

**PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
„FIN-RACH” SPÓŁKA Z O.O.
ul. OJ. M. KOLBE 13 B, 64-920 PIŁA
TEL. 67 215 20 21, kom. 606 384 684
e-mail: fin-rach@wp.pl
Nr ewid. 912**

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA
z badania rocznego sprawozdania
finansowego za 2023 rok**

**ROBOTNICZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI”
ul. Grunwaldzka 569
80-339 Gdańsk**

BIEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek nr ewid. 3849

Piła kwiecień 2024 r.

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2023 ROK

**dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Robotniczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI”
ul. Grunwaldzka 569, 80-339 Gdańsk**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za 2023 rok Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” ul. Grunwaldzka 569, 80-339 Gdańsk, które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2023 roku, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2023 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” - Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o Biegłych Rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („ustawa o Biegłych Rewidentach” - Dz. U. z 2023 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).

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady 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.

Inna sprawa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2022 roku zostało zbadane przez Biegłego Rewidenta działającego w imieniu Przedsiębiorstwa Usługowego Ekspertyz i Doradztwa Finansowo - Księgowego „FIN-RACH” Spółka z o.o. z siedzibą w Pile ul. Oj. M. Kolbe 13 B wpisaną na listę Polskiej Izby Biegłych Rewidentów pod nr 912, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 05.04.2023 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 z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa, 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 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 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.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31.12.2023 r. („Sprawozdanie z działalności”)

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 Bieglym Rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego Bieglego Rewidenta, jest mgr Tadeusz Stefek, działający w imieniu Przedsiębiorstwa Usługowego Ekspertyz i Doradztwa Finansowo - Księgowego „**FIN-RACH**” Spółka z o.o. z siedzibą w Pile ul. Oj. M. Kolbe 13 B wpisaną na listę Polskiej Izbie Bieglych Rewidentów pod numerem 912 w imieniu której Kluczowy Biegly Rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

mgr Tadeusz STEFEK

NUMER 3849 W REJESTRZE KRBR
KLUCZOWY BIEGLY REWIDENT
przeprowadzający badanie w imieniu:
Przedsiębiorstwa Usługowego Ekspertyz
i Doradztwa Finansowo-Księgowych
„FIN-RACH” Sp. z o.o.
ul. Oj. M. Kolbe 13B, 64-920 Pila
Nr 912 na liście KRBR

Pila 18.04.2024 rok

Podpis elektroniczny



Dokument
podpisany przez
Tadeusz Stefek
Data: 2024.04.18
19:24:13 CEST

**PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
„FIN-RACH” SPÓŁKA Z O.O.
64-920 PIŁA, ul. Oj. M. Kolbe 13B
kom. 606 384 684
e-mali: fin-rach@wp.pl**

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr ewid. 912

Ldz. 18/IV/28/2024

Piła 18.04.2024 rok

**Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa
„BUDOWLANI”
ul. Grunwaldzka 569
80-339 Gdańsk**

Zarząd Spółki „FIN-RACH” w załączeniu przedkłada sprawozdanie niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2023 rok.

Przeprowadzone badania potwierdziły, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych – są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.

Została zachowana ciągłość bilansowa tzn. że bilans zamknięcia na dzień 31.12.2022 roku został wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia na dzień 01.01.2023 roku.

Z przedstawionego sprawozdania z badania wynika że, zbadane roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2023 rok 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 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U z 2023 roku, poz. 120 z późn. zm), oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,



- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem Spółdzielni.

Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego w zasadniczej części zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości:

a) w drodze spisu z natury:

- środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2023 r.,
- środki trwałe na dzień 31.12.2023 rok,
- sprzęt i wyposażenie na dzień 31.12.2023 rok,

b) w drodze potwierdzenia sald:

- rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.12.2023 r.
- środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2023 r.

c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny:

- należności sporne i wątpliwe na dzień 31.12.2023 r.
- należności z tytułów publiczno – prawnych na dzień 31.12.2023 r.
- fundusze specjalne na dzień 31.12.2023 r.
- rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2023 r.
- kapitały własne na dzień 31.12.2023 r.

Biegły Rewident zapoznał się z dokumentacją z przebiegu inwentaryzacji i nie stwierdził uwag w sposobie przeprowadzenia spisu.

Stwierdza się, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych – są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.

Z przedstawionego sprawozdania z badania wynika, że zbadane roczne sprawozdanie finansowe:



- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2023 rok 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 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U z 2023 roku, poz. 120 z póź. zm.), oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem Spółdzielni.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Węzłowe wskaźniki za 2023 rok w porównaniu do lat ubiegłych charakteryzujące działalność Spółdzielni zostały przedstawione w załączniku.

Zmniejszyły się wskaźniki płynności finansowej w porównaniu do roku ubiegłego I i II z 1,20 do 0,93, natomiast wskaźnik płynności III zwiększył z 0,48 do 0,56.

W praktyce przyjmuje się, że wystarczającą płynność finansową zapewnia wskaźnik płynności I mieszczący się w granicach 1,2 do 2,0.

Wskaźniki zaległości opłat w stosunku do wymiaru rocznego w porównaniu do stanu na koniec ubiegłego roku przedstawiają się następująco:

- w lokalach mieszkalnych zmniejszył się z 4,10 % do 3,65 %,
- w lokalach użytkowych zwiększył się z 4,17 % do 7,65 %.

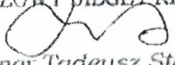
Zmniejszył się wskaźnik obrotu należnościami z 24 dni do 21 dni, natomiast wskaźnik obrotu zobowiązaniami zwiększył się z 19 dni do 34 dni.

Na podstawie zebranego materiału stwierdzamy, że Spółdzielnia ma dobrą sytuację finansową. Wyniki badania nie wskazują aby istniały zagrożenia dla



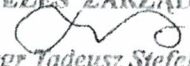
możliwości kontynuowania przez badaną Spółdzielnię działalności w roku następnym po badanym.

KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENCI


mgr Tadeusz Stefek
nr ewid. 3849

PRZEDSIĘWZIENIA USŁUGOWE
EKSPERTYZY I DOKADZTWA
FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
"FIN-RACH" Sp. z o.o.
ul. Oj. M. Kolbe 13 B, 64-920 PIŁA
tel. 067 215 20 21

PREZES ZARZĄDU


mgr Tadeusz Stefek

WĘZŁOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	J.m	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
1.	Wskaźnik płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowy ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		1,23	1,20	0,93
2.	Wskaźnik płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowy} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		1,23	1,20	0,93
3.	Wskaźnik płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		0,51	0,48	0,56
4.	Szybkość obrotu należnościami w dniach	$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	dni	28	24	21
5.	Stopień spłaty zobowiązań w dniach	$\frac{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produkt.}}$	dni	34	19	34
6.	Szybkość obrotu zapasów w dniach	$\frac{\text{zapasy} \times 365}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produkt.}}$	dni	0,3	0,3	-
7.	Ogólny poziom zadłużenia	$\frac{\text{zobowiązania krótko- i długoterminowe}}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$	%	10,3	11,6	14,0
8.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy}}{\text{aktywa trwałe}}$	%	102,2	102,2	98,4
9.	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy} + \text{zobow. długot.}}{\text{suma aktywów}}$	%	88,9	87,4	85,3
10.	Wskaźniki zaległości w opłatach % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	5,45	4,10	3,65
	- lokale użytkowe	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	3,26	4,17	7,65

KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek
nr ewid. 3849PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZY I DORADZTWA
FINANSOWO-KSIEGOWEGO
"FIN-RACH" Sp. z o.o.
ul. Oj. M. Kolbe 13 B, 64-920 PIŁA
tel. 667 215 20 21PREZES ZARZĄDU
mgr Tadeusz Stefek

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
„FIN-RACH” SPÓŁKA Z O.O.
ul. OJ. M. KOLBE 13 B, 64-920 PIŁA
kom. 606 384 684
e-mail: fin-rach@wp.pl
Nr ewid. 912

**INFORMACJE NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA
z badania rocznego sprawozdania
finansowego za 2023 rok**

**ROBOTNICZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI”
ul. Grunwaldzka 569
80-339 Gdańsk**

BIEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek nr ewid. 3849

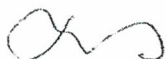
Piła kwiecień 2024 r.

INFORMACJA

z badania sprawozdania finansowego za 2023 rok
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI”
ul. Grunwaldzka 569, 80-339 Gdańsk

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Spółdzielnia wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ, VII Wydział Gospodarczy KRS w Gdańsku za nr KRS 0000134770, posiada ona nadany jej w dniu 17.06.1993 r. numer identyfikacji podatkowej NIP 584-035-70-17 oraz statystycznej w systemie REGON 000483895.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Podstawę działalności stanowi „Prawo Spółdzielcze” – ustawa z dnia 16.09.1982 r. (tekst jednolity Dz. U. 2021 roku, poz. 648 z póź. zm.), oraz ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jednolity Dz. U z 2023 r. poz. 438 póź. zm.).
3. Spółdzielnia zatrudniała przeciętnie w 2023 roku 45,6 pracowników w przeliczeniu na pełnozatrudnionych.
4. Na badane sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2023 rok składa się:
 - a) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 - b) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2023 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 56.405.827,54 złotych,
 - c) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2023 wykazujący zysk netto w kwocie 82.577,97 zł,
 - d) Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2023 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 4.213.864,89 zł,
 - e) Rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2023 o kwotę 1.031.204,87 zł,



f) Dodatkowe informacje i objaśnienia.

5. Sprawozdanie finansowe za poprzedzający badany rok obrotowy, tj. za okres od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. zostało zbadane przez Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „FIN - RACH” Sp. z o.o. z siedzibą w Pile ul. Oj. M. Kolbe 13 B. Podmiot uprawniony do badania – sprawozdań finansowych jest wpisany na listę pod numerem 912 i uzyskało opinię w sprawozdaniu z badania bez zastrzeżeń.
6. Sprawozdanie finansowe za 2022 rok zostało zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 4/2023 obradującego w dniach 26, 27, 28 i 29 czerwca 2023 roku. Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2022 r. został poprawnie wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia na dzień 01.01.2023 r. Uchwałą 9/2023 Walnego Zgromadzenia obradującego w dniach 26, 27, 28 i 29 czerwca 2023 roku zysk (nadwyżka bilansowa) w kwocie 86.523,91 zł został przeznaczony na cele zapisane w statucie w Spółdzielni.
Członkom Zarządu udzielono absolutorium.
Sprawozdanie finansowe za 2022 rok zostało złożone w Sądzie Rejonowym W Gdańsku XII Wydział KRS w Gdańsku w dniu 12.07.2023 r.
7. Uchwałą 12/2022 Rady Nadzorczej w dniu 12.12.2022 roku Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „FIN - RACH” Sp. z o.o. z siedzibą w Pile, ul. O. M Kolbe 13 B, została powołane do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” za lata 2022-2023.

Podmiot uprawniony do badania - Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „FIN - RACH” Sp. z o.o. z siedzibą w Pile, ul. O. M Kolbe 13 B jest wpisany na listę pod numerem 912, a w jego imieniu badanie przeprowadził:

- mgr Tadeusz Stefek, wpisany do rejestru i na listę Biegłych Rewidentów wykonujących zawód Biegłego Rewidenta - numer uprawnień 3849.



Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie Biegły Rewident stwierdza, że pozostaje niezależny od badanej Spółdzielni.

8. Węzłowe wskaźniki za 2023 rok w porównaniu do lat ubiegłych charakteryzujące działalność Spółdzielni zostały przedstawione w załączniku. Zmniejszyły się wskaźniki płynności finansowej w porównaniu do roku ubiegłego I i II z 1,20 do 0,93, natomiast wskaźnik płynności III zwiększył z 0,48 do 0,56.

W praktyce przyjmuje się, że wystarczającą płynność finansową zapewnia wskaźnik płynności I mieszczący się w granicach 1,2 do 2,0.

Wskaźniki zaległości opłat w stosunku do wymiaru rocznego w porównaniu do stanu na koniec ubiegłego roku przedstawiają się następująco:

- w lokalach mieszkalnych zmniejszył się z 4,10 % do 3,65 %,
- w lokalach użytkowych zwiększył się z 4,17 % do 7,65 %.

Zmniejszył się wskaźnik obrotu należnościami z 24 dni do 21 dni, natomiast wskaźnik obrotu zobowiązaniami zwiększył się z 19 dni 34 dni.

B. OCENA SYSTEMU KSIĘGOWOŚCI I KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

1. Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe w oparciu o zakładowy plan kont i zasady (politykę) rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni. Spółdzielnia posiada zatwierdzone przez Zarząd uchwałą 188/2014 z dnia 30.12.2014 roku zasady (politykę) rachunkowości zgodnie z § 4, 5, 7 i 8 ustawy o rachunkowości obowiązujące od 01.01.2015 roku.
2. Ewidencja spełnia wymogi prawidłowej ewidencji określonej ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 120), ZPK jest dostosowany do potrzeb badanej jednostki. Ewidencja jest spójna, czytelna i zawiera niezbędną ilość informacji potrzebnych do sporządzania sprawozdań i analiz.



Ewidencja księgowa dokonywana jest przy pomocy techniki komputerowej. Spółdzielnia dysponuje instrukcją użytkowania systemu FK.

3. Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego w zasadniczej części zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości:

a) w drodze spisu z natury:

- środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2023 r.,
- środki trwałe na dzień 31.12.2023 rok,
- sprzęt i wyposażenie na dzień 31.12.2023 rok,

b) w drodze potwierdzenia sald:

- rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.12.2023 r.
- środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2023 r.

c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny:

- należności sporne i wątpliwe na dzień 31.12.2023 r.
- należności z tytułów publiczno – prawnych na dzień 31.12.2023 r.
- fundusze specjalne na dzień 31.12.2023 r.
- rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2023 r.
- kapitały własne na dzień 31.12.2023 r.

4. Stwierdza się, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych – są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.

5. Wyniki badania nie wskazują aby istniały zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez badaną Spółdzielnię działalności w roku następnym po badanym.

C. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

1. AKTYWA TRWAŁE

Stan majątku na dzień 31.12.2023 r. wynosi

48.946.243,27 zł



w tym:

- wartości niematerialne i prawne	237,00 zł
- grunty własne	11.527.176,31 zł
- prawo wieczystego użytkowania	3.968.392,65 zł
- budynki i budowle	32.859.356,37 zł
- urządzenia maszyny	89.325,53 zł
- inne środki trwałe	9.724,02 zł
- inwestycje długoterminowe	2.500,00 zł
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	489.531,39 zł

Przychody i rozchody środków trwałych prawidłowo udokumentowane.

Spółdzielnia stosuje właściwe stawki umorzeniowe środków trwałych, w związku z czym naliczona wartość umorzenia i amortyzacji jest prawidłowa.

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się zgodnie z zatwierdzonym planem amortyzacji. Plan ten zakłada, że odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych dokonuje się według stawek wynikających z ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 r. (tekst jednolity – Dz. U. z 2023 r. poz. 2805 z późniejszymi zmianami).

W 2023 roku Spółdzielnia przeprowadziła inwentaryzację środków trwałych na dzień 31.12.2023 roku. Przeprowadzona inwentaryzacja nie wykazała różnic.

Inwestycje długoterminowe stanowią kwotę 2.500,00 zł są to udziały w Spółce z o.o. „INEKSPLO”.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 489.531,39 zł dotyczą:

- poniesionych kosztów związanych z montażem wodomierzy z odczytem radiowym w kwocie i elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania do rozliczenia w okresie 4 lat w kwocie 489.531,39 zł



Prawidłowo zastosowano stawki umorzenia wartości niematerialnych i prawnych.

Aktywa trwałe są prawidłowo ewidencjonowane. Do bilansu naniesiono wielkości liczbowe wynikające z ewidencji księgowej.

2. MAJĄTEK OBROTOWY

1. Zapasy

Na dzień 31.12.2023 roku zapasy nie występują.

Spółdzielnia nie prowadzi odrębnej ewidencji gospodarki materiałowej. Wszystkie zakupione materiały wynikają z potrzeb Spółdzielni są zużywane i bezpośrednio ujmowane w koszty Spółdzielni. Ujęcie ewidencyjne prawidłowe.

2. Należności krótkoterminowe

Stan należności na dzień 31.12.2023 r. wynosi 1.362.705,11 zł
i dotyczy:

- należności z tytułu dostaw robót i usług	1.039,23 zł
- należności od członków i użytkowników lokali z tytułu opłat	1.067.162,47 zł
w tym:	
- lokale mieszkalne	761.005,04 zł
- lokale użytkowe	230.940,02 zł
- garaże	8.228,88 zł
- rozliczenie wody	66.988,53 zł
- rozrachunki z byłymi użytkownikami	20.125,59 zł
- należności zasądzone i sporne objęte odpisem aktualizującym	186.992,42 zł
- należności od budżetu	18.288,52 zł
- pożyczki z ZFM	12.712,80 zł



- należności z tytułu wymiany wodomierzy	237.557,65 zł
- z tytułu wykupu gruntu	154,46 zł
- z tytułu ubezpieczeń	2.343,00 zł
- pozostałe należności	3.321,39 zł
Razem	1.549.697,53 zł
Minus aktualizacja należności	186.992,42 zł
Ujęto w bilansie	1.362.705,11 zł

Stan należności został ustalony prawidłowo.

Wskaźniki zaległości opłat w stosunku do wymiaru rocznego w porównaniu do stanu na koniec ubiegłego roku przedstawiają się następująco:

- w lokalach mieszkalnych zmniejszył się z 4,10 % do 3,65 %,
- w lokalach użytkowych zwiększył się z 4,17 % do 7,65 %.

Należności z budżetu stanowią kwotę 18.288,52 zł
i dotyczy:

- podatku naliczonego od towarów i usług
VAT do rozliczenia w styczniu 2024 rok

3. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe stanowią kwotę	4.526.998,17 zł
w tym:	
- środki pieniężne w kasie	56.368,01 zł
- środki pieniężne na rachunkach lokat	1.000.000,00 zł
- środki pieniężne na pozostałych rachunkach	3.470.630,16 zł

Stan środków pieniężnych w kasie jest zgodny z raportem kasowym na dzień

31.12.2023 r. i jest potwierdzony protokołem kontroli kasy na powyższy dzień.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych są potwierdzone przez banki. Salda prawidłowe i ujęte we właściwych pozycjach bilansu.



4. Rozliczenia międzyokresowe czynne

Stan rozliczeń na dzień 31.12.2023 roku wynosi 1.569.880,99 zł

Rozliczenia stanowią:

- koszty do rozliczenia w 2023 roku z tytułu rozliczenia wodomierzy z odczytem radiowym i kosztów montażu elektronicznych podzielników c.o. 244.765,69 zł
- nadwyżki kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi 389.573,54 zł
- nadwyżka poniesionych nakładów na remonty zasobów z funduszu remontowego nad wpływami 935.541,76 zł

Salda prawidłowe ujęte we właściwej pozycji bilansu.

4. KAPITAŁY WŁASNE

1. Fundusze własne

Stan funduszy na dzień 31.12.2023 roku wynosi 48.140.470,93 zł

w tym:

- fundusz zasobowy 15.481.159,42 zł
- fundusz udziałowy 349.995,72 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych 554.574,68 zł
- fundusz wkładów budowlanych 31.672.163,14 zł
- zysk (nadwyżka bilansowa) netto 82.577,97 zł
-

Ewidencja funduszu udziałowego i funduszu wkładów prowadzona jest imiennie na poszczególnych członków i użytkowników lokali.

Ewidencja funduszu zasobowego prowadzona jest na poszczególne tytuły zwiększeń i w przekroju poszczególnych tytułów zmniejszeń.

Kapitały własne Spółdzielni wynikają z urzędzeń księgowych i zostały prawidłowo wykazane w pasywach bilansu.



5. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

1. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe nie występują.

2. Zobowiązania krótkoterminowe

Łączne zobowiązania stanowią kwotę	5.636.853,55 zł
z tego:	
- wobec dostawców i odbiorców	2.091.703,48 zł
- wobec użytkowników lokali z tytułu opłat	1.557.223,50 zł
- z tytułu rozliczeń energii co	252.104,06 zł
- kaucje lokale użytkowe	439.472,27 zł
- wobec budżetu	239.044,70 zł
- z tytułu rozliczeń wkładów	981.345,52 zł
- kaucje wykonawców	7.223,07 zł
- wadium	49.500,00 zł
- mylne wpłaty	13.818,78 zł
- pozostałe rozrachunki	5.418,17 zł

Zobowiązania wobec dostawców datują się z końca 2023 roku.

Zobowiązania wobec budżetu stanowią następujące tytuły:

- podatek dochodowy od osób fizycznych	40.488,00 zł
- ZUS	142.098,70 zł
- podatek od towarów i usług VAT – rozliczenie za XII	41.232,00 zł
- PFRON	5.354,00 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	9.872,00 zł

Razem

239.044,70 zł

Wszystkie salda zobowiązań wobec budżetu są prawidłowe oraz powiązane z deklaracjami podatkowymi za miesiąc grudzień 2023 rok.



3. Fundusze specjalne

Fundusze specjalne stanowią kwotę 2.286.140,65 zł

w tym:

- | | |
|--|-----------------|
| - zakładowy fundusz świadczeń socjalnych | 22.476,97 zł |
| - fundusz społeczno-wychowawczy | 121,03 zł |
| - fundusz remontowy | 2.263.542,65 zł |

Ewidencja funduszy prowadzona jest na poszczególne tytuły zwiększeń i w przekroju poszczególnych tytułów zmniejszeń.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z analitycznej ewidencji prowadzonej na nieruchomości wynika, że:

- | | |
|---|-----------------|
| - na 17 nieruchomościach występuje saldo debetowe oznaczające nadwyżkę poniesionych nakładów na remonty zasobów nad uzyskanymi wpływami na nieruchomościach (-) | 935.541,76 zł |
| - na 46 nieruchomościach występuje saldo kredytowe oznaczające stan funduszu w kwocie (+) | 2.263.542,65 zł |

Stan funduszu

1.328.000,89 zł

W sprawozdaniu finansowym stany funduszu remontowego wykazano:

- | | |
|---|-----------------|
| - nadwyżkę poniesionych nakładów na remonty zasobów nad wpływami ujęto w sprawozdaniu jako rozliczenia międzyokresowe czynne krótkoterminowe w kwocie | 935.541,76 zł |
| - stan funduszu wykazanego w funduszach specjalnych | 2.263.542,65 zł |

Stan funduszy prawidłowy, ujęty we właściwych pozycjach bilansu.



4. Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów

Rozliczenia międzyokresowe bierne stanowią kwotę 342.362,41 zł

w tym:

- nadwyżka przychodów nad kosztami
na gospodarce zasobami mieszkaniowymi 104.804,76 zł
- wniesionych wpłat na wymianę wodomierzy 237.557,659 zł

Przychody przyszłych okresów nie występują.

6. KOMPLETNOŚĆ I PRAWIDŁOWOŚĆ POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

1) Przychody

Przychody ze sprzedaży usług	22.198.755,18 zł
Zmiana stanu produktów – gzm (+)	284.768,78 zł
Zmiana stanu produktów pozostałe (-)	162.382,30 zł
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	9.484,40 zł
Pozostałe przychody operacyjne	162.920,75 zł
Przychody finansowe	81.892,11 zł

Razem przychody 22.615.434,74 zł

2) Koszty

Koszty działalności operacyjnej	22.135.283,28 zł
Pozostałe koszty operacyjne	235.817,49 zł
Koszty finansowe	0,00 zł

Razem koszty 22.371.100,77 zł

3) Zysk brutto na działalności gospodarczej 244.333,97 zł

Podatek dochodowy od osób prawnych 161.756,00 zł

Zysk (nadwyżka bilansowa) netto 82.577,97 zł



Koszty i przychody kształtujące wynik zostały ustalone w sposób kompletny i prawidłowy. Rachunek zysków i strat został sporządzony na podstawie ewidencji przychodów i kosztów i odzwierciedla prawidłowe wielkości.

7. PRZEKSZTAŁCENIE WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO W WYNIK DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Zysk brutto 244.333,97 zł

Szczegółowe rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym zyskiem brutto przedstawia załącznik do informacji dodatkowej z którego wynika:

Dochód podlegający opodatkowaniu	851.348,01 zł
Podstawa do opodatkowania	851.348,00 zł
Podatek dochodowy 19 % za 2023 rok	161.756,00 zł
Zysk(nadwyżka bilansowa) netto	82.577,97 zł

Zysk wykazano w bilansie w prawidłowej pozycji.

Wyniki na poszczególnych działalnościach przedstawiają się następująco:

1) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi eksploatacja co i cw

- koszt własny sprzedaży	19.940.956,44 zł
- koszty finansowe	0,00 zł
- pozostałe koszty operacyjne	0,00 zł

Razem koszty 19.940.956,44 zł

- przychody ze sprzedaży	19.630.925,87 zł
- przychody finansowe	25.261,79 zł
- pozostałe przychody operacyjne	0,00 zł

Razem przychody 19.656.187,66 zł

Nadwyżka kosztów nad przychodami 284.768,78 zł



Wynik został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe. Saldo rozliczeń międzyokresowych czynnych na dzień 31.12.2023 roku po uwzględnieniu wyniku z roku poprzedniego wynosi 284.768,78 zł.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wyniki na nieruchomościach na podstawie ewidencji przedstawiają się następująco:

- nadwyżka przychodów nad kosztami na 14 nieruchomościach (+)	104.804,76 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami na 41 nieruchomościach lokali mieszkalnych (-)	389.573,54 zł
Razem nadwyżka kosztów nad przychodami (-)	284.768,78 zł

2) Działalność gospodarcza

- przychody ze sprzedaży	2.577.313,71 zł
- przychody finansowe	56.630,32 zł
- pozostałe przychody operacyjne	162.920,75 zł
Razem przychody	2.796.864,78 zł

- koszt własny sprzedaży	2.316.713,32 zł
- koszty finansowe	0,00 zł
- pozostałe koszty operacyjne	235.817,49 zł

Razem koszty **2.552.530,81 zł**

Wynik finansowy zysk brutto **244.333,97 zł**

Podatek dochodowy od osób prawnych (-) 161.756,00 zł

Wynik finansowy netto (nadwyżka bilansowa) 82.577,97 zł



Wynik został prawidłowo ustalony i ujęty w sprawozdaniu jako wynik finansowy (nadwyżka bilansowa) netto.

A. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2023 r. wynosi 4.526.998,17 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2023 o kwotę 1.031.204,87 zł.

Sporządzone sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych jest zgodne z danymi bilansu, poszczególne pozycje sprawozdania są udokumentowane i wynikają z zapisów księgowych.

B. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zestawienie zmian zostało sporządzone w oparciu o analityczną ewidencję.

Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2023 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 4.213.864,89 zł.

C. INFORMACJA DODATKOWA

Informacja dodatkowa została sporządzona stosownie do art. 48 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Zawiera informacje nie ujęte w bilansie oraz dane i wyjaśnienia umożliwiające rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji finansowej jednostki. Dane zawarte w informacji dodatkowej są zgodne ze sprawozdaniem finansowym i przedstawiają obraz stanu majątkowego. Potwierdzają to szczegółowe zestawienia analityczne załączone do informacji dodatkowej.

D. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni sporządzone zostało zgodnie z postanowieniami art. 49 ustawy rachunkowości i wyczerpuje tematykę tam zawartą odzwierciedlającą jednocześnie sytuację majątkową i finansową Spółdzielni na dzień 31.12.2023 roku.



E. INFORMACJE KOŃCOWE

Zakres i sposób przeprowadzonych badań poszczególnych zagadnień wynika ze sporządzonej w toku badania dokumentacji roboczej, przechowywanej w biurze Spółki „FIN-RACH”.

Niniejsza informacja zawiera 16 stron kolejno ponumerowanych.

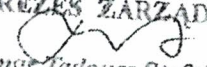
Do informacji dołączono załącznik węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielnie.

Piła, dnia 18.04.2024 rok

KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT


mgr Tadeusz Stefek
nr ewid. 3849

PRZEDSIĘWSTWÓ USŁUGOWE
EKSPERTYZY I DORADZTWA
FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
"FIN-RACH" Sp. z o.o.
ul. Oj. M. Kolbe 13 B, 64-920 PIŁA
tel. 067 215 20 21

PREZES ZARZĄDU

mgr Tadeusz Stefek

WĘZŁOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	J.m	Rok 2021	Rok 2022	Rok 2023
1.	Wskaźnik płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowy ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		1,23	1,20	0,93
2.	Wskaźnik płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowy} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		1,23	1,20	0,93
3.	Wskaźnik płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} + \text{rozliczenia międzyokresowe gzm}}$		0,51	0,48	0,56
4.	Szybkość obrotu należnościami w dniach	$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	dni	28	24	21
5.	Stopień spłaty zobowiązań w dniach	$\frac{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produkt.}}$	dni	34	19	34
6.	Szybkość obrotu zapasów w dniach	$\frac{\text{zapasy} \times 365}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów} + \text{koszt wytworzenia sprzedanych produkt.}}$	dni	0,3	0,3	-
7.	Ogólny poziom zadłużenia	$\frac{\text{zobowiązania krótko- i długoterminowe}}{\text{majątek ogółem (aktywa)}}$	%	10,3	11,6	14,0
8.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy}}{\text{aktywa trwałe}}$	%	102,2	102,2	98,4
9.	Trwałość struktury finansowania	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy} + \text{zobow. długot.}}{\text{suma aktywów}}$	%	88,9	87,4	85,3
10.	Wskaźniki zaległości w opłatach % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	5,45	4,10	3,65
	- lokale użytkowe	$\frac{\text{zaległości w opłatach}}{\text{wymiar roczny}}$	%	3,26	4,17	7,65

KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek
ul. Owid. 3849PRZEDSIĘWZIĘTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA
FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
"FIN-RACH" Sp. z o.o.
ul. Oj. M. Kolbe 13 B, 64-920 PILEA
tel. 057 215 20 21PREZES ZARZĄDU
mgr Tadeusz Stefek