

# Protokół

## Komisji Rewizyjnej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w zakresie sprawdzenia prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 rok

Komisja Rewizyjna w składzie:

1. Przewodniczący Komisji – Małgorzata Walnicka
2. Członek Komisji – Agnieszka Trzasko-Kodzis
3. Członek Komisji – Piotr Mikucki

w dniu 29 kwietnia 2026 r. w obecności Członka Zarządu - Głównej Księgowej – Zofii Bobrowskiej, działając na podstawie § 36 ust. 1 pkt. 2 lit. a statutu Spółdzielni, dokonała sprawdzenia sprawozdania finansowego za 2025 r.

Główna Księgowa Zofia Bobrowska oświadczyła, iż sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2025 zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych w oparciu o ustawę o rachunkowości, z zastosowaniem Stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego. I przedłożyła Komisji Rewizyjnej do wglądu:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2025 r.;
- 2) Bilans sporządzony według stanu na dzień 31.12.2025 r.;
- 3) Rachunek zysków i strat obejmujący okres od dnia 01.01.2025 do dnia 31.12.2025 r.;
- 4) Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego;
- 5) Sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2025 r.

Komisja Rewizyjna stwierdza, co następuje:

1. Sprawozdanie finansowe za 2025 r. obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r. zamykający się sumą bilansową w kwocie 73 219 865,66 zł
- rachunek zysków i strat za okres 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wykazujący zysk netto w kwocie 582 102,67 zł
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

2. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w wersji elektronicznej, nie zostało zbadane przez biegłego rewidenta, ponieważ obowiązkowemu badaniu zgodnie z ustawą o rachunkowości nie podlega.

3. Ostatnie badanie sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta miało miejsce za rok obrotowy 2023, chociaż także nie było ustawowego obowiązku.

4. Za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację sprawozdania finansowego oraz za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą o rachunkowości odpowiada Zarząd Spółdzielni.

5. Zadaniem Komisji jest sprawdzenie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości pod względem formalnym oraz kompletności sprawozdania finansowego.



## I. Księgi Rachunkowe

1. System rachunkowości w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach określa Polityka Rachunkowości zatwierdzona uchwałą Zarządu nr 27/16 z dnia 20 grudnia 2016 r. z mocą od dnia 01.01.2016 r. W roku obrotowym nie dokonano zmian przyjętych zasad Polityki Rachunkowości.
2. Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Spółdzielni z wykorzystaniem programów informatycznych firmy S.bit ul. Idzikowskiego 12, 00-710 Warszawa, wspomagających ich prowadzenie.
3. Spółdzielnia stosuje Stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego.

## II. Analiza poszczególnych składników sprawozdania finansowego:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia zawierają ustosunkowanie się do wszystkich danych wynikających z załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości.
2. Bilans Spółdzielni, sporządzony na dzień 31.12.2025 r. zgodnie z załącznikiem nr 1 ustawy o rachunkowości zawiera następujące dane:
  - 2.1. Aktywa trwałe wykazane w bilansie netto (tj. po uwzględnieniu umorzenia) stanowią 72,0 % aktywów ogółem i wynoszą 52 701 617,35 zł.
  - 2.2. Wartości niematerialne i prawne są już w pełni zamortyzowane i są to nabyte prawa majątkowe (oprogramowanie komputerów) służące bieżącej działalności Spółdzielni (brutto wynoszą 24 000,05 zł).
  - 2.3. Rzeczowe aktywa trwałe wynoszą 52 699 795,35 zł. Zmiany w stanie środków trwałych w wartości brutto oraz zmiany z tytułu ich umorzeń zostały szczegółowo wykazane w punkcie 1 dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego. Środki trwałe znajdujące się poza siedzibą Spółdzielni na dzień bilansowy były objęte inwentaryzacją z natury, natomiast pozostałe (grunty, środki trwałe w budowie) zostały zweryfikowane poprzez porównanie danych z ksiąg rachunkowych z danymi wynikającymi z odpowiednich dokumentów. Inwentaryzację z natury środków trwałych znajdujące się w siedzibie Spółdzielni sporządzono wg stanu na dzień 31.12.2024 r.
  - 2.4. Inwestycje długoterminowe dotyczą:
    - udziałów w Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Białymstoku w kwocie 140,00 zł,
    - pakietu akcji Korporacji Ubezpieczeniowej „UNIQA” w kwocie 1 682,00 zł.
  - 2.5. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie stanowią 11,7 % sumy aktywów ogółem.
  - 2.6. Zapasy nie występują.
  - 2.7. Należności wyceniono z zachowaniem ostrożności – uwzględniając ryzyko, jakie wiąże się z daną należnością, dokonano odpisów aktualizujących w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, które na dzień 31.12.2025 r. wynoszą 492 170,69 zł.
  - 2.8. Inwentaryzacja aktywów została przeprowadzona w oparciu o Zarządzenie nr 1/2025 Zarządu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach



z dn. 29 października 2025 r. w sprawie inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni.

- 2.9. Inwestycje krótkoterminowe – środki pieniężne Spółdzielni – stanowią 10,5 % aktywów ogółem i wynoszą na dzień bilansowy 7 690 283,28 zł.
- 2.10. Należne wpłaty na fundusz podstawowy stanowią niewniesione wkłady mieszkaniowe, finansujące budownictwo lokatorskie, tj. niespłacone kredyty mieszkaniowe ze środków byłego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz kredyty zaciągnięte na finansowanie dwóch budynków w latach 2019 – 2021.
- 2.11. Fundusze własne stanowią 67,2 % sumy pasywów ogółem. Ujęto je w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według rodzajów i zasad określonych przepisami i statutem Spółdzielni. Spółdzielnia zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości ma uzgodnione środki trwałe i ich finansowanie funduszami własnymi. Szczegółowe zmiany zawarte są w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego.
- 2.12. Wynik finansowy netto w kwocie 582 102,67 zł ustalony został na podstawie zdarzeń gospodarczych i jest kwotowo zgodny z wynikiem finansowym figurującym w rachunku zysków i strat.
- 2.13. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 32,8 % sumy pasywów. Są to przede wszystkim zobowiązania z tytułu kredytów finansujących budownictwo mieszkaniowe w ogólnej kwocie 12 350 296,63 zł. Wysokość zadłużenia według poszczególnych umów kredytowych i ich zabezpieczenie omówione jest w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego. W bilansie zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek są wykazane z podziałem na krótkoterminowe – do spłaty w najbliższym roku, oraz długoterminowe. W bilansie jest wykazany podział zobowiązań z tytułu dostaw i usług według poszczególnych rodzajów.
- 2.14. Na fundusze specjalne składa się:
  - Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych. Aktualnie Spółdzielnia nie tworzy już funduszu, tylko wypłaca świadczenia urlopowe. Wykazane w bilansie saldo ZFŚS w kwocie 29 759,78 zł jest wykorzystywane na pożyczki dla pracowników.
  - Fundusz remontowy – stan na 31.12.2025 r. w kwocie 1 829 291,57 zł. Gospodarowanie tym funduszem odbywa się w skali całych zasobów, chociaż ewidencję Spółdzielnia prowadzi według poszczególnych nieruchomości. Saldo funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości zostało pokazane w załączniku nr 1 do dodatkowych informacji i objaśnień.
3. Rachunek zysków i strat sporządzono w wersji porównawczej według wariantu 2, przedstawionego w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego, zgodnie z zapisami w Polityce Rachunkowości.
  - 3.1. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi zostały ustalone z uwzględnieniem prawidłowego momentu powstania przychodu.
  - 3.2. Koszty działalności operacyjnej zostały ustalone w sposób współmierny do przychodów, z uwzględnieniem zasady memoriału.
  - 3.3. Wykazane w pozostałych przychodach operacyjnych dotacje dotyczą refundacji z PFRON części wynagrodzeń pracowników z orzeczeniem o niepełnosprawności.



- 3.4. Inne przychody i koszty operacyjne obejmują głównie koszty i przychody z tytułu opłat sądowych, komorniczych oraz zastępstwa procesowego.
  - 3.5. Ujęte w księgach rachunkowych przychody i koszty pozwalają na ustalenie figurującego w rachunku zysków i strat wyniku z całokształtu działalności w kwocie brutto 1 007 034,21 zł.
  - 3.6. W rachunku zysków i strat wynik z całokształtu działalności Spółdzielni zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych skorygowała o wynik uzyskany na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (w roku obrotowym 2025 była to nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 307 626,54 zł).
  - 3.7. Łączny wynik (dodatni) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości na dzień bilansowy wynosi 1 030 469,84 zł i jest zaprezentowany w bilansie w szyku rozwartym jako rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów, tj. aktywa – niedobór w kwocie 53 199,53 zł; pasywa – nadwyżka w kwocie 1 083 669,37 zł. Wyniki według poszczególnych nieruchomości Spółdzielnia zaprezentowała w załączniku nr 1 do dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego.
  - 3.8. Ustalając podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych Spółdzielnia uwzględniła wszystkie przychody i koszty wynikające z rachunku zysków i strat. Biorąc pod uwagę dochód uzyskany z gospodarki zasobami mieszkaniowymi jako zwolniony oraz przychody nieopodatkowane powiększone o wydatki niestanowiące kosztów uzyskania przychodów, podstawę opodatkowania stanowi kwota 617 394,07 zł, z tego podatek dochodowy od osób prawnych według stawki 19 % wynosi 117 305,00 zł.
  - 3.9. Nadwyżka bilansowa netto podlegająca zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków za rok obrotowy wynosi 582 102,67 zł, tj.:  
47 128,44 zł stanowią pożytki z nieruchomości, które zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przypadają właścicielom lokali znajdujących się w tychże nieruchomościach, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej;  
534 974,23 zł – nadwyżka bilansowa Spółdzielni.
4. Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz rachunek przepływów pieniężnych jako nieobowiązkowe, nie zostały sporządzone.

### III. Wnioski

1. Wykazane w sprawozdaniu finansowym dane wynikają z ksiąg rachunkowych, które zostały 31.03.2026 r. trwale zamknięte na dzień kończący rok obrotowy.
2. Sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności zostało podpisane przez wszystkich członków Zarządu w terminie zgodnym z ustawą o rachunkowości, tj. 30.03.2026 r.
3. Komisja Rewizyjna nie wnosi uwag do przedłożonego sprawozdania finansowego za 2025 r. i wnioskuje o przyjęcie go przez Radę Nadzorczą, a następnie o przedłożenie do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Na tym protokół zakończono i podpisano:



Główny Księgowy:

Joana Bobrowska

Podpisy Członków Komisji:

Małgorzata Walucka

Agnieszka Troska-Kokot

Piotr Nilsch

