


SKRÓCONY BILANS SIEDLECKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ za rok 2021

Lp.	AKTYWA	STAN NA DZIEŃ		L P.	PASYWA	STAN NA DZIEŃ	
		31.12.2021r.	31.12.2020 r			31.12.2021 r.	31.12.2020r
<b>A</b>	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>179 709 578,33</b>	<b>179 187 696,14</b>	<b>A</b>	<b>KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>155 447 370,38</b>	<b>157 777 048,77</b>
<b>I</b>	z tego: wart niematerialne i praw	0,00	0,00	<b>I</b>	z tego: kapitał podstawowy (udziałowy i wkładów)	68 003 797,65	68 366 971,02
<b>II</b>	rzeczowe aktywa trwałe	142 462 329,71	147 470 665,47	<b>II</b>	kapitał zasobowy	96 300 205,55	97 144 374,32
<b>III</b>	należności długoterminowe	122 895,02	126 151,04	<b>III</b>	kapitał z aktualizacji wyceny	-10 492 620,17	-6 990 547,71
<b>IV</b>	inwestycje długoterminowe	313 385,98	313 385,98	<b>IV</b>	zysk (strata) z lat ubiegłych	-420 845,24	-857 695,59
<b>V</b>	długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	36 810 967,62	31 277 493,65	<b>V</b>	zysk (strata) netto	2 056 832,59	113 946,73
<b>B</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>17 418 204 29</b>	<b>16 905 214,79</b>	<b>B</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>41 680 412,24</b>	<b>38 315 862,16</b>
<b>I</b>	z tego: zapasy materiałowe	41 571,18	27 707,72	<b>I</b>	z tego: rezerwy na zobowiązania	459 753,87	896 604,22
<b>II</b>	należności krótkoterminowe	3 779 383,74	3 564 112,92	<b>II</b>	zobowiązania długoterminowe	20 446 529,09	20 226 611,89
<b>III</b>	środki pieniężne	521 534,47	890 491,46	<b>III</b>	zobowiązania krótkoterminowe	20 745 468,04	17 145 309,13
<b>IV</b>	krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13 075 714,90	12 422 902,69	<b>IV</b>	rozliczenia międzyokresowe	28 661,24	47 336,92
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>197 127 782,62</b>	<b>196 092 910,93</b>		<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>197 127 782,62</b>	<b>196 092 910,93</b>

Główny Księgowy  
mgr-inż. Mariola Kolodziejczyk

Zastępca Prezesa  
Marek Mielner  
Kontroler Michał

Prezesa Zarządu  
Michał Golik

 **BIURO AUDYTORSKIE, WOJCIECH SADOWSKI**  
**PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ**  
**FINANSOWYCH NR EWIDENCYJNY 1723 NA LIŚCIE**  
**POLSKIEJ AGENCJI NADZORU AUDYTOWEGO**  
**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 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.**

---

Lublin, marzec 2022 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 2021 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy 197.127.782,62 zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r. wykazujący zysk netto w wysokości 2.056.832,59 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 2021 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 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 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 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.

### **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:

#### 4 Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

- 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 błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, 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 2021 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**

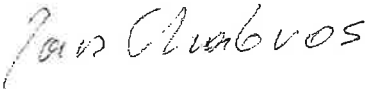
Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

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

6 Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

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 2022 r.