadecydowały o negatywnej opinii o sprawozdaniu finansowym za 2023 rok.

1. W zakresie organizacji rachunkowości

- Pragniemy zwrócić uwagę na konieczność posiadania przez jednostkę dokumentacji opisującej przyjęte zasady rachunkowości, którą według obowiązujących wymagań, zawartych w art. 10 Uor, kierownik jednostki powinien zatwierdzić zgodnie z uprawnieniami tejże ustawy.
- Określenia w Zakładowej Polityce Rachunkowości (ZPR) wykazu i sposobu prowadzenia ksiąg rachunkowych, wykazu kont księgi głównej, zasad księgowej klasyfikacji zdarzeń gospodarczych (tu typowych dla SM) i ich ujmowania w księgach oraz zasad prowadzenia kont analitycznych i ich powiązań z odpowiednimi kontami księgi głównej a stąd z pozycjami sprawozdania finansowego.
- Księgi prowadzone są przy pomocy programu komputerowego. Przekazane do badania zawierają objętościowo zbyt duże i dla określonych grup działalności typowej dla SM, nie zawierają podsumowań częściowych. Stąd są mało przejrzyste i mam wątpliwości czy te wybiórcze informacje z bazy danych w postaci wydruków, które otrzymałam, spełniają wymogi UoR.
- Nie udało się uzyskać potwierdzenia, że instrukcja użytkowania programu pozwala na możliwości otrzymywania informacji (wydruków) szczegółowych i zbiorczych wg różnych przekrojów takich jak: dzienniki, obrotówki, zapisy księgowe oraz salda w określonych okresach i dla określonych grup (przedziałów) kont i specyfiki typowej dla SM oraz ich spójności z badanym sprawozdaniem.

2. Szczegółowe problemy we współpracy z Zarządem i księgowością SM przy badaniu przede wszystkim polegały na opieszałości w dostarczaniu wyjaśnień i dokumentów lub zupełnym braku reakcji na wnioski badającej w tym zakresie i nie przekazywanie. Oto szczegółowe przesłanki do odmowy wyrażenia opinii na temat sprawozdania finansowego za 2023:

- a) Badana Spółdzielnia Mieszkaniowa (SM) nie sporządzała planu gospodarczego na lata 2022 i 2023, w których prognozy kosztów byłyby uzasadnieniem stosowanych stawek w opłatach za lokale w tym okresie. Pojedyncze zmiany stawek w ciągu roku zatwierdzała Rada Nadzorcza na wniosek Prezesa Zarządu. Nie sporządzono w związku z tym rozliczenia będącego porównaniem przychodu roku sprawozdawczego wynikającego z opłat --wynikających z przyjętych stawek opłat z rzeczywistym wykonaniem kosztów Gospodarki Zasobami Spółdzielni (GZS) wg pozycji ujętych przy kalkulacji opłat za lokale. Takie rozliczenie jest podstawą prognoz kosztów i ustalenia stawek opłat na następny rok. Dotyczy to także planu zadań do sfinansowania z funduszu remontowego. Nie przedstawiono takiego planu a zatem i jego realizacji w opisowych załącznikach do sprawozdania tj. w informacji dodatkowej i sprawozdaniu zarządu.
- b) Konta kosztów rodzajowych grupy 4-tej w syntetyce i analityce (poz.420-463 obrotówki) odzwierciedlają systematykę wymaganą ustawą o rachunkowości oraz specyfiką działalności spółdzielni mieszkaniowych tj. w analityce gromadzą koszty zarządu i utrzymania zasobów GZS oraz pozostałe m.in. media. To są koszty ogólne i naszym zdaniem niemożliwe do przekształcenia na koszty bezpośrednie poniesione w jednoznacznie określonych miejscach powstania (lokale mieszkalne, użytkowe, garaż, parkingi) o ile nie wynika to z dokumentu źródłowego kosztu. Stąd ewidencja na kosztach grupy 5-tej jest fikcyjnie dopasowana i zbędna. Mogły konta grupy 5-tej być pomocne w transparentności przekazu i spójności z SF, gdyby ich syntetyka była podobna jak analityka w zespole czwartym czyli wg kategorii specyficznych kosztów w SM.
- c) Brak transparentnej spójności przychodów w obrotówce i sprawozdaniu polega na tym, iż specyfika działalności SM w przychodach z opłat za lokale (powinna wynikać z prognozowanych kosztów w planie gospodarczym) zostaje odzwierciedlona jedynie w dalszej, głębszej analityce przychodów. Stosowany, jako główny podział przychodów podstawowych już w syntetyce na miejsca powstania przychodów jest utrudnieniem dla uzgodnienia ze sprawozdaniem i niczemu nie służy gdy dla lokali mieszkalnych i użytkowych stosowane są takie same stawki opłat. Brak takiego zestawienia w informacji dodatkowej i nie przewiduje tego ZPR.
- d) W pozycjach obrotówki od 654 do 721 nie znajdują przychodów z działalności własnej. Przychody z działalności podstawowej wykazane w RZiS nie mają wspólnego konta syntetycznego, którego saldo byłoby wykazane w SF a analityka zgodna i sprawdzalna (wg kluczy podziału kosztów) z sumą opłat

w poszczególnych pozycjach wymienionych w informacjach o opłatach. Jest to nietransparentne dla interesariuszy – w szczególności nadzoru RN.

- e) Konta lub konto syntetyczne przychodów podstawowych winno mieć analitykę, której celem jest grupowanie tych przychodów z uwagi na różne zasady ich rozliczania z użytkownikami lokali a więc tytuł a nie „miejsce powstania” czyli:
przychody na pokrycie kosztów utrzymania GZS,
przychody na pokrycie kosztów mediów
i na pokrycie innych kosztów (tu mogą występować oddzielnie garaże, parkingi i inne, które nie są przypisane do każdego lokalu).

Nie wyjaśniono (nie było możliwości spotkania i wyjaśnienia) dlaczego w przychodach podstawowych (RZiS) wykazano zaewidencjonowane na koncie 710 – gdzie występują przychody z „reklamy”?

Prawdopodobnie są to pozostałe przychody operacyjne, które jeśli nie mają wyodrębnionych bezpośrednich kosztów tych przychodów to w całości są opodatkowane podatkiem dochodowym wg właściwej stawki - zgodnie z regulacją zawartą w art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy. Dotyczy to m.in. wynajmowania lokali użytkowych, wynajmowania powierzchni budynków mieszkalnych (dachów, elewacji itd.) pod reklamy, ustawienie anten satelitarnych itp.

Wyłączeniu spod opodatkowania podlegają dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, towarzystw budownictwa społecznego oraz samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej, uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi części przeznaczanej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskiwanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

- f) Zupełnie niekompletny, nietransparentny i bez związku z saldami kont w obrotówce jest następujący punkt w informacji dodatkowej:

2. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego

- Przychody – 1.684.576,02 zł.
- Koszty – 1.678.636,03 zł.
- Wynik będący podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych – 5.939,99 zł
- Podatek 9% - 535,00 zł.
- Zysk netto – 5.404,99 zł.

Nie było możliwości wyjaśnienia tego.

- g) Zgodnie z § 57 statutu SM i na podstawie art. 6. ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, różnica między kosztami zarządu, eksploatacji i utrzymania GZS a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty zarządu, eksploatacji i utrzymania GZS w roku następnym.

W bilansie należy je wykazać jako kwoty międzyokresowych rozliczeń czynnych i biernych oraz w rachunku zysków i strat (RZiS) w pozycji N i O. Nie można stwierdzić, iż kwoty przedstawione przez badaną SM są prawidłowe, gdyż Polityka Rachunkowości SM nie zawiera szczegółowych zasad ich ustalania. W informacji dodatkowej do SF nie zamieszczono zestawienia, które wskazywałyby w jakich pozycjach kalkulacyjnych opłat za lokale wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami lub odwrotnie. Nie udało się uzyskać dokumentów do badania w najistotniejszych pozycjach GZS jak np. opłaty za pwug, gdzie nowa wycena była wielkością sporną pomiędzy SM i urzędem dzielnicowym.

Na kwoty wyżej wymienionych pozycji wpływ mają stany rozliczeń przychodów i kosztów GZS na koniec poprzedniego okresu. Sprawozdanie 2022 r. nie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą SM, nie było badane i również zdecydowanie zawiera nieuzasadnione specyfiką działalności SM takie pozycje jak zmiana stanu produktów i niezidentyfikowane rozliczenia międzyokresowe.

- h) W badanej jednostce nie funkcjonują (nie istnieją) regulaminy rozliczania mediów a w szczególności:

Rozliczania centralnego ogrzewania tj. nie określony okres (grzewczy czy sprawozdawczy rok kalendarzowy) za który rozlicza się tę pozycję w kosztach rzeczywistych na poszczególne lokale. Na koniec takiego okresu różnice powinny być przeniesione na rozrachunki z tyt. opłat za lokale.

Nie stwierdzono kontroli wewnętrznej rozliczenia wody tj. bilansowania wskazań odczytów indywidualnych liczników w lokalach ze wskazaniem licznika głównego nieruchomości.

Istotne błędy lub drobne oszustwa w podawanych odczytach mogą kształtować w sposób nieuzasadniony zużycie wody dla celów ogólnych SM. Nie określony jest okres za który dokonuje się rozliczeń zużycia wody.

To również kształtuje rozliczenia następnego okresu sprawozdawczego.

- i) W saldach i obrotach badanej SM występują kwoty, które są wątpliwe co do realności lub niewynikające wprost z obciążeń niezależnych od SM (pwug) i nie znaleziono wyjaśnień w informacji dodatkowej i w czasie badania w formie dokumentów źródłowych np.:

środki pieniężne w drodze na dz. 1.01.2023 saldo: 40 600,- zł i do dnia końca okresu nie doszły – na dz. 31.12.2023 jest ta sama kwota,

rozrachunki z wierzycielami o wieku ponad rok - należność, bez utworzonej rezerwy,

koszty i rozliczenia z tyt. gruntów w szczególności z urzędem dzielnicowym z tyt. opłaty za prawo wieczystego użytkowania gruntu,

Rozrachunki z urzędem skarbowym z tyt. CIT – przechodzące z roku na rok.

- j) Nie uzasadniono w czasie badania podstawy w regulacjach prawnych dla obciążania podatkiem należnym VAT opłat za miejsce w garażu i na parkingu

zewnętrznym, osób uprawnionych i rozliczanie tego podatku strukturą przychodów z podatkiem naliczonym w kosztach SM.

Miejsca te są przypisane osobom uprawnionym z tytułu członkostwa i lokalu w badanej SM. Naszym zdaniem powinny stanowić pozycję w indywidualnych opłatach za lokal bo zgodnie z ustawą o VAT - Art. 43. Ust.1. pkt 11) „czynności wykonywane na rzecz członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, członków spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych lub na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami spółdzielni, za które są pobierane opłaty, zgodnie z art. 4 ust. 1, 2, 4 i 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208)” są zwolnione z tego podatku. W ostateczności należy uzyskać w tej sprawie interpretację uprawnionego organu.

Powyższe sprawia, że sprawozdania i księgowość (grupowanie kont kosztów i przychodów wg analityk) jest nietransparentna dla interesariuszy jakimi są członkowie badanej SM. Brak możliwości uzyskania wyjaśnień i udostępnionych oryginałów i skanów stosownych dokumentów źródłowych, stosownych zestawień opartych na takich dokumentach lub ich grupowaniach oraz zapisach na kontach księgowych, przy tak rozległych niejasnościach, badająca nie jest w stanie zaproponować w rozsądnych granicach czasowych korekt badanego sprawozdania przy pełnym braku zainteresowania korektami ze strony badanej jednostki. Informacja dodatkowa zamiast wyjaśnień wyżej wymienionych pozycji, zawiera nieistotne dane o zmianach rok do roku poszczególnych pozycji bilansu i RZiS, co jest oczywiste.

A ponadto:

Spółdzielnia za rok 2022 zastosowała wzór sprawozdania dla jednostek mikro, Jednostkami mikro zgodnie z art. 3 pkt 48 1a mogą sporządzać sprawozdanie dla jednostek mikro jeżeli organ zatwierdzający podjął decyzję w sprawie sporządzania sprawozdania dla jednostek mikro. Takiej uchwały nie ma i spółdzielnie nie mogą być jednostkami mikro.

Generalną uwagą jest, że statut i inne podstawowe dokumenty nie są aktualizowane do znowelizowanych przepisów ustawy prawo Spółdzielcze oraz ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.

Korzystając z okazji składam Państwu podziękowanie za współpracę przy dotychczasowym wykonywaniu mojego zadania.

Życzę Państwu sukcesów w realizacji zamierzeń

Z poważaniem -

**Bogumiła
Chyżyńska**

Digitally signed by
Bogumiła Chyżyńska
Date: 2025.01.07
12:43:26 +01'00'

*Bogumiła Chyżyńska - Biegły Rewident
Nr Ew. PANA 495*

Warszawa, dnia 3 stycznia 2025 roku