

## **PROTOKÓŁ Rady Nadzorczej**

### **ze sprawdzenia sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej "POJEZIERZE" Szczecinek za rok 2024**

#### **SKŁAD KOMISJI:**

- |                   |                        |
|-------------------|------------------------|
| 1. Przewodniczący | - Przemysław Pasieczny |
| 2. Członek        | Krzysztof Miskiewicz   |
| 3. Członek        | Tadeusz Trzeciński     |

Rada Nadzorcza działająca na podstawie Art. 46 § 1 Prawa Spółdzielczego - Ustawa z dnia 16 września 1982 r. (z późniejszymi zmianami) oraz Statut spółdzielni § 59 pkt 1 pkt. 2 a) dokonała kontroli w zakresie prawidłowości sporządzenia sprawozdania finansowego za 2024 rok. Sprawdzenie sprawozdania finansowego przeprowadzono w sposób uproszczony w dniach 24.04.2025 do 29.04.2025 r.

#### **Zarząd reprezentowali :**

|                   | Imię i nazwisko      | Data pełnienia funkcji od: |
|-------------------|----------------------|----------------------------|
| 1. Prezes Zarządu | Krzysztof Leśniewicz | 31.08.2023 r               |

#### **Dane bilansowe za 2024 rok :**

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| 1. Przychód             | 2 629 209,60 |
| 2. Suma bilansowa       | 8 897 842,56 |
| 3. Średnie zatrudnianie | 5,5 etatu    |

#### **I. Zakres sprawdzania bilansu i ksiąg rachunkowych**

1. Prawidłowość zamknięcia ksiąg na 31.12.2024 rok.
2. Prawidłowość opracowania sprawozdań finansowych - Bilansu i Rachunku zysku i strat
3. Zgodność urządzeń ewidencji analitycznej i syntetycznej
4. Realność sald składników majątkowych wg inwentaryzacji środków pieniężnych oraz znaczków pocztowych.
5. Rozliczenie wyniku
6. Prawidłowości naliczania funduszy



## II. Przedmiot sprawdzenia bilansu

- Sprawdzenie ewidencji finansowej na 31.12.2024 rok.
- Zestawienie obrotów i sald syntetycznych za 2024 rok.
- Urządzenia analityczne :
  1. tabela amortyzacji ;
  2. zestawienie sald kont 010 , 020 , 070 , 080 ;
  3. potwierdzenie sald bankowych ; konta 136 , 137 , 182 ;
  4. zestawienie obrotów i sald analitycznych kont zespołu " 2 " ;
  5. urządzenia analityczne kont zespołu : " 3 " , " 4 " , " 5 " , " 6 " , " 7 " , " 8 " , " 860 " ;
  6. PK - przebiegowania kosztu i sprzedaży na koniec roku ;
  7. PK - rozliczenie wyniku za bieżący rok ;
  8. PK - naliczenie funduszy socjalnych za 2024 rok - fundusz remontowy

## III. Ustalenia

1. Sprawozdanie finansowe za 2023 rok zostało zatwierdzone uchwałą 2/2024 z dnia 20.06.2024 r. przez Walne Zgromadzenia .
2. Księgi rachunkowe zostały zamknięte pod datą 31.12.2024 r. prawidłowo.
3. Sprawozdania finansowe obejmuje : Bilans , Rachunek Zysków i Strat za 2024 rok oraz Informację Dodatkową .
4. Urządzenia analityczne do kont 0 , 1 , 2 , 4 , 5 , 6 , 7 , 8 są zgodne z kontami syntetycznymi .
5. Weryfikacja sald aktywów i pasywów bilansu :

|                                        |                                                          |                        |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>AKTYWA - majątek trwały gr. A</b>   |                                                          | <b>5 227 666,46 zł</b> |
| 1)                                     | wartości niematerialne i prawne                          | -                      |
| 2)                                     | środki trwałe netto                                      | <b>5 227 666,46 zł</b> |
| 3)                                     | środki trwałe w budowie                                  | -                      |
| 4)                                     | odsetki skapitalizowane i budżetowe                      | -                      |
| 5)                                     | inwestycje długoterminowe ( akcje )                      | -                      |
| <b>AKTYWA - majątek obrotowy gr. B</b> |                                                          | <b>3 670 176,10 zł</b> |
| 1)                                     | zapasy magazynowe                                        | -                      |
| 2)                                     | produkcja w toku                                         | -                      |
| 3)                                     | należności krótkoterminowe                               | <b>7 987,68 zł</b>     |
| 4)                                     | inwestycje krótkoterminowe ( akcje , udziały)            | -                      |
| 5)                                     | środki pieniężne                                         | <b>3 548 713,00 zł</b> |
| •                                      | kasa saldo konta 101                                     |                        |
| •                                      | rachunki bankowe salda konta " 136 " , " 137 " , " 182 " | <b>3.548.713,00 zł</b> |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                              |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 6) | rozliczenia międzyokresowe                                                                                                                                                                                                                                                 | 113 475,42 zł                                |
|    | <ul style="list-style-type: none"> <li>nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca garaży do rozliczenia w 2024 r.</li> <li>niedobór funduszu na nieruchomościach do rozliczenia w 2024 r.</li> <li>inne rozliczenia w czasie materiały do rozliczenia w 2024 r.</li> </ul> | 32 650,31 zł<br>65 829,60 zł<br>14 995,51 zł |

**AKTYWA RAZEM gr. A + gr. B** 8 897 842,56 zł  
Realność Sald

|              |                                                                                                       |                 |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Ad.</b>   | <b>Majątku trwałego Gr. A</b>                                                                         | 5 227 666,46 zł |
| 1.           | Stan środków trwałych konto " 10 " brutto jest zgodny z ewidencją analityczną                         | 8 411 395,50 zł |
| 2.           | Wartości niematerialne i prawne konto " 20 " brutto wynikające z tabeli umorzeniowych wynoszą         | 15 842,00 zł    |
| 3.           | Umorzenia środków trwałych konto " 70 " wynikają z tabel umorzeniowych i wynoszą od 070-01 do 070-05  | 3 183 729,04 zł |
| 4.           | Umorzenia wartości niematerialnych i prawnych konto " 071 " wynikają z tabeli umorzeniowych i wynoszą | 15 842,00 zł    |
| <b>Ad.</b>   | <b>Majątku obrotowego Gr. B</b>                                                                       | 3 670 176,10 zł |
| <b>B.II.</b> | <b>Należności krótkoterminowe obejmują :</b>                                                          | 7 987,68 zł     |
| 2.           | Należności od pozostałych jednostek                                                                   | 7 987,68 zł     |
|              | a) z tytułu dostaw i usług w okresie spłaty do 12 miesięcy                                            | 6 725,15 zł     |
|              | - saldo konta 201                                                                                     | 4 435,00 zł     |
|              | - z tytułu opłat za lokale użytkowe                                                                   | 2 290,15 zł     |
|              | b) z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych                                          | 24,55 zł        |
|              | w tym:                                                                                                |                 |
|              | Saldo konta 220 Rozrachunki publicznoprawne                                                           |                 |
|              | - nadpłata podatku dochodowego od osób prawnych                                                       | 24,55 zł        |
|              | - nadpłata podatku VAT                                                                                | 0,00 zł         |
|              | - nadpłata w opłatach za wywóz śmieci                                                                 | 0,00 zł         |
|              | Saldo konta 221 Rozliczenie podatku VAT naliczonego                                                   |                 |
|              | - podatek naliczony VAT do odliczenia w miesiącu styczniu 2024 r.                                     | 0,00 zł         |
|              | c) inne należności                                                                                    | 1 237,98 zł     |
|              | w tym:                                                                                                |                 |
|              | - pozostałe rozrachunki z pracownikami                                                                |                 |
|              | konto "234 " (znaczkę pocztową)                                                                       | 3,05 zł         |
|              | - pozostałe rozrachunki saldo konta " 249 "                                                           |                 |
|              | rozrachunki do potrzeb ustawy o VAT                                                                   | 1 234,93 zł     |

Powyższe salda wynikają z zapisów w urządzeniach analitycznych i są realne .

**B.III. Inwestycje krótkoterminowe obejmują :**

|    |                                                                                                |                 |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1. | Środki na kontach bankowych potwierdzone przez Banki                                           | 3 548 713,00 zł |
| a) | Bieżący rachunek bankowy konto " 136 "                                                         | 294 113,74 zł   |
| b) | Rachunki bankowe lokacyjne konto " 137 "                                                       | 3 200 000,00 zł |
| c) | Rachunki bankowe wkładów konto " 182 "                                                         | 54 599,26 zł    |
| 2. | Stan kasy konto " 101 " potwierdzone protokołem stanu gotówki na dzień 31-12-2024 r i wynosi : | 0,00 zł         |

**B.IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 113 475,42 zł**

- nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca lokali mieszkalnych do rozliczenia w 2025 r. 22 609,64 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca garaży do rozliczenia w 2025 r. 10 040,67 zł
- niedobór funduszu na nieruchomościach do rozliczenia w 2025 r. 65 829,60 zł
- materiały do rozliczenia w 2025 r. 14 995,51 zł

Powyższe salda wynikają z zapisów w urządzeniach analitycznych i są realne .

**PASYWA****Gr. A - Fundusze własne 4 807 173,66 zł****A.I. Fundusz podstawowy 3 043 270,85 zł**

- |                                                                         |                 |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1. Fundusz udziałowy konto " 801 "                                      | 33 773,92 zł    |
| 2. Fundusz wkładów mieszkaniowych po odliczeniu umorzenia konta " 804 " | 3 023,52 zł     |
| 3. Fundusz wkładów budowlanych po odliczeniu umorzenia konta " 805 "    | 3 006 473,41 zł |

**A.II. Kapitał - Fundusz zasobowy 1 627 737,10 zł**

w tym:

- |                                                 |                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|
| 1. Fundusz zasobów mieszkaniowych konto " 802 " | 155 151,55 zł   |
| 2. Fundusz zasobowy pozostały konto " 803 "     | 1 472 585,55 zł |

**A.IV. Zysk netto na pozostałej działalności konto " 860 " 136 165,71 zł****Gr.B - Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania 4 090 668,90 zł****B.I.2. Rezerwa na świadczenia pracownicze 0,00 zł**  
Rezerwy 0,00 zł**B.II.2. Zobowiązania długoterminowe 388 987,37 zł**

- |    |                                                 |               |
|----|-------------------------------------------------|---------------|
| a) | Kredyty i pożyczki                              | 386 684,36 zł |
| b) | z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych | 0,00 zł       |
| c) | zobowiązania finansowe                          | 0,00 zł       |
| d) | inne                                            | 2 303,01 zł   |

**B.III. Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze / 2 + 3 /****3 018 148,01 zł****2. Wobec pozostałych jednostek****365 349,45 zł**

|                                                                                               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| d) zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie lokali w tym:                                   | 286 156,67 zł |
| - nadpłaty w opłatach eksploatacyjnych konto " 204 "                                          | 78 782,13 zł  |
| - pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług - konto 207                                  | 207 374,54 zł |
| e) zobowiązania z tytułu dostaw i usług w okresie wymagalności - do 12 miesięcy konto " 201 " | 31 741,18 zł  |
| g) z tytułu podatków ,ubezpieczeń i innych świadczeń - konto " 220 "                          | 8 781,04 zł   |
| h) z tytułu wynagrodzeń                                                                       | 1,00 zł       |
| i) inne zobowiązania                                                                          | 38 669,56 zł  |
| - pozostałe rozrachunki zadanie II konto 249                                                  | 35 967,47 zł  |
| - pozostałe rozrachunki konto " 249 "                                                         | 2 702,09 zł   |

**3. Fundusze specjalne - fundusz remontowy konto " 856 "****2 652 798,56 zł**

w tym:

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| b) - Fundusz remontowy na bieżące remonty | 330 576,07 zł   |
| - Fundusz celowy                          | 2 322 222,49 zł |

**B.IV. Rozliczenia międzyokresowe****683 533,52 zł**

w tym:

|                                                       |               |
|-------------------------------------------------------|---------------|
| • Długoterminowe                                      | 353 070,18 zł |
| w tym:                                                |               |
| -środki na legalizację wodomierzy                     | 12 574,22 zł  |
| -Grant OZE Fotowoltaika                               | 340 495,96 zł |
| • Krótkoterminowe                                     | 330 463,34 zł |
| w tym:                                                |               |
| -rozliczenie wyniku gospodarki zasobami konto " 647 " | 260 851,10 zł |
| -rozliczenie międzyokresowe czynne konto "640 "       | 69 612,24 zł  |

**PASYWA RAZEM GR. A + GR. B****8 897 842,56 zł**

Powyższe salda wynikają z zapisów w urządzeniach analitycznych i są realne .

**Ad.B. III. 3. Obroty funduszu remontowego stanowią Fundusz Remontowy**

|                                                                                             |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 1) Stan na 01.01.2024 rok                                                                   | 751 518,47 zł |
| 2) Zwiększenia - naliczenia za 2024 r. wg. zatwierdzonych stawek przez Radę nadzorczą ( + ) | 119 585,52 zł |
| 3) Wydatki ogółem                                                                           | 606 357,52 zł |
| Wykonane remonty i naprawy w 2024 roku .                                                    |               |
| • na lokalach mieszkalnych :                                                                | 552 174,18 zł |
| - remont kominów na BM 21,23,25,27                                                          | 459 375,20 zł |
| - wymiana lamp LED w BM 21,23,25,27,3,8 abcd                                                | 31 570,39 zł  |
| - wymiana rynien rur spustowych BM 23                                                       | 26 817,76 zł  |
| - wymiana kaset domofonów BM 23,27, 8 ab                                                    | 5 961,20 zł   |



|                                                                        |              |                        |
|------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|
| - montaż nasady kominowej Rotoflex BM 25                               | 5 897,82 zł  |                        |
| - naprawa zapadni jezdni BM 21,23,27,3                                 | 4 083,51 zł  |                        |
| - montaż barierek, naprawa schodów BM 27                               | 4 025,25 zł  |                        |
| - naprawa dachu nad balkonami BM 3 a-c                                 | 3 559,09 zł  |                        |
| - wymiana paneli w drzwiach wejściowych BM 27                          | 2 178,30 zł  |                        |
| - naprawa zadaszenia balkonów BM 8 cd                                  | 2 009,61 zł  |                        |
| - prace dodatkowe przy wodomierzach BM 21                              | 1 579,80 zł  |                        |
| - naprawa przecieków na dachu balkonów BM 8 ab                         | 1 330,78 zł  |                        |
| - naprawa zapadniętej posadzki w piwnicy BM 21                         | 1 275,80 zł  |                        |
| - naprawa przecieków przy kominie i włączu BM 8 cd                     | 1 193,84 zł  |                        |
| - naprawa schodów przed wejściem BM 25                                 | 843,47 zł    |                        |
| - częściowy zwrot za wymianę okien BM 8                                | 278,45 zł    |                        |
| - Wymiana paneli drzwi wejściowych BM 25                               | 193,91 zł    |                        |
| • na garażach :                                                        |              | <b>54 183,34 zł</b>    |
| - naprawa dachów                                                       | 2 504,25 zł  |                        |
| - wymiana podliczników                                                 | 25 652,34 zł |                        |
| - remont elewacji                                                      | 26 026,75 zł |                        |
| <b>4) Saldo na 31.12.2024 rok</b>                                      |              | <b>264 746,47 zł</b>   |
| <b>Fundusz Remontowy Celowy</b>                                        |              |                        |
| <b>1) Stan na 01.01.2024 rok</b>                                       |              | <b>2 145 664,01 zł</b> |
| <b>2) Zwiększenia - naliczenia za 2024 r.</b>                          |              | <b>216 369,48 zł</b>   |
| <b>3) Wydatki ogółem</b>                                               |              | <b>39 811,00 zł</b>    |
| - przygotowanie do programu FENIX BM 3,8 A,B,C,D                       | 24 805,00 zł |                        |
| - audyt termomodernizacyjny                                            | 15 006,00 zł |                        |
| <b>4) Saldo na 31.12.2024 rok</b>                                      |              | <b>2 322 222,49 zł</b> |
| <b>Ogółem fundusz remontowy + fundusz celowy</b>                       |              | <b>2 586 968,96 zł</b> |
| <b>Ad.B. III. 3.b .Bilans - Pasywa fundusz remontowy</b>               |              |                        |
| <b>Fundusz remontowy(na potrzeby bieżące i celowy)-(nadwyżka +)</b>    |              | <b>2 652 798,56 zł</b> |
| <b>Wynik na GZM</b>                                                    |              |                        |
| <b>1. Saldo rozliczeń konto "640"na dzień 01.01.2024 r. nadwyżka +</b> |              | <b>273 330,52 zł</b>   |
| <b>2. Wynik GZM za 2024 rok</b>                                        | niedobór -   | <b>109 543,64 zł</b>   |
| <b>3. Przeksięgowanie wyniku z 2023 r Uchwałą</b>                      | niedobór +   | <b>64 413,91 zł</b>    |
| <b>3. Stan na 31.12.2024 r. konto " 647 "</b>                          | nadwyżka +   | <b>228 200,79 zł</b>   |

|                                                                   |               |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ad.B. IV.Bilans - Pasywa -rozliczenie międzyokresowe kosztów      |               |
| Rozliczenia obejmują wynik GZM rozliczony w czasie ( nadwyżka + ) | 260 851,10 zł |

|                                                                  |                      |
|------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Ad.B. IV.1.Bilans - Aktywa -rozliczenie międzyokresowe kosztów   |                      |
| Rozliczenia obejmują wynik GZM rozliczony w czasie ( niedobór -) | 32 650,31 zł         |
| <b>Saldo ( nadwyżka + )</b>                                      | <b>228 200,79 zł</b> |

Saldo jest ustalone prawidłowo .

#### IV. Wyniki działalności

Spółdzielnia rozlicza się następująco :

Wynik powstały na gospodarce zasobami mieszkaniowymi - **niedobór w kwocie 109.543,64 zł**

Brutto -rub.5 / został przeniesiony na konto Rozliczeń międzyokresowych " 647 " pod datą 31.12.2024 rok , natomiast wynik powstały na pozostałej działalności po opodatkowaniu w **kwocie 136.165,71 zł** / Netto-rub.6/ pozostał na koncie Wynik finansowy " 860 " do zatwierdzania przez Walne Zgromadzenie .

#### V. Ocena stanu finansowego

1. Na podstawie danych sprawozdawczych ocena wyników działalności jest pozytywna.
2. Występuje:
  - a) na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na 31.12.2024 rok .
 

|                |               |
|----------------|---------------|
| nadwyżka „ + ” | 228 200,79 zł |
|----------------|---------------|
  - b) na pozostałej działalności po opodatkowaniu na 31.12.2024 rok
 

|                |               |
|----------------|---------------|
| nadwyżka „ + ” | 136 165,71 zł |
|----------------|---------------|
  - c) na funduszu remontowym na 31.12.2024 rok.
 

|                |               |
|----------------|---------------|
| nadwyżka „ + ” | 264 746,47 zł |
|----------------|---------------|
  - d) na funduszu celowym na 31.12.2024 rok.
 

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| nadwyżka „ + ” | 2 322 222,49 zł |
|----------------|-----------------|

#### VI. Wnioski

1. Sprawozdanie finansowe jest opracowane prawidłowo.
2. Sprawozdanie może być przedłożone do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie. Protokół zawiera 7 stron zaparafowanych .

Szczecinek dnia

Zarząd

1. ....
2. ....
3. ....

Rada Nadzorcza

1. ....
2. ....
3. ....