

**PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
„FIN-RACH” SPÓŁKA Z O.O.
UL. OJ. M. KOLBE 13 B, 64-920 PIŁA
TEL. 67 215 2021, kom. 606 384 684
e-mali: fin-rach@wp.pl
Nr ewid. 912**

**OPINIA NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA**

**o prawidłowości sprawozdania finansowego
za 2014 rok**

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„KOLEJARZ”

**ul. 9-go Maja 17
70-136 Szczecin**

BIEGŁY REWIDENT

mgr Tadeusz Stefek nr ewid. 3849

PIŁA MARZEC 2015 ROK

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Szczecinie.

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego za 2014 rok Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Szczecinie ul. 9-go Maja 17, na które składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 86.786.991,93 złotych,
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2014 zamykający się zyskiem netto 1.360.619,50 zł,
4. Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2014 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1.214.537,63 zł.
5. Rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2014 o kwotę 223.938,12 zł.
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” w Szczecinie.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z



działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółdzielni oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
2. krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce (Biuletyn nr 69 Krajowej Izby Biegłych Rewidentów),
3. ustawy z dnia 16.09.1982 r. - „Prawo Spółdzielcze” (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 1443),
4. ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 1222).

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółdzielnię zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.



Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2014 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

mgr Tadeusz STEFEK

KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT


mgr Tadeusz Stefek
nr ewid. 3849

**NUMER 3849 W REJESTRZE KRBR
KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT**

przeprowadzający badanie w imieniu:
**Przedsiębiorstwa Usługowego Ekspertyz
i Doradztwa Finansowo-Księgowych
„FIN-RACH” Sp. z o.o.
ul. Oj. M. Kolbe 13B, 64-920 Piła
Nr 912 na liście KRBR**

**PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA
FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
„FIN-RACH” Sp. z o.o.
ul. Oj. M. Kolbe 13B, 64-920 PIŁA
tel. 097 215 20 21**

PREZES ZARZĄDU


mgr Tadeusz Stefek

Piła dnia 05.03.2015 rok

R A P O R T

z badania sprawozdania finansowego za 2014 Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” z siedzibą w Szczecinie ul. 9-go Maja 17.

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Spółdzielnia wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy XII Wydział Gospodarczy w Szczecinie za nr KRS 0000066138, posiada ona nadany jej w dniu 08.06.1993 roku numer identyfikacji podatkowej NIP 852-040-49-14 oraz statystycznej w systemie REGON 000489544.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Podstawę działalności stanowi „Prawo Spółdzielcze” – ustawa z dnia 16.09.1982 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku, poz. 1443) oraz ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jednolity Dz. U z 2013 r. poz. 1222).
3. Spółdzielnia zatrudniała przeciętnie w 2014 roku 62,8 pracowników w przeliczeniu na pełnozatrudnionych.
4. Zarząd Spółdzielni jest trzyosobowy:

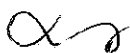
W okresie działalności w 2014 roku Zarząd stanowili:

- | | |
|---------------------------|---|
| - mgr Mirosław Bajzert | - Prezes Zarządu, |
| - mgr Halina Wójcik | - Zastępca Prezesa - Główny Księgowy, |
| - mgr inż. Jolanta Tomków | - Zastępca Prezesa Zarządu ds. Techniczno – Eksploatacyjnych. |



5. Na badane sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2014 rok składa się
1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 86.786.991,93 złotych,
 3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2014 zamykający się zyskiem netto 1.360.619,50 zł,
 4. Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2014 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1.214.537,63 zł.
 5. Rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2014 o kwotę 223.938,12 zł.
 6. Dodatkowe informacje i objaśnienia.
6. Sprawozdanie finansowe za poprzedzający badany rok obrotowy, tj. za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. zostało zbadane przez Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo – Księgowego „FIN-RACH” Spółka z o.o. z siedzibą w Pile ul. Oj. M. Kolbe 13 B wpisany na listę w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów za nr 912 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.
7. Sprawozdanie finansowe za 2013 rok zostało zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2/2014 odbytego w dniach 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 16 czerwca 2014 r. Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2013 r. został poprawnie wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia na dzień 01.01.2014 r.

Zysk netto (nadwyżka bilansowa) za 2013 rok w kwocie 1.560.410,96 zł zgodnie z uchwałą nr 21/2014 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 3, 4, 5, 9, 10, 11, 12, 16 czerwca 2014 r. przeznaczono na:



- a) kwotę 413.119,70 zł na pokrycie niedoboru gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2014 roku,
- b) kwotę 400.000,00 zł na fundusz zasobowy,
- c) kwotę 740.000,00 zł na fundusz remontowy,
- d) kwotę 7.291,26 zł na działalność społeczno-kulturalną oraz charytatywną.

Członkom Zarządu udzielono absolutorium za okres od 01.01.2013 r. do 31.12.2013 r.

Sprawozdanie finansowe za 2013 rok zostało wysłane do Sądu Rejonowego w Szczecinie w dniu 30.07.2014 roku i zostało ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym B nr 98 w dniu 20 listopada 2014 r.

8. Uchwałą 40/2014 Rady Nadzorczej z dnia 18.12.2014 r. do zbadania sprawozdania finansowego za 2014 rok Spółdzielni Mieszkaniowej „KOLEJARZ” zostało wybrane Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „FIN - RACH” Sp. z o.o. z siedzibą w Pile ul. Oj. M. Kolbe 13 B.

Podmiot uprawniony do badania - Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo-Księgowego „FIN - RACH” Sp. z o.o. z siedzibą w Pile ul. Oj. M. Kolbe 13 B jest wpisany na listę pod numerem 912 a w jego imieniu badanie przeprowadził:

- mgr Tadeusz Stefek, wpisany do rejestru i na listę biegłych rewidentów wykonujących zawód biegłego rewidenta pod numerem 3849.

Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie biegły rewident stwierdza, że pozostaje niezależny od badanej Spółdzielni.



Zgodnie z umową z dnia 19.12.2014 r. badanie przeprowadzono w siedzibie Spółdzielni z przerwami w okresie od 20.01.2015 roku do 05.03.2015 roku.

9. Zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia udostępniła biegłemu prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzieliła informacji niezbędnych do wydania opinii biegłego rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym.

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

10. Zarząd Spółdzielni, stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące m.in.:

- a) kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności,
- b) ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
- c) niezastnienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.

11. Niniejszy raport został opracowany przez biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez art. 65 ust. 6 ustawy o rachunkowości, z uwzględnieniem:

- a) stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,
- b) poziomu istotności ustalonego przez biegłego dla sprawozdania finansowego,
- c) zawodowego osądu przez biegłego zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,



- d) stanu rozrachunków z tytułów publiczno - prawnych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną Spółdzielnię, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.

12. Podstawowe wielkości bilansu i rachunku zysków i strat przedstawione zostały w załączniku nr 1.

Spółdzielnia za 2014 rok uzyskała prawidłowe dla dalszego funkcjonowania wyniki finansowe, o czym świadczą wskaźniki przedstawione w załączniku nr 2. Zwiększyły się wskaźniki płynności finansowej I i II, i wskazują na dobrą sytuację finansową i płatniczą Spółdzielni. Wskaźniki płynności I i II przekraczają wielkość 1,9. W praktyce przyjmuje się, że wystarczającą płynność finansową zapewnia wskaźnik mieszczący się w granicach 1,5 do 2,0.

Wskaźnik płynności III zwiększył się w porównaniu do roku ubiegłego z 1,68 na 1,72. Wskaźnik ten oscylujący wokół jedności i powyżej informuje o prawidłowej sytuacji Spółdzielni. Wskaźnik III w wysokości 1,72 zapewnia badanej Spółdzielni niezbędną płynność finansową i płatniczą.

Zmniejszyły się wskaźnik zaległości opłat czynszowych w stosunku do wymiaru rocznego w porównaniu do stanu na koniec ubiegłego roku:

- w lokalach mieszkalnych z 6,70 % do 6,66 %,
- w lokalach użytkowych z 27,44 % do 27,08 %.

Zmniejszył się wskaźnik obrotu należności z 24,2 dnia na 21,9 dnia natomiast zwiększył się wskaźnik obrotu zobowiązań z 56,5 dnia na 87,4 dnia.

Pozytywnie należy ocenić działalność Spółdzielni na odcinku opomiarowania zużycia energii cieplnej.



Aktualnie około 99,00 % mieszkań jest objętych pełnym opomiarowaniem zużycia energii cieplnej na potrzeby c.o., a na potrzeby c.w. 99,6 %.

W węzłach cieplnych w budynkach zamontowane są liczniki poboru energii cieplnej, natomiast w poszczególnych mieszkaniach zawory termostacyjne umożliwiające oszczędzanie jej zużycia oraz podzielniki kosztów.

13. Na podstawie zebranego materiału stwierdzamy, że Spółdzielnia ma dobrą sytuację finansową. Prowadzone systematycznie remonty pozwalają na utrzymanie zasobów w dobrym stanie technicznym.

B. OCENA SYSTEMU KSIĘGOWOŚCI I KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

1. Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe w oparciu o zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni. Spółdzielnia posiada zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni uchwałą 157/08 w dniu 18.06.2008 roku zasady (politykę) rachunkowości zgodnie z § 4, 5, 7 i 8 ustawy o rachunkowości. Nowe zasady rachunkowości Zarząd zatwierdził uchwałą 12/2014 w dniu 24.01.2014 roku.

2. Ewidencja spełnia wszystkie wymogi prawidłowej ewidencji określonej ustawą o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. z 2013 r., poz. 330), ZPK jest dostosowany do potrzeb badanej jednostki. Ewidencja jest spójna, czytelna i zawiera niezbędną ilość informacji potrzebnych do sporządzania sprawozdań i analiz.

Ewidencja księgowa dokonywana jest przy pomocy techniki komputerowej.

Spółdzielnia dysponuje instrukcją użytkowania systemu FK.



3. Operacje gospodarcze ujmowane są chronologicznie i systematycznie na podstawie dowodów sprawdzonych i zadekretowanych stosownie do ustaleń zawartych w zakładowej instrukcji obiegu i kontroli dokumentów.

Sposób prowadzenia ewidencji księgowej zapewnia kontrolę operacji gospodarczych. Operacje gospodarcze są udokumentowane w sposób kompletny i przejrzysty oraz poprawnie zakwalifikowane do ujęcia w księgach rachunkowych.

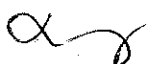
4. System kontroli wewnętrznej wynika z instrukcji obiegu dokumentów i jest powiązany z systemem księgowości. Oparty jest na podziale funkcji i jest ściśle powiązany z zakresami czynności pracowników. Prowadzone są kontrole na stanowiskach pracy według podziału funkcji.

Stosowane procedury kontroli wewnętrznej są stosowane w sposób ciągły i zapewniają kompletność, poprawne udokumentowanie, ujęcie i sprawdzenia:

- przychodów i rozchodów materiałów, usług oraz związanych z tym faktur,
- przychodów i rozchodów środków pieniężnych,
- naliczenia i wypłaty wynagrodzenia za pracę.

5. W zakresie zabezpieczenia dostępu do informacji wynikających z ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych oraz za pomocą komputerów stwierdza się, że:

- a) Spółdzielnia przechowuje elektroniczne kopie na serwerze wewnętrznej sieci komputerowej.



- b) przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie Spółdzielni, w oryginalnej postaci, w podziale na lata i miesiące,
- c) okresy przechowywania danych były zgodne z art. 74 ustawy o rachunkowości, tj.: sprawozdania finansowe – przechowywanie trwałe, a pozostałe zbiory 5 lat - liczone od początku roku następnego.

Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.

6. Inwentaryzacja aktywów i pasywów

Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego w zasadniczej części zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości:

- a) w drodze spisu z natury:
 - środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2014 r.
- b) w drodze potwierdzenia sald:
 - rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.12.2014 r.
 - środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2014 r.
- c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny:
 - należności sporne i wątpliwe na dzień 31.12.2014 r.
 - należności z tytułów publiczno – prawnych na dzień 31.12.2014 r.
 - fundusze specjalne na dzień 31.12.2014 r.
 - rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2014 r.
 - kapitały własne na dzień 31.12.2014 r.

Biegły obserwował przebieg inwentaryzacji zapasów i środków trwałych z natury i nie stwierdził uwag w sposobie przeprowadzenia spisu.



7. Stwierdza się, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych – są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.
8. Wyniki badania nie wskazują aby istniały zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez badaną Spółdzielnię działalności w roku następnym po badanym.

C. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE

1. AKTYWA TRWAŁE

Stan majątku na dzień 31.12.2014 r. wynosi	63.925.695,51 zł
w tym:	
- wartości niematerialne i prawne	4.997,70 zł
- grunty własne	28.681.445,98 zł
- grunty w wieczystym użytkowaniu	3.808.820,95 zł
- budynki i budowle	30.393.444,33 zł
- urządzenia i maszyny	888.564,87 zł
- środki trwałe w budowie	12.646,76 zł
- należności długoterminowe	135.774,92 zł

Przychody i rozchody środków trwałych prawidłowo udokumentowane.

Spółdzielnia stosuje właściwe stawki umorzeniowe środków trwałych, w związku z czym naliczona wartość umorzenia i amortyzacji jest prawidłowa.

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się zgodnie z zatwierdzonym planem amortyzacji. Plan ten zakłada, że odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych



dokonywane według stawek wynikających z Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 r. (tekst jednolity – Dz. U. z 2011 r. nr 74, poz. 397) z późniejszymi zmianami.

W 2014 roku Spółdzielnia nie przeprowadzała inwentaryzacji środków trwałych. Ostatnia przeprowadzona inwentaryzacja odbyła się w 2011 roku. Nie narusza to ustawy o rachunkowości w zakresie częstotliwości przeprowadzania inwentaryzacji.

Należności długoterminowe dotyczą:

- odsetek od kredytów długoterminowych
w okresie spłaty w kwocie 45.149,93 zł
Spółdzielnia prowadzi szczegółową ewidencję
analityczną z podziałem na poszczególnych
członków.
- należności z tytułu wykupu gruntów 90.514,99 zł

Razem	135.774,92 zł
--------------	----------------------

Wartości niematerialne i prawne dotyczą zakupionych programów komputerowych. Spółdzielnia zastosowała prawidłowe stawki amortyzacji wartości niematerialnych i prawnych.

Aktywa trwałe są prawidłowo ewidencjonowane. Do bilansu naniesiono wielkości liczbowe wynikające z ewidencji księgowej.

2. AKTYWA OBROTOWE

1. Zapasy

Zapasy na dzień 31.12.2014 roku nie występują.



2. Należności

Stan należności na dzień 31.12.2014 r. wynosi 1.987.289,03 zł

i dotyczy:

- należności z tytułu dostaw robót i usług od kontrahentów 387.871,84 zł
- należności od członków i użytkowników
lokali z tytułu opłat czynszowych 3.561.101,69 zł
- w tym:
 - od lokali mieszkalnych 2.604.931,77 zł
 - od lokali użytkowych 865.483,76 zł
 - należności z tytułu rozliczeń c.o.
 lokale mieszkalne 90.686,16 zł
- należności z tytułu kosztów sądowych 22.191,74 zł
- należności z tytułu wykonania robót w ramach usterek 1.518,39 zł
- należności z tytułu pożyczek z ZFŚS 58.610,00 zł
- pozostałych należności 63.207,66 zł
- w tym z tytułu:
 - rozliczenie wykonanego ogrodzenia 42.824,40 zł
 - pozostałe 20.383,26 zł

Razem należności	4.094.501,32 zł
Minus odpisy aktualizujące należności	- 2.107.212,29 zł
Ujęto w bilansie	1.987.289,03 zł

Spółdzielnia dokonała odpisów aktualizujących na należności zasądzone i trudnościamiagalne.

Suma odpisów została ustalona w sposób prawidłowy.



Wskaźnik należności z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych liczony do wymiaru rocznego zmniejszył się z 6,70 % do 6,66 % w porównaniu do stanu na początek roku. Wskaźnik należności od lokali użytkowych zmniejszył się z 27,44 % do 27,08 %.

W toku analizy zapisów nie stwierdzono sald przedawnionych. Stan należności został ustalony prawidłowo.

3. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe stanowią kwotę 19.978.956,76 zł

w tym:

- | | |
|--|------------------|
| - środki pieniężne w kasie | 41.626,92 zł |
| - środki pieniężne na rachunkach bankowych | 3.823.565,26 zł |
| - środki na rachunkach lokat | 16.103.764,58 zł |
| - pozostałe środki pieniężne | 10.000,00 zł |

Stan środków pieniężnych w kasie jest zgodny z raportem kasowym na dzień 31.12.2014 r. i jest potwierdzony protokołem kasy na powyższy dzień.

Zbadano udokumentowanie operacji kasowych za miesiąc grudzień 2014 roku.

W badanych dokumentach uwag nie stwierdzono.

Pozostałe środki pieniężne stanowią środki pieniężne w drodze, które wpłynęły na konto Spółdzielni w styczniu 2015 roku.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych są potwierdzone przez banki.

Salda prawidłowe i ujęte we właściwych pozycjach bilansu.

4. Rozliczenia międzyokresowe czynne

Rozliczenia międzyokresowe stanowią kwotę 895.050,63 zł



i dotyczą:

- kosztów poniesionych w 2014 roku, a dotyczących 2015 r.	102.667,51 zł
w tym:	
- ubezpieczenia majątku	87.192,16 zł
- prenumerata prasy	15.475,35 zł
- niedoboru przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	792.383,12 zł

Salda prawidłowe.

4. KAPITAŁY WŁASNE

1. Fundusze

Stan funduszy na dzień 31.12.2014 roku wynosi	75.113.397,37 zł
w tym:	
- fundusz udziałowy	407.042,69 zł
- fundusz zasobowy	37.606.574,25 zł
- fundusz przeszacowania zasobów mieszkaniowych	21.923.926,17 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	3.056.528,80 zł
- fundusz wkładów budowlanych	40.985.408,02 zł
- fundusz wkładów – garaże murowane	583.510,69 zł
- fundusz wkładów budowlanych - lokali użytkowych własnościowych	487.588,12 zł
- fundusz na wykup gruntów	1.023.383,49 zł
- zmniejszenie funduszy zasadniczych z tytułu umorzenia	-32.290.079,97 zł
- należne lecz nie wniesione wkłady	-31.104,39 zł
- wynik finansowy zysk netto (nadwyżka bilansowa)	1.360.619,50 zł



Ewidencja analityczna funduszu udziałowego prowadzona jest imiennie na poszczególnych członków.

Ewidencja funduszy wkładów prowadzona jest analitycznie na członków i użytkowników lokali.

Ewidencja funduszu zasobowego prowadzona jest na poszczególne tytuły zwiększeń i w przekroju poszczególnych tytułów zmniejszeń.

Wysokość funduszy ustalono w prawidłowych wysokościach.

Stany funduszy ujęto we właściwych pozycjach bilansu.

4. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

1. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązań długoterminowych nie występują.

2. Zobowiązania krótkoterminowe

Łączne zobowiązania stanowią kwotę	7.758.467,86 zł
z tego:	
- wobec dostawców	2.825.772,51 zł
- wobec członków i użytkowników lokali z tytułu opłat	3.190.010,83 zł
- wobec dostawców z tytułu wadium	246.645,00 zł
- wobec dostawców usług z tytułu kaucji gwarancyjnej zabezpieczającej jakość	748.571,17 zł
- wobec użytkowników lokali użytkowe – kaucje	409.842,22 zł
- wobec członków z tytułu zaliczek na wkłady	3.030,25 zł
- wobec byłych członków z tytułu wkładów	20.921,11 zł
- wobec użytkowników lokali mieszkalnych – kaucje	59.045,77 zł
- wobec budżetu	182.823,98 zł
- z pozostałych tytułów	71.650,95 zł



Zobowiązania wobec dostawców datują się z końca 2014 roku.

Naliczenia podatków i innych zobowiązań niepodatkowych wobec budżetu dokonano we właściwych kwotach.

W rozrachunkach z budżetem występuje:

- ZUS Szczecin	102.474,98 zł
- podatek dochodowy od osób fizycznych	27.218,00 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	15.237,00 zł
- PFRON	5.916,00 zł
- podatku od towarów i usług VAT	
rozliczenie za XII 2014 rok	31.978,00 zł
Razem	182.823,98 zł

Wszystkie salda zobowiązań są realne.

3. Fundusze specjalne

Fundusze specjalne stanowią kwotę 3.881.791,12 zł

w tym:

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	61.056,03 zł
- fundusz remontowy	3.816.091,25 zł
- fundusz społeczno-kulturalny, charytatywny	4.643,84 zł

Ewidencja funduszy prowadzona jest na poszczególne tytuły zwiększeń i w przekroju poszczególnych tytułów zmniejszeń. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne



nieruchomości zgodnie z art. 4 ust 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Naliczenie funduszy dokonano we właściwych wysokościach. Udokumentowanie wydatków z funduszy prawidłowe.

Stan funduszy prawidłowy, ujęty we właściwych pozycjach bilansu.

14. Rozliczenia międzyokresowe bierne i przychody przyszłych okresów

Rozliczenia międzyokresowe bierne nie występują.

Przychody przyszłych okresów stanowią kwotę 33.335,48 zł i dotyczą należnych opłat za bezumowne korzystanie z lokali.

5. KOMPLETNOŚĆ I PRAWIDŁOWOŚĆ POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Rachunek zysków i strat przedstawia następujące wielkości:

1) Przychody

Przychody ze sprzedaży produktów	30.473.878,11 zł
Różnica stanu produktów	792.383,12 zł
Pozostałe przychody operacyjne	378.282,44 zł
Przychody finansowe	600.415,87 zł
Razem przychody	32.244.959,54 zł



2) Koszty

Koszty według rodzaju	30.048.244,13 zł
Pozostałe koszty operacyjne	483.136,91 zł
Koszty finansowe	0,00 zł
Razem koszty	30.531.381,04 zł

3) Zysk brutto na działalności gospodarczej **1.713.578,50 zł**

Zysk i straty nadzwyczajne nie występują.

4) Zysk brutto **1.713.578,50 zł**

Koszty i przychody kształtujące wynik zostały ustalone w sposób kompletny i prawidłowy. Rachunek zysków i strat został sporządzony na podstawie ewidencji przychodów i kosztów i odzwierciedla prawidłowe wielkości.

6. PRZEKSZTAŁCENIE WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO W WYNIK DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Zysk brutto	1.713.578,50 zł
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	144.098,55 zł
Dochód	1.857.677,05 zł
Podstawa do opodatkowania	1.857.677,00 zł
Podatek dochodowy 19 % za 2014 rok	352.959,00 zł
Zysk netto	1.360.619,50 zł



Zysk wykazano w bilansie w prawidłowej pozycji.

Wyniki na poszczególnych działalnościach przedstawiają się następująco:

a) Energia ciepła na potrzeby c.o. i c.w.

- przychody ze sprzedaży	10.251.509,64 zł
- koszt własnej sprzedaży	10.251.509,64 zł

Wynik nie występuje.

b) Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi i Eksploatacja Dźwigów

- koszt własny sprzedaży	18.652.038,93 zł
- koszty finansowe	0,00 zł
- pozostałe koszty operacyjne	345.743,68 zł

Razem	18.997.782,61 zł
--------------	-------------------------

- przychody ze sprzedaży	17.754.542,03 zł
- przychody finansowe	171.607,30 zł
- pozostałe przychody operacyjne	279.250,16 zł

Razem	18.205.399,49 zł
--------------	-------------------------

Niedobór przychodów nad kosztami	792.383,12 zł
---	----------------------

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów zgodnie z art. 4 ust 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.



Wyniki na nieruchomościach na podstawie ewidencji przedstawiają się następująco:

- nadwyżka przychodów nad kosztami na 40 nieruchomościach (+) 251.760,30 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami na 92 nieruchomościach (-) 1.044.143,42 zł

Razem 792.383,12 zł

Wynik został prawidłowo ustalony i przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe.

c) Działalność gospodarcza

- przychody ze sprzedaży 2.467.826,44 zł
- przychody finansowe 428.808,57 zł
- pozostałe przychody operacyjne 99.032,28 zł

Razem przychody 2.995.667,29 zł

- koszt własnej sprzedaży 1.144.695,56 zł
- pozostałe koszty operacyjne 137.393,23 zł
- koszty finansowe 0,00 zł

Razem koszty 1.282.088,79 zł

Wynik finansowy - nadwyżka przychodów nad kosztami 1.713.578,50 zł

Wynik został ustalony prawidłowo i stanowi nadwyżkę bilansową brutto.



7. ROZLICZENIE Z BUDŻETEM

1. Podatek od nieruchomości

Spółdzielnia naliczyła podatek od nieruchomości w kwocie	525.360,00 zł
Ujęto w kosztach	525.360,00 zł
Oprowadzono do budżetu	525.360,00 zł
Saldo na dzień 31.12.2014 roku	„0” zł
Podatek ustalono w wysokości prawidłowej.	

2. Składka ZUS, FP i FŚG

Podstawą naliczenia stanowiły wynagrodzenia wypłacone w 2014 roku.

Naliczenie składek w koszty Spółdzielni	486.475,97 zł
Potrącono pracownikom	391.012,43 zł
Składki na cele zdrowotne	213.298,28 zł
Razem	1.090.786,68 zł

Odprowadzono - rozliczono z ZUS	988.311,70 zł
Saldo kredytowe na dzień 31.12.2014 r.	102.474,98 zł

Naliczenie składek prawidłowe, terminowość wpłat zachowana.

3. Podatek dochodowy od osób fizycznych

Spółdzielnia w ciągu roku pobierała zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych, które odprowadzała terminowo do Urzędów Skarbowych.

Na poczet podatku potrącono zaliczki w kwocie	213.721,00 zł
---	---------------



Odprowadzono do budżetu	186 503,00 zł
Saldo Ct na 31.12.2014 r.	27 218,00 zł
Saldo prawidłowe.	

4. PFRON

Należne wpłaty	70 434,00 zł
Przekazane	64.518,00 zł
Saldo Ct na koniec 2014 roku	5.916,00 zł
Naliczenie i saldo prawidłowe.	

5. Podatek od towarów i usług VAT

Podatek sprawdzono metodą wyrywkową. W sposób szczegółowy sprawdzono dowody zakupu, sprzedaży i rejestry za miesiąc listopad 2014 roku.

Deklaracja za miesiąc listopad 2014 roku odzwierciedla zaszłości zaewidencjonowane w rejestrach. Na tej podstawie przyjęto, że podatek za 2014 rok ustalono w wysokościach prawidłowych.

Podatek za 2014rok wynosi:

- podatek należny	601.371,00 zł
- podatek naliczony	103.225,00 zł
- przekazano do budżetu	466.168,00 zł
- zobowiązanie wobec budżetu	31.978,00 zł

Saldo ustalono poprawnie.

6. Podatek od środków transportowych

Podatek od środków transportowych nie występuje.



7. Podatek od czynności cywilnoprawnych

W 2014 roku podatek od czynności cywilnoprawnych nie występuje.

8. Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów

Spółdzielnia naliczyła podatek za wieczyste użytkowanie gruntów

w kwocie	109.464,31 zł
----------	---------------

- ujęto w kosztach	109.464,31 zł
--------------------	---------------

- zapłacono	109.464,31 zł
-------------	---------------

Saldo na 31.12.2014 rok nie występuje.

9. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi

Spółdzielnia naliczyła podatek w kwocie	1.777.678,00 zł
---	-----------------

- ujęto w kosztach	1.777.678,00 zł
--------------------	-----------------

- zapłacono	1.777.678,00 zł
-------------	-----------------

Saldo na 31.12.2014 rok	0,00 zł
-------------------------	---------

10. Podatek dochodowy od osób prawnych

W Spółdzielni nie występuje dochód do opodatkowania w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.



Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych (art. 17 ust. 1 pkt 44) wolne od podatku są:

- dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, товариств будownictwa społecznego oraz samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi - w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Dochód do opodatkowania na działalności gospodarczej wynosi	1.857.677,05 zł
Podstawa do opodatkowania	1.857.677,00 zł
Podatek dochodowy 19 %	352.959,00 zł
Zapłacono	337.722,00 zł
Saldo Ct na 31.12.2014 r.	15.237,00 zł
Saldo prawidłowe.	

Rozliczenie z budżetem z tytułów podatkowych i niepodatkowych przedstawia załącznik nr 3.

D. RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych na dzień 31.12.2014 r. wykazuje stan środków w kwocie 19.978.956,76 zł. W stosunku do stanu na początek roku stan zmniejszył się o 223.938,12 zł.

Sporządzony rachunek przepływów pieniężnych jest zgodny z danymi bilansu, poszczególne pozycje sprawozdania są udokumentowane i wynikają z zapisów księgowych.



E. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Zestawienie zmian w kapitale własnym zostało sporządzone w oparciu o analityczną ewidencję funduszy Spółdzielni.

Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2014 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1.214.537,63 zł.

F. INFORMACJA DODATKOWA

Informacja dodatkowa została sporządzona stosownie do art. 48 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Zawiera informacje nie ujęte w bilansie oraz dane i wyjaśnienia umożliwiające rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji finansowej jednostki. Dane zawarte w informacji dodatkowej są zgodne ze sprawozdaniem finansowym i dają pełniejszy obraz stanu majątkowego. Potwierdzają to szczegółowe zestawienia analityczne załączone do informacji dodatkowej.

G. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni sporządzone zostało zgodnie z postanowieniami art. 49 ustawy rachunkowości i wyczerpuje tematykę tam zawartą odzwierciedlającą jednocześnie sytuację majątkową i finansową Spółdzielni na dzień 31.12.2014 roku oraz określa działania Spółdzielni na lata następne.

H. INFORMACJE KOŃCOWE

Zakres i sposób przeprowadzonych badań poszczególnych zagadnień wynika ze sporządzonej w toku badania dokumentacji roboczej, przechowywanej w biurze Spółki „FIN-RACH”.



Niniejszy raport zawiera 25 stron kolejno ponumerowanych.

Integralną część raportu stanowią następujące załączniki:

1. Podstawowe wielkości bilansu i rachunku zysków i strat.
2. Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność.
3. Rozliczenie z budżetem z tytułów podatkowych i niepodatkowych.

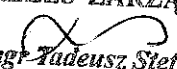
Piła 05.03.2015 rok

PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE
EKSPERTYZ I DORADZTWA
FINANSOWO-KSIĘGOWEGO
„FIN-RACH” Sp. z o.o.
ul. Oj. M. Kolbe 13B, 64-920 PIŁA
tel. 067 215 20 21

KLUCZOWY BIEGŁY REWIDENT


mgr Tadeusz Stefek
nr ewid. 3849

PREZES ZARZĄDU


mgr Tadeusz Stefek

PODSTAWOWE WIELKOŚCI BILANSU I RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

w tys. zł

Lp.	Tytuł	2012	2013	2014	Dynamika w %	
					2013: 2012	2014: 2013
I	BILANS					
	Suma bilansowa	89 558	88 412	86 787	98,7	98,2
	AKTYWA					
1.	Aktywa trwałe	67 193	65 326	63 926	97,2	97,9
2.	Aktywa obrotowe	22 365	23 086	22 861	103,2	99,0
	w tym:					
	- zapasy	-	-	-	-	-
	- należności	2 371	2 375	1 987	100,2	83,7
	- środki pieniężne	18 645	20 203	19 979	108,4	98,9
	- rozl. międzyokresowe	1 349	508	895	37,7	176,2
	PASYWA					
1.	Fundusze własne	76 503	74 760	73 752	97,7	98,7
2.	Zob. krótkoterminowe	7 595	7 308	7 759	96,2	106,2
3.	Zob. długoterminowe	120	59	-	49,2	-
4.	Fundusze specjalne	3 786	4 692	3 882	123,9	82,7
5.	Rozl. międzyokresowe	25	25	33	100,0	132,0
6.	Wynik finansowy	1 513	1 560	1 361	103,1	87,2
7.	Wynik z lat poprzednich	16	8	-	50,0	-
II	Rachunek zysków i strat					
1.	Przychody	30 988	31 635	31 266	102,1	98,8
2.	Koszty	30 003	30 717	30 048	102,4	97,8
3.	Zysk na działalności (+)	985	918	1 218	93,2	132,7
4.	Poz. przychody	352	496	378	140,9	76,2
5.	Przychody finansowe	836	722	601	86,4	83,2
6.	Poz. koszty operacyjne	292	196	483	67,1	246,4
7.	Koszty finansowe	-	-	-	-	-
8.	Zysk brutto	1 881	1 940	1 714	103,1	88,4
9.	Podatek dochodowy	368	380	353	103,3	92,9
10.	Zysk netto	1 513	1 560	1 361	103,1	87,2



WĘZŁOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	J.m	Rok 2012	Rok 2013	Rok 2014
1.	Wskaźnik płynności I	aktywa obrotowe ogółem		1,97	1,92	1,96
		zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe				
2.	Wskaźnik płynności II	aktywa obrotowe – zapasy		1,97	1,92	1,96
		zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe				
3.	Wskaźnik płynności III	inwestycje krótkoterminowe		1,64	1,68	1,72
		zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe				
4.	Szybkość obrotu należnościami w dniach	należności z tytułu dostaw i usług x 365	dni	27,6	24,2	21,9
		przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów				
5.	Stopień spłaty zobowiązań w dniach	zobowiązania z tyt. dostaw i usług x 365	dni	72,2	56,5	87,4
		wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produkt.				
	Szybkość obrotu zapasów w dniach	zapasy x 365	dni	-	-	-
		wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produkt.				
7.	Ogólny poziom zadłużenia	zobowiązania krótko- i długoterminowe	%	12,8	13,6	13,4
		majątek ogółem (aktywa)				
8.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	kapitały własne + rezerwy	%	116,2	116,9	117,5
		aktywa trwałe				
9.	Trwałość struktury finansowania	kapitały własne+ rezerwy + zobow. długot.	%	87,3	86,4	86,5
		suma aktywów				
10.	Wskaźniki zaległości czynszowych % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	zaległości czynszowe	%	7,68	6,70	6,66
		wymiar roczny				
	- lokale użytkowe	zaległości czynszowe	%	26,80	27,44	27,08
		wymiar roczny				

as

ROZLICZENIE Z BUDŻETEM

z tytułu podatków i rozliczeń niepodatkowych za 2014 rok

w zł

Lp	Tytuł	Obliczenia badanej jednostki według		Według bieglego	Wpłaty dotyczące okresu badanego	Różnica	
		ksiąg	deklaracji			5-3	5-4
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Podatek od nieruchomości	525.360,00	525.360,00	525.360,00	525.360,00	-	-
2.	Składka ZUS, FP, FŚG	1.090.786,68	1.090.786,68	1.090.786,68	988.311,70	-	-
3.	Podatek dochodowy od osób fizycznych	213.721,00	213.721,00	213.721,00	186.503,00	-	-
4.	PFRON	70.434,00	70.434,00	70.434,00	64.518,00	-	-
5.	Podatek VAT						
	- należny	601.371,00	601.371,00	601.371,00	466.168,00	-	-
	- naliczony	103.225,00	103.225,00	103.225,00	-	-	-
6.	Podatek od środ. transportowych	-	-	-	-	-	-
7.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	-	-	-	-	-	-
8.	Wieczyste użytkowanie gruntów	109.434,31	109.434,31	109.434,31	109.464,31	-	-
9.	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	1.777.678,00	1.777.678,00	1.777.678,00	1.777.678,00	-	-
11	Podatek dochodowy od osób prawnych	352.959,00	352.959,00	352.959,00	337.722,00	-	-

