



**Śląska Firma Auditingu i Doradztwa
„Audit”**

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
Pl. Grunwaldzki 8-10 pok. 30
40-950 Katowice

Spółka wpisana na listę firm audytorskich pod nr 1159

tel. + 48 32 745 04 51

e-mail: auditsl@interia.pl
www.auditsl.com.pl

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania
dla
Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „NIWKA” w Sosnowcu**

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia z zastrzeżeniem

Przeprowadziliśmy zbadanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego **Spółdzielni Mieszkaniowej „NIWKA”** z siedzibą w Sosnowcu, ul. Wojska Polskiego 12 („Spółdzielnia”), na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **6 243 688,97 zł**,
- 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2022 r. wykazujący zysk netto w wysokości **134 296,98 zł**,
- 4) oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- nie przedstawia rzetelnego i jasnego obrazu sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” t.j. - Dz. U. z 2023 r., poz. 120 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 nieprawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”), stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1015 z późn.zm.), ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zmianami).

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 IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej 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 IESBA. 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 i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „NIWKA” w Sosnowcu 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 Mieszkaniowej „NIWKA” w Sosnowcu i Rada Nadzorcza są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Podstawa opinii z zastrzeżeniem

Sprawozdanie finansowe za 2022 rok obarczone jest błędami, które wynikają z braku księgowania operacji gospodarczych zaistniałych w 2022 roku. Biorąc pod uwagę aktywa i pasywa Spółdzielni zostały one zaniżone z uwagi na brak operacji związanych z wyodrębnieniami dokonanymi po 30 czerwca 2022 roku mające wpływ na obniżenie majątku Spółdzielni (grunty, wieczyste użytkowanie budynki i budowle), nie dokonano również umorzenia dotyczącego zasobów mieszkaniowych wartości około 80 tys. zł. Wątpliwość naszą również budzi pozycja pasywów rozliczenia międzyokresowe przychodów w wysokości 125 tys. związana ze sprzedażą mieszkania (tocząca się sprawa karna) z 2021 roku, nie dokonano aktualizacji tych przychodów rzędu 95 tys. Wynik finansowy Spółdzielni (działalność mieszkaniowa) należy skorygować o wydatki na fundusz remontowy a co za tym idzie powinno nastąpić zwiększenie ujemnego funduszu remontowego Spółdzielni. Nie dokonano również korekty podatku od nieruchomości związanego ze zbyciem majątku Spółdzielni (wyodrębnienia), jak również w rachunku wyników i podstawie podatku nie uwzględniono odsetek od lokat w wys. 9 tys. zł.

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 badanej jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki 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 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.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2022 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani 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 z naruszeniem z art. 49 Ustawy o rachunkowości - brak określonych ryzyk oraz podstawowych wskaźników;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym, które są obarczone błędami.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności zniekształcenia związane z błędnie sporządzonym sprawozdaniem finansowym.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji
Informacja o niedopełnieniu przez Spółdzielnię obowiązków określonych w art. 69 Ustawy o rachunkowości

Spółdzielnia nie dopełniła terminowo wynikającego z art. 69 Ustawy o rachunkowości, obowiązku złożenia sprawozdania finansowego za rok od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym. Sprawozdanie zostało złożone po terminie. Do dnia dzisiejszego nie złożono sprawozdania z działalności w Krajowym Rejestrze Sądowym za rok od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 r.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Krystyna Matyasik.

Działający w imieniu Śląskiej Firmy Auditingu i Doradztwa „AUDIT” Spółka z o.o. z siedzibą w Katowicach, Pl. Grunwaldzki 8-10, pok. 30, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 1159, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie

Krystyna
Barbara
Matyasik

Elektronicznie
podpisany przez
Krystyna Barbara
Matyasik
Data: 2023.12.29
09:53:17 +01'00'

Krystyna Matyasik
nr w rejestrze 10099

Katowice, dnia 29.12.2023 r.