

## SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Walnego Zgromadzenia Spółdzielni i Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie  
59 – 300 Lubin, ul. Prymasa Polski Stefana Wyszyńskiego 10

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

### Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie, 59 – 300 Lubin, ul. Prymasa Polski Stefana Wyszyńskiego 10, na które składają się:

1. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **88 786 066,82 zł**,
2. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku wykazujący zysk netto w kwocie **557 496,97 zł**,
3. zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku wykazujące jego zmniejszenie o kwotę **2 829 020,76 zł**,
4. rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1 stycznia 2019 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **1 550 814,56 zł**,
5. informacje dodatkową zawierającą wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe :

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie na dzień 31 grudnia 2019 r. jak też jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości”- Dz. U. z 2019 r. poz 351) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię Mieszkaniową „PRZYLESIE” Lubinie przepisami prawa i Statutem badanej Spółdzielni,
- c) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo 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 i innych dokumentów, z późn. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych



rewidentach" – Dz. U. z 2019 r., poz. 1421). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) 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 IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie 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.

#### *Inne sprawy*

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2018 roku zostało zbadane przez firmę audytorską Kancelarię Biegłych Rewidentów AUXILIUM Sp. z o.o. w Sulechowie nr ew. 1839 i otrzymało opinię bez zastrzeżeń.

#### *Odpowiedzialność Zarządu za sprawozdanie finansowe*

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie 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 Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię Mieszkaniową „PRZYLESIE” w Lubinie przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie 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 Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie 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 Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd 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 błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej 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 Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie,
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie 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 Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie 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 Mieszkaniowa „PRZYLESIE” w Lubinie 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 Jednostki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019 r. („Sprawozdanie z działalności”)

### ***Odpowiedzialność Zarządu Jednostki***

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie 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 wyrażającą wątpliwości. 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 Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie :

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

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYLESIE” w Lubinie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności zniekształceń.

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

Działający w imieniu Kancelarii Biegłych Rewidentów AUXILIUM Sp. z o.o. z siedzibą w 66-100 Sulechów, ul. Sikorskiego 18, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 1839 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

**Teresa**

**Matyszczuk**

Elektronicznie podpisany  
przez Teresa Matyszczuk  
Data: 2020.04.04 09:29:56  
+02'00'

-----  
Teresa Matyszczuk, nr w rejestrze 7838

Sulechów, 4 kwietnia 2020 r.