

DOKUMENTACJA

z badania sprawozdania finansowego

Spółdzielni Mieszkaniowej

„Energetyk” w Wejherowie

ul. Osiedle Przyjaźni 6

za rok 2007

Opinia

Raport

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

- I. Dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie, Osiedle Przyjaźni 6
- II. Przeprowadzono badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie, na które składa się:
 1. bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2007 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **72.644.805,84 zł.**
 2. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku który zamyka się wynikiem finansowym – zyskiem netto w kwocie **86.544,02 zł** osiągniętym w działalności gospodarczej oraz wykazujący nadwyżkę kosztów nad przychodami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości **415.582,48 zł.** Na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz.1116 z późniejszymi zmianami i znowelizowanej w dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz. U. Nr 125 poz. 873) osiągnięta nadwyżka kosztów nad przychodami zwiększa koszty tej gospodarki w roku następnym.
 3. wprowadzenie do sprawozdania finansowego obejmujące dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie tego sprawozdania oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.

Moim zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o rzetelności, prawidłowości i jasności tego sprawozdania finansowego oraz

2

prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono stosownie do postanowień;

- 1) rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami),
- 2) norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- 3) Działu VII ustawy Prawo Spółdzielcze (ustawa z dnia 16 września 1982 r. (Dz. U. z 2003 roku Nr 188 poz.1848 z późniejszymi zmianami)
- 4) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 roku Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami)
- 5) Statutu Spółdzielni zarejestrowanego w Sądzie Rejonowym w Gdańsku w dniu 13 listopada 2006 roku. W dniu 24 listopada 2007 roku Zebranie Przedstawicieli uchwaliło nowy statut, został on zarejestrowany Postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 27 lutego 2008 roku.

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

Uważam, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Wyniki przeprowadzonego badania wskazują niepewność w zakresie;

- prawidłowości ustalenia obciążeń z tytułu rozliczenia wynagrodzeń, tj podatku dochodowego oraz składek ZUS,
- nie ujawniono w informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego zobowiązań warunkowych na kwotę ogółem 2.585.331,56 zł dotyczącej: poręczenia kredytu SKOK na kwotę 1.239.170,94 zł, nierozliczonych robót remontowych ELMOT-u na kwotę 1.046.160,02 zł wraz z odsetkami oraz wartość odszkodowania w wysokości 300.000 zł za mieszkanie sprzedane przez Spółdzielnię z ustanowioną hipoteką przymusową kaucyjną. Powyższe kwoty mogą wpłynąć niekorzystnie na sytuację finansową Spółdzielni.

Moim zdaniem, za wyjątkiem powyższego, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne do oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2007 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2007 roku,
- sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- 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.

Wejherowo, dnia 30 maja 2008 roku

Biegły Rewident

Irena Barzowska

Nr ewid. 140/4778

Biuro Biegłego Rewidenta „AKCEPT”
Wpisane przez Krajową Izbę Biegłych
Rewidentów na listę podmiotów uprawnionych
do badania sprawozdań finansowych pod nr 1263

BIURO BIEGŁEGO REWIDENTA
»AKCEPT«
80-365 Gdańsk, ul. Czarny Dwór 6
tel. 558-43-33, kom. 0502-303-615
NIP 585-101-02-02, Nr ewid. 1263

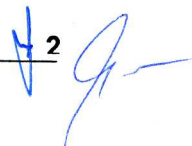
B. B. R. »AKCEPT«
WŁAŚCICIEL

Irena Barzowska
upr. nr 1263

RAPORT

**Uzupełniający opinię z badania
sprawozdania finansowego
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Energetyk”
w Wejherowie ul. Osiedle Przyjaźni 6

za rok 2007**

2 

Spis treści

A. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
1. Dane porządkowe i informacje wstępne.....	3
2. Analiza sytuacji finansowej i majątkowej.....	7
3. Ocena kontynuacji działalności gospodarczej Spółdzielni.....	17
B. Ustalenia i rezultaty badania wstępnego.....	17
1. Prawidłowość i rzetelność ksiąg rachunkowych.....	17
2. Działanie systemu kontroli wewnętrznej.....	19
3. Ogólne informacje o badanym sprawozdaniu finansowym.....	20
4. Organizacja i przebieg inwentaryzacji.....	21
C. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE Z BADANIA POSZCZEGÓLNYCH POZYCJI BILANSU.....	22
1. Aktywa trwałe.....	22
2. Aktywa obrotowe.....	25
3. Fundusze własne.....	28
4. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania.....	29
D. KOMPLETNOŚĆ I PRAWIDŁOWOŚĆ POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK DZIAŁALNOŚCI.....	32
1. Przychody ze sprzedaży.....	32
2. Koszty działalności operacyjnej.....	33
3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.....	35
4. Przychody i koszty finansowe.....	35
5. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych.....	36
6. Podatek dochodowy.....	36
7. Wynik finansowy.....	37
E. Ocena kompletności i prawidłowości ujęcia danych.....	39
F. Zdarzenia po dacie bilansu.....	40
G. Podsumowanie wyników badania.....	40
H. Informacje końcowe.....	41

A. Część ogólna

1. Dane porządkowe i informacje wstępne

- 1.1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Energetyk” posiada swoją siedzibę w Wejherowie, ul. Osiedle Przyjaźni 6
Wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestr Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy pod numerem

KRS 0000109361

- 1.2. Spółdzielnia w roku badanym prowadziła działalność jako osoba prawna w oparciu o statut, który został zaktualizowany przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 3.06.2006 roku i zatwierdzony przez Sąd Rejonowy w Gdańsku w dniu 13 listopada 2006 roku.
W dniu 24.11.2007 roku Zebranie Przedstawicieli uchwaliło nowy statut, został on zarejestrowany Postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 27.02.2008 roku. (sygnatura sprawy: GD VIII NS – REJ.KRS/ 000264/08/756)
Przedmiot działalności Spółdzielni został określony w § 3 pkt. 2 statutu i obejmuje 38 pozycji, w tym pełną obsługę gospodarki zasobami mieszkaniowymi – eksploatacyjną oraz remontową.
Spółdzielnia posiada osobowość prawną i jest zobowiązana do prowadzenia ksiąg rachunkowych w oparciu o ustawę o rachunkowości, a na ich podstawie do sporządzenia pełnej sprawozdawczości statystycznej i finansowej.

1.3. Rejestracja statystyczna i podatkowa

Wojewódzki Urząd Statystyczny nadał Spółdzielni numer identyfikacji statystycznej

REGON 001407502

Urząd Skarbowy w Wejherowie nadał Spółdzielni numer identyfikacji podatkowej

NIP 588 – 000 – 82 – 25

1.4. Skład Zarządu Spółdzielni

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni działał w następujących składach:

1. w okresie od 1.01.2007 r. do 20.01.2007 r.
Prezes Zarządu – Barbara Stachelek
Z – ca Prezesa – Edmund Arendt
Z – ca Prezesa – Maciej Skalik
2. w okresie od 21.01.2007 r. do 28.02.2007 r.
Prezes Zarządu – Barbara Stachelek
Z – ca Prezesa – Edmund Arendt
3. w okresie od 29.01.2007 r. do 05.01.2007 r.
Prezes Zarządu – Barbara Stachelek
Z – ca Prezesa – Edmund Arendt
Członek Zarządu – Ryszard Szulgo
4. w okresie od 06.02.2007 r. do 28.02.2007 r.
Prezes Zarządu – Barbara Stachelek
Z – ca Prezesa – Edmund Arendt
Członek Zarządu – Ryszard Szulgo
Członek Zarządu – Wiesław Horak
5. w okresie od 01.03.2007 r. do 17.04.2007 r.
Prezes Zarządu – Barbara Stachelek
Członek Zarządu – Wiesław Horak
Członek Zarządu – Ryszard Szulgo
6. w okresie od 18.04.2007 r. do 24.04.2007 r.
Członek Zarządu – Wiesław Horak
Członek Zarządu – Ryszard Szulgo
7. w okresie od 25.04.2007 r. do 06.05.2007 r.
Członek Zarządu – Wiesław Horak
Członek Zarządu – Mieczysław Hanczewski
8. w okresie od 07.05.2007 r. do 13.05.2007 r.
Członek Zarządu – Wiesław Horak
Członek Zarządu – Mieczysław Hanczewski
Członek Zarządu – Andrzej Guziak

9. w okresie od 14.05.2007 r. do 06.06.2007 r.
p.o. Prezesa Zarządu – Andrzej Guziak
Członek Zarządu – Wiesław Horak
Członek Zarządu – Mieczysław Hanczewski
10. w okresie od 07.06.2007 r. do 18.06.2007 r.
p.o. Prezesa Zarządu – Andrzej Guziak
Członek Zarządu – Wiesław Horak
11. w okresie od 19.06.2007 r. do 30.06.2007 r.
Prezes Zarządu – Andrzej Guziak
Z-ca Prezesa ds. Technicznych – Jarosław Jędrzejewski
Członek Zarządu – Wiesław Horak
12. w okresie od 01.07.2007 r. do 27.08.2007 r.
Prezes Zarządu – Andrzej Guziak
Z-ca Prezesa ds. Technicznych – Jarosław Jędrzejewski
13. w okresie od 19.06.2007 r. do 30.06.2007 r.
Prezes Zarządu – Andrzej Guziak
Z-ca Prezesa ds. Technicznych – Jarosław Jędrzejewski
Członek Zarządu – oddelegowany Członek Rady Nadzorczej Janina Pancewicz

W okresie od 13.11.2006 r. do 31.05.2007 r. Głównym Księgowym była Danuta Jankowska, a od 02.07.2007 r. i nadal Głównym Księgowym jest Ewa Horak.

- 1.5. Średnioroczne zatrudnienie w roku badanym w przeliczeniu na pełne etaty wynosiło 42, a w roku poprzednim 42,5 etaty.
- 1.6. Fundusze podstawowe Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2007 roku wynoszą 69.349.958 zł i wniesione zostały przez członków Spółdzielni w formie udziałów i wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz funduszu zasobowego i zasobów mieszkaniowych.
- 1.7. Sprawozdanie finansowe za okres od 1.01.2007 r. do 31.12.2007 r. składa się z:
 - a) bilansu na dzień 31.12.2007 r., którego suma bilansowa po weryfikacji wynosi **72.644.805,84 zł**
 - b) rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 r. zamyka się wynikiem finansowym zyskiem netto w kwocie **86.544,02 zł** osiągniętym w działalności gospodarczej oraz wykazujący nadwyżkę kosztów nad przychodami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości **415.582,48 zł**.

Na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami i znowelizowanej w dniu 14 czerwca 2007 roku (Dz. U. Nr 125, poz. 873) różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Za rok 2006 osiągnięta nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 38.347,97 zł nie została rozliczona.

- c) wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień.
- 1.8** Badanie przeprowadzono na podstawie umowy nr 3/2007/08 z dnia 25.03.2008 roku zawartej pomiędzy Biurem Biegłego Rewidenta „AK-CEPT” w Gdańsku, a Zarządem Spółdzielni, zgodnie z Uchwałą Nr 9 z dnia 4.02.2008 roku Rady Nadzorczej podjętej na podstawie § 93 pkt. 2.9 Statutu Spółdzielni.
- 1.9** Zarząd Spółdzielni w dniu 30 maja 2008 roku złożył oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, sporządzonego na podstawie prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz o nie wystąpieniu innych zdarzeń po dacie jego sporządzenia, które miałyby wpływ na sytuację majątkową i finansową.
- 1.10** Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Spółdzielni.
- 1.11** W trakcie badania sprawozdania finansowego Spółdzielnia udostępniła nam dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i sporządzenia raportu.
- 1.12** Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2006, które było podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych na 1.01.2007 roku obejmowało;
- a) wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia
 - b) bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2006 roku, który po weryfikacji po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową 73.620.780,61 zł
 - c) rachunku zysków i strat za okres od 1.01.2006 r. do 31.12.2006 r., który zamyka się bezwynikowo.

Sprawozdanie finansowe za rok 2006 zostało zbadane przez firmę audytorską Biuro Ekspertyz, Analiz i Badania Bilansów „ALRAD” z siedzibą w Sopocie, ul. Oskara Kolberga 18 A m. 7 i uzyskało opinię bez zastrzeżeń, uzupełnioną o objaśnienia dotyczące naruszenia ciągłości stosowania zasad rachunkowości. Sprawozdanie finansowe za rok 2006 zostało zatwierdzone przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 23 czerwca 2007 roku (Uchwała Nr 4/2007), złożone w Urzędzie Skarbowym w Wejherowie w dniu 2.07.2007 r. oraz w Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy KRS w dniu 6.08.2007 r.

Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2006 roku został poprawnie wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia roku badanego.

1.13 Biuro Biegłego Rewidenta „AKCEPT” z siedzibą w Gdańsku przy ul. Czarny Dwór 6 jest wpisane na listę podmiotów uprawnionych do badania prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod numerem 1263. Badanie zostało przeprowadzone przez biegłego rewidenta Irenę Barzowską wpisaną na listę badających sprawozdania finansowe pod numerem 140 oraz Halinę Gieniusz - biegłego rewidenta wpisanego do rejestru biegłych rewidentów pod numerem 997.

Zarówno podmiot uprawniony do badania jak i przeprowadzający w jego imieniu biegli rewidenci stwierdzają, że pozostają niezależni od badanej Spółdzielni w rozumieniu art. 66 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

Zgodnie z zawartą umową badanie przeprowadzono w siedzibie Spółdzielni w okresie od 21 kwietnia do 9 maja 2008 roku.

2. Analiza sytuacji finansowej i majątkowej

Działalność gospodarczą Spółdzielni, jej wynik oraz sytuację majątkową i finansową w roku badanym w porównaniu do lat poprzednich obrazują poniższe zestawienia oraz wskaźniki.

2.1. Skrócony rachunek zysków i strat za lata 2005 -2007 (wariant porównawczy)

w zł

Lp.	Treść	Rok bieżący 2007	Rok poprzedni 2006	Rok 2005	Zmiany (3-4)	Dynamika 3:4
1	2	3	4	5	6	7
A	Przychody ze sprzedaży	9 355 859	9 339 285	9 773 388	16 574	100,2
	- produktów	8 839 671	9 093 112	9 747 199	-253 441	97,2
	- zmiana stanu produktów	486 381	-37 495	-259 098	523 876	-
	- koszt wytworz. produkt. na własne potrzeby	29 807	283 668	285 287	-253 861	10,5
	- przychody netto ze sprzedaży materiałów i towarów				0	
B	Koszty działalności operacyjnej	9 329 946	9 401 688	9 851 745	-71 742	99,2
	- amortyzacja	26 810	44 355	9 039	-17 545	60,4
	- zużycie materiałów i energii	4 904 632	5 047 187	5 168 347	-142 555	97,2
	- usługi obce	524 606	526 368	461 785	-1 762	99,7
	- podatki i opłaty, w tym	231 573	238 249	219 553	-6 676	97,2
	- podatek akcyzowy				0	
	- wynagrodzenia	1 205 318	1 204 764	1 363 017	554	100,0
	- ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	244 071	247 574	329 560	-3 503	98,6
	- pozostałe koszty rodzajowe	2 192 936	2 093 191	2 300 444	99 745	104,8
	- wartość sprzedanych towarów i materiałów				0	
C	Zysk (strata) ze sprzedaży	25 913	-62 403	-78 357	88 316	-41,5
D	Pozostałe przychody operacyjne	647 465	20 285	48 627	627 180	3 191,8
	- dotacje				0	
	- inne przychody operacyjne	647 465	20 285	48 627	627 180	3 191,8
E	Pozostałe koszty operacyjne	638 409	17 370	9 704	621 039	3 675,4
	- inne koszty operacyjne	638 409	17 370	9 704	621 039	3 675,4
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	34 969	-59 488	-39 434	94 457	-58,8

G	Przychody finansowe	94953	62586	49214	32367	151,7
	- dywidendy i udziały w zyskach	8100	8000	11000	100	101,3
	- odsetki				0	
	- inne	86853	54586	38214	32267	159,1
H	Koszty finansowe	7194	894	3817	6300	804,7
	- odsetki	7194	778	3817	6416	924,7
	- inne		116		-116	0,0
I	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	122728	2204	5963	120524	5 568,4
J	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych				0	
	- zyski nadzwyczajne				0	
	- straty nadzwyczajne				0	
K	Zysk (strata) brutto	122728	2204	5963	120524	5 568,4
L	Podatek dochodowy	36184	2204	5963	33980	1 641,7
M	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku				0	
N	Zysk (strata) netto	86544			86544	

Przychody i koszty działalności operacyjnej w roku 2007 nie wykazują znaczących zmian w stosunku do lat poprzednich. Największy wzrost w przychodach nastąpił w pozycji „zmiana stanu produktów” w związku z wystąpieniem w roku badanym nadwyżki kosztów nad przychodami w wysokości 415.582 zł.

W kosztach natomiast znaczny spadek wystąpił w pozycji „zużycie materiałów i energii” Szczegółowa analiza kosztów przedstawiona jest przy omówieniu „Kosztów działalności operacyjnej..”

2.2. Bilans za lata 2005 - 2007

w zł

Lp.	AKTYWA	2007			Stan na 31.12			2005			Dynam 3:5
		3	struktura 4	5	struktura 6	7	struktura 8	9			
I	2										
A	Aktywa trwałe	68 935 606	94,9	70 282 464	95,5	71 620 279	97,4	98,1			
I	Wartości niematerialne i prawne	3 779									
I	Inne wartości niematerialne i prawne	3 779									
II	Rzeczowe aktywa trwałe	68 892 083	94,8	70 221 254	95,4	71 549 894	97,3	98,1			
I	Środki trwałe	68 892 083	94,8	70 221 254	95,4	71 540 909	97,3	98,1			
a	Grunty (w tym prawo użytkowania wieczyste-go)	2 885 242	4,0	2 932 733	4,0	2 980 224	4,1	98,4			
b	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej	65 991 288	90,8	67 252 691	91,3	68 503 195	93,1	98,1			
c	Urządzenia techniczne i maszyny	15 553		35 196	0,1	55 589	0,1	44,2			
d	Środki transportu										
e	Inne środki trwałe			634		1 901					
2	Środki trwałe w budowie										
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie					8 985					
III	Należności długoterminowe	32 244	0,1	53 710	0,1	62 885	0,1	60,0			
IV	Inwestycje długoterminowe	7 500		7 500		7 500		100,0			
1	Nieruchomości										
2	Wartości materialne i prawne										
3	Długoterminowe aktywa finansowe	7 500		7 500		7 500		100,0			
a	w pozostałych jednostkach										
	- udziały lub akcje	7 500		7 500		7 500		100,0			
	- inne papiery wartościowe										
	- udzielone pożyczki										
	- inne długoterminowe aktywa finansowe										
4	Inne inwestycje długoterminowe										
V	Długoterminowe rozliczenia międzykreso- we										

B	Aktywa obrotowe	3 709 200	5,1	3 338 317	4,5	1 924 308	2,6	111,1
I	Zapasy	12 502		137 018	0,2	18 474		9,1
1	Materiały	12 502		4 118		18 474		303,6
2	Zaliczki na dostawy			132 900	0,2			
II	Należności krótkoterminowe	787 311	1,1	1 191 477	1,6	1 215 317	1,6	66,1
1	Należności od pozostałych jednostek	787 311	1,1	1 191 477	1,6	1 215 317	1,6	66,1
a	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty	628 740	0,9	682 888	0,9	823 974	1,2	92,1
	- do 12 miesięcy	628 740	0,9	624 111	0,8	665 844	0,9	100,7
	- powyżej 12 miesięcy			58 777	0,1	158 130	0,3	
b	z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń			224		13		
c	Inne	158 546	0,2	157 684	0,2	192 493	0,2	100,5
d	Dochodzone na drodze sądowej	25		350 681	0,5	198 837	0,2	
III	Inwestycje krótkoterminowe	2 405 909	3,3	1 929 846	2,6	589 046	0,8	124,7
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 405 909	3,3	1 929 846	2,6	589 046	0,8	124,7
a	w pozostałych jednostkach							
	- udziały lub akcje							
	- inne papiery wartościowe							
	- udzielone pożyczki							
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe							
b	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 405 909	3,3	1 929 846	2,6	589 046	0,8	124,7
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 405 909	3,3	1 929 846	2,6	589 046	0,8	124,7
	- inne środki pieniężne							
	- inne aktywa pieniężne							
2	Inne inwestycje krótkoterminowe							
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	503 478	0,7	79 976	0,1	101 471	0,2	629,5
	Aktywa razem	72 644 806	100,0	73 620 781	100,0	73 544 587	100,0	98,7

Lp.	PASYWA	Stan na 31.12					Dynam	
		2007		2006		2005		3:5
		3	4	5	6	7	8	
1	2							9
A	Fundusze własne	69 436 502	95,6	70 525 813	95,8	71 801 028	97,6	98,4
I	Fundusze podstawowe	65 237 896	89,8	66 376 505	90,2	67 532 684	91,8	98,3
II	Należne wpłaty na fundusze podstawowe							
III	Udziały (akcje) własne							
IV	Fundusz zapasowy	4 112 062	5,7	4 149 308	5,6	4 268 344	5,8	99,1
V	Fundusz z aktualizacji wyceny							
VI	Pozostałe fundusze rezerwowe							
VII	Zysk (strata) z lat ubiegłych							
VIII	Zysk (strata) netto	86 544	0,1					
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego							
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 208 304	4,4	3 094 968	4,2	1 743 559	2,4	103,7
I	Rezerwy na zobowiązania							
1	Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego							
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne							
	- długoterminowe							
	- krótkoterminowe							
3	Pozostałe rezerwy							
	- długoterminowe							
	- krótkoterminowe							
II	Zobowiązania długoterminowe	59 151	0,1	64 184	0,1	98 842	0,1	92,2
1	Wobec jednostek powiązanych							
2	Wobec pozostałych jednostek	59 151	0,1	64 184	0,1	98 842	0,1	92,2
a	Kredyty i pożyczki	59 151	0,1	64 148	0,1	98 842	0,1	92,2
b	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych							

Z analizy dynamiki bilansu wynika, że ogólna suma aktywów i pasywów wykazuje spadek o 975.975 zł, co stanowi 1,3 %.

Aktywa trwałe wykazują spadek o 1.089.311 zł. tj: o 1,9 % co jest wynikiem umorzenia majątku.

Natomiast aktywa obrotowe wykazują wzrost o 370.883 zł.

W strukturze aktywów obrotowych największą pozycję stanowią środki pieniężne bo aż 3,3 % i wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o 0,7 punktu.

Nastąpił też wzrost w pozycji „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe” o kwotę 423.502 zł – dotyczy to powstałej w roku 2007 nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

W strukturze pasywów podstawową pozycję stanowią fundusze własne – 95,6 % Po raz pierwszy wystąpił w roku badanym zysk netto co jest wynikiem zmian w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych, która opodatkowuje dochody spółdzielni z innych źródeł niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi podatkiem dochodowym.

2.3. Analiza sytuacji finansowej i majątkowej

Podstawowe wskaźniki finansowe charakteryzujące Spółdzielnię zostały omówione poniżej. Ocena sytuacji finansowej i majątkowej dokonana została na podstawie informacji o efektach gospodarowania i relacjach ekonomicznych za rok 2007 w porównaniu do dwóch lat poprzednich

1. Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym

	2007		2006		2005	
Fundusze własne	69 349 958	100,6	70 525 813	100,3	71 801 028	100,3
Aktywa trwałe	68 935 606		70 282 464		71 620 279	

Wskaźnik ten kształtuje się porównywalnie do lat poprzednich i świadczy o pełnym pokryciu majątku trwałego funduszami własnymi

2. Trwałość struktury finansowania

	2007		2006		2005	
Fundusze własne	69 349 958	95,5	70 525 813	95,8	71 801 028	97,6
Suma bilansowa	72 644 806		73 620 781		73 544 587	

Wskaźnik trwałości struktury finansowania w okresie analizowanym utrzymuje się na niezmiennym poziomie i jest nadal wysoki

3. Obciążenie majątku trwałego zobowiązaniami

	2007		2006		2005	
Zobowiązania ogółem	3 208 404	4,65	3 094 968	4,40	1 743 559	2,43
Aktywa trwałe	68 935 606		70 282 464		71 620 279	

Wskaźnik ten w roku bieżącym wzrósł w stosunku do lat poprzednich z uwagi na wysoki stan funduszu remontowego, który nie był w ostatnim okresie wydatkowany. Stan funduszu w roku 2007 wzrósł o kwotę 400 tys. zł

4. Szybkość spłaty zobowiązań

	2007		2006		2005	
Należności + środki pieniężne	3 193 220	1,01	3 121 323	1,03	1 804 363	1,23
Zobowiązania krótkoterminowe	3 149 153		3 030 784		1 467 451	

Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań zmalał w stosunku do lat poprzednich lecz nadal jest wysoki ze względu na środki pochodzące z odpisów na fundusz remontowy.

5 Wskaźnik unieruchomienia środków

	2007		2006		2005	
Aktywa trwałe	68 935 606	94,9	70 282 464	95,5	71 620 279	97,4
Suma bilansowa	72 644 806		73 620 781		73 544 587	

Wskaźnik unieruchomienia środków kształtuje się na niezmiennym poziomie w analizowanym okresie. Wysoki wskaźnik jest typowy dla spółdzielni mieszkaniowej, która swoje przychody uzyskuje ze świadczonych usług zarządzania nieruchomościami własnymi.

6. Wskaźnik zdolności płatniczej

	2007		2006		2005	
Środki pieniężne	2 405 909	76,4	1 929 846	63,7	589 046	40,1
Zobowiązania krótkoterminowe	3 149 153		3 030 784		1 467 451	

Wskaźnik zdolności płatniczej w roku 2007 wzrósł w stosunku do roku 2006 oraz do 2005 jednakże jest nadal niski. Wskaźnik zdolności płatniczej poniżej 100 % świadczy o zbyt niskim pokryciu bieżących zobowiązań środkami pieniężnymi. Sygnalizuje to, że Spółdzielnia może mieć kłopoty z wypłacalnością, bądź z wykorzystaniem w pełni środków funduszu remontowego.

3. Ocena kontynuacji działalności gospodarczej Spółdzielni

Biegli uznają, iż deklaracja Zarządu Spółdzielni zawarta we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za rok 2007 o zdolności kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w nie zmniejszonym zakresie w ciągu przynajmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego, jest wiarygodna jednakże Zarząd Spółdzielni oraz Rada Nadzorcza winni podjąć szereg działań w celu racjonalizacji kosztów działalności Spółdzielni, a także racjonalnego opartego na rachunku ekonomicznym gospodarowaniu środkami finansowymi powierzonymi przez członków Spółdzielni oraz wzmocnić działania w kierunku skutecznej windykacji zaległości czynszowych.

Na podstawie przeprowadzonego badania ksiąg rachunkowych, dowodów źródłowych za rok sprawozdawczy oraz analizy bilansu i rachunku zysków i strat należy ocenić sytuację finansową Spółdzielni jako trudną i wymagającą naprawy.

Wprawdzie Spółdzielnia posiada środki pieniężne zgromadzone w banku na lokatach, jednakże pochodzą one z odpisów na fundusz remontowy, który w ostatnim okresie nie był wykorzystywany na remonty, ponadto w roku 2007 powstał niedobór w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości 415.582,48 zł, nie został również pokryty niedobór z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok 2006 w wysokości 38.347,97 zł

B. Ustalenia i rezultaty badania wstępnego

1. Prawdliwość i rzetelność ksiąg rachunkowych

Zasady rachunkowości zostały zatwierdzone Uchwałą Zarządu Spółdzielni nr 52 z dnia 23.11.1995 roku. Księgi rachunkowe prowadzone są zgodnie z ustaleniami zakładowego planu kont. Przyjęto do stosowania opracowany przez Centrum Informacji i Wydawnictw „Inwestprojekt” w Łodzi – zakładowy Plan Kont dla Spółdzielni Mieszkaniowych.

Zakładowy plan kont obejmuje:

- wykaz kont księgi głównej
- wykaz kont pomocniczych

Sposób oraz forma prowadzenia ksiąg rachunkowych wobec zmian zasad ewidencji kosztów wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych powinien zostać od roku 2007 zmodyfikowany i dostosowany do obowiązujących przepisów prawa. Księgi rachunkowe prowadzone są przy użyciu programów informatycznych autorstwa firmy „Sacer” S.C. z Gdyni. System ten obejmuje między innymi następujące moduły:

- finansowo- księgowy,
- bank, kasa, czynsze,
- media,
- sprzedaż,
- wkłady i udziały,
- środki trwałe (nie wdrożony).

Moduły te działają w sieci i są wzajemnie ze sobą powiązane.

Z firmą „Sacer” zawarta jest również umowa stałej opieki nad systemem oraz nadzór nad wdrażaniem systemów.

Na podstawie sporządzonych wydruków komputerowych stwierdziliśmy, iż brak jest uzgodnień poszczególnych modułów z księgą główną (są to niewielkie różnice nie mające wpływu na istotność badania jednakże należy doprowadzić do wzajemnego uzgodnienia ewidencji)

Konta analityczne kosztów i przychodów należy dostosować do warunków kalkulacyjnych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za lokale mieszkalne. Należy również wyodrębnić przychody i koszty związane z prowadzoną działalnością gospodarczą. Część kont rozrachunkowych nie posiada ewidencji analitycznej w systemie finansowo – księgowym (programie komputerowym f-k) tylko w formie kartotek ręcznych lub innych zestawień.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia nie zmieniała zasad ustalania i wyceny wartości aktywów i pasywów

Księgi rachunkowe i dowody księgowe przechowywane są w siedzibie Spółdzielni, a sposób ich przechowywania umożliwia ich łatwe odszukanie.

Część dokumentów księgowych w tym listy wynagrodzeń za okres I półrocza były sporządzone nieprawidłowo i rejestrowane były nierzetelnie dopiero w II półroczu wprowadzono ewidencję wynagrodzeń lecz jeszcze mogą wystąpić w tym zakresie nieprawidłowości.

Rezultaty badania kompletności i prawidłowości ujęcia i udokumentowania operacji gospodarczych zostały omówione w ocenie działania kontroli wewnętrznej oraz przy przedstawieniu wyników badania wiarygodności poszczególnych pozycji bilansowych oraz rachunku zysków i strat.

2. Działanie systemu kontroli wewnętrznej

Badanie systemu kontroli wewnętrznej było przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się ono ze sprawozdaniem finansowym. Nie miało ono na celu ujawnienia wszelkich ewentualnych nieprawidłowości lub istotnych słabości tego systemu.

Przeprowadzone badanie ujawniło niedociągnięcia w zakresie systemu kontroli wewnętrznej, szczególnie w okresie I półrocza gdzie powierzano obowiązki sporządzania dokumentacji płacowej osobie niekompetentnej, która jednocześnie pełniąc obowiązki pracownika kadr, nie była właściwie kontrolowana. Ponadto na niedociągnięcia w zakresie kontroli wewnętrznej miała wpływ duża fluktuacja załogi, w tym również Zarządu.

Przyjęty sposób opisu dokumentów źródłowych zapewnia czytelne powiązanie z zapisami księgowymi – oprócz dokumentów memoriałowych – dowodów PK, z których nie wynika sposób ich księgowania na określone konta księgowe. System kontroli wewnętrznej został określony w instrukcjach oraz w regulaminach. Część regulaminów należy dostosować do obowiązujących przepisów prawnych, a mianowicie: regulamin gospodarki finansowej, tworzenia i gospodarowania funduszami, a także regulamin ustalenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczenia oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali.

Kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawuje na podstawie § 92 obowiązującego w 2007 roku Statutu Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza składa się z 7 osób. Przewodniczącym Rady Nadzorczej do 19 marca 2007 roku był Pan Bernard Włodarczyk, następnie od dnia 20 marca do 25 czerwca 2007 roku Pani Krystyna Hołodowska, a od 25 czerwca 2007 roku i nadal jest Pan Marek Kołodziejcki.

Schemat organizacyjny obowiązujący w roku 2007 został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.07.2006 r. (Uchwała Nr 148/2006)

Schemat organizacyjny określa organizację poszczególnych służb, wyszczególniając ich podporządkowanie, powiązanie oraz należne funkcje administracyjne, a także kontrolne w ramach posiadanych uprawnień oraz odpowiedzialności.

Sprawozdawczość finansowa sporządzana jest systematycznie:

- miesięcznie dla potrzeb Urzędu Skarbowego (deklaracje podatkowe) i ZUS (rozliczenia składek)
- kwartalnie i rocznie na potrzeby Urzędu Statystycznego
- sukcesywnie w formie informacji o sytuacji finansowej na potrzeby Rady Nadzorczej

Zakres udostępnianych informacji dla Rady Nadzorczej jest bardzo ogólny, nie ma informacji szczegółowej o kosztach i wpływach gospodarki zasobami mieszkaniowymi z podziałem na Osiedla.

Zarząd Spółdzielni opracowuje plany gospodarczo – finansowe, które są podstawą realizacji osiąganych przychodów jak i ponoszonych wydatków. Plan na rok 2007 został przedstawiony do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej w dniu 3.04.2007, a zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 10 kwietnia 2007 r. (Uchwała Nr 74)

Spółdzielnia posiada odpowiednie systemy zabezpieczające majątek, a zwłaszcza chroniące dostęp do:

- środków pieniężnych (umowa o monitorowanie obiektu, kasa pancerna, odpowiedzialność materialna, umowa transportu gotówki, polisa ubezpieczeniowa)

Dostęp do komputerów oraz danych finansowych jest zabezpieczony w formie haseł i blokad.

W roku 2007 Spółdzielnia ubezpieczała swój majątek w Towarzystwie Ubezpieczeń „Filar” S.A. z siedzibą w Szczecinie, Oddział w Gdańsku. Aktualne polisy obejmują okres od 22.09.2007 roku do 21.09.2008 roku. Umowami ubezpieczenie objęto:

- budynki mieszkalne wg wartości odtworzeniowej. Ubezpieczenie obejmuje odpowiedzialność zagrożenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych w tym także od wandalizmu
- pozostałe środki trwałe od kradzieży z włamaniem i rabunku
- odpowiedzialność cywilną w związku z posiadaniem i administrowaniem lokalami mieszkalnymi
- majątek obrotowy – gotówka w kasie od kradzieży z włamaniem, pożaru.

W roku 2007 kontrolę w Spółdzielni przeprowadziła Państwowa Inspekcja Pracy w zakresie prawnej ochrony pracy.

Ostatnia lustracja Spółdzielni była przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w okresie od 19.10.2005 r. do 17. 01.2006 roku i obejmowała okres od 1.01.2002 r. do 31.12.2004 roku.

C. Ogólne informacje o badanym sprawozdaniu finansowym

Sprawozdanie finansowe za rok 2007 zostało sporządzone poprawnie pod względem formalnym, na wzorze podanym w załączniku do ustawy o rachunkowości. Wykazuje ono zgodność rachunkową i ciągłość bilansową w sumach ogólnych i w poszczególnych pozycjach bilansu oraz rachunku zysków i strat, które odpowiadają saldom względnie obrotom odpowiednich kont księgowych.

Dokumenty źródłowe będące podstawą prowadzonych ksiąg rachunkowych nie budzą zastrzeżeń i wątpliwości (oprócz ewidencji płacowej za okres I półrocza co omówiono w punkcie 1 niniejszego rozdziału).

Badanie przeprowadzono wg układu pionowego bilansu z podziałem na poszczególne grupy składników majątkowych i źródeł ich finansowania.

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych na 1.01.2007 roku było zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok 2006. Ogólna suma aktywów i pasywów wykazana w rubryce 2 "stan na początek okresu" jest zgodna ze zweryfikowanym i zatwierdzonym bilansem za rok 2006 i wynosi 73.620.780,61 zł. Bilans otwarcia ksiąg rachunkowych (saldy kont syntetycznych) na 1.01.2007 roku wynosi ogółem 92.735.718,49 zł. natomiast bilans zamknięcia na 31.12.2007 roku wynosi 93.591.459,30 zł.

4. Organizacja i przebieg inwentaryzacji

Sprawy inwentaryzacji oraz zasad rozliczania różnic inwentaryzacyjnych są uregulowane instrukcją inwentaryzacyjną z dnia 20.10.1999 roku zatwierdzoną Uchwałą Zarządu Spółdzielni Nr 86/99

Inwentaryzację roczną składników majątkowych w roku 2007 przeprowadzono na podstawie Uchwały Zarządu Nr 243/2007 z dnia 06.12.2007 roku. Biegli badający sprawozdanie finansowe nie obserwowali przebiegu inwentaryzacji w związku z późniejszym zawarciem umowy o badanie.

Spisem z natury objęto następujące składniki majątkowe wg stanu na 31.12.2007 roku:

- środki pieniężne w kasie.
- środki pieniężne na rachunkach bankowych (weryfikacja),
- zapasy materiałów, paliwa w zbiornikach,
- środki trwałe
- wartości niematerialne i prawne (weryfikacja)
- należności (potwierdzenie sald)

Zarząd do realizacji przeprowadzenia inwentaryzacji powołał Komisję Inwentaryzacyjną (Uchwała Nr 244/2007 z dnia 6.12.2007 r.)

Komisja Inwentaryzacyjna sporządziła sprawozdanie z przebiegu inwentaryzacji nie stwierdzając nieprawidłowości.

Terminy przeprowadzenia inwentaryzacji określone w Uchwale zostały dotrzymane

Częstotliwość przeprowadzania inwentaryzacji aktywów i pasywów jest zgodna z postanowieniami art. 26 ustawy o rachunkowości.

C Informacje szczegółowe z badania poszczególnych pozycji bilansu

AKTYWA

1. AKTYWA TRWAŁE – Grupa A bilansu 68.935.606,08 zł

Wartość aktywów trwałych przedstawionych w bilansie wynika z prowadzonej ewidencji analitycznej oraz jej udokumentowania.

1.1. Wartości niematerialne i prawne 3.778,95 zł

Stan wartości niematerialnych i prawnych zgodny jest z ewidencją księgową i dotyczy stosowanego oprogramowania użytkowego i systemowego komputerów. Spółdzielnia posiada licencje na używanie programów informatycznych ujętych w ewidencji analitycznej co zostało potwierdzone weryfikacją przeprowadzoną przez zespół inwentaryzacyjny. Ewidencja analityczna prawidłowa i kompletna

Wartość brutto 12.961,78 zł

Umorzenie na 31.12.2007 r. 9.182,84 zł

Wartość netto 3.778,95 zł

Amortyzacja naliczona od wartości niematerialnych i prawnych za rok 2007 wynosi 539,85 zł i została prawidłowo ujęta w kosztach.

Wartości niematerialne i prawne zostały prawidłowo zaprezentowane w bilansie.

1.2. Rzeczowe aktywa trwałe 68.892.082,93 zł

1.2.1. Środki trwałe 68.892.082,93 zł

% udziału w sumie bilansowej 94,8

Całość ewidencji majątku trwałego wykazuje zgodność urządzeń analitycznych z księgami rachunkowymi oraz sprawozdaniem finansowym. Ujęcie tych składników majątkowych w bilansie jest kompletne i prawidłowe, właściwie wycenione z uwzględnieniem ciągłości. Nie stwierdzono dokonania zastawu na środkach trwałych. Spółdzielnia posiada na dzień sporządzenia bilansu prawo własności gruntów oraz prawo wieczystego użytkowania do pozostałych gruntów, na których posadowione są nieruchomości, budynki mieszkalne będące jej własnością, a także prawa własności do pozostałych środków trwałych. Spółdzielnia przyjęła do ewidencji księgowej na podstawie wyceny ujawnione 2 garaże w Lęborku o wartości 27.941,96 zł.

Przychody środków trwałych pochodzących z zakupu to przede wszystkim sprzęt komputerowy.

Umorzenie i amortyzacja środków trwałych zostały obliczone prawidłowo, zgodnie z przyjętymi zasadami określonymi w zakładowym planie kont. Umorzenie majątku trwałego zaliczanego do zasobów mieszkaniowych w roku 2007 wynosiło 1.336.421,68 zł i zmniejszyło odpowiednie fundusze własne zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, natomiast amortyzacja obciążająca koszty została naliczona w wysokości 26.270,43 zł.

Badaniem pełnym objęto zmiany w rzeczowych aktywach trwałych w okresie od stycznia do grudnia 2007 roku w oparciu o zestawienie obrotów i sald, faktury zakupu, dowody OT, protokoły likwidacji oraz inne dokumenty związane ze zwiększeniem i zmniejszeniem majątku trwałego.

W roku 2007 objęto weryfikacją rzeczowe aktywa trwałe wg stanu na 31.12.2007 roku.

Zmiany w aktywach trwałych

Lp	Treść	Grunty	Budynki i obiekty inżynierii lądowej i	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
1	Stan na początek roku /brutto/	3 170 179,01	85 751 028,27	302 621,08	42 451,74	44 701,22	89 310 981,32
	zwiększenia	0,00	27 941,96	0,00	0,00	5 578,64	33 520,60
	zakup					5 578,64	5 578,64
	modernizacje						0,00
	przyjęcie z inwestycji						0,00
	inne		27 941,96				27 941,96
	zmniejszenia	0,00	0,00	11 496,94	0,00	0,00	11 496,94
	likwidacje			11 496,94			11 496,94
	w tym						0,00
	sprzedaż						0,00
	Stan na koniec roku /brutto/	3 170 179,01	85 778 970,23	291 124,14	42 451,74	50 279,86	89 333 004,98
2	Umorzenie - stan na początek roku	237 446,19	18 498 336,52	267 424,99	42 451,74	44 067,44	19 089 726,88
	Zwiększenia	47 491,19	1 289 345,29	19 643,21	0,00	6 212,42	1 362 692,11
	Umorzenie zasobów mieszk. amortyzacja	47 491,19	1 288 930,49	19 643,21		6 212,42	1 336 421,68
	Zmniejszenia	0,00	414,80	19 643,21		6 212,42	26 270,43
	z tyt. likwidacji		0,00	11 496,94	0,00	0,00	11 496,94
				11 496,94			11 496,94
	Umorzenie - stan na koniec roku	284 937,38	19 787 681,81	275 571,26	42 451,74	50 279,86	20 440 922,05
3	Wartość netto na koniec roku	2 885 241,63	65 991 288,42	15 552,88	0,00	0,00	68 892 082,93
4	% umorzenia	8,99	23,07	94,66	100,00	100,00	22,88

1.3. Należności długoterminowe **32.244,20 zł**
Należności długoterminowe dotyczą skapitalizowanych odsetek od kredytu do spłaty przez lokatorów.

1.4. Inwestycje długoterminowe **7.500,00 zł**
Inwestycje długoterminowe obejmują aktywa finansowe w postaci udziałów i akcji.
Spółdzielnia posiada udział w S.O.P. „Ineksplo” w Sopocie o wartości 2.500,00 zł oraz akcje w Bałtyckiej Agencji Poszanowania Energii w Gdańsku o wartości 5000,00 zł. W roku 2007 Spółdzielnia otrzymała dywidendę z tytułu udziału w zyskach Spółdzielni Osób Prawnych „Inekplo” kwotę 8.100,00 zł. Realność pozycji bilansowej nie budzi zastrzeżeń.

2. Aktywa obrotowe – Grupa B bilansu **3.709.199,76 zł**
Wartość aktywów obrotowych przedstawionych w bilansie wynika z prawidłowo prowadzonej ewidencji syntetycznej i analitycznej oraz jej udokumentowania.

2.1. Zapasy – materiały **12.502,00 zł**
Materiały wykazane w bilansie dotyczą oleju opałowego w kotłowni w Gniewinie. Stan oleju w zbiorniku został potwierdzony spisem z natury. Materiały wyceniane są wg cen zakupu brutto. Stan zapasów wykazany w bilansie jest prawidłowy.

2.2. Należności krótkoterminowe **787.310,92 zł**
% udziału w sumie bilansowej 1,1

2.2.1. Należności od pozostałych jednostek **787.310,92 zł**
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy **628.740,20 zł**

Salda należności wykazane w bilansie zostały ustalone prawidłowo, są wynikiem kompletnie ujętych w księgach rozliczeń z członkami, a także z najemcami lokali użytkowych.

Realność sald należności została potwierdzona poprzez dostarczenie pisemnych zawiadomień o wysokości salda do mieszkańców za pokwitowaniem wg stanu na 30.11.2007 r..

Szczegółowa analiza zadłużeń wg poszczególnych nieruchomości została przedstawiona w sprawozdaniu rocznym Zarządu, jest ono zgodne z danymi ksiąg rachunkowych. Windykacja należności w roku 2007 nie była prowadzona dość skutecznie. Dopiero na początku roku 2008 widać w tym zakresie poprawę. Wskaźnik zaległości czynszowych od lokali mieszkal-

nych wynosi 7,05 w stosunku do wymiaru opłat i jest dość wysoki.

Pozycja bilansowa obejmuje:

- należności za usługi 2.031,70 zł
- należności z tyt. opłat za lokale mieszkalne 604.509,54 zł
- należności z tytułu najmu 22.198,96 zł

Strukturę należności brutto za lokale mieszkalne na dzień bilansowy wg okresów zalegania przedstawia poniższe zestawienie:

Lp	Należności w przedziale	Stan na 31.12.2006	Ilość lokali	Stan na 31.12.2007	Ilość lokali	Dyn. w %
1	do 1 m-ca	0	0	104.411,66	701	
2	do 3 m-cy	258.511,67	836	141.146,58	200	95,0
3	do 6 m-cy	90.949,81	47	43.860,45	26	48,2
4	do 12 m-cy	120.781,97	22	303.218,83	53	251,0
5	powyżej 12	57.090,95	4	-	-	
6	razem	527.334,40	919	592.637,52	980	112,4

Ogółem należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne wzrosły o 12,4 %. Największy wzrost wystąpił w przedziale od 6 do 12 m-cy. Należności zostały prawidłowo zaprezentowane w bilansie.

b) Należności inne **158.546,09 zł**

Największą kwotę w tej pozycji bilansowej tj. **149.003,29 zł** stanowi należność pobrana przez komornika z tytułu poręczenia SKOK. Pozostałe należności dotyczą pobranej zaliczki na kwotę 999,37 zł, pożyczki z ZFŚS na kwotę 4.800,00 zł, a także rozliczeń z PKZP na kwotę 1.576,00 zł oraz innych drobnych rozliczeń.

Saldo uznaje się za realne

c) Należności dochodzone na drodze sądowej **24,63 zł**

Należności dochodzone na drodze sądowej wynikają z różnicy ewidencji roszczeń spornych na kwotę 581.217,22 zł. oraz odpisów aktualizujących na kwotę 581.192,59 zł. Na podstawie informacji uzyskanych od Rady Prawnego dotychczas nie skierowano pozwów o zapłatę spornych należności do Sądu do czasu zakończenia postępowań karnych prowadzonych przez Prokuraturę Okręgową w Gdańsku.

Saldo uznaje się za realne, wynika z właściwie ujętych dokumentów źródłowych i prawidłowo zostało zaprezentowane w bilansie.

2.3. Inwestycje krótkoterminowe **2.405.909,25 zł**

% udziału w sumie bilansowej 3,30

2.3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe **2.405.909,25 zł****a) Środki pieniężne w kasie** **23.384,86 zł**

Wynikają z raportu kasowego oraz zostały potwierdzone inwentaryzacją. W wyniku sprawdzenia wrywkowego raportów kasowych stwierdza się, iż nie zostały naruszone przepisy dotyczące limitu wypłat gotówkowych. Środki pieniężne w kasie są właściwie zabezpieczone. Podczas badania przeprowadzono niezapowiedzianą inwentaryzację gotówki w kasie na dzień 9 maja 2008 roku, w której uczestniczyli biegli rewidenci. Stwierdzono zgodność gotówki z raportem kasowym.

b) Środki pieniężne na rachunkach bankowych **2.382.524,39 zł**

Spółdzielnia gromadzi środki pieniężne na rachunkach bankowych w Banku PKO BP Oddział w Wejherowie oraz w Banku Millenium.

Stan środków pieniężnych został potwierdzony przez Banki i jest zgodny z wyciągami bankowymi oraz prowadzoną ewidencją w księgach rachunkowych. Gospodarka środkami pieniężnymi na rachunkach bankowych jest prawidłowo udokumentowana, nie stwierdzono nieprawidłowych wypłat z kont bankowych. Wszystkie środki pieniężne zostały ujęte w sposób kompletny.

Na dzień bilansowy Spółdzielnia posiadała środki pieniężne na rachunku:

– bieżącym w PKO BP	214.581,31 zł
– bieżącym w Banku Millenium	266.768,49 zł
– funduszu socjalnym	51.174,59 zł
– lokat negocjowanych	1.850.000,00 zł

Pozycja bilansowa prawidłowa.

2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe **503.477,59 zł**

Stosowane przez Spółdzielnię zasady rozliczania kosztów w czasie są prawidłowe. W trakcie roku rozliczane są również przez konto rozliczeń międzyokresowych odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych. Powyższa pozycja bilansowa dotyczy rozliczenia w koszty roku 2008 ubezpieczenia majątkowego za okres do 22.09.2008 r. oraz abonamentów dotyczących I/2008 roku ujętych w fakturach za m-c XII/2007 roku ponadto są to koszty prenumeraty czasopism. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują również nadwyżki kosztów nad przychodami gospo-

darki zasobami mieszkaniowymi. Za rok 2006 nadwyżka kosztów wynosi 38.347,97 zł, natomiast w roku 2007 Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę w wysokości 415.582,48 zł. Szczegółowo pozycja nadwyżki kosztów nad przychodami jest omówiona w punkcie 7 – Wynik finansowy rozdziału „D – Kompletność i prawidłowość pozycji kształtujących wynik działalności” Rozliczenia międzyokresowe zostały prawidłowo wykazane w bilansie w oparciu o dokumenty źródłowe i ewidencję księgową.

PASYWA

3. Fundusze własne – Grupa A bilansu 69.436.501,70 zł

3.1. Fundusze podstawowe 65.237.895,87 zł

% udziału w sumie bilansowej 0,23

Funduszami podstawowymi tworzonymi na podstawie ustawy oraz statutu są fundusze:

- udziałowy	84.967,80 zł
- wkładów mieszkaniowych – lokatorskich	1.262.461,86 zł
- wkładów budowlanych – własnościowych	63.881.055,80 zł
- wkładów garażowych	9.410,41 zł

są one własnością członków Spółdzielni. Zwiększenia i zmniejszenia tych funduszy uznaje się za prawidłowe. Stan poszczególnych funduszy jest zgodny z prowadzoną ewidencją analityczną oraz rejestrem członków i został prawidłowo wykazany w bilansie.

3.2. Fundusze zapasowe 4.112.061,81 zł

% udziału w sumie bilansowej 89,05

Fundusze zapasowe tworzone są zgodnie z ustawą, są to:

– fundusz zasobowy Spółdzielni	3.158.321,72 zł
– fundusz zasobów mieszkaniowych	953.740,09 zł
– wynikają z prowadzonej ewidencji w module finansowo – księgowym, księga główna. Saldo prawidłowe, zmiany funduszy wynikają z dokumentów źródłowych.	

Grupa funduszy podstawowych i zapasowych została prawidłowo zaprezentowana w bilansie. Struktura zmian w funduszach własnych za rok 2007 podana w dodatkowych informacjach zostało sporządzone prawidłowo. Zmiany w funduszach zostały zaprezentowane w sposób kompletny i zgodny z prowadzoną ewidencją.

Stan funduszy wykazany w bilansie uznaje się za prawidłowy.

3.3 Zysk netto 86.544,02 zł

W roku 2007 Spółdzielnia w związku ze zmianą ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych została zobowiązana do opodatkowania dochodów osiągniętych z innych źródeł niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Osiągnięty w działalności gospodarczej zysk netto wynosi 86.544,02 zł i jest zgodny z rachunkiem zysków i strat

4. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania 3.208.404,14 zł**4.1. Zobowiązania długoterminowe 59.151,02 zł**

Zobowiązania długoterminowe dotyczą niespłaconej pożyczki udzielonej przez Elektrownię Jądrową Żarnowiec na budowę budynków mieszkalnych. W wyniku likwidacji Elektrowni prawa i obowiązki z tego tytułu przejęła Izba Skarbowa w Gdańsku. W roku 2007 spłacono pożyczkę w wysokości 5.032,70 zł. Prezentacja zobowiązań długoterminowych w bilansie prawidłowa.

4.2. Zobowiązania krótkoterminowe 3.149.153,12 zł

% udziału w sumie bilansowej 4,30

4.2.1. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek 758.337,99 zł

Wszystkie zobowiązania krótkoterminowe mieszczą się w okresie wymagalności do 12 miesięcy.

a) Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług 498.979,36 zł

zgodne są z saldami analitycznymi kont wykazanymi w księgach rachunkowych. Zobowiązania wobec dostawców z tytułu wykonania usług zostały uregulowane zgodnie z terminami ujętymi w fakturach oraz umowach. Spółdzielnia miała kłopoty z regulowaniem swoich zobowiązań w obowiązujących terminach ze względu na blokadę rachunku bankowego, w związku z czym zapłaciła odsetki w wysokości 7.169,52 zł. Spółdzielnia obecnie posiada pełną zdolność do regulowania swoich zobowiązań. Pozycja bilansowa zobowiązań prawidłowa.

W wyniku badania stwierdzono istnienie zobowiązań z tytułu usług, potwierdzone fakturami oraz uzgodnieniem i weryfikacją sald w IV kwartale 2007 roku.

b) zaliczki otrzymane na dostawy**80.688,98 zł**

Zaliczki dotyczą nadpłat opłat czynszowych od mieszkańców głównie z tytułu ogrzewania jak również podgrzania wody. Rozliczenie nastąpi po odczytach urządzeń pomiarowych.

Prezentacja pozycji zobowiązań w bilansie prawidłowa.

c) Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń**77.448,02 zł**

Zobowiązania z tytułu podatków zostały ustalone prawidłowo, w sumach zgodnych z ewidencją syntetyczną i analityczną, rejestrami oraz deklaracjami podatkowymi.

Stan zobowiązań budżetowych na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

1. w podatku dochodowym od osób fizycznych	5.608,50 zł
2. w podatku VAT	2.611,00 zł
3. w opłatach na PFRON	2.604,00 zł
4. w podatku dochodowym od osób prawnych	31.317,00 zł
5. w rozliczeniach z ZUS	35.307,52 zł

Zobowiązania wobec budżetu zostały uregulowane w m-cu styczniu 2008 roku w obowiązujących terminach.

Ponadto w roku 2007 Spółdzielnia naliczyła, odprowadziła i zaliczyła w ciężar kosztów podatek od nieruchomości w wysokości 127.342,00 zł zgodnie ze złożonymi deklaracjami do:

- Urzędu Miasta w Wejherowie	61.436,00 zł
- Urzędu Miasta w Redzie	50.766,00 zł
- Urzędu Miasta w Lęborku	11.972,00 zł
- Urzędu Gminy w Gniewinie	3.168,00 zł

oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu w kwocie 69.068,75 zł w tym do:

- Urzędu Miejskiego w Wejherowie	2.497,56 zł
- Urzędu Miejskiego w Redzie	34.780,46 zł
- Urzędu Miejskiego w Lęborku	1.188,49 zł
- Starostwa Powiatowego w Wejherowie, ogółem	30.602,24 zł
w tym dotyczące Wejherowa	30.017,24 zł
dotyczące Gniewina	585,00 zł

Prezentacja pozycji w bilansie oraz w rachunku zysków i strat prawidłowa.

d) Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń**4.135,09 zł**

Zobowiązanie dotyczy niepojętych wynagrodzeń wypłaconych w 2007 roku. Saldo prawidłowe.

e) Zobowiązania inne 97.086,54 zł

Inne zobowiązania wynikają z ewidencji analitycznej i syntetycznej oraz z dokumentów źródłowych. Głównie saldo dotyczy wpłaconych kaucji gwarancyjnych przez wykonawców robót remontowych w wysokości 41.283,41 zł oraz z tytułu zaliczek na wykup mieszkań lokatorskich na kwotę 11.078,03 zł, a także z tytułu polis ubezpieczeniowych do FILAR-a na kwotę 36.737,00 zł, oraz innych drobnych rozliczeń.

Zobowiązania zostały wykazane w bilansie w sposób prawidłowy.

4.2.2. Fundusze specjalne 2.390.815,13 zł

% udziału w sumie bilansowej 3,3

A Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych 17.60,31 zł

W zakresie działalności socjalnej Spółdzielnia posiada „Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami zakładowego funduszu świadczeń socjalnych” uzgodniony z załogą i zatwierdzony uchwałą Zarządu., który obowiązuje od dnia 8.12.2004 roku. Odpis na fundusz socjalny obciążający koszty ustalony został w prawidłowej wysokości, tj: 35.767,15 zł. Ponadto na zwiększenie funduszu wpłynęły środki dot. korekty z roku 2006 oraz odsetki od rachunku bankowego Wydatkowanie środków funduszu socjalnego następuje zgodnie z regulaminem oraz wnioskami Komisji Socjalnej zatwierdzonymi przez Zarząd. Spółdzielnia posiada zgodnie z obowiązującymi przepisami wyodrębniony rachunek bankowy, na którym gromadzone są środki finansowe funduszu socjalnego. Stan środków pieniężnych na rachunku bankowym na dzień 31.12.2007 r. wynosi 51.174,59 zł.

Część środków funduszu socjalnego jest zaangażowana w pożyczkach udzielanych pracownikom na cele remontowe. Stan pożyczek na dzień bilansowy wynosi 1800,00 zł. Gospodarowanie zakładowym funduszem świadczeń socjalnych uznaje się za prawidłowe.

B. Fundusz remontowy 2.026.375,82 zł

W spółdzielni fundusz remontowy tworzony jest w ramach odpisów obciążających koszty na podstawie art. 6 ust. 3. zwiększenia zgodne są z obowiązującym „Regulaminem gospodarki finansowej – tworzenia i gospodarowania funduszami”. Odpisy od lokali mieszkalnych tworzone były w ciężar kosztów w wielkościach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia wykonuje remonty systemem zleconym przez obcych wyko-

nawców.

Badaniem objęto prawidłowość udokumentowania wydatków, ich zgodność nie budzi zastrzeżeń. Odstąpiono od oceny realizacji robót w kontekście założeń planowych, gdyż w okresie badanym realizacja robót w ramach funduszu remontowego była bardzo ograniczona. Kontynuowano roboty remontowe z roku 2006. Pełna realizacja robót remontowych nastąpi w roku 2008.. Wydatki funduszu remontowego zgodne są z ewidencją analityczną oraz dokumentami źródłowymi tj. umowami i fakturami VAT.

Stan funduszu na początek roku wynosił	1.973.160,40 zł
zwiększenia ogółem	1.544.968,16 zł
zmniejszenie ogółem	1.144.963,74 zł
stan funduszu na koniec roku	2.373.164,82 zł

Spółdzielnia stosuje zasadę pobierania kaucji gwarancyjnych tytułem właściwego wykonania robót określając w umowach zasady i terminy zwrotu kaucji. Pozycja została prawidłowo wykazana w bilansie.

4.2.3. Rozliczenia międzyokresowe

0 zł

D KOMPLETNOŚĆ I PRAWIDŁOWOŚĆ POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK DZIAŁALNOŚCI

Spółdzielnia zgodnie z postanowieniami określonymi w „Zakładowym planie kont” sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

1. Przychody ze sprzedaży

Wykazane w rachunku zysków i strat przychody są prawidłowe. Obejmują wszystkie sumy wynikające z obciążenia członków Spółdzielni opłatami eksploatacyjnymi oraz za zużyte media. Obciążenia wynikają z indywidualnych stawek zatwierdzonych przez Zarząd bądź Radę Nadzorczą. Ponadto przychody obejmują opłaty wynikające z zawartych umów z najemcami lokali użytkowych na podstawie wystawianych faktur VAT,

Przychody netto ze sprzedaży produktów	8.839.670,72 zł
Zmiana stanu produktów, z tego	+ 486.381,05 zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ujęta w bilansie w rozliczeniach międzyokresowych	+ 415.582,48 zł
- zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	+ 70.798,53 zł
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	29.807,56 zł

Ogółem **9.355.859,33 zł**

Szczegółowa struktura przychodów ze sprzedaży przedstawia się następująco:

lp	Treść	Wykonanie za 2006 r.	Wykonanie za 2007 r.	Zmiany 4-3	Dynam %
1	2	3	4	5	6
1	Przychody z eksploatacji	5.812.889,16	5.487.177,74	- 325.711,42	94,4
	Lokale mieszkalne	-	5.481.287,96	-	-
	Lokale użytkowe	-	105.889,78	-	-
2	Przychody z energii cieplnej	3.472.267,33	3.322.685,42	-149.581,91	95,7
	Lokale mieszkalne	-	3.298.830,67	-	-
	Lokale użytkowe	-	23.854,75	-	-
3	Przychody z usług konserwatorów	285.286,84	29.807,56	- 255.479,28	10,4
4	Przychody finansowe	49.213,87	94.953,14	+ 45.739,27	192,9
	gzm	-	36.265,16	-	-
	Działalność gospodarcza	-	58.687,98	-	
5	Pozostałe przychody operacyjne	48.627,23	647.465,25	+598.838,02	1331,5
6	Ogółem przychody	10.130.327,43	9.582.089,11	- 548.238,32	94,6
	gzm	-	9.393.656,60	-	
	Działalność gospodarcza	-	188.432,51	-	

2. Koszty działalności operacyjnej

Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów w układzie rodzajowym na kontach zespołu „4” oraz w układzie kalkulacyjnym na kontach zespołu „5” wg miejsc ich powstawania na poszczególne rodzaje działalności, a także tytuły wpływów opłat za lokale mieszkalne, tzn.:

- koszty eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych
- koszty eksploatacji ciepłownictwa
- podatki i opłaty
- koszty wywozu nieczystości
- koszty zimnej wody i kanalizacji

Ewidencja analityczna – szczegółowa kosztów zgodna jest z profilem działalności spółdzielni mieszkaniowej, a także z „Regulaminem ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ich rozliczania oraz ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali”

Zapisy na kontach kosztów uznaje się za kompletne i prawidłowe, zostały wykazane na podstawie dokumentów źródłowych i rozliczeń.. Koszty zostały prawidłowo zaewidencjonowane

Nie stwierdzono błędów w naliczeniu podatków kosztowych . Koszty zostały prawidłowo zaprezentowane w rachunku zysków i strat.

Koszty w układzie rodzajowym przedstawiają się następująco:

lp.	Treść	Wykonanie za 2006 rok	Struk %	Wykonanie za 2007 rok	Struk %	Dynam % 5:3
1	2	3	4	5	6	7
1	Zużycie materiałów	86.081,09	0,9	105.033,93	1,1	122,0
2	Zużycie energii	4.961.105,89	52,8	4.799.598,29	51,5	96,7
3	Usługi obce	526.367,77	5,6	524.606,09	5,6	99,7
4	Podatki i opłaty	238.249,57	2,5	231.572,37	2,5	97,2
5	Wynagrodzenia	1.204.763,82	12,8	1.205.318,08	12,9	100,0
6	Świadczenia na rzecz pracowników	247.574,10	2,6	244.071,06	2,6	98,6
7	Amortyzacja	44.354,95	0,5	26.810,28	0,3	60,4
8	Odpis na fundusz remontowy	1.994.103,01	21,2	1.992.149,18	21,3	99,9
9	Pozostałe koszty	99.087,66	1,1	200.787,07	2,2	202,6
10	Razem	9.401.687,86	100,0	9.329.946,35	100,0	99,2

Ogółem koszty w roku 2007 zmniejszyły się w stosunku do roku poprzedniego o 0,8 %. Największą pozycję kosztów stanowi energia w różnych postaciach tj. energia elektryczna, gaz, woda i kanalizacja oraz energia ciepła do ogrzewania mieszkań i podgrzewania wody. Koszty energii zmniejszyły się w stosunku do roku poprzedniego o 3,3 punktu. Zmniejszyły się również koszty podatków i opłat o 2,8 punktu. W okresie 3 kolejnych lat tj. 2005 – 2007 koszty ogółem wykazują tendencję malejącą, zarówno te zależne od spółdzielni jak również te niezależne.

3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

3.1. Pozostałe przychody operacyjne **647.465,25 zł**

Pozostałe przychody operacyjne obejmują:

- zwrot kosztów komorniczych i sądowych	15.871,45 zł
- darowizna od Szkoły	1.000,00 zł
- nierozliczone rozrachunki z członkami z lat poprzednich	43.064,42 zł
- prześięgowane należności sporne	581.192,59 zł
- pozostałe – drobne wpłaty za złom, usługi wywozu nieczystości, zaokrąglenia	6.336,79 zł

3.2. Pozostałe koszty operacyjne **638.409,55 zł**

Pozostałe koszty operacyjne obejmują:

- koszty postępowania spornego	12.648,50 zł
- odpisy na należności sporne	648.040,41 zł
- pozostałe (opłaty rejestrowe, skarbowe, sądowe)	7.720,64 zł

W oparciu o przeprowadzone badanie poszczególnych pozycji analitycznych oraz dokumentów dotyczących pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych można stwierdzić, iż zostały one:

- ujęte w sposób kompletny,
- wycenione w prawidłowej wysokości,
- poprawnie ustalone i zaewidencjonowane wg określonych tytułów.

Pozycja pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych wykazana została w rachunku zysków i strat prawidłowo.

4. Przychody i koszty finansowe

4.1. Przychody finansowe **94.953,14 zł**

Przychody finansowe obejmują:

- dywidendę z tytułu udziałów w „Inekspl0”	8,100,00 zł
- odsetki wpłacone od nieterminowych opłat czynszu za lokale mieszkalne	36.265,16 zł
- odsetki od środków na rachunkach bankowych	50.587,98 zł

4.2. Koszty finansowe **7.193,80 zł**

Koszty finansowe dotyczą:

- | | |
|--|-------------|
| - zapłaconych odsetek podatkowych | 24,28 zł |
| - zapłaconych odsetek z tytułu nieterminowego regulowania zobowiązań bieżących z powodu blokady rachunku bankowego | 7.169,52 zł |

Na podstawie badania dokumentów źródłowych oraz ewidencji księgowej stwierdzono, iż wszystkie przychody oraz koszty finansowe zostały prawidłowo i w sposób kompletny ujęte w księgach rachunkowych.

Pozycja przychodów i kosztów finansowych została wykazana w rachunku zysków i strat prawidłowo.

5. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych 0 zł

W roku sprawozdawczym nie wystąpiły w Spółdzielni zdarzenia zaliczane do zysków i strat nadzwyczajnych.

6. Podatek dochodowy 36.184,00 zł

Zgodnie z obowiązującym od 1 stycznia 2007 roku przepisem art.17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, wolne od podatku są dochody spółdzielni mieszkaniowej osiągnięte z prowadzonej działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają zatem jedynie dochody uzyskane z innej działalności aniżeli gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Ustalenie podstawy naliczenia podatku dochodowego za rok 2007 przedstawia się następująco:

Przychody z działalności gospodarczej	188.432,51 zł
Przychody osiągnięte z tytułu sprzedaży mieszkania na przetargu	41.593,42 zł
razem przychody podatkowe	230.025,93 zł
koszty dot. działalności gospodarczej	65.704,49 zł
koszty wyłączone z kosztów uzyskania przychodów	26.121,28 zł
w tym - odsetki podatkowe	24,28 zł
- niewypłacone wynagrodzenia	189,47 zł
- składki ZUS (różnica)	- 6.302,47 zł
- składki PFRON	32.210,00 zł
Razem koszty podatkowe	39.583,21 zł
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	190.442,72 zł
Należny podatek dochodowy	36.184,00 zł

7. Wynik finansowy

W spółdzielni mieszkaniowej w roku 2007 występuje zarówno zysk z działalności gospodarczej jak również różnica pomiędzy kosztami , a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Rozliczenie przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności gospodarczej za rok 2007 przedstawia się następująco:

Struktura przychodów i kosztu własnego 2007

L.p.	Wyszczególnienie	Przychody			Koszt własny			Wynik finansowy z:		
		Gospodarka zasobami mieszkaniow.	Działalność gospodarcza	Razem przychody	Gospodarka zasobami mieszkaniow.	Działalność gospodarcza	Razem koszt własny	Gospodarka zasobami mieszkaniow.	Działalność gospodarcza	
1	Wykonanie własne	29 807,56		29 807,56	29 807,56		29 807,56	0,00	0,00	
2	Lokale mieszkalne	5 381 287,96		5 381 287,96	5 899 704,89		5 899 704,89	-518 416,93	0,00	
3	Dźwigi			0,00			0,00	0,00	0,00	
4	Pożytki z nieruchomości wspóln.			0,00			0,00	0,00	0,00	
5	Lokale użytkowe		105 889,78	105 889,78			45 610,47	0,00	60 279,31	
6	Działalność społ. - wychow.			0,00			0,00	0,00	0,00	
7	Energia ciepła	3 298 830,67	23 854,75	3 322 685,42	3 234 123,28	20 094,02	3 254 217,30	64 707,39	3 760,73	
8	Pozostałe usługi			0,00			0,00	0,00	0,00	
Razem przychody netto ze sprzedaży produktów		8 709 926,19	129 744,53	8 839 670,72	9 163 635,73	65 704,49	9 229 340,22	-453 709,54	64 040,04	
9	Przych. i k-ty ze sprzedanych mat.			0,00			0,00	0,00	0,00	
10	Przychody finansowe	36 265,16	58 687,98	94 953,14			0,00	36 265,16	58 687,98	
11	Koszty finansowe			0,00	7 193,80		7 193,80	-7 193,80	0,00	
12	Pozostałe przychody operacyjne	647 465,25		647 465,25			0,00	647 465,25	0,00	
13	Pozostałe koszty operacyjne			0,00	638 409,55		638 409,55	-638 409,55	0,00	
Ogółem działalność		9 393 656,60	188 432,51	9 582 089,11	9 809 239,08	65 704,49	9 874 943,57	-415 582,48	122 728,02	
14	Zyski nadzwyczajne			0,00			0,00	0,00	0,00	
15	Straty nadzwyczajne			0,00			0,00	0,00	0,00	
Ogółem wyniki		9 393 656,60	188 432,51	9 582 089,11	9 809 239,08	65 704,49	9 874 943,57	-415 582,48	122 728,02	

7.1. w gospodarce zasobami mieszkaniowymi

Za rok 2007 spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 415.582,48 zł, w tym na eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi 548.416,93 zł i w przekroju poszczególnych Osiedli kształtuje się następująco;

- Wejherowo	368.290,10 zł
- Reda	103.484,68 zł
- Gniewino	50.850,26 zł
- Lębork	25.791,89 zł

Natomiast w ciepłownictwie lokali mieszkalnych została osiągnięta nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 71.577,25 zł, a w przekroju poszczególnych Osiedli przedstawia się następująco;

- Wejherowo	10.901,06 zł
- Reda	3.606,42 zł
- Gniewino	54.431,08 zł
- Lębork	2.638,69 zł

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi został ustalony prawidłowo, zgodnie z prowadzonymi księgami rachunkowymi.

Opłaty ustalone dla mieszkańców na utrzymanie lokali mieszkalnych nie pokrywają ponoszonych kosztów.

7.2. w działalności gospodarczej

W działalności gospodarczej spółdzielnia osiągnęła dochód brutto w wysokości 122.728,02 zł. Dochód ten podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym w kwocie 36.184 zł., a zatem dochód netto ukształtował się w wysokości 86.544,02 zł. Dochód ten zostanie przedstawiony do zatwierdzenia i do podziału Walnemu Zgromadzeniu.

E. Ocena kompletności i prawidłowości ujęcia danych zawartych

- we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego,
- w dodatkowych informacjach i objaśnieniach,
- w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni.

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego zawiera wszystkie niezbędne informacje wymagane w ustawie o rachunkowości, w tym również oświad-

czenie Zarządu Spółdzielni, iż nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie dalszego kontynuowania działalności przez Spółdzielni.

2. Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dane zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach są zgodne z bilansem na dzień 31.12.2007 roku oraz z rachunkiem zysków i strat za okres od 1.01. do 31.12.2007 roku.

Dodatkowe informacje i objaśnienia opracowano zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości. Informacje oparte są na danych wynikających z ewidencji księgowej.

3. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2007 jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, jednak zawarte w nim informacje, dotyczące wyniku finansowego są zgodne ze sprawozdaniem finansowym.

F. Zdarzenia po dacie bilansu

Według oświadczenia Zarządu od daty zamykającej okres obrotowy do daty wydania opinii nie zaszły żadne okoliczności mogące w sposób istotny zaważyć na sytuacji finansowej badanej Spółdzielni

G. Podsumowanie wyników badania

Zbadano rzetelność i prawidłowość danych zawartych w bilansie oraz w rachunku zysków i strat. Przeprowadzone badanie obejmowało sprawdzenie – w dużej mierze metodą wrywkową – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają kwoty i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, a także pozycje kształtujące wysokość rozrachunków z budżetami. W związku z tym mogą wystąpić różnice pomiędzy wynikami ewentualnych kontroli podatkowych przeprowadzanych zwykle metodą pełną, a ustaleniami zawartymi w niniejszym raporcie.

Syntetyczną ocenę sprawozdania finansowego zawiera opinia stanowiąca odrębny dokument.


H. Informacje końcowe

Raport z badania sprawozdania finansowego uzupełniający opinię Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie za rok 2007 zawiera 41 stron kolejno ponumerowane. Każdą stronę raportu oznaczono skrótowymi podpisami.

Integralną część raportu stanowią:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2007 roku,
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01. do 31.12.2007 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.

Biegły Rewident


Irena Barzowska
(Nr ewid. 140/4778)


Gdańsk, dnia 30 maja 2008 r.

Biegły Rewident – ekspert


Halina Gieniusz
(Nr ewid. 997)

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych
Biuro Biegłego Rewidenta
„AKCEPT”
Irena Barzowska
wpisany na listę podmiotów
pod nr 1263

BIURO BIEGŁEGO REWIDENTA
»AKCEPT«
80-365 Gdańsk, ul. Czarny Dwór 6
tel. 558-43-33, kom. 0502-303-615
NIP 585-101-02-02, Nr ewid. 1263

B. B. R. »AKCEPT«
WŁAŚCICIEL

Irena Barzowska
upr. nr 1263