

## SKRÓCONY BILANS SIEDLCEKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ za rok 2020

Lp.	AKTYWA	STAN NA DZIEŃ		L p.	PASYWA	STAN NA DZIEŃ	
		31.12.2020 r.	31.12.2019 r			31.12.2020 r.	31.12.2019 r
A	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>179 187 696,14</b>	<b>189 626 944,81</b>	A	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>157 777 048,77</b>	<b>164 528 641,07</b>
I	z tego: wart niematerialne i praw	0,00	0,00	I	kapitał podstawowy (udziałowy)	212 918,30	213 606,95
II	rzeczowe aktywa trwałe	147 470 665,47	152 156 031,80	II	kapitał zapasowy (zasobowy i wkładów)	97 144 374,32	97 654 180,46
III	nałożności długoterminowe	126 151,04	244 006,84	III	kapitał z aktualizacji wyceny	-6 990 547,71	-3 808 161,48
IV	inwestycje długoterminowe	313 385,98	313 385,98	IV	zysk (strata) z lat ubiegłych	-857 695,59	-1 334 668,45
V	długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31 277 493,65	36 913 520,19	V	zysk (strata) netto	113 946,73	3 023 213,07
B	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>16 905 214,79</b>	<b>21 010 144,69</b>	B	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>38315862,16</b>	<b>46 108 448,43</b>
I	z tego: zapasy materiałowe	27 707,72	35 423,77	I	z tego: rezerwy na zobowiązania	896604,22	1 373 577,08
II	nałożności krótkoterminowe	3 564 112,92	3 691 963,11	II	zobowiązania długoterminowe	20226611,89	25 248 635,12
III	środki pieniężne	890 491,46	1 564 881,27	III	zobowiązania krótkoterminowe	17145309,13	19 438 899,31
IV	krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 422 902,69	15 717 876,54	IV	rozliczenia międzyokresowe	47336,92	47 336,92
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>196 092 910,93</b>	<b>210 637 089,50</b>		<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>196092910,93</b>	<b>210 637 089,50</b>

Siedlce, 26.03.2021r.

Zastępca Prezesa  
Główny Księgowy  
mgr Teresa Pawłowska

Zastępca Prezesa Zarządu  
Marta Michalak

Prezes Zarządu  
Czesław Golik

## **Sprawozdanie finansowe SSM obejmuje okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 roku**

**Suma bilansowa wynosi 196 092 910,93**

W tym aktywa trwałe wynosiły **147 470 665,47** w tym środki trwałe to kwota **147 455 131,26**

Aktywa obrotowe **16 905 214,87** w tym największą pozycję **10 985 459,01** stanowi ujemny wynik na funduszu remontowym co ma związek z termomodernizacją.

Fundusze własne wynosiły **157 777 048,85** największe pozycje stanowią Fundusz zasobowy **97 144 374,32** i fundusz wkładów budowlanych **66 898 494,43**

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania **38 315 862,16**

Największa pozycja to zobowiązania długoterminowe ( kredyty i pożyczki termomodernizacyjne **20 226 611,89** ,które wykazują tendencje spadkowe na koniec roku 2020 była to kwota **20 mln 227 tys. zł** dla porównania rok 2019 **25 mln 249 tys.**

Wynik finansowy za rok 2020 zysk -netto **113 946,73** na uzyskanie tego wyniku duży wpływ miały nadwyżki przychodów finansowych i pozostałych przychodów nad kosztami finansowymi i pozostałymi przychodami operacyjnymi.

W okresie bilansowym nastąpiło zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **674 389,81zł**

i zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **6 751 592,22** ze względu na corocznie dokonywane umorzenia oraz wyksięgowywanie wkładów w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali mieszkalnych .

Biegły rewident przeprowadzając badanie sprawozdania finansowego stwierdził, że jest ono sporządzone rzetelnie i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami rachunkowości.

Nie stwierdził , aby istniało znaczące zagrożenie dla kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć perspektywie czasowej.

Kapitały własne w znaczącej części finansują posiadany przez spółdzielnię majątek trwały , wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem w roku 2020 wynosi **88,05%**

**Stabilną strukturę finansowania majątku potwierdza poziom wskaźnika złotej reguły bilansowania , który odzwierciedla stopień pokrycia kapitałami stałymi wartości posiadanego majątku trwałego wskaźnik ten utrzymuje się w przedziale od 96,97% do 99,31%.**

**Wskaźniki płynności oraz samofinansowania majątku obrotowego wskazują na wysoką zdolność spółdzielni do regulowania zobowiązań bieżących.**

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych na dzień 1 stycznia 2020 roku był bilans na dzień 31 grudnia 2020 roku zamykający się po stronie Aktywów i Pasywów kwotą **210 637 089,50 zł**. W ciągu 2020 roku majątek Spółdzielni zmniejszył się o **4 685 366,33** tj. o **2,23 %**.

**Aktywa trwałe na dzień 31.12.2020 r.** stanowiły kwotę **179 187 696,14 zł**, z tego:

- **wartości niematerialne i prawne** (programy komputerowe) – 0,00 zł,
- **rzeczowe aktywa trwałe** – **147 470 665**, zł, z tego:
  - **środki trwałe** (grunty, budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej, urządzenia techniczne i maszyny, środki transportu i inne środki trwałe) – **147 455 131,26** zł,
  - **środki trwałe w budowie** – **15 534,21** zł (poniesione koszty na planowane inwestycje)
- **należności długoterminowe** (dotyczące kredytów i skapitalizowanych odsetek od kredytów mieszkaniowych) – **126 151,04** zł,
- **inwestycje długoterminowe** (udziały) – **313 385,98** zł.
- **długoterminowe rozliczenia międzyokresowe** (dotyczące rozliczeń m/o z tyt. funduszu remontowego – termomodernizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych) – **31 277 493,65**zł.

W 2020 roku aktywa trwałe zmniejszyły się o **10 439 248,67** zł, tj. **5,83 %**.

Rzeczowe aktywa trwałe uległy zmniejszeniu o **4 685 366,33** zł na co miały wpływ przekształcenia własności lokali ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność lokalu.

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe zmniejszyły się o **5 636 026,54** zł zmniejszenie o **15,27 %** tej pozycji bilansu wynika z tytułu pobranych kredytów na termomodernizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

W 2020. zmniejszyły się należności z tytułu kredytów i skapitalizowanych odsetek od kredytów mieszkaniowych tzw. „starego portfela” o kwotę **117 855,80** zł, tj. o **51,7 %**.

**Aktywa obrotowe** na dzień 31.12.2020 r. stanowiły kwotę **16 905 214,87** zł i były niższe o **4 104 929,82** zł, t j **19,54 %** od stanu na początek 2019 roku.

**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe** na koniec 2020 roku wyniosły **12 422 902,69** zł i dotyczyły:

- rozliczeń międzyokresowych kosztów GZM – (w roku 2020 koszty są wyższe od przychodów, wynik GZM **1 435 831,85** zł)
- rozliczeń międzyokresowych kosztów remontów – kwota **10 985 459,01**zł.
- rozliczeń międzyokresowych pozostałych – kwota **1 611,83** zł

Rozliczenia międzyokresowe kosztów remontów dotyczą m.in. kosztów termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych sfinansowanych przejściowo preferencyjnymi kredytami bankowymi ( PKO BP S.A. i BOŚ S.A.)

## P A S Y W A

### A. (KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY)

**Kapitał (fundusz) własny** na dzień 31.12.2020 r. stanowił kwotę **157 777 048,85 zł** i zmniejszył się o **1 556 222,47 zł**, tj. o **0,94 %**.

Kapitały (fundusze) własne na dzień 31.12.2019r. tworzą:

- **kapitał podstawowy** (fundusz udziałowy) – kwota **213 606,95 zł**.  
W 2019 r. fundusz zwiększył się o 3 325,00 zł z tytułu zwrotu udziałów, Postanowienia do dyspozycji (osoby zmarłe i osoby które sprzedały mieszkania).
  - **Fundusz zasobowy** **1 786 571,16 zł**,
  - **Fundusz wkładów budowlanych:** **67 340 965,80 zł**
  - **Fundusz wkładów mieszkalnych:** **1 439 504,72 zł**
  - **Fundusz zasobów mieszkaniowych:** **95 867 609,30 zł**
- 
- **kapitał z aktualizacji wyceny** – kwota **-3 808 161,48 zł**. W 2019 r. fundusz zmniejszył się o **3 268 241,57 zł** głównie z tytułu wyodrębnienia lokali mieszkalnych i umorzeń.
  - **zysk netto** – kwota **3 023 213,07 zł**. W 2019 roku uzyskano dodatni wynik na pozostałej działalności, głównie z tytułu najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu i sprzedaży lokali użytkowych.

Zysk netto za rok 2019 w kwocie **3 023 213,07 zł** stanowiący nadwyżkę bilansową za rok 2019 zgodnie ze statutem Spółdzielni po podjęciu stosownej uchwały przez Walne Zgromadzenie zasili fundusz remontowy wszystkich członków Spółdzielni, lub zostanie przekazany na zasilenie GZM.

### B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** na dzień 31.12.2020 r. stanowiły kwotę **38 315 862,16 zł** i były niższe o **7 792 586,27 zł**, tj. o **16,9 %** od stanu na początek roku.

**Rezerwy na zobowiązania** na dzień 31.12.2020r. stanowiły kwotę **896 604,22 zł** i dotyczyły rezerw na świadczenia emerytalne i podobne.

**Zobowiązania długoterminowe** w kwocie **20 226 611,89 zł** dotyczą kredytów mieszkaniowych zaciągniętych do 31 maja 1992r. (kwota **126 151,04 zł**) oraz kredytów na termomodernizację budynków mieszkalnych (kwota **24 030 140,73 zł**, pożyczki termomodernizacyjne NFOŚ i GW **1202 995,71** ).

**Zobowiązania krótkoterminowe** na dzień 31.12.2020 r. stanowią kwotę **17 145 309,13 zł** i dotyczą głównie zobowiązań z tytułu dostaw, robót i usług, które zostały uregulowane w styczniu 2021r. zgodnie z przypadającymi terminami płatności (kwota **5 132 675,59 zł**), rat kredytu mieszkaniowego przypadających do spłaty w 2021 roku, zobowiązań z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych, wynagrodzeń, kaucji, rozrachunków z pracownikami (kwota **875 485,49 zł**),

otrzymane zaliczki na dostawy (wkłady mieszkaniowe Pescantina 1 – 720 323,00zł), oraz fundusze specjalne:

- |  |                        |
|--|------------------------|
| • Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych         | 52 639,27 zł           |
| • Fundusz remontowy                              | 3 048 442,02 zł        |
| • Fundusz Pomocy dla najuboższych członków Sp-ni | 41 609,22 zł           |
| <b>Razem</b>                                     | <b>3 142 690,51 zł</b> |

Rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2020r. stanowiły kwotę 47 336,92 zł i dotyczy głównie przychodów z tytułu odsetek bankowych od kaucji


**Ogólna ocena działalności Spółdzielni za 2020 rok dokonana w „Sprawozdaniu z badania sprawozdania Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach ul. 3 Maja 28”.**

Siedlce, dnia 15.03.2021 r.

Z-ca PREZESA  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
*Teresa Pawłowska*  
mgr Teresa Pawłowska

Zastępca Prezesa  
Zarządu  
*Michał Golik*  
Michał Golik

Prezes Zarządu  
*Michał Golik*  
Michał Golik

 **BIURO AUDYTORSKIE, WOJCIECH SADOWSKI**  
**PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ**  
**FINANSOWYCH NR EWIDENCYJNY 1723 NA LIŚCIE**  
**KRAJOWEJ IZBY BIEGLYCH REWIDENTÓW**  
**20-023 LUBLIN, UL. CHOPINA 24/17**  
**NIP 712-151-28-14 Tel/fax 0-81-743-79-97**

---

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO  
REWIDENTA**

**Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO**

**SIEDLECKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**z siedzibą 08-110 SIEDLCE, ul. 3 MAJA 28**

**za rok obrotowy**

**od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.**

---

Lublin, marzec 2021 r.

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

**Dla Rady Nadzorczej i Zgromadzenia Członków Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach**

## **Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

### **Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach, ul. 3 Maja 28, 08-110 Siedlce („Spółdzielnia”), na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2020 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy 196.092.910,93 zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. wykazujący zysk netto w wysokości 113.946,73 zł,
- zestawienie zmian w kapitale własnym
- rachunek przepływów pieniężnych

oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

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 2021 r., poz. 217) 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 dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1415). 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.

### **Odpowiedzialność Zarządu 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 jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### **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 zmyślenia, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej 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*

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

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany 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 Jan Chabros, działający w imieniu Wojciech Sadowski Biuro Audytorskie z siedzibą Lublin, ul. Chopina 24/17 wpisanego na listę firm audytorskich pod numerem 1723 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Jan Chabros   
Kluczowy Biegły Rewident  
Nr 442 w Rejestrze Biegłych Rewidentów

Lublin 10 marca 2021 roku

Dokument "Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta SSM Siedlce 2020.pdf" został podpisany przez Jan Chabros certyfikatem kwalifikowanym o numerze seryjnym 193809136093700465221121894669560240172413877418 wydanym przez organizationIdentifier=VATPL-5260300517,CN=COPE SZAFIR - Kwalifikowany,O=Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A.,C=PL, w dniu 2021-03-10 17:23:37.

## **Wyciąg z informacji uzupełniającej sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2020 Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach przekazanej Zarządowi Spółdzielni przez Biegłego Rewidenta Jana Chabrosa.**

Badanie przeprowadzone zostało w siedzibie Spółdzielni w okresie od 30.10.2020 r. do 10.03.2021 r. (z przerwami), na podstawie umowy zawartej w dniu 30.10.2019 r. pomiędzy Zarządem Siedleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siedlcach, ul. 3 Maja 28, 08-110 Siedlce, a Biurem Audytorskim Wojciech Sadowski z siedzibą ul. Chopina 24/17, 20-023 Lublin, wpisanym na listę Krajowej Izby Biegłych Rewidentów pod numerem 1723, w imieniu którego badanie przeprowadził:

-Jan Chabros, biegły rewident wpisany na Listę Biegłych Rewidentów pod nr 442.

Wykonawca oświadcza, że zarówno w przypadku podmiotu audytorskiego, jak i przeprowadzającego niniejsze badanie nie występują ograniczenia określone w art. 69 ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1415) gwarantując tym samym bezstronność i niezależność, o której mowa w ustawie.

### A. CZĘŚĆ OGÓLNA

#### 1. Dane porządkowe i informacje ogólne o badanej jednostce.

- 1.1. Badana jednostka: Siedlecka Spółdzielnia Mieszkaniowa, ul. 3 Maja 28, 08-110 Siedlce
- 1.2. Forma prawna: Spółdzielnia
- 1.3. Podstawa prawna działania: Badana jednostka pod nazwą Siedlecka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Siedlcach działa w oparciu o ustawę z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 275 z późn. zmianami) oraz o ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1465 z późn. zm.) oraz statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni i zarejestrowany w Sądzie Rejestrowym. Jednostka posiada rejestrację w Sądzie Rejonowym w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS **0000098073**.
- 1.4. Przedmiotem i podstawowym celem działalności gospodarczej Spółdzielni, zgodnie z wpisem do rejestru i statutem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, wynikających z zamieszkania w spółdzielczym osiedlu oraz budynku m.in. poprzez:
  - a) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
  - b) obsługa nieruchomości na własny rachunek, wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - c) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - d) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - e) działalność związana z rekreacją,
  - f) działalność związana z kulturą,
  - g) działalność związana ze sportem.

- .....
- 1.11. Okres objęty sprawozdaniem finansowym: od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.
  - 1.12. Suma bilansowa: **196.092.910,93 zł.**
  - 1.13. Wynik finansowy netto - zysk: **113.946,73 zł.**
  - 1.14. Zmniejszenie stanu środków pieniężnych: **647.389,81 zł.**
  - 1.15. Zmniejszenie kapitału własnego: **6.751.592,30 zł.**
  - 1.17. Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy, bowiem udostępniono badającemu niezbędne dokumenty oraz udzieleno wymaganych informacji i wyjaśnień. Zarząd i Główny Księgowy złożyli oświadczenia w tej sprawie, jak również w sprawie swojej odpowiedzialności za sprawozdanie finansowe pod datą wydanej opinii.
- .....

**Aktywa bilansu** zestawione na dzień 31.12.2020 r. w porównaniu z poprzednimi latami obrotowymi (2018 i 2019) pozwalają na wyciągnięcie następujących wniosków:

- zmniejszenie aktywów o kwotę 14.544 tys. zł spowodowane zostało spadkiem aktywów trwałych o kwotę 10.439 tys. zł oraz spadkiem aktywów obrotowych o kwotę 4.105 tys. zł w stosunku do wielkości zanotowanych na koniec 2019 r.
- 2020 rok jest kolejnym okresem spadku wartości bilansowej środków trwałych, gdyż nakłady inwestycyjne były niższe od odpisów amortyzacyjnych i umorzeniowych oraz zmniejszenia wartości bilansowej majątku spowodowanej ustanawianiem odrębnej własności lokali. Spadek bezwzględnej wartości majątku trwałego nie wpłynął znacząco na udział w strukturze bilansu środków trwałych, który wynosił 92,81 % w 2018 r., 90,03 % w 2019 r. i 91,38 % w roku badanym.
- pozycją wykazującą stały spadek są należności długoterminowe. Spłata przez członków kredytu i skapitalizowanych odsetek od kredytów w okresie spłaty, a także umorzenie kredytów „starego portfela” spowodowała spadek wartości tej pozycji bilansu 345 tys. zł w 2018 r. do 244 tys. zł w roku 2019 oraz 126 tys. zł w 2020 r.
- niższy niż w roku poprzednim poziom wykazują długoterminowe rozliczenia międzyokresowe, które wynosiły 42.825 tys. zł w 2018 r., 36.914 tys. zł w 2019 r. oraz 31.277 tys. zł w roku obrotowym. Saldo rozliczeń związane jest z ujemnym stanem sald funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości, co z kolei wynika z wielkości nakładów poczynionych przez Spółdzielnię na remonty zasobów i sfinansowanych obcymi źródłami, tj. kredytami lub pożyczkami.
- w aktywach obrotowych główną pozycję w badanym okresie stanowiły krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe oraz inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne na rachunkach bankowych).
- stosunkowo niski udział w strukturze majątku obrotowego miały zapasy, co spowodowane jest faktem posiadania przez Spółdzielnię niewielkich ilości materiałów o stosunkowo nieznaczącej wartości. Wartość zapasów wynosiła 15 tys. zł w 2018 r., 35 tys. zł w 2019 r. i 28 tys. zł w roku obrotowym. Udział materiałów w łącznej sumie aktywów stanowił 0,01 % w 2018r., 0,02 % w 2019 r. oraz 0,01 % roku badanym.

- udział należności krótkoterminowych w sumie bilansowej wynosił 1,75 % - 1,84 %. W wartościach bezwzględnych poziom należności wynosił 3.979 tys. zł w 2018 r., 3.692 tys. zł w roku 2019 oraz 3.564 tys. zł w roku badanym.
- należności z tytułu dostaw i usług w okresie objętym badaniem wykazywały tendencją spadkową, należności z tego tytułu zmniejszyły się z 3.630 tys. zł w roku 2018 r. do 3.225 tys. zł w roku badanym. Rotacja należności w okresie objętym analizą wynosiła 21-25 dni.
- spadek zanotowano odnośnie stanu na koniec roku badanego krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych. Spadek liczony w kwotach bezwzględnych wynosił w roku badanym 3.295 tys. zł w stosunku do stanu na koniec roku 2019. Zmniejszenie stanu krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych spowodowany został głównie obniżeniem niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości oraz salda funduszu remontowego.

**Pasywa bilansu** corocznie ulegają zmniejszeniu w wyniku dokonywanych umorzeń oraz wyksięgowanie funduszy wkładów w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali majątku trwałego. W roku badanym nastąpiło zmniejszenie wartości pasywów z tego tytułu o około 3.289 tys. zł. Pomimo dokonywanych odpisów wartości składników aktywów trwałych strukturę finansowania majątku Spółdzielni na koniec roku 2020 uznać należy za stabilną, o czym świadczą następujące wielkości i wskaźniki:

- kapitały własne w znaczącej części finansują posiadany przez jednostkę majątek trwały. Na koniec roku badanego wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym wynosił 88,05 % i był zbliżony do stanów zanotowanych w latach poprzednich (82,70 % w 2018 r. i 86,76 % w 2019 r.),
- wcześniejszy wniosek o stabilnej strukturze finansowania majątku potwierdza poziom wskaźnika „złotej reguły bilansowania”, który odzwierciedla stopień pokrycia kapitałami stałymi wartości posiadanego majątku trwałego. Omawiany wskaźnik w całym okresie objętym analizą utrzymywał się w przedziale od 96,97 % w 2018 r. do 99,31 % w roku badanym.
- pozytywnie kształtuje się wskaźnik trwałości struktury finansowania, kapitały stałe stanowiły w całym okresie objętym analizą 90,00-90,78 % pasywów ogółem.
- wskaźniki płynności oraz samofinansowania majątku obrotowego wskazują na wysoką zdolność jednostki do regulowania zobowiązań bieżących.
- wskaźnik zadłużenia ogólnego utrzymywał się w latach 2018 - 2020 na poziomie wynoszącym 19,06 % - 22,43 % aktywów ogółem.
- spadkowa tendencja zauważalna jest w zakresie zadłużenia długoterminowego, kredyty i pożyczki długoterminowe wynosiły na koniec roku obrachunkowego 20.227 tys. zł, natomiast w latach poprzednich wynosiły 28.669 tys. zł w 2018 r. oraz 25.249 tys. zł w roku 2019.



**Rachunki zysków i strat** za lata 2018 - 2020 wskazują, że w okresie badanym następowała systematyczna poprawa rezultatów działalności, o czym świadczą następujące wartości i wskaźniki:

- przychody ze sprzedaży są zbliżone do dynamiki kosztów, co w efekcie powoduje, że wielkości zysku netto wynosiły 478 tys. zł w 2018 r., 3.023 tys. zł w 2019 r. i 114 tys. zł w roku obrachunkowym,
- wraz z utrzymywaniem się na wysokim poziomie ogólnej kwoty zysku stabilność wykazują wskaźniki rentowności,
- duży wpływ na kształtowanie się wielkości zysku miały nadwyżki przychodów finansowych i przychodów pozostałych nad kosztami finansowymi i pozostałymi kosztami operacyjnymi,

**Wyniki analizy ekonomicznej oraz inne dane i informacje, jakie uzyskano w toku badania uzasadnia twierdzenie, że nie występują zagrożenia kontynuowania przez badaną jednostkę działalności w roku następnym po roku badanym.**

.....

#### 4. Ocena prawidłowości i rzetelności ksiąg rachunkowych.

Jednostka prowadzi księgi rachunkowe w oparciu o politykę rachunkowości przyjętą Uchwałą Zarządu Spółdzielni nr 207/2009 z dnia 30.12.2009 r. Ewidencja księgowa prowadzona jest przy wykorzystaniu elektronicznej techniki obliczeniowej w oparciu o Zintegrowany System Informatyczny „PAPIRUS”, opracowany przez firmę „Softhard” z Płocka dopuszczone do użytkowania na podstawie otrzymanych licencji. W zakresie księgowym wykorzystywane są moduły: Finansowo-Księgowy, Kasa-Banki, Środki Trwałe, Rejestr Zakupu i Sprzedaży, Magazyny, Kontroling. System komputerowy umożliwia tworzenie różnorodnych tabulogramów i zestawień według potrzeb użytkownika. W ocenie badającego programy firmy „Softhard” z Płocka spełniają wymogi ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

.....

Dokumentacja źródłowa oraz wtórna operacji gospodarczych jest należycie zabezpieczona i kodowana, co umożliwia sprawne jej wyszukiwanie. Zapewnione zostało pełne udokumentowanie i ujęcie w księgach rachunkowych:

- urealnionych aktywów i pasywów zawartych w poszczególnych pozycjach bilansu poprzez systematyczną analizę zobowiązań oraz należności nieściągalnych i przedawnionych,
- wyceny i stanu składników majątkowych z uwzględnieniem inwentaryzacji przeprowadzonych prawidłowo z zachowaniem obowiązującej częstotliwości,
- przychodów i kosztów przyszłych okresów oraz rezerw zgodnie z przepisami,
- przychodów ze sprzedaży i kosztów uzyskania tych przychodów oraz ostatecznego wyniku z całokształtu działalności oraz należnych z tego tytułu podatków i obciążeń.

.....

#### 1. Informacja dodatkowa

Informację dodatkową sporządzono zgodnie z wymogami określonymi w art. 48 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o rachunkowości oraz załącznika nr 1 do tej ustawy, wykazując w niej dane, które są ważne dla dokonania oceny sytuacji majątkowej i finansowej, wyniku finansowego

oraz rentowności jednostki. Dane informacji dodatkowej wynikają z ewidencji księgowej i mają odpowiednie powiązania z bilansem i rachunkiem zysków i strat.

## **2. Rachunek przepływów środków pieniężnych**

2.1. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzono prawidłowo metodą pośrednią. Spełnia on wymogi art. 48 b ustawy o rachunkowości i ma odpowiednie powiązanie z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz zapisami dokonanyymi w księgach rachunkowych.

2.2. Z rachunku przepływów środków pieniężnych oraz bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2020 r. wynika zmniejszenie stanu środków pieniężnych w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. o kwotę 647.389,81zł.

## **3. Zestawienie zmian w kapitale własnym**

Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy sporządzone zostało w prawidłowy sposób, w oparciu o dane wynikające z ewidencji księgowej. Jest spójne z pozostałymi częściami sprawozdania finansowego i spełnia wymogi art. 48 a ustawy o rachunkowości.

## **4. Sprawozdanie z działalności**

Sprawozdanie z działalności jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje i dane liczbowe pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne.

## **IV. Informacje i ustalenia końcowe**

### **1. Informacje o istotnych zdarzeniach po dacie bilansu**

Na podstawie przeprowadzonego badania prawidłowości i wiarygodności inwentaryzacji składników majątkowych oraz prawidłowości i rzetelności ksiąg rachunkowych i sporządzonego na ich podstawie sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2020 r. obejmującego okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. stwierdza się, że jest ono rzetelne i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami rachunkowości i kwalifikuje się do uzyskania opinii pozytywnej bez zastrzeżeń. Nie stwierdzono zdarzeń po dacie bilansu mogących mieć wpływ na zbadane sprawozdanie finansowe.

Brak jest ponadto przesłanek wynikających z przeprowadzonego badania, aby uznać, że istnieje znaczące zagrożenie dla kontynuacji działalności przez badaną jednostkę w dającej się przewidzieć perspektywie czasowej tj. najbliższego roku obrotowego. W sprawie zdarzeń po dacie bilansu, jak i możliwości kontynuowania działalności Zarząd złożył stosowne oświadczenie.

Biegły rewident przed przystąpieniem do badania złożył oświadczenie o swojej bezstronności i niezależności wobec badanej jednostki i jest ono aktualne na dzień wydania opinii o badanym sprawozdaniu finansowym tj. na dzień 10.03.2021 r.

### **2. Informacje o istotnych naruszeniach prawa wpływających na sprawozdanie finansowe**

W toku badania nie stwierdzono faktów mogących świadczyć o naruszeniach prawa przez kierownictwo jednostki lub podległy personel w związku z wykonywaną pracą, które mogłyby mieć wpływ na sprawozdanie finansowe podlegające badaniu.

### 3. Informacje końcowe

3.1. Podsumowanie wyników badania zawarte zostało w sprawozdaniu z badania sprawozdania finansowego, która stanowi odrębny dokument.

Lublin, 10 marca 2021 r.

Przeprowadzający badanie

**Jan Chabros**

.....

Kluczowy Biegły Rewident

Numer ewidencyjny 442

Podmiot uprawniony do badania

Biuro Audytorskie Wojciech Sadowski

ul. Chopina 24/17, 20-023 Lublin

Podmiot uprawniony do badania

sprawozdań finansowych nr 1723

Z-ca PREZESA  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
*T. Pawłowska*  
mgr Teresa Pawłowska

Zastępca Prezesa  
Zarządu  
*M. Michalak*  
Monika Michalak

Prezes Zarządu  
*M. Golik*  
Michał Golik