

OPINIA DOTYCZĄCA BILANSU 2022.

Dla Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej "Rolna" w Poznaniu opracowana w oparciu o Uchwałę Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Przedmiotem opracowania jest ocena:

1. Spółdzielnia jest prowadzona zgodnie z ustawą o rachunkowości (Tekst jednolity z 2002r. Dz. U. nr 76 poz.694).
Zostały one wprowadzone ustawą z 09.11.2000r o zmianie ustawy o rachunkowości (Dz. U. nr 113 poz.1186).
2. Realności sald bilansowych na 31.12.2022r.
3. Prawidłowości rozliczeń budżetowych z ZUS i Urzędem Skarbowym.
4. Ocena sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni na 31.12.2022r.

A. Część ogólna

1. Spółdzielnia jest wpisana do rejestru Spółdzielni w dziale RSA nr 1327 z 18.09.1995r. sygn. akt XIV Nr rej. 348/95 przez Sąd Rejonowy w Poznaniu Wydział XIV Gospodarczy Rejonowy, który tym samym postanowieniem zarejestrował Statut uchwalony uchwałą zebrania założycielskiego w dniu 06.06.1995r.
2. Przedmiotem działalności spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, stosownie do postanowień prawa spółdzielczego i Statutu Spółdzielni.

W roku 2022 r. Zarząd pracował w składzie:

Prezes - Roman Kawecki,

Zastępcę Prezesa - Lucyla Woźniacka – społeczna członkini Zarządu,

Zastępcę Prezesa - Pana Tomasz Szwalek

Aktualny numer identyfikacji statystycznej - Regon nadany przez GUS nr 630384501.

Urząd Skarbowy Poznań -Wilda decyzją w sprawie nadania numeru identyfikacji podatkowej ustalił NIP: 783-10-08-769

Podstawą otwarcia ksiąg w roku 2022, było zatwierdzone przez Uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni uchwałą sprawozdanie finansowe za 2021 r.

3. Ocenę ekonomiczno-finansową Spółdzielni przedstawia się w układzie:

Majątek Spółdzielni w latach: 2020, 2021, 2022;

Źródła finansowania majątku za lata: 2020, 2021, 2022;

Syntetyczny rachunek zysków i strat za lata: 2020, 2021, 2022;

4. Ocena sytuacji ekonomiczno-finansowej.

Majątek Spółdzielni w latach 2020-2021-2022

Tab. 1

Aktywa	Stan na				Wskaż- nik Dynam w % 2021: 2020	Stan na		Wskaż nik Dynam w % 2022: 2021
	31.12.2020r		31.12.2021r			31.12.2022r		
	w zł	w %	w zł	w %		w zł	w %	
A. Majątek trwały	5.210.347	91,43	5.033.275	94,20	96,60	6.237.797	94,71	123,93
1.Wartości niematerialne i prawne								
2.Rzeczowy majątek trwały	5.210.347	91,43	5.033.275	94,20	96,60	6.237.797	94,71	123,93
3.Finansowy majątek trwały								
4.Należności długoterminowe								
B.Majątek obrotowy	488.077	8,57	310.106	5,80	63,54	348.537	5,29	112,39
1.Zapasy								
2.Należności i Roszczenia	20.754	0,37	19.865	0,37	95,72	26.887	0,41	135,35
3.Papiery wart. przeznaczone do obrotu								
4.Środki pieniężne	467.323	8,20	290.241	5,43	62,11	321.650	4,88	110,82
C. Rozliczenia międzyokresowe								
Suma aktywów	5.698.424	100,00	5.343.381	100,00	93,77	6.586.334	100	123,26

* wskaźniki % nie doliczane

Źródła finansowania majątku w latach 2020-2021-2022

Tab. 2

Pasywa	Stan na				Wskaźnik Dynam. w % 2021: 2020	Stan na		Wskaźnik Dynam. w %: 2022 2021
	31.12.2020r		31.12.2021r			31.12.2022r		
	w zł	W %	w zł	W %		w zł	w %	
A.Kapitał własny	3.313.688	58,15	3.099.222	58,00	93,53	4.316.350	65,53	139,27
1.Kapitał podstawowy	3.041.660	53,38	2.827.194	52,91	92,95	4.044.322	61,40	143,05
2.Należne wkłady na kapitał								
3.Kapitał zapasowy	272.028	4,77	272.028	5,09	100,00	272.028	4,13	100,00
4.Kapitał rezerwowy zaktual. Wyceny								
5.Pozostałe kapitały rezerwowe								
6.Niepodzielony wynik finansowy z lat ubiegłych								
7.Wynik finansowy netto roku obrotowego								
B.Rezerwy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C.Zobowiązania długoterminowe								
D.Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne	848.805	14,90	818.871	15,33	96,47	742.492	11,28	90,67
E.Rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów	1.535.931	26,95	1.425.288	26,67	92,80	1.527.492	23,19	107,17
Suma pasywów	5.698.424	100,00	5.343.381	100,00	93,77	6.586.334	100	123,26

Syntetyczny rachunek zysków i strat w latach 2019-2020-2021

Tab. 3

Wyszczególnienie	Rok 2020	Rok 2021	Różnica 2021 2020	Wskaźnik Dynamiki w % 2021: 2020	Rok 2022	Różnica 2022 2021	Wskaźnik Dynamiki w % 2022: 2021
A. Przychody i zyski							
1.Przychody ze Sprzedaży	1.213.147	1.348.786	135.639	111,18	1.390.135	41.349	103,07
Zmiana stanu Produktów	-22.331	110.642	132.973	595,46	-102.203	-212.845	192,37
Sprzedaż przyjęta do rach. zysków i strat	1.190.816	1.459.428	268.612	122,56	1.287.932	-171.496	88,25
2. Pozostałe przychody operacyjne	55.814	2.923	-52.891	5,24	8.618	5.695	294,83
3.Przychody finansowe	750	0,00	-750	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem przychody	1.247.380	1.462.351	214.971	117,23	1.296.550	-165.801	88,66
B. Koszty i straty							
1. Koszty działaln. Operacyjnej	1.243.927	1.459.580	215.653	117,34	1.291.620	-167.960	88,49
2. Pozostałe koszty Operacyjne	493	1	-492	0,20	827	826	82.700,00
3. Koszty finansowe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Razem koszty	1.244.420	1.459.581	215.161	117,29	1.292.447	-167.134	88,55
Straty nadzwyczajne							
Razem koszty i straty	1.244.420	1.459.581	215.161	117,29	1.292.447	-167.134	88,55
Zysk							
Podatek dochodowy	2.960	2.770	-190	93,58	4.103	1.333	148,12

Ocena sytuacji ekonomiczno-finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Rolna" w Poznaniu.

Majątek trwały Spółdzielni na 31.12.2022 r. ukształtował się na poziomie 123,93% w stosunku do 31.12.2021r. i zwiększył się o kwotę 1.204.522,24 zł

Zmniejszenie z tytułu amortyzacji środków trwałych na wartość 145.883,22zł.

zmniejszeniem wartości budynków o kwotę 137.388,19zł. i zwiększeniem wartości gruntów i wieczystego użytkowania o kwotę 1.487.793,65zł.

w 2022r Zarząd SML-W "Rolna" dokonał aktualizacji wartości księgowej działek, które w poprzednim roku były przedmiotem regulacji prawnej z Urzędem Miasta Poznania

(Spółdzielnia w roku 2021 sprzedała działki 39/1 i 1/7 Miastu Poznań , nabyła od Miasta Poznania działki 40/1 i 40/2 oraz przekształciła prawo wieczystego użytkowania w prawo własności działek 30/2 i 1/8). Aby dokonać zgodnej z prawem operacji kupna-sprzedaży działek nr 40/1,40/2,39/1, 1/7 i przekształcenia praw własnościowych działek 1/8 i 39/2 Urząd Miasta Poznania zlecił wykonanie operatów wartości rynkowej tych działek.

Na ich podstawie wprowadzono do ewidencji nowe zaktualizowane wartości działek w wartości odpowiadających cenom przedstawionym w operacie.

Majątek obrotowy Spółdzielni zwiększył się w stosunku do 2021 roku o kwotę 38.430,89zł.

Zwiększenie środków obrotowych zostało spowodowane:

- wyższym stanem kasy Spółdzielni o kwotę – 31.408,56 zł.
- zwiększeniem się zadłużenia mieszkańców wobec Spółdzielni o kwotę – 58,54zł
- zwiększenie należności wobec odbiorców o kwotę 7.790,99 zł
- zmniejszenie rozrachunki Artur Śmigieński-wyrok 249-07 827,20 zł

Wykazane środki pieniężne na 31.12.2022r. w kwocie 321.650,04 zł stanowią wielkość bezpieczną dla bieżącej działalności Spółdzielni.

Rozliczenia międzyokresowe dotyczące zysku z lat ubiegłych zostały zwiększone o kwotę 102.203,25zł wynika to ze zwiększenia przychodów o kwotę 47.044.12zł.

i jednocześnie zmniejszenia kosztów o kwotę 167.134,45zł. Oraz zwiększenia podatku dochodowego o kwotę 1.333,00zł w stosunku do roku 2021

Sytuacja Spółdzielni w roku 2022r. jest stabilna.

Z przedstawionego w tab. 3 syntetycznego rachunku zysków i strat wynika, że przychody ze sprzedaży w 2022r. ukształtowały się na poziomie 103,07% w stosunku do 2021 roku.

Koszty roku 2022 ukształtowały się na poziomie 88,55 % w stosunku do roku poprzedniego.

Zwiększenie przychodów ze sprzedaży przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztów w Spółdzielni w 2022r. jest dodatni wynik finansowy w kwocie 102.203,25 zł. i jest wyższy o 212.845,57 zł w porównaniu z rokiem poprzednim.

Na zwiększenie wyniku miały wpływ :

Niższe koszty operacyjne o kwotę 167.960,76zł , wyższe przychody z sprzedaży produktów o kwotę 26.932,13 przychody ze sprzedaży towarów i materiałów o kwotę 14.417,12zł wyższe przychody operacyjne o kwotę 5.694,87zł, natomiast zmniejszeniu, wyższe pozostałe koszty operacyjne o kwotę 826,31 wyższy podatek dochodowy o kwotę 1.333,00zł

Miało to decydujący wpływ na wynik finansowy. Nadwyżka przychodów nad kosztami (dalej tzw. „zysk”) z lat ubiegłych została zwiększona do wartości 1.527.491,62 zł .

B. Część szczegółowa

1. W wyniku sprawdzania stwierdzono, że Spółdzielnia pracuje zgodnie z ustawą o rachunkowości opierając się na Zakładowym Planie Kont: przygotowała sprawozdawczość roczną za 2022r. w sposób wynikający z art. 45,46,47,48,48a,48b,49 ustawy o rachunkowości;
2. Inwentaryzacją w 2022 r. objęto środki pieniężne w kasie, na rachunkach bankowych w oparciu o potwierdzenia bankowe oraz rozrachunki w oparciu o potwierdzenia sald i zapłaty;
3. Urządzenia księgowe na podstawie których sporządzono bilans, rachunek zysków i strat są zgodne z dziennikiem za 2022r.
4. Rzetelność w zakresie kompletności i prawidłowości aktywów i pasywów bilansu oraz pozycji kształtujących nadwyżkę kosztów nad przychodów eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Aktywa

4.1 Aktywa trwałe ustalone zostały na 6.586.334,21 zł kwota ta obejmuje:

1. Prawo użytkowania wieczystego gruntu	2.988.593,53 zł
2. Budynki	3.249.203,46 zł
3. Urządzenia techniczne i maszyny	----
Razem	6.237.796,99 zł

Wartość budynków w 2022r nie zwiększono o inwestycje .

Wykazane aktywa trwałe są prawidłowo wycenione i ujęte w księgach rachunkowych.

4.2 Aktywa obrotowe	348.537,22 zł
Na w/w aktywa składają się:	
- należności krótkoterminowe	26.887,18 zł
- środki pieniężne	321.650,04 zł

1. Należności krótkoterminowe składają się z:

z tego czynsze k-to 204	15.093,83 zł
Rozrachunki z odbiorcami k-to 201	11.793,35 zł
Stan należności w bilansie	26.887,18 zł

Wykazane należności w bilansie na 19.864,85 zł stanowią realny aktyw.

2. Środki pieniężne

kasa	367,28 zł
rachunki bankowe	321.075,76 zł
rachunek VAT MSP	207,00 zł
Razem:	321.650,04 zł

Środki pieniężne w kasie zostały objęte inwentaryzacją na 31.12.2022r. różnic nie ujawniono.

Rachunki bankowe na kwotę 321.282,76 zł zostały potwierdzone przez bank.

Ogółem aktywa 6.586.334,21 zł

Pasywa

A. Fundusze własne 4.316.349,98zł

Powyższe saldo składa się z:

1. Funduszu podstawowego 4.044.321,98zł
2. Funduszu zapasowego 272.028,00 zł

Saldo ustalone prawidłowo.

B. Zobowiązania krótkoterminowe 742.492,61 zł

1. Z tytułu dostaw i usług 106.168,43 zł
2. Zobowiązania z tytułu podatków i ZUS 17.161,74 zł
3. Kredyty i pożyczki 0,00 zł.
4. Fundusze specjalne -Fundusz remontowy 619.162,44zł
Naliczenie funduszu prawidłowe.
Wydatki zgodne z przepisami spółdzielczymi.

Rozliczenia międzyokresowe 1.527.491,62 zł

Ogółem pasywa 6.586.334,21 zł

C. Rachunek zysków i strat

1. Przychody ze sprzedaży produktów 1.332.660,64zł
2. Sprzedaż materiałów 57.474,30 zł
W tym Reklama ścienna 12.437,40zł
Obsługa ubezpieczeń 955,70zł.
Sprzedaż GSM 26.637,60zł.
Sprzedaż różna 17.443,60zł

Razem sprzedaż 1.390.134,94 zł

3. Pozostałe przychody operacyjne 8.618,26 zł
4. Przychody finansowe 0,00 zł

Razem przychody 1.398.753,20 zł

Koszty działalności operacyjnej

	2021r	2022r	%
1. Amortyzacja	12.605,88	12.605,88	0,97 %
2. Materiały i energii	618.346,66	562.417,16	43,54 %
3. Usługi obce	381.915,61	381.547,28	29,54%
4. Podatki i opłaty	147.296,80	18.672,55	1,45%
5. Wynagrodzenia	240.748,76	254.704,49	19,72 %
6. Ubezp. społ. i inne świadc.	43.487,57	45.961,16	3,56 %
7. Pozostałe koszty rodzajowe	15.179,23	15.711,23	1,22%
Razem koszty	1.243.927,41	1.291.619,75	100,00%
Koszty operacyjne	827,20		
Ogółem koszty	1.292.446,95 zł		
Przychody ogółem	1.398.753,20 zł		
Podatek	4.103,00-		

Zwiększenie kosztów roku 2022 w stosunku do roku ubiegłego

-koszty wynagrodzeń	13.955,73zł
- Ubezp. społ. i inne świadc.	2.473,59zł
- Pozostałe koszty rodzajowe	532,00zł
- pozostałe koszty operacyjne	826,31zł
Razem	17.787,63 zł

Zmniejszenie kosztów roku 2022 w stosunku do roku ubiegłego :

-Materiały i energii	55.929,50zł
- Usługi obce	368,33zł
- Podatki i opłaty	128.624,25zł

Razem 184.922,08zł.
Ogółem zmniejszenie kosztów 167.134,45zł.

Wysokie zmniejszenie kosztów podatków i opłat wynika z przekształceń w 2021r gruntów przy ul. Rolnej 44-46a, które wynosiły 101.706,90zł,

Ustalenie przychodów nad kosztami dla 2022 roku

1.398.753,20-4.103,00 -1.292.446,95 = 102.203,25 - Wynik netto.

Rok 2022 zakończył się księgową nadwyżką przychodów nad kosztami, która wyniosła 102.203,25 zł.

Narastający wynik jest dodatni i wynosi zgodnie z bilansem 1.527.491,62 zł

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rolna” nie posiada na dzień 31.12.2022 r żadnego kredytu bankowego.

W 2022r w Spółdzielni przeprowadzono remonty na kwotę 210.214,24 zł. w tym:

- naprawa kominów Rolna 30-40 koszt 55.602,72zł
- wymiana odcinka pionu łazienkowego Rolna 24 koszt 8.512,01zł
- naprawa pionów kanalizacyjnych 12.700,00zł
- przegląd roczny budowlany, gazowy i kominiarski koszt 11.017,11 zł.
- czyszczenie i malowanie rynien wraz z drobnymi naprawami Rolna 16-28 i 44-46a koszt 10.292,40zł.
- zakup i montaż drzwi Rolna 30 koszt 4.555,88zł.
- modernizacja monitoringu w serwerowni (nowe kamery, rejestrator, switch, dysk do rejestratora koszt 5.405,32zł

bieżąco usuwane awarie i szkody

Fundusz remontowy na koniec 2022r. wynosi 619.162,44 zł. i zmniejszył się w porównaniu z rokiem ubiegłym o kwotę 72.920,44 zł.

Odpis na fundusz remontowy w roku 2022 wyniósł 137.293,80 zł.

Na podstawie dokonanej oceny stanu ewidencji księgowej, sald bilansowych, rachunku zysków i strat oraz rozliczeń z budżetem można stwierdzić, że sprawozdanie finansowe może być zatwierdzone.

Sporządzono : Danuta Kupczyk



Poznań dnia 23.02.2023r.