



**BIURO RACHUNKOWE „7x7” mgr Zofia Jakubiec Biegły Rewident**  
**ul. Jana III Sobieskiego 7, 40-082 Katowice**

*PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH numer w rejestrze KRBR 2914*

---

**Sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta**  
**(zawierające opinię) z badania rocznego sprawozdania**  
**finansowego sporządzonego na dzień**

**31 grudnia 2022 roku**

**Katowicka**  
**Spółdzielnia Mieszkaniowa**

**ul. Klonowa 35C**  
**40-168 Katowice**

**Katowice, 25 kwiecień 2023 rok**

## Część ogólna

1. Jednostka prowadzi działalność pod nazwą: Katowicka Spółdzielnia Mieszkaniowa  
Adres siedziby Spółdzielni: 40-168 Katowice, ul. Klonowa 35c.
2. Spółdzielnia działa na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1982 roku Nr 30 poz. 210 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 648), ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 roku Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami, tekst jednolity Dz. U. z 2021 roku poz. 1208) oraz Statutu przyjętego przez Walne Zgromadzenie Założycielskie Członków Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 7 lipca 1957 roku z późniejszymi zmianami (tekst jednolity sporządzony dla potrzeb rejestrowych z uwzględnieniem zmian wprowadzonych na Walnym Zgromadzeniu w dniach 25 i 26 czerwca 2018 roku w związku z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonaną ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, ogłoszonej w dniu 25 sierpnia 2017 roku Dz. U. z 2017 roku, poz. 1596, obowiązującej od dnia 9 września 2017 roku). Czas, na jaki została utworzona Spółdzielnia jest nieoznaczony.
3. Ponadto Spółdzielnia posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:
  - a) pierwszy wpis do Rejestru Spółdzielni pod numerem Rs VIII 682 z dnia 24.09.1957 r. w Sądzie Powiatowym w Katowicach,
  - b) informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000053738 z dnia 21.04.2023 r. w Sądzie Rejonowym Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,
  - c) numer identyfikacji podatkowej NIP 634-013-41-22, nadany w dniu 07.06.1993 r. przez Urząd Skarbowy w Katowicach,
  - d) numer identyfikacyjny Regon 000484647, nadany w dniu 16.07.2009 r. przez Urząd Statystyczny w Katowicach.
4. Statut Spółdzielni oraz KRS (Dział 3, Rubryka 1) określają przedmiot działalności badanej jednostki. Spółdzielnia prowadzi wiodącą działalność sklasyfikowaną według Polskiej Klasyfikacji Działalności jako 6820Z – wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
5. Na dzień sporządzenia Sprawozdania organy Spółdzielni przedstawiają się następująco:
  - a) Walne Zgromadzenie
  - b) Rada Nadzorcza o 3-letniej kadencji określonej w Statucie Spółdzielni, pracowała w następującym składzie:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	- Józef Zimmermann
Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	- Radosław Dosiak
Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	- Leszek Boniewski
Sekretarz Rady Nadzorczej	- Teresa Pruchnicka

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej	- Krystyna Klaczkowska
Członek Rady Nadzorczej	- Przemysław Drąg
Członek Rady Nadzorczej	- Andrzej Łukasiewicz
Członek Rady Nadzorczej	- Krzysztof Lasoń
Członek Rady Nadzorczej	- Rafał Majchrzak
Członek Rady Nadzorczej	- Jarosław Bednarczyk
Członek Rady Nadzorczej	- Ryszard Świeboda
Członek Rady Nadzorczej	- Stanisław Orzechowski
Członek Rady Nadzorczej	- Zdzisława Nowak
Członek Rady Nadzorczej	- Teresa Wiązania
Członek Rady Nadzorczej	- Jerzy Wesołowski
Członek Rady Nadzorczej	- Piotr Michalski
Członek Rady Nadzorczej	- Piotr Pieczara
Członek Rady Nadzorczej	- Magdalena Habdas
Członek Rady Nadzorczej	- Janina Bakoś
Członek Rady Nadzorczej	- Marian Świerczyński
Członek Rady Nadzorczej	- Andrzej Duda

c) trzyosobowy Zarząd prowadzący sprawy Spółdzielni na podstawie bezterminowych umów o pracę, zawartych przez Radę Nadzorczą:

Prezes Zarządu	- Krystyna Piasecka
Zastępca Prezesa Zarządu	- Zbigniew Olejniczak
Zastępca Prezesa Zarządu	- Teresa Ślązkiewicz

6. Głównym księgowym Spółdzielni jest Marek Janusz.

7. Fundusze własne kształtują się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022r.	Stan na 31.12.2021r.
<b>Fundusz własny</b>	<b>195 046 551,95</b>	<b>202 522 417,44</b>
Fundusz podstawowy	7 302 739,09	8 798 988,89
Fundusz zasobowy	184 817 608,82	185 734 626,21
Zysk (strata) netto	2 926 204,04	7 988 802,34

Fundusz własny został zmniejszony w roku obrotowym o 7 475 865,49 zł. Na wielkość funduszu własnego miały wpływ: zmniejszenie funduszu podstawowego o 1 496 249,80 zł, zmniejszenie

funduszu zasobowego o 917 017,39 zł i zmniejszenie zysku netto o 5 062 598,30 zł w stosunku do roku poprzedniego.

8. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 4 jednostka zatrudniała średnio w badanym roku obrotowym 361 osób (po przeliczeniu na pełne etaty).
9. Rada Nadzorcza Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej Uchwałą Nr 9 z dnia 26.10.2021 r., na podstawie Art. 66 ustęp 4 ustawy o rachunkowości, Art. 88a Prawa Spółdzielczego oraz § 89 punkt 28 Statutu Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, podjęła decyzję o wyborze biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego i wybrała Biuro Rachunkowe „7x7” w Katowicach, ul. Jana III Sobieskiego 7 wpisane do rejestru podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 2914 (opublikowanego w Monitorze Polskim nr 81/2007 pod L.p. 1442).
10. Niniejsze badanie, zgodnie z umową z dnia 27.10.2021 r. przeprowadzono w siedzibie Spółdzielni w okresie od 27.10.2022 r. do 25.04.2023 r. z przerwami.
11. Zarówno podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu Kluczowy Biegły Rewident Zofia Jakubiec (numer w rejestrze KRBR 10215) oświadczają, że pozostają bezstronni i niezależni od badanej Spółdzielni, zgodnie z art. 69-73 ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2022 r., poz.1302) i zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 roku w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm. oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce.
12. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych i otrzymało opinię bez zastrzeżeń.
13. Przedłożone do badania sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy sporządzono zgodnie z art. 45 Ustawy o rachunkowości, składa się z:
  - a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
  - b) bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2022 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 306 700 463,93 zł
  - c) rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazującego zysk netto w wysokości 2 926 204,04 zł
  - d) zestawienia zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazującego zmniejszenie funduszu o kwotę 7 475 865,49 zł
  - e) rachunku przepływów pieniężnych wykazującego zmniejszenie środków pieniężnych za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. o kwotę 2 088 515,03 zł
  - f) dodatkowych informacji i objaśnień oraz dołączonego sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w roku obrotowym.

14. Zgodnie z art. 67 Ustawy o rachunkowości jednostka udostępniła biegłemu prowadzone księgi rachunkowe i żądane dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzieliła informacji i wyjaśnień niezbędnych do sporządzenia Sprawozdania Niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego, z wyjątkiem traktowanych przez Spółdzielnię jako poufne dokumentów wynagrodzenia pracowników.
15. Ponadto Zarząd Spółdzielni, stosownie do art. 67 Ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania dodatkowe oświadczenie o:
- a) kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania,
  - b) ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
  - c) nie zaistnieniu innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na wielkość danych liczbowych wynikających ze sprawozdania finansowego.
16. W toku badania sprawozdania finansowego za rok 2022 objęto przeglądem: ewidencję syntetyczną i analityczną, raporty kasowe i dokumenty bankowe, deklaracje podatkowe i wybrane dokumenty źródłowe. Stosowane procedury badania uzależnione były od wagi i istotności zagadnień. Próbkę dobierano w oparciu o przekonanie, że są one wystarczające dla oceny prawidłowości poszczególnych pozycji wykazanych w badanym sprawozdaniu finansowym.
17. Sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego zostało opracowane przez Kluczowego Biegłego Rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez art. 65 Ustawy o rachunkowości oraz krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce, z uwzględnieniem:
- a) stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,
  - b) poziomu istotności ustalonego dla sprawozdania finansowego,
  - c) zawodowego osądu przez biegłego zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi.