Spółdzielnia Mieszkaniowa Łobzów
SEKRETARIAT
2021 -04- 13
L.dz. 1372/2021
Data Z+RN+WZ

# SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
## Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

**Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej ŁOBZÓW**

## Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego **Spółdzielni Mieszkaniowej "ŁOBZÓW" z siedzibą w Krakowie, ul. Mazowiecka 66,** na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą **40.232.730,03 zł**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2020 do 31.12 2020 wykazujący zysk netto w wysokości **1.343.889,98 zł**
- nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości **76.669,31 zł.**
- dodatkowe informacje i objaśnienia

Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego.

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:
- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2020 r. 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 r. o rachunkowości (Ustawa o rachunkowości – t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 351 z późniejszymi zmianami) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

### 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 poźn. zm. (KSB) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach" – Dz. U. z 2019 r., poz. 1421 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.*

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC") przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 w sprawie etyki zawodowej biegłych rewidentów 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 IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni 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.

## 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 z 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 są zobowiązani 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

Naszymi celami są 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.

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

Podczas badania zgodnego z KSB 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 zmowy, 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 Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek 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 Spółdzielnia 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 2020 r. („Sprawozdanie z działalności")

*Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej*

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

*Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się

ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

**Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Jadwiga Wawryk

działająca w imieniu firmy audytorskiej - Biura Rachunkowego EKSPERT z siedzibą w Krakowie, ul. Wrocławska 37a, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 158 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Kluczowy biegły rewident
Jadwiga Wawryk
Nr w rejestrze 4285

Kraków 13.04.2020 r.

BIURO RACHUNKOWE "EKSPERT"
Jadwiga Wawryk
Biegły rewident nr ew. 4285
30-011 Kraków, ul. Wrocławska 37a
tel. 602 176 545
NIP 679-017-36-13

Spółdzielnia Mieszkaniowa Łobzów
SEKRETARIAT
2021 -04- 13
L.dz. 1373/2021
Dekretacja Z+RN

# INFORMACJA BIEGŁEGO REWIDENTA DLA ZARZĄDIU I RADY NADZORCZEJ

Spółdzielnia Mieszkaniowa ŁOBZÓW w Krakowie działa na podstawie statutu zarejestrowanego w sądzie, a przeważającym przedmiotem działalności jest zarządzanie nieruchomościami. Majątek Spółdzielni jest prywatną własnością członków. W roku 2020 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 2019 zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie, zostało przekazane do Krajowego Rejestru Sądowego. Było badane przez biegłego rewidenta jako badanie dobrowolne.

E-sprawozdanie finansowe za rok 2020 nie podlega obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta. Badanie zostało przeprowadzone jako badanie dobrowolne na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Nr 4/III/2020 z dnia 28.09. 2020 r. 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 31.12.2020 r. – suma bilansowa zł 40.232.730,03;
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 wykazujący zysk netto zł 1.343.889,98;
- 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 77,47 % sumy bilansowej i aktywa obrotowe stanowiące 22,53 % sumy bilansowej. Źródła finansowania majątku to pasywa stanowiące fundusze własne, które stanowią 87,2 % sumy bilansowej oraz zobowiązania, które stanowią 12,8 % sumy bilansowej i finansują majątek obrotowy.

Aktywa trwałe w porównaniu do roku 2019 uległy zmniejszeniu o 734,8 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 2019 uległy zwiększeniu o 274,4 tys. zł. Wpływ na ich zwiększenie miały:

- zwiększenie należności krótkoterminowych o 184,8 tys. zł;
- zmniejszenie stanu środków pieniężnych o 163 tys. zł;
- zwiększenie krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o 252,8 tys. zł.

Fundusze własne uległy zmniejszeniu o 257,8 tys. zł. Wpływ na zmniejszenie miały:

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

Wpływ na zmniejszenie zobowiązań o 202,6 tys. zł miały:

- zmniejszenie zobowiązań krótkoterminowych o 65,7 tys. zł;
- zmniejszenie rozliczeń międzyokresowych o 136,9 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 i rozchodów zapasów;
- zasadności ponoszenia kosztów.

Majątek Spółdzielni został zinwentaryzowany na podstawie zarządzenia wewnętrznego z 12.10.2020 r. Prezesa Zarządu Spółdzielni. Inwentaryzacja została przeprowadzona:

- drogą spisu z natury na 30.11.2020 wyposażenie w użytkowaniu, materiałów w magazynie podręcznym i na 31.12.2020 środków pieniężnych, biletów i depozytów znajdujących się w kasie Spółdzielni;
- drogą potwierdzenia sald na 31.12.2020 środków pieniężnych na rachunkach bankowych, należności od kontrahentów (z wyjątkiem osób fizycznych z tytułu opłat eksploatacyjnych);
- drogą weryfikacji sald na 31.12.2020 składników nie objętych spisem z natury.

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.**

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

**2018r.** $\frac{9.285}{2.469} = 3,8$

**2019r.** $\frac{8.792}{2.697} = 3,3$

**2020 r.** $\frac{9.066}{2.441} = 3,7$

**Wskaźnik II.**

$$wskaźnik = \frac{aktywa\ obrotowe - zapasy - krótkoterm.\ rozl.\ międzyokr.}{zobowiązania\ krótkoterminowe}$$

**2018 r.** $\frac{9.285 - 11 - 899}{2.469} = 3,4$

**2019 r.** $\frac{8.792 - 11 - 916}{2.697} = 2,9$

**2020 r.** $\frac{9.066 - 11 - 1.169}{2.441} = 3,2$

**Wskaźnik III – zdolność płatnicza.**

$$wskaźnik = \frac{środki\ pieniężne}{zobowiązania\ krótkoterminowe}$$

**2018r.** $\frac{7.909}{2.469} = 3,2$

**2019r.** $\frac{7.416}{2.697} = 2,7$

**2020 r.** $\frac{7.253}{2.441} = 3,0$

**Szybkość obrotu należności w dniach.**

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

**2018r.** $\frac{458 \times 365}{10.417} = 16$ dni

**2019r.** $\frac{436 \times 365}{10.540} = 15$ dni

**2020r.** $\frac{625 \text{ x } 365}{11.352} = 20$ dni

**Szybkość obrotu zobowiązań w dniach.**

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

**2018r.** $\frac{2.075 \times 365}{9.442} = 80$ dni

**2019r.** $\frac{2.262 \times 365}{9.700} = 85$ dni

**2020 r.** $\frac{1.999 \text{ x } 365}{10.244} = 71$ dni

**Stopa zadłużenia w %.**

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

**2018r.** $\frac{4.941}{41.939} = 11{,}8\ \%$

**2019r.** $\frac{4.497}{40.693} = 11{,}1\ \%$

**2020r.** $\frac{4.431}{40.233} = 11{,}0\ \%$

**Pokrycie majątku własnymi kapitałami – trwałość struktury finansowania.**

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

**2018r.** $\frac{36.081}{42.939} = 86{,}0\ \%$

**2019r.** $\frac{35.342}{40.693} = 86{,}9\ \%$

**2020r.** $\frac{35.084}{40.233} = 87{,}2\ \%$

**Pokrycie aktywów trwałych kapitałami stałymi.**

$$wskaźnik = \frac{fundusze\ własne}{aktywa\ trwałe}$$

**2018r.** $\frac{35.138}{32.654} = 107,6\ \%$

**2019r.** $\frac{34.431}{31.901} = 107,9\ \%$

**2020r.** $\frac{33.741}{31.106} = 108,3\ \%$

Saldo funduszu remontowego centralnego na 31.12.2020 wynosi zł. (–)146.831,55, fundusz remontowy nieruchomości zł 1.433.655,55. Wydatki w roku 2020 wynoszą zł 1.310.317,70. Zakres remontów był realizowany zgodnie z planem rzeczowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą

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 zagrożenia 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, 13.04.2021 r.

*Jadwiga Wawryk*

BIURO RACHUNKOWE "EKSPERT"
Jadwiga Wawryk
Biegły rewident nr ew. 4285
30-011 Kraków, ul. Wrocławska 37a
tel. 602 176 545
NIP 679-017-36-13