



# **Biuro Audytorsko Księgowe Alicja Małek**

wpisane na listę firm audytorskich w PIBR pod poz. 2988

✉ 03-822 Warszawa, ul. Grochowska 357/ 435

☎ tel 502 852 738; 698 677 337; e-mail: [amalek@bakam.biz](mailto:amalek@bakam.biz) [www.bakam.biz](http://www.bakam.biz)

---

## **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2025 R.**

### **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WYŻYNY”**

**z siedzibą**

**w Warszawie (02-795), ul. Stanisława Kazury 5,**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „WYŻYNY” – sprawozdanie z badania  
sprawozdania finansowego za 2025 r.**

---

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania.**

**Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Spółdzielni  
Mieszkaniowej „WYŻYNY”**

**Opinia o sprawozdaniu finansowym.**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego **Spółdzielni Mieszkaniowej „WYŻYNY”** z siedzibą w **Warszawie (02-795), ul. Stanisława Kazury 5**, które składa się z:

- A. wprowadzenia do sprawozdania finansowego
- B. bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2025 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **275 668 626,68 zł**
- C. rachunku zysków i strat za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2025 r. wykazujący zysk netto w kwocie **3 711 338,16 zł**
- D. zestawienia zmian w kapitale własnym, za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2025 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **4 873 556,86 zł**
- E. rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto o kwotę **4 912 874,30 zł**
- F. dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Sprawozdanie to zostało sporządzone w formie pliku elektronicznego o nazwie **SF2025.SM.Wyzyny.BES.BES.BES.BES.BES.xml**, opatrzonego podpisami elektronicznymi Zarządu Spółdzielni w dniu 25.03.2026 r. i Głównej Księgowej w dniu 24.03.2026 r.

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej **Spółdzielni Mieszkaniowej „WYŻYNY”** na dzień 31.12.2025 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami

## **Spółdzielnia Mieszkaniowa „WYŻYNY” – sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego za 2025 r.**

---

- ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz.U. z 2023 r. poz.120, 295, 1598, z 2024 r. poz. 619, 1685, 1863, z 2025 r. poz. 1218.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem **Spółdzielni Mieszkaniowej „WYŻYNY”**,
- 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 oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz.U. z 2025 r. poz. 1891. tekst jednolity).

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 „WYŻYNY”**, zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla 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.

## **Spółdzielnia Mieszkaniowa „WYŻYNY” – sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego za 2025 r.**

---

### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „WYŻYNY” 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 „WYŻYNY” oraz członkowie Rady Nadzorczej 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.

### **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.

## **Spółdzielnia Mieszkaniowa „WYŻYNY” – sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego za 2025 r.**

---

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności **Spółdzielni Mieszkaniowej „WYŻYNY”** ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw 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 zmywu, 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;

## **Spółdzielnia Mieszkaniowa „WYŻYNY” – sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego za 2025 r.**

---

- 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.

### **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności **Spółdzielni Mieszkaniowej „WYŻYNY”** za rok obrotowy zakończony 31.12.2025 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Sprawozdanie z działalności zostało sporządzone w postaci pliku elektronicznego o nazwie **SPRAWOZDANIE Zarządu za 2025r.BES.BES.BES**, opatrzonego podpisami elektronicznymi Zarządu Spółdzielni w dniu 25 marca 2026 roku.

#### *Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej*

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

Zarząd **Spółdzielni Mieszkaniowej „WYŻYNY”** 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.

# **Spółdzielnia Mieszkaniowa „WYŻYNY” – sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego za 2025 r.**

---

## **Opinia na temat sprawozdania z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „WYŻYNY” za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 roku:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- informacje prezentowane w tym sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

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

## **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

### *Inne informacje*

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w postaci elektronicznej, w strukturach logicznych i formacie XML. Prawidłowe i pełne odczytanie danych i informacji zawartych w tym sprawozdaniu finansowym, wymaga użycia odpowiedniego narzędzia informatycznego, które odczytuje te dane i informacje w oparciu o odpowiednie schematy i definicje.

*Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Alicja Małek działająca w imieniu Biura Audytorsko-Księgowego Alicja Małek, z siedzibą w Warszawie 03-822, ul. Grochowska 357/435. wpisanego na listę firm audytorskich pod numerem 2988, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe:*

**Alicja Małek**

**nr w rejestrze 10422**

Warszawa data sporządzenia sprawozdania z badania 26 marca 2026 r.