

Małgorzata Huk
e-mail: malgorzata.huk2000@gmail.com
ORCID: 0009-0001-0236-361X

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Dobrowolne badanie kosztów nieruchomości przez biegłego rewidenta

DOI: 10.15611/2024.11.5.01

JEL Classification: M41, M42

© Małgorzata Huk

Praca opublikowana na licencji Creative Commons Uznanie autorstwa-Na tych samych warunkach 4.0 Międzynarodowe (CC BY-SA 4.0). Skrócona treść licencji na <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.pl>

Cytuj jako: Huk, M. (2024). Dobrowolne badanie kosztów nieruchomości przez biegłego rewidenta. W: A. Łakomiak (red.), *Gospodarka nieruchomościami* (s. 9-21). Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.

Streszczenie: Biegły rewident, audytor badający sprawozdanie finansowe poprzez przeprowadzenie odpowiednich procedur, sprawdza, czy dane finansowe w nim ujęte są prawdziwe. Znajomość procedur wyznaczyła cel badawczy artykułu. Było nim określenie czynności w procesie uwiarygodniania przez audytora kosztów nieruchomości zaprezentowanych w sprawozdaniu finansowym. W celu realizacji artykułu przeanalizowano procedury wykonywane przez audytora podczas weryfikacji sprawozdania finansowego, a w szczególności podejście do uwiarygodniania przedstawionych w nim kosztów nieruchomości wybranego podmiotu za lata 2018-2021. Skoncentrowano się na bilansie oraz rachunku zysków i strat. W wyniku przeglądu dokumentów ustalono, że jedynym obszarem działalności badanego podmiotu – towarzystwa budownictwa społecznego, jest gospodarowanie nieruchomościami. Wynioskowano, że wszystkie koszty występujące w spółce są kosztami nieruchomości. Biegły wybrał próbki dla poszczególnych rodzajów kosztów i sprawdził poprawność ich ujęcia na podstawie źródłowych dokumentów księgowych. Nie stwierdził żadnych nieprawidłowości w zakresie kwalifikacji kosztów nieruchomości oraz sporządzania rachunku zysków i strat. Zwrócił jednak uwagę na koszty, które charakteryzowały się największą dynamiką wzrostu, czyli na wynagrodzenia oraz usługi obce.

Słowa kluczowe: badanie sprawozdania finansowego, biegły rewident, koszty, nieruchomości

1. Wstęp

Istnieją w przestrzeni gospodarczej podmioty, które zajmują się dostarczaniem lub zarządzaniem przestrzeniami do zamieszkania. Posiadają one różną formę prawną. Mogą być zobligowane do sporządzania sprawozdania finansowego, które musi być lub na zasadzie dobrowolności może zostać poddane weryfikacji przez audytora. Przykładem takich podmiotów są spółdzielnie mieszkaniowe i wspólnoty, świadczą-

ce podobne usługi dla mieszkańców lokali zlokalizowanych w budynkach tych podmiotów. Obiekty te są źródłem kosztów generowanych przez wielu lokatorów, zatem istnieje potrzeba indywidualnego identyfikowania, grupowania i rozliczania tych kosztów. Przedmiotem zainteresowania opisanym w niniejszej pracy było w związku z tym zbadanie kosztów nieruchomości, które ujmuje się w sprawozdaniu finansowym. Jest ono cennym źródłem informacji dla osób zarządzających, lokatorów, członków spółdzielni mieszkaniowych oraz wspólnot mieszkaniowych.

Jednym z podmiotów udostępniających lokale mieszkalne są towarzystwa budownictwa społecznego – jednostki, które zgodnie z polityką państwa mają zaspokajać potrzeby mieszkalnictwa. Organem je powołującym są jednostki samorządu terytorialnego. Przygotowują one sprawozdanie finansowe za dany rok obrotowy i składają je do Krajowego Rejestru Sądowego. Nie mają jednak obowiązku weryfikacji sprawozdania finansowego przez audytora, jednak mogą zlecić tę czynność dobrowolnie w celu sprawdzenia poprawności danych prezentowanych w sprawozdaniu finansowym (Szczepaniak, 2023, s. 89).

Celem artykułu było wyznaczenie czynności w procesie uwiarygodniania przez audytora kosztów nieruchomości zaprezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Zostało postawione pytanie badawcze: na czym polega badanie kosztów nieruchomości w towarzystwie budownictwa społecznego. Cel zrealizowany został na postawie przeglądu literatury, aktów prawnych oraz analizy danych empirycznych pochodzących z Sycowskiego Towarzystwa Budownictwa Mieszkaniowego Sp. z o.o. (Sycowskie TBS Sp. z o.o.).

2. Planowanie badania sprawozdania finansowego oraz badanie zasadnicze

Kluczowy biegły rewident – partner odpowiedzialny za przyjęcie zlecenia – ma obowiązek upewnienia się, że w sprawie akceptacji nowego klienta i kontynuacji współpracy z nim zostały zastosowane odpowiednie procedury. Wymogi ich przeprowadzenia i dokumentowania, a także przyjęcia zlecenia wynikają z następujących rozporządzeń i aktów prawnych (Burnos, 2005):

- kodeksu etyki IFAC;
- Międzynarodowych Standardów Kontroli Jakości 1;
- Międzynarodowego Standardu Badania 220;
- ustawy o biegłych rewidentach;
- rozporządzenia 537/2014.

W zakresie przyjmowania albo kontynuacji zlecenia należy rozważyć takie aspekty, jak m.in. niezależność firmy audytorskiej wobec klienta. Firma audytorska, biegły rewident oraz członkowie zespołu audytorskiego składają oświadczenie o spełnieniu wymogów niezależności przed przystąpieniem do badania. Po wykonaniu wymienionych czynności, po akceptacji zlecenia, należy przejść do procesu planowania badania sprawozdania finansowego (PIBR, 2015) .

Pierwszym etapem w planowaniu atestacji sprawozdania finansowego jest podpisanie umowy. Następnie należy przejść do kolejnego – planowania, czyli wstępnego przeglądu jednostki zlecającej. Poznanie jednostki i jej otoczenia pozwala na zrozumienie jej codziennego funkcjonowania. Z perspektywy badania pozwala to określić, które obszary mają wpływ na sporządzane sprawozdania finansowe, a jednocześnie dokładniej je zaplanować.

Kolejnym etapem jest wstępny przegląd analityczny. Podczas jego realizacji powinny zostać zastosowane procedury analityczne w zakresie tzw. procedur oceny ryzyka. Są one brane pod uwagę, aby zidentyfikować i ocenić ryzyko wystąpienia zniekształceń. Dzięki nim biegły jest w stanie określić zakres, czas przeprowadzenia i kierunek badania. Następnie jest konieczne wstępne poznanie jednostki. Na tym etapie biegły musi uzyskać dowody, które potwierdzą przyjęte przez kierownictwo założenie o kontynuacji działalności przy sporządzaniu i prezentacji sprawozdania finansowego. Oprócz tego należy stwierdzić, czy istnieje niepewność, co do zdolności jednostki do kontynuacji działalności.

Następnym, trzecim, bardzo ważnym etapem jest ustalenie poziomów istotności dla celów planowania. Biegły rewident może zastosować rodzaje istotności dla (PIBR, 2015):

- sprawozdania finansowego jako całości oraz wykonawczą dla niego;
- konkretnej grupy transakcji, sald kont lub ujawnień oraz wykonawczą dla nich.

W procesie planowania biegły dokonuje osądu wielkości zniekształceń, które zostaną uznane za istotne. Zniekształcenia, w tym pominięcia, uznaje za istotne w momencie, gdy można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo bądź łącznie wpłyną one na decyzje gospodarcze podejmowane na podstawie przedstawianego sprawozdania finansowego. Istotność jest wykorzystywana do oceny wyników przeprowadzonych procedur szczególnie na szczeblu sprawozdania finansowego. Istotność zawsze stanowi element osądu profesjonalnego biegłego rewidenta, ale mimo to należy uzasadnić przyczyny dokonania wyboru poziomu istotności. Wybór odpowiedniego wzorca przez biegłego rewidenta jest zależny od potrzeb użytkowników sprawozdania finansowego w zakresie informacji finansowych. W dokonaniu wyboru mogą być brane pod uwagę następujące czynniki:

- 1) składowe sprawozdania finansowego;
- 2) pozycje, na które użytkownicy sprawozdania finansowego jednostki zwracają szczególną uwagę;
- 3) rodzaj jednostki, etap „w cyklu życia”, branża i środowisko gospodarcze, w którym działa;
- 4) struktura własnościowa jednostki i sposób jej finansowania;
- 5) względne wahania wzorca.

Istotność wykonawcza jest to kwota ustalona przez biegłego rewidenta z zachowaniem zawodowego osądu na poziomie niższym niż istotność dla sprawozdania finansowego jako całości i może być określona na poziomie 60-85% istotności dla sprawozdania finansowego jako całości lub istotności dla transakcji, sald kont lub

ujawnień (PIBR, 2015). Celem przyjęcia tego niższego progu jest ograniczenie do odpowiednio niskiego poziomu prawdopodobieństwa, że łącznie nieskorygowane i niewykryte zniekształcenia przekroczą istotność wyznaczoną dla sprawozdania finansowego jako całości.

Poziom istotności wykonawczej jest uzależniony od poziomu ryzyka istotnego zniekształcenia. Im ryzyko istotnego zniekształcenia jest wyższe tym przyjęty poziom istotności wykonawczej powinien być niższy. Biegły rewident może ustalić próg istotności w postaci pewnej kwoty, poniżej której zniekształcenia mogą być uznane za nieznaczące i nie mieć istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe. W praktyce ten próg jest ustalany na poziomie do 5% istotności. Warto podkreślić, że biegły rewident może wyznaczyć poziom istotności dla konkretnych obszarów, jeśli uzna to za konieczne. Choć etap ten często jest pomijany, zdarza się, że dochodzi do zmiany poziomów istotności w trakcie badania. Może wymagać ona korekty z powodu uzyskania nowych informacji, które także wymuszają ocenę ich wpływu na plan badania. Zmiany istotności wykonawczej będą skutkować modyfikacją charakteru, harmonogramu i zakresu procedur badania.

Kolejnym, czwartym etapem jest otrzymanie danych od klienta, a dokładnie bilansu otwarcia oraz danych porównawczych. Celem tego etapu jest uzyskanie pewności, że stany otwarcia i dane porównawcze są (PIBR, 2015):

- 1) ujęte w kompletny i dokładny sposób;
- 2) prawidłowo przedstawione w sprawozdaniu finansowym;
- 3) ujawnione w nim w należyty sposób, zgodnie z ogólnie z przyjętymi zasadami rachunkowości.

Po sprawdzeniu bilansu otwarcia następnym etapem jest ustalenie ryzyka dotyczącego wystąpienia oszustw. Procedura ta ma na celu zidentyfikowanie i ocenę ryzyka – oszacowanie ryzyka zniekształcenia oraz ustalenie właściwej reakcji na wykryte lub domniemane oszustwo zidentyfikowane podczas badania.

Spotkanie z klientem jest kluczowym elementem planowania badania. To właśnie klient dostarcza informacji oraz dokumentacji, które umożliwiają planowanie i przeprowadzenie badania. Komunikacja pomiędzy klientem a biegłym powinna być jasna i rzeczowa ze względu na to, że może wpłynąć na planowanie badania. Wyniki procedur przeprowadzonych na etapie planowania badania determinują sposób przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego. Każdy etap planowania wymaga odpowiedniego udokumentowania. Podsumowując, planowanie kontroli sprawozdania finansowego obejmuje wiele działań, a wstępny przegląd pozwala poznać specyfikę branży.

2.1. Sycowskie TBS Sp. z o.o. – podmiot badań

Biegły rewident po zaakceptowaniu zlecenia przechodzi do planowania badania sprawozdania finansowego. Przede wszystkim dokumentuje on wszelkie zagadnienia, które mogą mieć wpływ na zakres badania. Następnie poznaje jednostkę, prze-

prowadząc w tym celu wywiad z kierownictwem oraz innymi osobami. Poznanie podmiotu można podzielić na kilka faz. Wymaga ono wzięcia pod uwagę branżowych, regulacyjnych i innych czynników zewnętrznych. Pod tymi określeniami kryją się zagadnienia, w kontekście których można postawić wiele pytań, np. jak funkcjonuje rynek, w którym działa podmiot; czy działalność, którą prowadzi, jest cykliczna oraz jaką technologię stosuje przy wytwarzaniu swoich produktów; jakie przyjmuje ramowe założenia sprawozdawczości finansowej i rozwiązania typowe dla danej branży. Po zapoznaniu się ze specyfiką jednostki następuje wstępny przegląd analityczny. Gdy biegły rewident ustali poziomy istotności dla celów planowania, przechodzi do porównania danych z zestawienia obrotów i sald bilansu otwarcia badanego roku, które otrzymał od podmiotu. Do tych dokumentów pozyskuje egzemplarz podpisanego sprawozdania finansowego za poprzedni rok i upewnia się, że są one zgodne. Następną procedurą na etapie planowania jest spotkanie biegłego wraz z kadrą kierowniczą i ustalenie harmonogramu przeprowadzenia badania zasadniczego. Rewident podejmuje także inne procedury, aby weryfikowanie sprawozdania finansowego było kompletne oraz wiarygodne. Musi on uzyskać pewność, że jednostka przestrzega prawa, a także, że sprawozdanie jest zgodne ze sprawozdaniem z działalności. Po przeprowadzeniu wymienionych czynności następuje już końcowy etap atestacji, a na tym etapie ustalenie końcowych procedur badania.

Procedurami końcowymi są: konsultacja zagadnień (które tego wymagają) z podmiotem zlecającym badanie, ostateczny przegląd analityczny, sporządzenie zbiorczego zestawienia zniekształceń, zebranie pisemnych oświadczeń od kierownictwa, że wywiązał się on ze swojej odpowiedzialności za sporządzenie sprawozdania finansowego oraz kompletności przekazania dokumentów biegłemu rewidentowi. Na tym etapie audytor ocenia, czy uzyskał wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie jest istotnie zniekształcone. Następnie upewnia się, że wszystkie informacje, które uzyskał od kierownictwa, są wiarygodne, kompletne i czy coś nie zostało zatajone.

Po przejściu wszystkich etapów następuje zakończenie badania zasadniczego oraz podsumowanie jego wyników. Także wykonanie zlecenia podlega kontroli. Czynnością zamykającą jest przekazanie klientowi listy spraw, które może rozważyć, tj. proponowane zmiany w działalności lub w procedurach. Rozpatrywany podmiot, Sycowski TBS Sp. z o.o., nie miał obowiązku poddawania weryfikacji sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta, jednak zarząd spółki postanowił zlecić sprawdzenie kosztów, które wykazano w sprawozdaniu finansowym spółki. Badanie kosztów dotyczyło lat 2018-2021.

Biegły rewident, po zaakceptowaniu zlecenia i podpisaniu umowy, zaczął przeprowadzać audyt. W pierwszej kolejności zapoznał się z działalnością spółki oraz przedstawił procedury, które miały na celu zaplanowanie przeprowadzania badania zasadniczego.

Sycowska spółka działa na podstawie przepisów prawa: Ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2020 r., poz. 1526 z późn. zm.), Usta-

wy z dnia 21 czerwca 2001 r. O ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.), zwanej dalej Ustawą o ochronie praw lokatorów, Ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. 1997 nr 9, poz. 43) oraz postanowień aktu założycielskiego Sycowskiego TBS Sp. z o.o., jak i innych przepisów prawa. Przedmiotem działania spółki jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Grupą najemców są osoby średniozamożne.

Planowanie badania rozpoczęto od skompletowania dokumentacji, poprzedzonego załączeniem podpisanej umowy badania. Następnie biegły rozpoczął lustrację spółki i zapoznał się z jej działalnością. Poznawanie jednostki podzielone zostało na kilka obszarów. Pierwszy obszar to branżowe, regulacyjne i inne czynniki zewnętrzne. Dla spółki ważne są ogólne warunki gospodarcze, inflacja, a także regulacje prawne. Kolejnymi obszarami były: charakter jednostki, sposób doboru i zastosowania polityk rachunkowości przez jednostkę, cele, strategie oraz związane z tym ryzyko, pomiar i przegląd finansowych wyników działalności jednostki, środowisko kontroli, proces oceny ryzyka, system informacyjny oraz monitorowanie kontroli.

Biegły podjął rozmowę z kierownictwem, w trakcie której odbywał się jednocześnie proces identyfikacji i oceny ryzyka na poziomie sprawozdania finansowego. Następna rozmowa dotyczyła rachunkowości w jednostce, a podjęta została z kierownictwem oraz osobami odpowiedzialnymi za finanse spółki. Z kierownictwem ustalono także zakres doświadczeń i wiedzy posiadanych przez osoby prowadzące działalność, pytano o częstotliwość zmiany kierownictwa, podejście do sprawozdawczości i płynności finansowej, a także o pozycję finansową klienta, presję na utrzymanie poziomu zysku i historię naruszeń przepisów prawa. Ważna była też ocena uczciwości kierownictwa. Wywiady z osobami zarządzającymi pozwoliły na wyciągnięcie następujących wniosków: doświadczenie oraz wiedza kierownictwa są na odpowiednim poziomie, aby osoby te mogły prowadzić działalność, zatrudnienie jest stabilne, nie ma presji na utrzymanie zysku ze względu na specyfikę spółki, nie ma historii naruszeń prawa. Ryzyko na poziomie sprawozdania finansowego w tej grupie określono jako niskie.

Kolejną grupą pracowniczą poddaną ocenie i z którą rozmawiano były osoby odpowiedzialne za księgowość, czyli rachunkowość w spółce. W tej grupie wzięto pod uwagę następujące czynniki: kompetencje i postawy pracowników, prawdopodobieństwo wystąpienia omyłkowych, nieadekwatnych lub spóźnionych informacji finansowych, liczbę korekt dokonanych pod koniec roku obrachunkowego, częstotliwość wystąpienia transakcji trudnych do zbadania, poziom niepewności w szacunkach, strukturę organizacji rachunkowości, nowe zasady polityki rachunkowości, a także dowody, które wskazują na problemy w zapisach księgowych. W trakcie rozmowy i po jej przeprowadzeniu określono w tym zakresie niski poziom ryzyka ze względu na kompetencje osób odpowiedzialnych za rachunkowość. Jednostka nie wprowadzała nowych zasad polityki rachunkowości.

Ostatnim badanym obszarem było środowisko operacyjne. W tej kwestii rozmawiano z kadrą zarządzającą. W analizie uwzględniono takie sprawy, jak oskarżenia lub pozwы wobec spółki, zagrożenia związane z główną działalnością, plany dotyczące inwestowania. Z informacji otrzymanych od zarządu spółki wynika, że nie była podmiotem pozwów i oskarżeń. Nastąpiła jednak identyfikacja ryzyka dotyczącego zagrożenia związanego z główną działalnością. Ryzyko, które zostało tutaj zidentyfikowane, to możliwość zrezygnowania przez inne podmioty z usług spółki, czyli z zarządzania nieruchomościami. Może wystąpić również ryzyko wynikające z zaleganiem z czynszami przez osoby wynajmujące lokale.

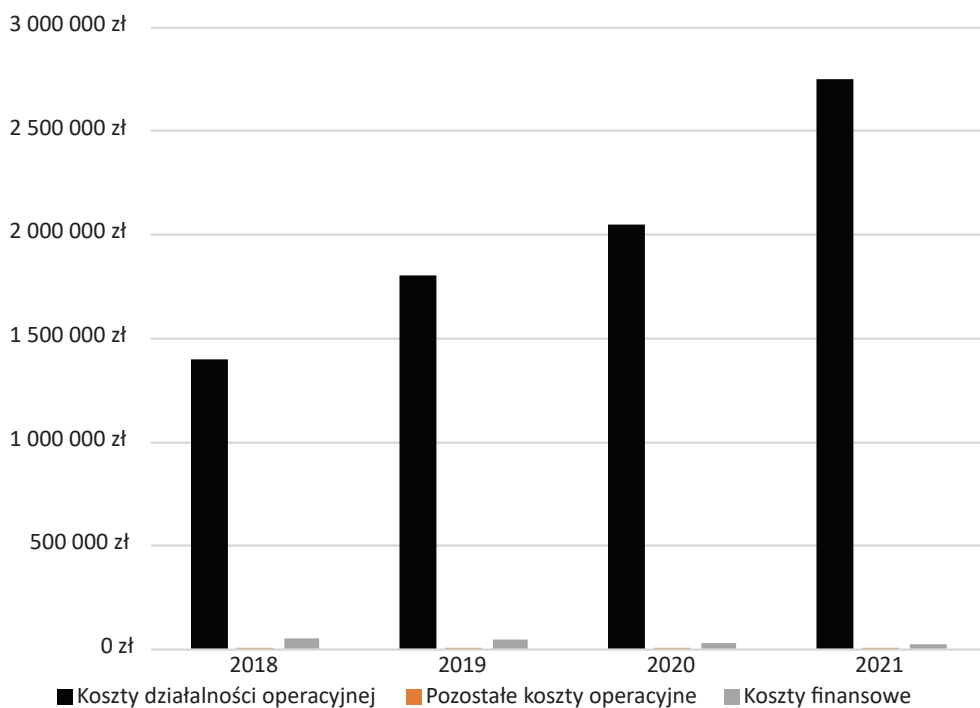
Po identyfikacji ryzyka nieodłącznego, związanego ze sprawozdaniem finansowym, nastąpiła identyfikacja na poziomie stwierdzeń dla grup transakcji, sald kont oraz ujawnień. Ryzyka te są identyfikowane na podstawie procedur, takich jak wstępny przegląd analityczny, wstępne rozpoznanie założenia o kontynuacji działalności oraz na podstawie przeprowadzonych procedur i ich wyników na każdym etapie badania.

Wstępny przegląd analityczny polega na zastosowaniu procedur analitycznych w zakresie oceny ryzyka. Po rozmowie z kierownictwem spółki nie ujawniono nadzwyczajnych zdarzeń gospodarczych, które mogą mieć wpływ na kształt sprawozdania finansowego. Natomiast poproszono spółkę o dostarczenie sprawozdania finansowego z lat 2018-2021 oraz zestawienie obrotów i sald za ten okres. Biegły rewident porównał dane, na początek bilanse zamknięcia oraz bilanse otwarcia – wszystkie salda się zgadzały. Nie było różnic między nimi. Zestawiono pozycje bilansu z lat 2018-2021, aby ustalić, jak poszczególne pozycje się zmieniły na ich przestrzeni. Zmiany w aktywach i pasywach nie wskazywały szczególnych zmian. Spółka w badanym okresie nie zaczęła żadnej inwestycji długoterminowej.

Po przeprowadzeniu wszystkich procedur z planowania badania nastąpiło badanie zasadnicze, w którym biegły rewident przeprowadził procedury wiarygodności dla poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego. Zlecono badanie kosztów. Spółka nie prowadziła działalności pobocznej i dlatego wszystkie koszty prezentowane w rachunku zysków i strat były kosztami zarządzanych nieruchomości. Na te koszty składały się koszty działalności operacyjnej, pozostałe koszty operacyjne i koszty finansowe. Z analizy rachunku zysków i strat wynikało, że największy udział w kosztach miały te, które związane były z działalnością operacyjną (rys. 1).

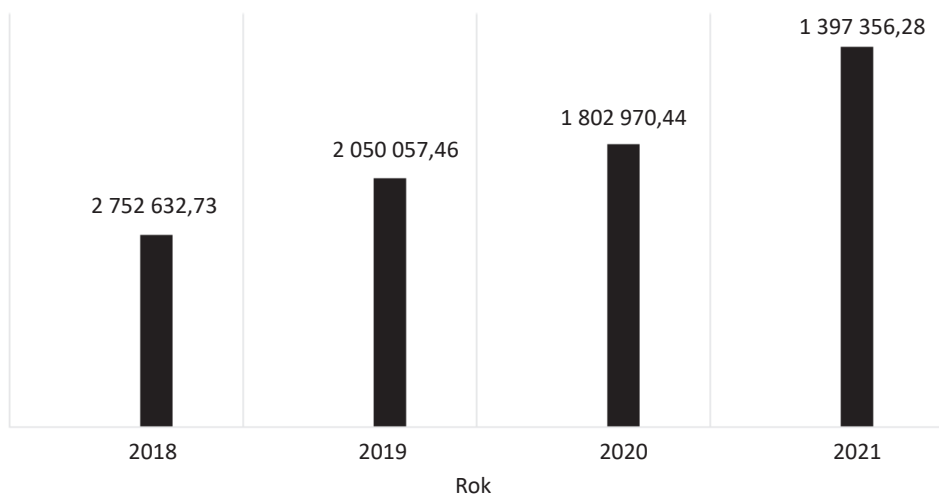
W związku z tym, że największy udział w kosztach mają koszty działalności operacyjnej, biegły rewident zdecydował, że analizie poddano właśnie te koszty. W latach 2018-2021 koszty działalności operacyjnej przedstawiały się jak na rys. 2.

Biegły rewident przeprowadzając analizę kosztów, zauważył, że mają one tendencję wzrostową. Największy wzrost kosztów działalności operacyjnej był w 2021 roku w stosunku do roku 2020. Następnie przeprowadził on szczegółową analizę kosztów. Do kosztów działalności operacyjnej zaliczył: amortyzację, zużycie materiałów i energii, usługi obce, podatki i opłaty, wynagrodzenia, ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia oraz pozostałe koszty rodzajowe (rys. 3).



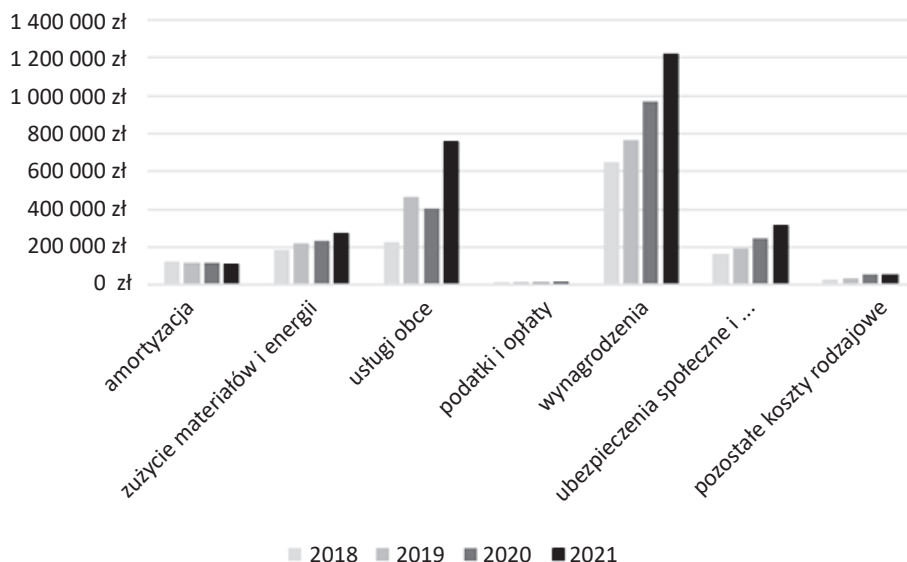
Rys. 1. Koszty działalności nieruchomości w latach 2018-2021

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego Spółki.



Rys. 2. Koszty działalności operacyjnej w latach 2018-2021

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdania finansowego Spółki.



Rys. 3. Podział kosztów operacyjnych w latach 2018-2021

Źródło: opracowanie własne na podstawie rachunku zysków i strat Spółki.

Największą część kosztów stanowiły wynagrodzenia oraz usługi obce (rys. 3). Wzrost w tych grupach kosztów w całym badanym okresie był największy i wynosił odpowiednio 189% oraz 330%. Biegły rewident założył, że wzrosty kosztów wynagrodzeń oraz usług obcych były skutkiem niestabilnej sytuacji gospodarczej kraju związanej z inflacją oraz pandemią COVID-19.

Podczas kolejnego etapu badania biegły rewident przeprowadził testy analityczne w celu potwierdzenia prawdziwości danych. Szczególną uwagę zwrócił na wynagrodzenia oraz usługi obce, gdzie zaobserwował ich znaczny wzrost.

Na początku poddał weryfikacji amortyzację. Poprosił o zestawienie środków trwałych oraz zestawienie obrotów i sald, a także politykę rachunkowości jej dotyczących. Najpierw sprawdził zgodność zestawienia obrotów i sald oraz wartości amortyzacji. Potem wybrał próbkę – kierując się wybranymi pozycjami, poprosił o dokumentację, aby sprawdzić poprawność naliczania dla danego środka trwałego amortyzacji. Wszystkie rozliczenia były poprawne i zgodne z polityką rachunkowości, a także z obowiązującymi przepisami prawa.

Kolejną grupą kosztów poddanych analizie było zużycie materiałów i energii na podstawie zestawienia obrotów i sald dla kont, na których są odpowiednio księgowane operacje gospodarcze. Po ustaleniu ich zgodności z danymi z rachunku zysków i strat biegły rewident wybrał próbkę w celu weryfikacji poprawności. W celu potwierdzenia wiarygodności danych, badający poprosił o faktury dla wybranych pozycji, a także umowy z dostawcami usług, na podstawie których spółka otrzyma-

wała faktury, jak również potwierdzenia przelewów z wyciągów bankowych. Wyniki procesu sprawdzania nie wzbudziły wątpliwości biegłego co do poprawności danych.

Podatki i opłaty stanowiły niewielką część kosztów i z racji tego, że audytor badał koszty nieruchomości, zweryfikował podatek od nieruchomości, który spółka miała obowiązek uiszczać. W tym celu poprosił spółkę o pisma otrzymane z urzędu właściwego dla umiejscowienia nieruchomości oraz potwierdzenia dokonanych przelewów z wyciągów bankowych. Wszystkie dokumenty oraz dowody były zgodne.

Kolejną kategorią kosztów były pozostałe koszty rodzajowe, w skład których wchodzi odpis aktualizujący należności. Biegły poprosił o listę kontrahentów, którzy nie uregulowali swoich zobowiązań i porównał ją z kwotą dokonanego odpisu, jednak spółka nie posiadała regulaminu windykacji należności. W tym momencie biegły zaznaczył tę nieprawidłowość, która według niego w późniejszych latach może wpłynąć na kształt sprawozdania finansowego.

Następnie biegły przeszedł do weryfikacji tych pozycji, które wykazywały największe różnice w kwotach, czyli do wynagrodzeń oraz usług obcych. Dla tych ostatnich zostały wybrane próbki. Biegły sprawdził faktury kosztowe, potwierdzenia przelewów na wyciągach bankowych i, jeśli nie były to jednorazowe usługi, umowy z podmiotami je świadczącymi. Po analizie otrzymanych danych i potwierdzeń, wybrane losowo pozycje kosztów były zgodne z dokumentacją. Biegły dokonał analizy usług obcych i wywnioskował, że wzrosty, które się pojawiły, były spowodowane pandemią COVID-19, a także podniesieniem cen usług przez osoby je świadczące.

Ostatnimi analizowanymi kategoriami były wynagrodzenia i ubezpieczenia społeczne oraz inne świadczenia. Koszty wynagrodzeń wykazały znaczący wzrost, lecz narzuty na wynagrodzenia tego nie przedstawiały. Zaniepokoiło to biegłego rewidenta, który swoje wątpliwości skonsultował z osobą odpowiedzialną za płace i sprawy kadrowe. Wzrost wynagrodzeń nastąpił z powodu zatrudnienia nowych osób, a także podwyżek wynagrodzenia minimalnego. Narzuty na wynagrodzenia nie wzrosły proporcjonalnie ze względu na to, że zatrudniono osoby na umowę zlecenie, które miały status studenta, co zwalniało je z obowiązku opłacenia składek na ubezpieczenie społeczne. Dla potwierdzenia tych słów biegły przeanalizował zestawienie, które potwierdziłoby przeprowadzoną rozmowę oraz wybrał próbkę, na podstawie której zweryfikował paski wynagrodzeń dla danych pracowników, umowy z nimi, a także potwierdzenia przelewów. W przypadku narzutów na wynagrodzenie do wybranej próbki biegły poprosił o wybrane deklaracje, które złożono do Zakładu Ubezpieczeń Społecznych oraz potwierdzenia przelewów. Kwoty były zgodne, nic nie wzbudziło zaniepokojenia.

Po przeprowadzeniu badania biegły przedstawił zarządowi spółki oraz prezesowi swoje wyniki. Nie stwierdzono znaczących odchyień oraz błędów, które wpłynęłyby na kształt sprawozdania finansowego. Operacje, które zostały ujęte w księgach, były ujmowane prawidłowo i nie można było stwierdzić istotnych niekształceń. W zaleceniach biegły rewident jedynie zaznaczył, że proponuje wprowa-

dzenie regulaminu windykacji należności, co w przyszłości mogłoby zmniejszyć wartość odpisu aktualizujące należności. W odniesieniu do kosztów zarekomendował zwrócenie uwagi na problem wysokiego przyrostu dwóch rodzajów kosztów, czyli wynagrodzeń oraz usług obcych. W celu ich zmniejszenia doradził analizę umów z kontrahentami oraz struktury zatrudnienia pracowników.

Po przeprowadzeniu badania, zgodnie z krajowymi standardami, biegły rewident sporządził sprawozdanie na piśmie, w sposób jasny i jednoznaczny. Sprawozdanie takie ma określoną formę, zgodną z art. 83 Ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1089 z późn. zm.).

Jako pierwsze w sprawozdaniu określa się strony – jednostkę badającą oraz podmiot, który podlegał badaniu. Następnie wskazuje się przedmiot badania, dzień bilansowy weryfikowanego sprawozdania finansowego oraz okresy podlegające badaniu. Kolejno pokazywane są zasady (polityka) rachunkowości. Po ich ustaleniu opisany zostaje zakres badania z uwzględnieniem standardów. Obowiązkowym elementem sprawozdania jest podpis biegłego rewidenta – imię i nazwisko oraz numer w rejestrze. W kolejnej części biegły wydaje opinię dotyczącą tego, czy dane przedstawione w sprawozdaniu finansowym są poprawne i zgodne z zasadami (polityką) rachunkowości, a także z przepisami prawa co do formy i treści.

Opinie, które są wyrażone w sprawozdaniu biegłego rewidenta dzielą się na opinie niezmodyfikowane oraz opinie zmodyfikowane. Opinie niezmodyfikowane to:

- opinia bez zastrzeżeń;
- opinia bez zastrzeżeń z uzupełniającym objaśnieniem dotyczącym zagadnień w treści sprawozdania finansowego;
- opinia bez zastrzeżeń z uzupełniającym objaśnieniem dotyczącym zagadnień niezamieszczonym w treści sprawozdania finansowego.

Opinie zmodyfikowane to:

- opinie wydane z zastrzeżeniem dotyczące istotnych zniekształceń;
- opinie z zastrzeżeniem ze względu na brak możliwości zebrania wystarczających i odpowiednich dowodów badania;
- opinie negatywne.

Może też nastąpić odstąpienie od wyrażenia opinii.

W przeprowadzonej atestacji w Sycowskim TBS biegły rewident wydał opinię bez zastrzeżeń, ponieważ we wszystkich aspektach sprawozdanie finansowe sporządzono prawidłowo.

3. Zakończenie

Atestacja sprawozdania finansowego podmiotu gospodarczego jest procesem łączącym w sobie wiele zagadnień. Jest ona istotna dla funkcjonowania podmiotu, ponieważ pozwala ocenić rzetelność prowadzenia ksiąg rachunkowych, a co za tym idzie – kondycji finansowej jednostki.

Celem artykułu było wyznaczenie czynności w procesie uwiarygodniania przez audytora kosztów nieruchomości zaprezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Udzielono odpowiedzi na pytanie badawcze, które dotyczyło tego, na czym polega badanie kosztów nieruchomości. Na podstawie danych ogólnodostępnych oraz empirycznych przedstawiono dobrowolnie zlecone badanie sprawozdania finansowego kosztów nieruchomości. Wykorzystano przykład Sycowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. za lata 2018-2021. Przeanalizowano proces atestacji sprawozdania finansowego. Poddano analizie bilans i rachunek zysków i strat. W wyniku przeprowadzonych czynności ustalono, że jedynym obszarem działalności spółki jest gospodarowanie nieruchomościami. Pozwoliło to stwierdzić, że wszystkie koszty podmiotu są kosztami nieruchomości. Biegły rewident, na podstawie zestawień obrotów i sald w latach 2018-2021, wybrał próbki dla poszczególnych rodzajów kosztów i sprawdził poprawność ich ujęcia na kontach księgowych, analizując otrzymane dokumenty księgowe oraz rachunki zysków i strat. Nie stwierdził żadnych nieprawidłowości w zakresie kwalifikacji i wysokości kosztów nieruchomości oraz sporządzania rachunku zysków i strat. Rekomendował zwrócenie uwagi na koszty, które charakteryzowały się największą dynamiką wzrostu, tj. na wynagrodzenia oraz usługi obce. Biegły rewident zarekomendował szukanie alternatywnych rozwiązań w celu zmniejszenia dynamiki ich wzrostu.

Literatura

- Burnos, K. (2005). *Stosowanie MSB w praktyce – część I. Procedury wstępne, planowanie i oszacowanie ryzyka*. Centrum Edukacji PIBR.
- Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 22 lipca 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. z 2020 r., poz. 1526 z późn. zm.)
- Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 26 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 611 z późn. zm.)
- Polska Izba Biegłych Rewidentów [PIBR]. (2015). *Przewodnik MSB – procedury*. Wydanie II. Centrum Edukacji PIBR.
- Szczepaniak, A. (2023). Rachunek przepływów pieniężnych w ocenie sytuacji finansowej i majątkowej podmiotów gospodarczych na przykładzie nieruchomości z perspektywy biegłego rewidenta i innych zawodów. W: A. Łakomski (red.), *Gospodarka nieruchomościami* (89-103). Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu.
- Ustawa z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1089 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 12 kwietnia 2024 r. o zmianie ustawy o rachunkowości oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2024 r., poz. 619 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. 1997 nr 9, poz. 43)

Voluntary Examination of Real Estate Costs by a Certified Auditor

Abstract: The auditor examining the financial statements checks whether the financial data presented in the document are true by carrying out appropriate procedures. The aim of the audit was to determine important activities in the process of authenticating the real estate costs presented in the financial statements by the auditor. The procedures performed by the auditor during the verification of the financial statements were analyzed, in particular the process of authenticating the presented real estate costs of the selected entity for the years 2018-2021 by the statutory auditor. The focus was on the balance sheet and profit and loss account. As a result of the review of these documents, it was established that the only area of activity of the examined entity – towarzystwo budownictwa społecznego – is real estate management. It was concluded that all costs occurring in the company are real estate costs. The expert selected samples for individual types of costs and checked the correctness of their recognition based on source accounting documents. No irregularities were found in the classification of real estate costs and in the preparation of the profit and loss account. However, he drew attention to the costs that were characterized by the highest growth dynamics, i.e., salaries and external services.

Keywords: audit of financial statements, statutory auditor, cost, real estate