

## **Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania**

### **Dla Zgromadzenia Spółdzielców i Rady Nadzorczej**

### **Spółdzielni Mieszkaniowej „FINANSOWIEC”**

#### **Opinia**

#### **I. PODSTAWOWE INFORMACJE DOTYCZĄCE BADANIA**

Data sporządzenia sprawozdania z badania: 09 czerwca 2026 r.

Badanie dotyczyło: wersji sprawozdania finansowego za 2024 rok, sporządzonego w 2026 roku w zakresie:

- czy przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz.U. z 2023 r. poz. 120) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni, w tym z uwzględnieniem Stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości z 20 listopada 2015 r. w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego.
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Badanie przeprowadzono w terminie od 24 kwietnia do 09 czerwca 2026 roku na podstawie umowy zawartej w dniu 23 kwietnia 2026 roku pomiędzy: Spółdzielnią Mieszkaniową „Finansowiec” z siedzibą 01-214 Warszawa ul. Zegadłowicza 1/39 A, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000157204, reprezentowaną przez:

Pana Arkadiusza Walichnowskiego – Prezesa Zarządu

Panią Małgorzatę Ardyn – Zastępcę Prezesa Zarządu

zwaną dalej Zleceniodawcą

a

Zleceniobiorcą Panią Bogumiłą Chyżyńską - biegły rewident 495

zam. 96-100 Skierniewice ul. Sucharskiego 12 B m 8.

Zleceniobiorca na podstawie udostępnionej dokumentacji źródłowej oraz zapisów ewidencji księgowej za rok 2024 sporządził zastrzeżenia oraz wnioski o dokonanie przez Zleceniodawcę korekty zapisów księgowych w księgach za 2024 rok i sporządzenie poprawnego sprawozdania finansowego za ten okres z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Finansowiec”.

Wynik tego badania stanowiła to w zasadzie I-wsza wersja rocznego sprawozdania finansowego za 2024 rok, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdanie finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 6 000 624,48 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku wykazujący zysk netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego w kwocie 32 682,99 zł
- dodatkowe informacje i objaśnienia

Naszym zdaniem, to załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz.U. z 2023 r. poz. 120),
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;

## **II. CEL I METODOLOGIA BADANIA (AUDYTU)**

### **II.1. Cel badania**

Celem badania było uzyskanie właściwych dowodów i racjonalnej pewności, że dane liczbowe i opisowe zawarte w dokumentach oraz sprawozdaniu Spółdzielni wiarygodnie odzwierciedlają prowadzoną przez jednostkę działalność i zgodność z regulacjami prawnymi jak wyżej.

### **II.2. Zakres przedmiotowy badania**

W szczególności audyt obejmował sprawdzenie dowodów i zapisów księgowych oraz dokumentacji dotyczących otrzymania i wydatkowania środków na działalność statutową. Przedmiotem oceny były stosowane przez Spółdzielnię zasady rachunkowości oraz procedury zarządzania i kontroli wewnętrznej w odniesieniu do wydatkowania i rozliczania otrzymanych środków za zarządzanie i utrzymanie zasobów Spółdzielni. Analizie poddano również zgodność sprawozdania za 2024 rok ze stanem faktycznym.

Z wyjątkiem dokumentów bankowych (badanie ograniczono do zweryfikowania stanu środków pieniężnych na koniec okresu i m.in. dokumentów związanych z zawarciem oraz zakończeniem lokat bankowych.) badaniu podlegały wszystkie dokumenty finansowe związane z realizacją zadań GZM w 2024 roku.

### II.3. Podjęte działania i zastosowane techniki audytu

Zastosowane techniki audytu polegały na potwierdzeniu, bezpośrednim i pośrednim, wiarygodności danych zarówno liczbowych, jak i słownych w dokumentach przedstawionych do audytu.

Bezpośrednie sprawdzenie wiarygodności polegało na badaniu określonych pozycji dokumentów, ewidencji księgowej, czy są zgodne z planem rzeczowo-finansowym i rzeczywiście wykonanymi zadaniami statutowymi,

Pośrednie sprawdzenie wiarygodności polegało na zbadaniu działającego w Spółdzielni systemu księgowości, zarządzania i kontroli wewnętrznej w zakresie, w jakim przedmiotem tej kontroli są dane zawarte w ewidencji księgowej, w sprawozdaniach z działalności a w szczególności z realizacji zadań statutowych.

## III. SYSTEM RACHUNKOWOŚCI, KONTROLI WEWNĘTRZNEJ I ZARZĄDZANIA W ZAKRESIE REALIZACJI ZADAŃ SPÓŁDZIELNI

W badanym okresie tak jak i w poprzednim zaistniały następujące nieprawidłowości organizacyjno-zarządcze:

- a) Podstawowe ogólne zasady rachunkowości zapewniają rzetelne i jasne przedstawienie obrazu sytuacji finansowej oraz wyniku finansowego jednostek gospodarczych. Na to składają się wymogi **rzetelnego obrazu, przewagi treści nad formą, istotności, ciągłości, kontynuacji, memoriału, współmierności przychodów i kosztów, ostrożności, wiarygodności oraz indywidualnej oceny.**

Polityka rachunkowości nie odzwierciedlała tego czym Spółdzielnia dysponowała i jak powinna funkcjonować w swej specyfice, stosując obowiązujące regulacje prawa. Do tego zobowiązuje art.10 ustawy o rachunkowości (z uwzględnieniem przepisów prawa spółdzielczego oraz przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) oraz Stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości z 20 listopada 2015 r. w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego. A mianowicie:

- Konta księgowe (w szczególności analityczne kosztów i przychodów) do grupowania operacji gospodarczych były nadmiernie rozbudowane, rozdrobnione a przy tym kwoty księgowane niespójne z tym co wynika z treści na dokumentach podstawowych i źródłowych (treść operacji, kwota, nr faktury i inne dot. wydatków).
- Generalnie podstawą opłat za lokale jest następujący artykuł ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

*„Art. 4. [Obowiązki członków spółdzielni i właścicieli lokali niebędących członkami; opłaty]*

*1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu. ...”*

Jedyną prawidłową i wymaganą szczegółową analityką odnośnie lokali ma konto 204 – rozrachunki z członkami spółdzielni. Pozostałe rozbudowane i powielane analityki (a nawet syntetyka) w grupach 4 i 5 odnoszą się do teoretycznych/kalkulacyjnych miejsc powstania kosztów. Koszty w SM mają charakter ogólny. Przyjęte teoretycznie podział kwot, bez rzeczywistych mierników w wyodrębnionych co do rodzaju grupach lokali, nie wynikał ze zróżnicowania kluczy podziału kosztów lub zróżnicowania stawek a czynił ewidencję księgową nietransparentną i trudną do oceny w sprawach kompletności kosztów i przychodów oraz oceny realizacji planu gospodarczego czy też wpływu na sporządzenie takiego planu na następny okres. Przy tym w treści zapisu Wn, Ma w różnych grupach kont powielane są słowa nic nie znaczące typu „paragon”, „faktura”, „zapłata”, „materiał”, „usługa” bez identyfikacji jaki materiał lub usługa, w jakim celu - przeznaczenie, nr f-ry lub umowy, komu i od kogo, a nawet w nazwie konta rozrachunkowego występują niezdefiniowane jednoznacznie nazwy kontrahenta – np. „odpady”. Rozdrabnianie kwot wynikających z dokumentu podstawowego i skąpe zapisy utrudniają analizę i uzgodnienie sald rozrachunków, w tym na zakończenie okresu sprawozdawczego. Stosowano proceder dopasowania się do salda przekazanego przez kontrahenta wewnętrznym zapisem na dok. M – bez analizy zgodności z zapisami i dokumentami źródłowymi, które były zaksięgowane w rozrachunkach.

- b) Oprócz rozdrabniania księgowania kosztów i powiększania objętości ksiąg na rzekome miejsca powstania, dzielono jednorazowe wydatki typu podatek od nieruchomości czy opłata za pwug na poszczególne miesiące – co nie miało żadnego uzasadnienia.

- c) W dalszym ciągu aktualne są zastrzeżenia i uwagi dotyczące roku 2023:
- Nie było uchwalonego planu gospodarczego GZM - w tym zadań do sfinansowania z funduszu remontowego. W wydatkach tego funduszu można dostrzec zaangażowanie w bieżącym utrzymaniu nieruchomości wspólnej. Na dokumentach wydatków nie istniały opinie merytoryczne i finansowe jak (?pkt planu gosp.) powołanie się na umowę z wykonawcą, protokół odbioru prac i wskazania źródła finansowania.
  - Usługi remontowo-budowlane od 2018 roku wykonywała firma Remontowo-Budowlana osoby fizycznej a zakres i wynagrodzenie każdorazowo ustalano ustnie z Prezesem Zarządu, bez udokumentowanej kalkulacji. Zakupy materiałów (powszechnie udokumentowane **paragonami**), wynajem rusztowań, itp. były dokonywane przez Spółdzielnię. Brak merytorycznego uzasadnienia, udokumentowanego przekazania wykonawcy i wpływu na efektywne wykorzystanie.
  - Usługi porządkowe szeroko rozumiane na zewnątrz i wewnątrz budynków były wykonywane bezumownie przez firmę osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą - według indywidualnych ustnych zleceń Zarządu Spółdzielni.
  - Z obciążenia f-szu remontowego wynika, iż na wymianę pokrycia dachowego wydatkowano łącznie 370 944,11 zł. W umowie z wykonawcą nie zamieszczono jak ustalono taki koszt wymiany (wstępna kalkulacja), jaką powierzchnię dachu wymieniono, czym zabezpieczono zaliczki przekazywane wykonawcy oraz 2-letnią (?) gwarancję wykonanej pracy.
  - Należy zauważyć, że zakupywane przez Spółdzielnię materiały dla wykonawców robót i usług (**najczęściej na paragony**) obciążone były podatkiem VAT w wysokości 23%. Materiały takie winny być wkalkulowane w koszt usługi u wykonawcy jako koszt własny. Przemawia za tym zdrowo-rozsądkowy rachunek ekonomiczny bowiem VAT dla usług 8% i możliwość obniżenia kosztów remontu o VAT 23% zawarty w zakupie zastosowanych materiałów.
- d) Nie przestrzegano nadrzędnej zasady ostrożności w zarządzaniu - jako przykład to nie tworzenie przez szereg lat rezerwy na znacznie podwyższone opłaty za prawo wieczystego użytkowania gruntów (pwug), które Spółdzielnia potraktowała jako sporne. Na podstawie dokumentów z badania SF za 2023 uznałam, że dedykacje Spółdzielni we wpłatach i na zapisach księgowych dowodziły, iż zaległości z tytułu pwug zostały zlikwidowane do końca 2023 r. Jednakże w 2025 r. okazało się, że tych zaległości było więcej i łącznie sięgały okresu 2019-2023. Wierzyciel (Urząd Dzielnicy) spełnione świadczenie zaliczył zgodnie z Art. 451 Kodeksu Cywilnego tj. w kolejności na poczet najdawniej wymagalnych i pozostała kwota długu za rok 2023 ujawniona w 2025 r.. Ujawniono też inne mniejsze kwoty zaległości z tego okresu w pozostałych tytułach rozliczeń publiczno-prawnych.

#### **IV. DOKUMENTACJA FINANSOWO-KSIĘGOWA I PODSTAWOWE KOREKTY UMOŻLIWIĄJĄCE SPORZĄDZENIE II-GIEJ WERSJI SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**Dokumentacja finansowo-księgową związaną z realizacją zadań przechowywana była w siedzibie Spółdzielni.**

Pierwsza wersja sprawozdania za 2024 r. nie została poddana pod głosowanie na zebraniu członków Spółdzielni z uwagi na nieprawidłowości i nie zatwierdzenie sprawozdania finansowego za poprzedni rok. Zbadana wersja została sporządzona w trakcie niniejszego badania przez nowy skład zarządu i administracji Spółdzielni.

Podobnie jak w poprzednim 2023 roku dokumentacja finansowa była trudna do weryfikacji. Nie było możliwości automatycznego tworzenia systemowych zestawień przekrojowych i zbiorczych przy oderwanej od głównych zasad sprawozdawczości (wcześniej wymieniony standard), stopni istotności analityki kosztów i przychodów. Np. ogromna czasochłonność tworzenia - sposobem manualnym - dowodów na kompletność przychodów i kosztów w relacji do składników i stawek stosowanych w indywidualnych losowo wybranych informacjach o opłatach – bo przecież nie istniał dokument uchwalonego planu gospodarczego.

**Oto istotniejsze korekty ksiąg kształtujące ostateczne sprawozdanie sporządzone w trakcie badania:**

- a) Skorygowano w księgach roku 2024 bilans otwarcia kont księgowych w zakresie wyników, rozrachunków, stanu środków pieniężnych, rozliczeń międzyokresowych, w szczególności wyniku na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości za rok 2023 w związku ze skorygowanym i zatwierdzonym sprawozdaniem za rok 2023.
- b) Poprzez weryfikację i potwierdzenie z bankiem ustalono stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych i lokatach. Wystornowano wcześniej wprowadzoną w 2024 korektę sald na rachunkach bankowych z uwagi na prawidłowe salda wykazane już w bilansie otwarcia roku 2024 (tożsame z saldami na koniec roku 2023).
- c) Zaległe opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów (156 903,03zł), składki ZUS (30 575,33zł), gospodarowanie odpadami komunalnymi (31 645,71zł) zapłacone w roku 2025 na łączną kwotę 219 124,07zł zaksięgowano jako koszty roku 2024 zgodnie z zasadą memoriałową (transakcje są ewidencjonowane w okresie, którego dotyczą, niezależnie od tego, kiedy nastąpił faktyczny przepływ pieniędzy).
- d) Rozliczenie niedoboru na eksploatacji za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym, na rozliczeniach międzyokresowych w aktywach bilansu, oznacza to, że jednej pozycji jest suma niedoborów narastająco za rok 2024 oraz rok 2023.
- e) W informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego uwzględniono szczegółową prezentację ogólnych lecz istotnych zapisów pozycji z bilansu i rachunku zysków i strat.
- f) W sprawozdaniu zastosowano właściwe dla specyfiki SM wzory formularzy sprawozdania finansowego oraz właściwą prezentację wyniku poprzednich okresów oraz podatku CIT.

Należy zauważyć, iż w saldach księgowych bilansu zamknięcia roku 2024 mogły pozostać mniej istotne dla badanego okresu. pozycje pochodzące z poprzednich okresów. Ich urealnienie (z uwagi na przedawnienie, wątpliwą wymagalność lub nieprawidłową dedykację) winno nastąpić w aktualnych księgowaniach bieżącego okresu.

## **V. PODSUMOWANIE OPINII Z BADANIA**

Niniejsze sprawozdanie (opinię) sporządziłam w wersji elektronicznej, podpisaną kwalifikowanym podpisem elektronicznym, które dostarczyłam zleceniodawcy do wykorzystania w dalszej procedurze zatwierdzania przez nadrzędne organy zgodnie ze statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „Finansowiec”.

W związku z audytem dla oceny i korekty sprawozdania finansowego za 2024 rok Spółdzielni Mieszkaniowej „Finansowiec” oświadczam, że nie występują okoliczności, które miałyby wpływ na bezstronność i wydanie niezależnej opinii w rozumieniu art. 69-73 ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U.2023 r., 1015 z. pozn.zm.) , co do warunków i zasady wykonywania czynności rewizji finansowej, a także oświadczam, że nie jestem w żaden sposób uzależniona od jednostki zlecającej badanie.

Niniejsze sprawozdanie (opinia) zawiera 7 stron kolejno numerowanych.

Bogumiła Chyżyńska, nr w rejestrze 495

Warszawa, dnia 9 czerwca 2026 r.