

**KANCELARIA BIEGŁEGO REWIDENTA  
„KONRAD”**

**82-300 Elbląg, ul. Pokorna 11/23**

tel./fax 55 234 34 82

tel. kom. 504 019 285

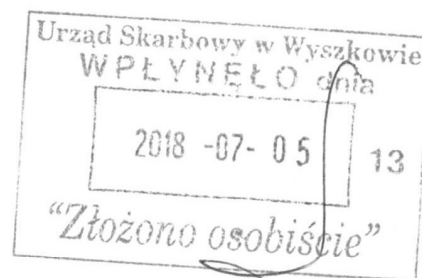
NIP 578-101-35-88

REGON 170269411

e-mail: konradprusiecki@wp.pl

**FIRMA AUDYTORSKA UPRAWNIONA DO BADANIA  
SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH NR 718**

---



**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ”**

**Z SIEDZIBĄ W WYSZKOWIE**

**za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r.**

**ELBLĄG, KWIECIEŃ 2018**

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA  
ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**Dla WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW i RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ”**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYSZŁOŚĆ” z siedzibą w Wyszkowie, ul. Gen. J. Sowińskiego 63, 07-200 Wyszków, na które składają się:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1) bilans sporządzony na dzień 31.12.2017r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą:  | 97.564.227,48 zł, |
| 2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. wykazujący zysk netto w wysokości:                             | 1.456.271,32 zł,  |
| 3) zestawienie zmian w kapitale własnym a rok obrotowy od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę: | 2.868.086,23 zł,  |

oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia.

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 395 z późn. zm.) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także Statutem Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, Zarząd Spółdzielni oraz członkowie rady nadzorczej jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.



Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089) („ustawa o biegłych rewidentach”),
- 2) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm., w związku z uchwałą Nr 2041/37a/2018 z dnia 05 marca 2018 roku w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu.

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółdzielni wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii z badania.

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2017r., oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2017r. do 31.12.2017r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,



3

- 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.

Zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości jednostka udostępniła biegłemu prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenie oraz udzieliła informacji niezbędnych do wydania opinii biegłego rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym. Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

Spółdzielnia posiada zasady (politykę) rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni. Polityka rachunkowości uwzględnia charakter prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i jest stosowana w sposób ciągły. Spółdzielnia przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 1 stycznia roku badanego. Operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny. Dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust.1 pkt 6 ustawy o rachunkowości.

Ponadto Zarząd Spółdzielni stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące między innymi:

- a) kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności,
- b) ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
- c) niezastnienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.

Niniejsze sprawozdanie zostało opracowane przez biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej wymaganej przez art. 84 ustawy o biegłych, z uwzględnieniem:

- a) stosowanych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,
- b) poziomu istotności ustalonego przez biegłego rewidenta dla sprawozdania finansowego,
- c) zawodowego osądu biegłego co do zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,
- d) stanu rozrachunków z tytułów publicznoprawnych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.



4

Zgodnie z art. 83 ust. 3 pkt 14 ustawy o biegłych rewidentach, uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno-finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego i zdarzeń, jakie nastąpiły po dniu bilansowym stwierdza się, że aktualna sytuacja Spółdzielni nie upoważnia do eksponowania zagrożenia dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym. Odnotować należy przy tym fakt, że Spółdzielnia poinformowała we Wprowadzeniu do sprawozdania finansowego o swej zdolności do kontynuacji działalności w niezmienionym zakresie. Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Informacja dodatkowa zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych. Informację dodatkową sporządzono w pełnej zgodności z bilansem, rachunkiem zysków i strat i księgami rachunkowymi. Zakres tematyczny jest zgodny z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości.

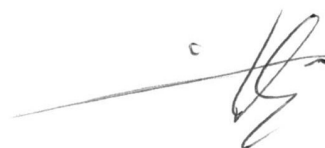
W wyniku zastosowanych procedur w ramach badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy - nie ujawniono naruszenia przez Spółdzielnię obowiązujących przepisów prawa wpływających na sprawozdanie finansowe. Biegły rewident stwierdza, że między dniem bilansowym, a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i wynik bilansowy. Przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd Spółdzielni w dniu 14.04.2018 roku.

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie rady nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez Firmę Audytorską – Kancelarię Biegłego Rewidenta „KONRAD”, ul. Pokorna 11/23, 82-300 Elbląg i otrzymało opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 07.07.2017 roku.



Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany zostało:

- stosownie do art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości złożone wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym dla M. St. Warszawy w Warszawie – XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 10.07.2017 roku,
- stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15.02.1992r. ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych złożone w Urzędzie Skarbowym w Wyszku w dniu 10.07.2017 roku.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego zawiera 6 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta.

**Kluczowy biegły rewident**

**Konrad Prusiecki**

Nr w rejestrze

3254



**KANCELARIA BIEGŁEGO REWIDENTA**  
**„KONRAD” Konrad Prusiecki**  
82-300 ELBLĄG, ul. Pokorna 11/III/23  
☎ (55) 234-34-82  
NIP 578-101-35-88 REGON 170269411

Przeprowadzający badanie w imieniu Kancelarii Biegłego Rewidenta „KONRAD” z siedzibą w Elblągu, ul. Pokorna 11/23, 82-300 Elbląg - firmy audytorskiej uprawnionej do badania sprawozdań finansowych, wpisanej na listę firm audytorskich prowadzoną przez KRBR pod nr ewidencyjnym 718.

**Elbląg, dnia 14 kwietnia 2018 roku**




**BIEGŁY REWIDENT**  
**Konrad Prusiecki**  
3254

**WEZŁOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ  
I SYTUACJĘ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ”  
W KONTEKŚCIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI**

Lp.	TREŚĆ	2015	2016	2017
1	Suma bilansowa	106.712.359,38	110.993.731,54	97.564.227,48
2	Przychód netto ze sprzedaży	19.479.129,10	17.798.165,06	18.294.108,77
3	Płynność – wskaźnik I	2,26	0,90	2,45
4	Płynność – wskaźnik II	2,23	0,88	2,41
5	Szybkość obrotu należnościami ( w dniach) <u>Należności z tyt.dostaw i usług x 365</u> Przychód netto ze sprzedaży produktów	42,17	44,80	39,43
6	Stopień spłaty zobowiązań ( w dniach) <u>Zobowiązania z tyt.dostaw i usług x 365</u> Przychód netto ze sprzedaży produktów	43,32	72,85	34,88
7	Szybkość obrotu zapasów ( w dniach) <u>stan zapasów x 365</u> przychód netto ze sprzedaży	3,32	4,38	4,49
8	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym <u>kapitał własny</u> aktywa trwałe	1,03	0,93	1,02
9	Trwałość struktury finansowania <u>kapitał własny + zobowiązania długoterminowe</u> suma aktywów	0,93	0,84	0,92

Z przedstawionych do badania sprawozdań i wyprowadzonych na ich podstawie wskaźników wynika, że sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest dobra, a zarządzanie majątkiem Spółdzielni prawidłowe. Wskaźniki pozostają na zbliżonym lub takim samym poziomie jak w roku ubiegłym. Jest dobry wskaźnik płynności, brak zagrożenia zatorami płatniczymi. Prawidłowa jest utrzymująca się trwałość struktury finansowania i pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym. Nie ma zagrożenia kontynuacji działalności Spółdzielni. Ogólny poziom zadłużenia wynosi 1%. Podczas badania nie stwierdziłem żadnych przesłanek, które by mogły w najbliższej dającej się przewidzieć przyszłości zagrozić kontynuacji działalności.

  
**BIEGŁY REWIDENT**  
**Konrad Prusiecki**  
**3254**