

**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 2015 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 2015 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 31.12.2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 84.806.510,30 złotych,
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2015 zamykający się zyskiem netto 1.214.776,49 zł,
4. Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2015 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1.604.135,14 zł.
5. Rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2015 o kwotę 923.812,43 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 z póź. zm.), 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 z póź. zm.),
4. ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 1222 z póź. zm.).

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 31.12.2015 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 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. 067 215 20 21**

PREZES ZARZĄDU


mgr Tadeusz Stefek

Piła dnia 03.03.2016 rok

R A P O R T

z badania sprawozdania finansowego za 2015 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 z póź. zm.) oraz ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (tekst jednolity Dz. U z 2013 r. poz. 1222 z póź. zm.).
3. Spółdzielnia zatrudniała przeciętnie w 2015 roku 63,6 pracowników w przeliczeniu na pełnozatrudnionych.
4. Zarząd Spółdzielni jest trzyosobowy:

W okresie działalności w 2015 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 2015 rok składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 84.806.510,30 zł,
 3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2015 zamykający się zyskiem netto 1.214.776,49 zł,
 4. Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2015 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1.604.135,14 zł,
 5. Rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych netto w ciągu roku obrotowego 2015 o kwotę 923.812,43 zł,
 6. Dodatkowe informacje i objaśnienia.
6. Sprawozdanie finansowe za poprzedzający badany rok obrotowy, tj. za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 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 2014 rok zostało zatwierdzone uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 2/2015 odbytego w dniach 2, 3, 8, 9, 10, 11 i 15 czerwca 2015 r. Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2014 r. został poprawnie wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia na dzień 01.01.2015 r.



Zysk netto (nadwyżka bilansowa) za 2014 rok w kwocie 1.360.619,50 zł zgodnie z uchwałą nr 25/2015 Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 2, 3, 8, 9, 10, 11 i 15 czerwca 2015 r. przeznaczono na:

- a) kwotę 792.383,12 zł na pokrycie niedoboru gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2015 roku,
- b) kwotę 90.000,00 zł na fundusz zasobowy,
- c) kwotę 460.000,00 zł na fundusz remontowy,
- d) kwotę 18.236,38 zł na działalność społeczno-kulturalną oraz charytatywną.

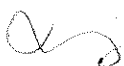
Członkom Zarządu udzielono absolutorium za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Sprawozdanie finansowe za 2014 rok zostało wysłane do Sądu Rejonowego w Szczecinie w dniu 22.07.2015 roku i zostało ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym B nr 90 w dniu 29.12.2015 r.

8. Uchwałą 55/2015 Rady Nadzorczej z dnia 12.11.2015 r. do zbadania sprawozdania finansowego za 2015 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 16.11.2015 r. badanie przeprowadzono w siedzibie Spółdzielni z przerwami w okresie od 17.12.2015 roku do 03.03.2016 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 2015 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 2,0. W praktyce przyjmuje się, że wystarczającą płynność finansową zapewnia wskaźnik mieszczący się w granicach 1,5 do 2,0.

Wskaźnik płynności III nieznacznie zmniejszył się w porównaniu do roku ubiegłego z 1,72 na 1,70. Wskaźnik ten oscylujący wokół jedności i powyżej informuje o prawidłowej sytuacji Spółdzielni. Wskaźnik III w wysokości 1,70 zapewnia badanej Spółdzielni niezbędną płynność finansową i płatniczą.

Zmniejszył się wskaźnik zaległości opłat za użytkowanie lokali w stosunku do wymiaru rocznego w porównaniu do stanu na koniec ubiegłego roku w lokalach mieszkalnych z 6,66 % do 6,11 %, natomiast w lokalach użytkowych zwiększył się z 27,08 % do 27,46 %.

Zwiększyły się wskaźnik obrotu:

- należności z 21,9 dnia na 22,1 dnia,
- zobowiązań z 87,4 dnia na 89,3 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 termostatyczne 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 póź. zm.), 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 31.12.2015 r.
 - środki trwałe na dzień 30.11.2015 r.
 - środki trwałe w budowie na dzień 30.11.2015 r.
 - środki pracy małowartościowe na dzień 30.11.2015 r.
- b) w drodze potwierdzenia sald:
 - rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.12.2015 r.
 - środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2015 r.
- c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny:
 - należności sporne i wątpliwe na dzień 31.12.2015 r.
 - należności z tytułów publicznych – prawnych na dzień 31.12.2015 r.
 - fundusze specjalne na dzień 31.12.2015 r.
 - rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2015 r.



– kapitały własne na dzień 31.12.2015 r.

Biegły obserwował przebieg inwentaryzacji środków trwałych, środków trwałych w budowie i środki pracy małowartościowe 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 31.12.2015 r. wynosi	62.279.724,06 zł
w tym:	
- wartości niematerialne i prawne	20.295,00 zł
- grunty własne	28.404.607,72 zł
- grunty w wieczystym użytkowaniu	3.714.635,54 zł
- budynki i budowle	29.055.619,68 zł
- urządzenia i maszyny	934.371,25 zł
- środki trwałe w budowie	31.890,11 zł
- należności długoterminowe	118.304,76 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 dokonuje się według stawek wynikających z Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 r. (tekst jednolity – Dz. U. z 2014 r. poz. 851 z późn. zm).

W 2015 roku Spółdzielnia przeprowadziła inwentaryzację środków trwałych, środków trwałych budowie i środków pracy małowartościowych według stanu na dzień 30.11.2015 r. Biegły Rewident obserwował przebieg inwentaryzacji i nie stwierdził uwag w sposobie jej przeprowadzenia. Przeprowadzona inwentaryzacja nie wykazała różnic. Sposób rozliczenia inwentaryzacji nie budzi zastrzeżeń.

Należności długoterminowe dotyczą:

- odsetek od kredytów długoterminowych w okresie spłaty w kwocie	35.472,23 zł
Spółdzielnia prowadzi szczegółową ewidencję analityczną z podziałem na poszczególnych członków.	
- należności z tytułu wykupu gruntów	82.832,53 zł
Razem	118.304,76 zł

Środki trwałe w budowie dotyczą:

- parkingu przy ul. Legnickiej	2.415,72 zł
- parkingu przy ul. 9 Maja 86	10.607,02 zł



- budowa domu mieszkalnego przy ul. Orawska/ Ruska	5.528,68 zł
- remont mieszkania przy ul. Powstania Wlk.	13.338,71 zł
Razem	31.890,11 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

Spółdzielnia nie prowadzi odrębnej ewidencji gospodarki materiałowej. Wszystkie zakupione materiały wynikające z potrzeb Spółdzielni są bieżąco zużywane i bezpośrednio ujmowane w koszty Spółdzielni. Materiały nie zużyte, na koniec 2015 roku nie występują.

2. Należności

Stan należności na dzień 31.12.2015 r. wynosi	2.184.080,66 zł
i dotyczy:	
- należności z tytułu dostaw robót i usług od kontrahentów	403.960,98 zł
- należności od członków i użytkowników lokali z tytułu opłat czynszowych	3.472.773,82 zł
w tym:	



- od lokali mieszkalnych	2.633.745,39 zł
- od lokali użytkowych	839.028,43 zł
- rozrachunki z budżetem	56.547,00 zł
- należności z tytułu kosztów sądowych	15.295,27 zł
- należności z tytułu wykonania robót w ramach usterek	1.518,39 zł
- należności z tytułu pożyczek z ZFŚS	45.500,00 zł
- pozostałych należności	263.941,23 zł
w tym z tytułu:	
- rozliczenia podzielników	
Os. Wzg. Hetmańskiego	243.483,76 zł
- pozostałe	20.457,47 zł
Razem należności	4.259.536,69 zł
Minus odpisy aktualizujące należności	- 2.075.456,03 zł
Ujęto w bilansie	2.184.080,66 zł

Spółdzielnia dokonała odpisów aktualizujących na należności zasądzone i trudnościagalne.

Suma odpisów została ustalona w sposób prawidłowy.

Wskaźnik należności z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych liczony do wymiaru rocznego zmniejszył się z 6,66 % do 6,11 % w porównaniu do stanu na początek roku. Wskaźnik należności od lokali użytkowych zwiększył się z 27,08 % do 27,46 %.

Należności z budżetu dotyczą podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 56.547,00 zł.

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



3. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe stanowią kwotę 19.055.144,33 zł

w tym:

- | | |
|--|------------------|
| - środki pieniężne w kasie | 46.114,78 zł |
| - środki na rachunkach lokat | 16.452.368,64 zł |
| - środki pieniężne na pozostałych rachunkach bankowych | 2.526.660,91 zł |
| - środki pieniężne w drodze | 30.000,00 zł |

Stan środków pieniężnych w kasie jest zgodny z raportem kasowym na dzień 31.12.2015 r. i jest potwierdzony protokołem kasy na powyższy dzień.

Zbadano udokumentowanie operacji kasowych za miesiąc grudzień 2015 roku.

W badanych dokumentach uwag nie stwierdzono.

Pozostałe środki pieniężne stanowią środki pieniężne w drodze, które wpłynęły na konto Spółdzielni w styczniu 2016 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 1.256.537,53 zł

i dotyczą:

- | | |
|--|--------------|
| - kosztów poniesionych w 2015 roku,
a dotyczących 2016 r. | 89.503,70 zł |
| w tym: | |
| - ubezpieczenia majątku | 80.782,32 zł |
| - prenumerata prasy | 8.721,38 zł |



- niedoboru przychodów nad kosztami
na gospodarce zasobami mieszkaniowymi 1.167.033,83 zł

Salda prawidłowe.

4. KAPITAŁY WŁASNE

1. Fundusze

Stan funduszy na dzień 31.12.2015 roku wynosi 73.540.366,62 zł

w tym:

- fundusz udziałowy 413.992,69 zł
- fundusz zasobowy 37.473.546,25 zł
- fundusz przeszacowania zasobów mieszkaniowych 21.697.777,56 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych 2.875.915,04 zł
- fundusz wkładów budowlanych 40.684.886,12 zł
- fundusz wkładów – garaże murowane 583.511,91 zł
- fundusz wkładów budowlanych - lokali użytkowych
własnościowych 487.588,12 zł
- fundusz na wykup gruntów 1.008.797,89 zł
- zmniejszenie funduszy zasadniczych
z tytułu umorzenia -32.900.425,45 zł
- wynik finansowy zysk netto (nadwyżka bilansowa) 1.214.776,49 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	8.160.569,63 zł
z tego:	
- wobec dostawców	3.028.166,49 zł
- wobec członków i użytkowników lokali z tytułu opłat	3.199.679,04 zł
- wobec dostawców z tytułu wadium	282.341,00 zł
- wobec dostawców usług z tytułu kaucji gwarancyjnej zabezpieczającej jakość	913.799,48 zł
- wobec użytkowników lokali użytkowe – kaucje	386.029,22 zł
- ubezpieczenie majątku	11.600,27 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	176.699,22 zł
- z pozostałych tytułów	79.257,78 zł

Zobowiązania wobec dostawców datują się z końca 2015 roku.



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

W rozrachunkach z budżetem występuje:

- ZUS Szczecin	106.476,22 zł
- podatek dochodowy od osób fizycznych	28.179,00 zł
- PFRON	6.098,00 zł
- podatku od towarów i usług VAT rozliczenie za XII 2015 rok	35.946,00 zł
Razem	176.699,22 zł

Wszystkie salda zobowiązań są realne.

3. Fundusze specjalne

Fundusze specjalne stanowią kwotę 3.062.237,60 zł

w tym:

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	46.884,02 zł
- fundusz remontowy	3.011.892,80 zł
- fundusz społeczno-kulturalny, charytatywny	3.460,78 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 43.336,45 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	30.656.692,89 zł
Różnica stanu produktów	1.167.033,83 zł
Pozostałe przychody operacyjne	354.087,92 zł
Przychody finansowe	476.658,35 zł
Razem przychody	32.654.472,99 zł

2) Koszty

Koszty według rodzaju	30.843.902,86 zł
Pozostałe koszty operacyjne	304.069,64 zł
Koszty finansowe	0,00 zł
Razem koszty	31.147.972,50 zł



3) Zysk brutto na działalności gospodarczej	1.506.500,49 zł
--	------------------------

Zysk i straty nadzwyczajne nie występują.

4) Zysk brutto	1.506.500,49 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	1.506.500,49 zł
--------------------	------------------------

Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	28.888,11 zł
--	--------------

Dochód	1.535.388,60 zł
--------	-----------------

Podstawa do opodatkowania	1.535.389,00 zł
---------------------------	-----------------

Podatek dochodowy 19 % za 2015 rok	291.724,00 zł
---	----------------------

Zysk netto	1.214.776,49 zł
-------------------	------------------------

Zysk wykazano w bilansie w prawidłowej pozycji.

Wyniki na poszczególnych działalnościach przedstawiają się następująco:

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

- przychody ze sprzedaży	10.513.324,36 zł
--------------------------	------------------

- koszt własnej sprzedaży	10.513.324,36 zł
---------------------------	------------------



Wynik nie występuje.

b) Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi i Eksploatacja Dźwigów

- koszt własny sprzedaży	19.200.613,14 zł
- koszty finansowe	0,00 zł
- pozostałe koszty operacyjne	225.787,45 zł

Razem	19.426.400,59 zł
--------------	-------------------------

- przychody ze sprzedaży	17.831.991,17 zł
- przychody finansowe	163.394,69 zł
- pozostałe przychody operacyjne	263.980,90 zł

Razem	18.259.366,76 zł
--------------	-------------------------

Niedobór przychodów nad kosztami	1.167.033,83 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.

Stan należności międzyokresowych czynnych oznaczających nadwyżkę kosztów nad przychodami na dzień 31.12.2015 rok stanowi kwotę 1.167.033,83 zł.

Wyniki na nieruchomościach na podstawie ewidencji przedstawiają się następująco:

- | | |
|---|---------------|
| - nadwyżka przychodów nad kosztami na 52 nieruchomościach (+) | 187.699,20 zł |
| - nadwyżka kosztów nad przychodami na 80 | |



nieruchomościach (-)	1.354.733,03 zł
----------------------	-----------------

Razem	1.167.033,83 zł
--------------	------------------------

Wynik został prawidłowo ustalony i przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe.

c) Działalność gospodarcza

- przychody ze sprzedaży	2.311.377,36 zł
- przychody finansowe	313.263,66 zł
- pozostałe przychody operacyjne	90.107,02 zł

Razem przychody	2.714.748,04 zł
------------------------	------------------------

- koszt własnej sprzedaży	1.129.965,36 zł
- pozostałe koszty operacyjne	78.282,19 zł
- koszty finansowe	0,00 zł

Razem koszty	1.208.247,55 zł
---------------------	------------------------

Wynik finansowy - nadwyżka przychodów nad kosztami	1.506.500,49 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	526.058,00 zł
--	---------------



Ujęto w kosztach	526.058,00 zł
Oprowadzono do budżetu	526.058,00 zł
Saldo na dzień 31.12.2015 roku	„0” zł
Podatek ustalono w wysokości prawidłowej.	

2. Składka ZUS, FP i FŚG

Podstawą naliczenia stanowiły wynagrodzenia wypłacone w 2015 roku.

Naliczenie składek w koszty Spółdzielni	508.921,32 zł
Potrącono pracownikom	374.152,64 zł
Składki na cele zdrowotne	216.601,33 zł
Razem	1.099.675,29 zł

Odprowadzono - rozliczono z ZUS	993.199,07 zł
Saldo kredytowe na dzień 31.12.2015 r.	106.476,22 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	219.445,00 zł
Oprowadzono do budżetu	191.266,00 zł
Saldo Ct na 31.12.2015 r.	28.179,00 zł
Saldo prawidłowe.	



4. PFRON

Należne wpłaty	73.874,00 zł
Przekazane	67.776,00 zł
Saldo Ct na koniec 2015 roku	6.098,00 zł

Naliczenie i saldo prawidłowe.

5. Podatek od towarów i usług VAT

Podatek sprawdzono metodą wrywkową. W sposób szczegółowy sprawdzono dowody zakupu, sprzedaży i rejestry za miesiąc listopad 2015 roku.

Deklaracja za miesiąc listopad 2015 roku odzwierciedla zaszłości zaewidencjonowane w rejestrach. Na tej podstawie przyjęto, że podatek za 2015 rok ustalono w wysokościach prawidłowych.

Podatek za 2015 rok wynosi:

- podatek należny	575.043,00 zł
- podatek naliczony	92.618,00 zł
- przekazano do budżetu	446.479,00 zł

Saldo Ct na koniec 2015 roku	35.946,00 zł
------------------------------	--------------

Saldo ustalono poprawnie.

6. Podatek od środków transportowych

Podatek od środków transportowych nie występuje.



7. Podatek od czynności cywilnoprawnych

W 2015 roku podatek od czynności cywilnoprawnych nie występuje.

8. Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów

Spółdzielnia naliczyła podatek za wieczyste użytkowanie gruntów

w kwocie	109.422,88 zł
- ujęto w kosztach	109.422,88 zł
- zapłacono	109.422,88 zł

Saldo na 31.12.2015 rok nie występuje.

9. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi

Spółdzielnia naliczyła podatek w kwocie	1.753.064,47 zł
- ujęto w kosztach	1.753.064,47 zł
- zapłacono	1.753.064,47 zł

Saldo na 31.12.2015 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	1.535.388,60 zł
Podstawa do opodatkowania	1.535.389,00 zł
Podatek dochodowy 19 %	291.724,00 zł
Zapłacono	348.271,00 zł
Saldo Dt na 31.12.2015 r.	56.547,00 zł
Saldo prawidłowe.	

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

D. RACHUNEK PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych na dzień 31.12.2015 r. wykazuje stan środków w kwocie 19.055.144,33 zł. W stosunku do stanu na początek roku stan zmniejszył się o 923.812,43 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 2015 wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1.604.435,14 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 31.12.2015 roku.

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 26 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 03.03.2016 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/ZARZĄDCA

mgr Tadeusz Stefek

PODSTAWOWE WIELKOŚCI BILANSU I RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

w tys. zł

Lp.	Tytuł	2013	2014	2015	Dynamika w %	
					2014: 2013	2015: 2014
I	BILANS					
	Suma bilansowa	88 412	86 787	84 807	98,2	97,7
	AKTYWA					
1.	Aktywa trwałe	65 326	63 926	62 280	97,9	97,4
2.	Aktywa obrotowe	23 086	22 861	22 527	99,0	98,5
	w tym:					
	- zapasy	-	-	-	-	-
	- należności	2 375	1 987	2 184	83,7	109,9
	- środki pieniężne	20 203	19 979	19 055	98,9	95,4
	- rozl. międzyokresowe	508	895	1 257	176,2	140,4
	- należne wpłaty na fundu	-	-	31	-	-
	PASYWA					
1.	Fundusze własne	74 760	73 752	72 326	98,7	98,1
2.	Zob. krótkoterminowe	7 308	7 759	8 161	106,2	105,2
3.	Zob. długoterminowe	59	-	-	-	-
4.	Fundusze specjalne	4 692	3 882	3 062	82,7	78,9
5.	Rozl.mędzyokresowe	25	33	43	132,0	130,3
6.	Wynik finansowy	1 560	1 361	1 215	87,2	89,3
7.	Wynik z lat poprzednich	8	-	-	-	-
II	Rachunek zysków i strat					
1.	Przychody	31 635	31 266	31 824	98,8	101,8
2.	Koszty	30 717	30 048	30 844	97,8	102,6
3.	Zysk na działalności (+)	918	1 218	980	132,7	80,5
4.	Poz. przychody	496	378	354	76,2	93,7
5.	Przychody finansowe	722	601	477	83,2	79,4
6.	Poz. koszty operacyjne	196	483	304	246,4	62,9
7.	Koszty finansowe	-	-	-	-	-
8.	Zysk brutto	1 940	1 714	1 507	88,4	87,9
9.	Podatek dochodowy	380	353	292	92,9	82,7
10.	Zysk netto	1 560	1 361	1 215	87,2	89,3



WĘZŁOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ JEDNOSTKI

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	J.m	Rok 2013	Rok 2014	Rok 2015
1.	Wskaźnik płynności I	aktywa obrotowe ogółem		1,92	1,96	2,00
		zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe				
2.	Wskaźnik płynności II	aktywa obrotowe – zapasy		1,92	1,96	2,00
		zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe				
3.	Wskaźnik płynności III	inwestycje krótkoterminowe		1,68	1,72	1,70
		zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe				
4.	Szybkość obrotu należnościami w dniach	należności z tytułu dostaw i usług x 365	dni	24,2	21,9	22,1
		przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów				
5.	Stopień spłaty zobowiązań w dniach	zobowiązania z tyt. dostaw i usług x 365	dni	56,5	87,4	89,3
		wartość sprzedanych towarów i materiałów + koszt wytworzenia sprzedanych produkt.				
6.	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	%	13,6	13,4	13,2
		majątek ogółem (aktywa)				
8.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi	kapitały własne + rezerwy	%	116,9	117,5	118,1
		aktywa trwałe				
9.	Trwałość struktury finansowania	kapitały własne+ rezerwy + zobow. długot.	%	86,4	86,5	86,7
		suma aktywów				
10.	Wskaźniki zaległości czynszowych % do wymiaru rocznego - lokale mieszkalne	zaległości czynszowe	%	6,70	6,66	6,11
		wymiar roczny				
	- lokale użytkowe	zaległości czynszowe	%	27,44	27,08	27,46
		wymiar roczny				



ROZLICZENIE Z BUDŻETEM

z tytułu podatków i rozliczeń niepodatkowych za 2015 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	526.058,00	526.058,00	526.058,00	526.058,00	-	-
2.	Składka ZUS, FP, FŚG	1.099.675,29	1.099.675,29	1.099.675,29	993.199,07	-	-
3.	Podatek dochodowy od osób fizycznych	219.445,00	219.445,00	219.445,00	191.266,00	-	-
4.	PFRON	73.874,00	73.874,00	73.874,00	67.776,00	-	-
5.	Podatek VAT						
	- należny	575.043,00	575.043,00	575.043,00	446.479,00	-	-
	- naliczony	92.618,00	92.618,00	92.618,00	-	-	-
6.	Podatek od środ. transportowych	-	-	-	-	-	-
7.	Podatek od czynności cywilnoprawnych	-	-	-	-	-	-
8.	Wieczyste użytkowanie gruntów	109.422,88	109.422,88	109.422,88	109.422,88	-	-
9.	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	1.753.064,47	1.753.064,47	1.753.064,47	1.753.064,47	-	-
11	Podatek dochodowy od osób prawnych	291.724,00	291.724,00	291.724,00	348.271,00	-	-

