

RAPORT

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

za rok 2008**

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 | 18 |
| 1. Prawidłowość i rzetelność ksiąg rachunkowych..... | 18 |
| 2. Działanie systemu kontroli wewnętrznej..... | 19 |
| 3. Ogólne informacje o badanym sprawozdaniu finansowym..... | 21 |
| 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 | 33 |
| 1. Przychody ze sprzedaży..... | 33 |
| 2. Koszty działalności operacyjnej..... | 34 |
| 3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne..... | 36 |
| 4. Przychody i koszty finansowe..... | 36 |
| 5. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych..... | 37 |
| 6. Podatek dochodowy..... | 37 |
| 7. Wynik finansowy..... | 39 |
| 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 w dniu 24.11.2007 roku uchwaliło Zebranie Przedstawicieli, a 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, realizowany jest poprzez zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni jak również własność członków Spółdzielni, 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:

Prezes Zarządu – Andrzej Guziak

Z – ca Prezesa ds. Technicznych – Jarosław Jędrzejewski – odwołany w dniu 31.08.2008 r.

Członek Zarządu – Janina Pancewicz do dnia 25.01.2008 r

Członek Zarządu – Elżbieta Stachak od 5.02.2008 r do 31.03.2008 r.

Z – ca Prezesa – Grażyna Siemborska – powołana w dniu 1.09.2008 r.

Głównym Księgowym do 31.08.2008 roku była Ewa Horak, a od 11.08.2008 r do 10.11.2008 r. Justyna Schwarz, od 21.11.2008 roku i nadal Głównym Księgowym jest Elżbieta Kochanek

- 1.5. Średnioroczne zatrudnienie w roku badanym w przeliczeniu na pełne etaty wynosiło 39, a w roku poprzednim 42 etaty.
- 1.6. Fundusze podstawowe Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2008 roku wynoszą 68.089.519,69 zł i wniesione zostały przez członków Spółdzielni w formie udziałów i wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz funduszu zasobowego i zasobów mieszkaniowych.
- 1.7 W roku 2008 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Energetyk” w Wejherowie zarządza zasobami lokalowymi obejmującymi:
- 70 budynków mieszkalnych z liczbą mieszkań 1.847 o pow. użytkowej 102.034,49 m²
 - 11 lokalami użytkowymi przeznaczonymi na wynajem w tym 6 lokalami użytkowymi na warunkach własnościowego prawa do lokalu
- 1.8 W roku badanym 2008 nie prowadzono wobec Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie postępowania upadłościowego, likwidacyjnego lub układowego
- Wyniki badania wskazują na brak podstaw i okoliczności mogących spowodować wszczęcie takich postępowania w roku następnym, lub na zagrożenia kontynuowania dalszej działalności jednostki w dającej się przewidzieć przyszłości.
- 1.9 Sprawozdanie finansowe za okres od 1.01.2008 r. do 31.12.2008 r. składa się z:
- a) bilansu na dzień 31.12.2008 r., którego suma bilansowa po weryfikacji wynosi 72.948.016,79 zł

b) rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008 r. zamyka się wynikiem finansowym zyskiem netto w kwocie **145.106,33** zł osiągniętym w działalności gospodarczej oraz wykazujący nadwyżkę kosztów nad przychodami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości **225.987,19** 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.

c) wprowadzenia do sprawozdania finansowego oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

1.10 Badanie przeprowadzono na podstawie umowy nr 5/2008/09 z dnia 16.12.2008 roku zawartej pomiędzy Biurem Biegłego Rewidenta „AKCEPT” w Gdańsku, a Zarządem Spółdzielni, zgodnie z Uchwałą Nr 83/2008 z dnia 24.11.2008 roku Rady Nadzorczej podjętej na podstawie § 93 ust 2 pkt 9 Statutu Spółdzielni.

1.11 Zarząd Spółdzielni w dniu 22.05.2009 roku tj. pod datą zakończenia badania i wydanej opinii złożył pisemne oświadczenie potwierdzające prawidłowość sporządzenia badanego sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2008, a także o kompletności, rzetelności ujęcia danych w księgach rachunkowych, które zdaniem Kierownictwa Spółdzielni zostały ustalone w oparciu o właściwe dowody księgowe, stanowiące udokumentowanie prowadzonych ksiąg. Wg uzyskanych informacji, po dniu bilansowym – do czasu zakończenia badania – w badanej jednostce nie wystąpiły zdarzenia mogące wpływać w istotny sposób na treść i dane liczbowe zawarte w sprawozdaniu finansowym objętym niniejszą weryfikacją, 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.

1.12 Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Spółdzielni.

1.13 W toku badania sprawozdania finansowego za rok 2008 nie wystąpiły żadne ograniczenia, bowiem Spółdzielnia udostępniła nam wszelkie niezbędne dokumenty i informacje dla potrzeb sporządzenia raportu i wydania opinii o badanym sprawozdaniu finansowym oraz udzielono wymaganych i stosownych oświadczeń, informacji i wyjaśnień niezbędnych do prawidłowego przeprowadzenia badania i weryfikacji przedłożonego sprawozdania. Nie stanowiło odrębnego przedmiotu badania oraz nie było przedmiotem zawartej umowy

wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu z mocy prawa, np. nadużyć, oszustw, fałszerstw bądź innych nieprawidłowości i uchybień, jakie mogłyby ewentualnie wystąpić poza systemem rachunkowości.

1.14 Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2007, które było podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych na 1.01.2008 roku obejmowało;

- a) wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- b) bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2007 roku, który po weryfikacji po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową **72.644.805,84** zł
- c) rachunku zysków i strat za okres od 1.01.2007 r. do 31.12.2007 r., który zamyka się wynikiem finansowym – zyskiem netto w kwocie **86.544,02** zł osiągniętym w działalności gospodarczej oraz nadwyżką kosztów nad przychodami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości **415.582,49** zł.

Na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami i znowelizowanej w dniu 14 czerwca 2007 roku osiągnięta nadwyżka kosztów nad przychodami zwiększa koszty tej gospodarki w roku następnym.

- d) dodatkowe informacje i objaśnienia

Sprawozdanie finansowe za rok 2007 zostało zbadane przez firmę audytorską Biuro Biegłego Rewidenta „AKCEPT” Irena Barzowska z Gdańska i uzyskało opinię wskazującą niepewność w zakresie,

- prawidłowości ustalenia obciążeń z tytułu rozliczenia wynagrodzeń, tj podatku dochodowego od osób fizycznych 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.

Sprawozdanie finansowe za rok 2007 zostało zatwierdzone przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 21 czerwca 2008 roku (Uchwała Nr 8/2008), złożone w Urzędzie Skarbowym w Wejherowie w dniu 2.07.2008 r. oraz w Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy KRS w dniu 24.07.2008 r. Z powodu braku obowiązku badania i ogłaszania sprawozdania finansowego przez badaną Spółdzielnię, sprawozdanie finansowe za rok 2007 nie zostało opublikowane w Monitorze Spółdzielczym.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 9/2008 w sprawie pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2008 rok

wypracowanym zyskiem na działalności gospodarczej za 2008 rok w kwocie 86.544,02 zł oraz funduszem zasobowym w wysokości 242.494,44 zł. Bilans zamknięcia na dzień 31 grudnia 2007 roku został poprawnie wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia roku badanego.

- 1.15** 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 20 kwietnia do 13 maja 2009 roku (z przerwami).

2. Analiza sytuacji finansowej i majątkowej

W badanym roku 2008 w podmiocie gospodarczym Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie nie wystąpiły zdarzenia powodujące zmiany majątkowe i kapitałowe, oraz inne zmiany organizacyjne lub gospodarcze, mające istotny wpływ na sytuację prawną, finansową lub ekonomiczną

Analizę i badanie zmian podstawowych danych sprawozdawczych i kluczowych wielkości bezwzględnych, charakteryzujących badaną jednostkę, wyrażonych i wykazanych w wartościach absolutnych i kwotach realnych, a także zwięzłą ocenę kształtowania zmian tych wartości w ujęciu dynamicznym oraz zmian strukturalnych przeprowadzono poprzez porównanie danych statystycznych wynikających z bilansu porównawczego i rachunku zysków i strat za 3 odpowiednie okresy sprawozdawcze, obejmujące lata 2006 – 2008, oraz na podstawie wyliczeń i porównania, a także analizy i interpretacji wybranych i wyliczonych węzłowych wskaźników ekonomiczno – finansowych, umożliwiających ocenę jej sytuacji majątkowej za badany rok obrotowy 2008 i dwa lata poprzedzające

Wyniki analizy przedstawiają się następująco:

2.1. Skrócony rachunek zysków i strat za lata 2006 -2008
(wariant porównawczy)

w zł

| | | | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|----------|-------|
| Przychody ze sprzedaży | 9 422 662 | 9 355 859 | 9 339 285 | 66 803 | 100,7 |
| - produktów | 9 178 586 | 8 839 671 | 9 093 112 | 338 915 | 103,8 |
| - zmiana stanu produktów | 244 076 | 486 381 | -37 495 | -242 305 | 50,2 |
| - koszt wytworz. produkt. na własne potrzeby | | 29 807 | 283 668 | -29 807 | 0,0 |
| - przychody netto ze sprzedaży materiałów i towarów | | | | 0 | |
| Koszty działalności operacyjnej | 9 405 723 | 9 329 946 | 9 401 688 | 75 777 | 100,8 |
| - amortyzacja | 15 575 | 26 810 | 44 355 | -11 235 | 58,1 |
| - zużycie materiałów i energii | 5 557 588 | 4 904 632 | 5 047 187 | 652 956 | 113,3 |
| - usługi obce | 547 931 | 524 606 | 526 368 | 23 325 | 104,4 |
| - podatki i opłaty, w tym | 238 902 | 231 573 | 238 249 | 7 329 | 103,2 |
| - podatek akcyzowy | | | | 0 | |
| - wynagrodzenia | 1 063 524 | 1 205 318 | 1 204 764 | -141 794 | 88,2 |
| - ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia | 210 836 | 244 071 | 247 574 | -33 235 | 86,4 |
| - pozostałe koszty rodzajowe | 1 771 366 | 2 192 936 | 2 093 191 | -421 570 | 80,8 |
| - wartość sprzedanych towarów i materiałów | | | | | |
| Zysk (strata) ze sprzedaży | 16 939 | 25 913 | -62 403 | -8 974 | 65,4 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 17 285 | 647 465 | 20 285 | -630 180 | 2,7 |
| - dotacje | | | | 0 | |
| - inne przychody operacyjne | 17 285 | 647 465 | 20 285 | -630 180 | 2,7 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 33 952 | 638 409 | 17 370 | -604 457 | 5,3 |
| - inne koszty operacyjne | 33 952 | 638 409 | 17 370 | -604 457 | 5,3 |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej | 272 | 34 969 | -59 488 | -34 697 | 0,8 |

| | | | | | | |
|---|---|---------|--------|--------|--------|-------|
| G | Przychody finansowe | 189 627 | 94953 | 62586 | 94 674 | 199,7 |
| | - dywidendy i udziały w zyskach | 10 125 | 8100 | 8000 | 2 025 | 125,0 |
| | - odsetki | 140 055 | 86 853 | 54 586 | 53 202 | 161,3 |
| | - inne | 39 447 | | | 39 447 | |
| H | Koszty finansowe | 745 | 7194 | 894 | -6 449 | 10,4 |
| | - odsetki | | 7194 | 778 | -7 194 | 0,0 |
| | - inne | 745 | | 116 | 745 | |
| I | Zysk (strata) z działalności gospodarczej | 189 154 | 122728 | 2204 | 66 426 | 154,1 |
| J | Wynik zdarzeń nadzwyczajnych | | | | 0 | |
| | - zyski nadzwyczajne | | | | 0 | |
| | - straty nadzwyczajne | | | | 0 | |
| K | Zysk (strata) brutto | 189 154 | 122728 | 2204 | 66 426 | 154,1 |
| L | Podatek dochodowy | 44 048 | 36184 | 2204 | 7 864 | 121,7 |
| M | Pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku | | | | 0 | |
| N | Zysk (strata) netto | 145 106 | 86544 | | 58 562 | 167,7 |

Przychody działalności operacyjnej w roku 2008 wykazują wzrost w stosunku do roku poprzedniego o 3,8 %. Znaczny spadek w przychodach nastąpił w pozycji „zmiana stanu produktów” w związku z wystąpieniem w roku badanym nadwyżki kosztów nad przychodami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi wysokości 225.987 zł. Natomiast w roku poprzednim 2007 nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosła 415.582 zł.

Koszty w roku 2008 wykazują natomiast mniejszą dynamikę wzrostu aniżeli przychody, bo tylko o 0,8 %.

Spadek kosztów nastąpił w:

- amortyzacji o 41,9 %
- wynagrodzeniach o 11,8 %
- ubezpieczeniach społecznych o 13,6 %
- pozostałe koszty rodzajowe (w tym fundusz remontowy) o 19,2 %

Wzrost kosztów wystąpił w pozycji energia oraz usługi obce.

Szczegółowa analiza kosztów przedstawiona jest przy omówieniu „Kosztów działalności operacyjnej”.

Przychody finansowe w roku 2008 również wykazują znaczący wzrost o 99,7 % tj. o 94.674 zł.

Zysk bilansowy na pozostałej działalności gospodarczej za rok 2008 wyniósł 145.106 zł i wzrósł w stosunku do roku ubiegłego o 58.562 zł tj. o 67,7 %.

Wykazana nadwyżka bilansowa – zysk bilansowy za rok 2008 zostanie przeznaczona na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi powstałej w roku 2008 i w latach poprzednich jednakże nie pokryje to w całości powstałych nadwyżek kosztów.

2.2. Bilans za lata 2006 - 2008

w zł

| Lp. | AKTYWA | Stan na 31.12 | | | | Dynam 3:5 | | | | | |
|-----|---|---------------|----------------|------------|----------------|--------------|-----------|----------------|--|--|-------|
| | | 2008 3 | struktura 4 | 2007 5 | struktura 6 | | 2006 7 | struktura 8 | | | |
| I | 2 | | | | | | | | | | |
| A | Aktywa trwałe | 67 887 044 | 93,1 | 68 935 606 | 94,9 | 70 282 464 | 95,5 | | | | |
| I | Wartości niematerialne i prawne | 2 339 | - | 3 779 | - | | | | | | 98,5 |
| I | Inne wartości niematerialne i prawne | 2 339 | - | 3 779 | - | | | | | | 61,9 |
| II | Rzeczowe aktywa trwałe | 67 850 119 | 93,0 | 68 892 083 | 94,8 | 70 221 254 | 95,4 | | | | 98,5 |
| I | Środki trwałe | 67 850 119 | 93,0 | 68 892 083 | 94,8 | 70 221 254 | 95,4 | | | | 98,5 |
| a | Grunty (w tym prawo użytkowania wieczyste-go) | 3 051 208 | 4,2 | 2 885 242 | 4,0 | 2 932 733 | 4,0 | | | | 105,7 |
| b | Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej | 64 795 539 | 88,8 | 65 991 288 | 90,8 | 67 252 691 | 91,3 | | | | 98,2 |
| c | Urządzenia techniczne i maszyny | 3 372 | - | 15 553 | | 35 196 | 0,1 | | | | 21,7 |
| d | Środki transportu | | | | | | | | | | |
| e | Inne środki trwałe | | | | | | | | | | |
| 2 | Środki trwałe w budowie | | | | | 634 | | | | | |
| 3 | Zaliczki na środki trwałe w budowie | | | | | | | | | | |
| III | Należności długoterminowe | 27 086 | 0,1 | 32 244 | 0,1 | 53 710 | 0,1 | | | | 84,0 |
| IV | Inwestycje długoterminowe | 7 500 | - | 7 500 | | 7 500 | | | | | 100,0 |
| I | 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 międzyokresowe | | | | | | | | | | |

| B | Aktywa obrotowe | 5 060 973 | 6,9 | 3 709 200 | 5,1 | 3 338 317 | 4,5 | 136,4 |
|-----|---|------------|-------|------------|-------|------------|-------|-------|
| I | Zapasy | 17 724 | - | 12 502 | | 137 018 | 0,2 | 141,8 |
| I | Materiały | 17 724 | - | 12 502 | | 4 118 | | 141,8 |
| 2 | Zaliczki na dostawy | | | | | 132 900 | 0,2 | - |
| II | Należności krótkoterminowe | 1 486 486 | 2,0 | 787 311 | 1,1 | 1 191 477 | 1,6 | 188,8 |
| I | Należności od pozostałych jednostek | 1 486 486 | 2,0 | 787 311 | 1,1 | 1 191 477 | 1,6 | 188,8 |
| a | z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty | 963 606 | 1,3 | 628 740 | 0,9 | 682 888 | 0,9 | 153,3 |
| | - do 12 miesięcy | 963 606 | 1,3 | 628 740 | 0,9 | 624 111 | 0,8 | 153,3 |
| | - powyżej 12 miesięcy | | | | | 58 777 | 0,1 | - |
| b | z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń | | | | | 224 | | - |
| c | Inne | 522 855 | 0,7 | 158 546 | 0,2 | 157 684 | 0,2 | 329,8 |
| d | Dochodzone na drodze sądowej | 25 | - | 25 | | 350 681 | 0,5 | 100,0 |
| III | Inwestycje krótkoterminowe | 2 803 426 | 3,8 | 2 405 909 | 3,3 | 1 929 846 | 2,6 | 116,5 |
| I | Krótkoterminowe aktywa finansowe | 2 803 426 | 3,8 | 2 405 909 | 3,3 | 1 929 846 | 2,6 | 116,5 |
| a | w pozostałych jednostkach | | | | | | | |
| | - udziały lub akcje | | | | | | | |
| | - inne papiery wartościowe | | | | | | | |
| | - udzielone pożyczki | | | | | | | |
| | - inne krótkoterminowe aktywa finansowe | | | | | | | |
| b | środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 2 803 426 | 3,8 | 2 405 909 | 3,3 | 1 929 846 | 2,6 | 116,5 |
| | - środki pieniężne w kasie i na rachunkach | 2 803 426 | 3,8 | 2 405 909 | 3,3 | 1 929 846 | 2,6 | 116,5 |
| | - inne środki pieniężne | | | | | | | |
| | - inne aktywa pieniężne | | | | | | | |
| 2 | Inne inwestycje krótkoterminowe | | | | | | | |
| IV | Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 753 337 | 1,1 | 503 478 | 0,7 | 79 976 | 0,1 | 149,6 |
| | Aktywa razem | 72 948 017 | 100,0 | 72 644 806 | 100,0 | 73 620 781 | 100,0 | 100,4 |

Z analizy dynamiki bilansu wynika, że ogólna suma aktywów i pasywów wykazuje wzrost o 303.211 zł, co stanowi 0,4 %.

Aktywa trwałe wykazują spadek o 1.048.562 zł. tj: o 1,5 % co jest wynikiem umorzenia majątku.

Natomiast aktywa obrotowe wykazują wzrost o 1.351.773 zł.

W strukturze aktywów obrotowych największą pozycję stanowią środki pieniężne bo aż 3,8 % i wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o 397.517 zł tj. o 0,5 punktu. Wzrosły również znacznie należności krótkoterminowe bo aż o kwotę 699.175 zł tj. o 88,8 %, w tym z tytułu dostaw i usług o 334.866 zł oraz w pozycji „inne” o 364.309 zł. Nastąpił też wzrost w pozycji „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe” o kwotę 249.859 zł – dotyczy to powstałej w roku 2008 nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 225.987 zł.

W strukturze pasywów podstawową pozycję stanowią fundusze własne – 93,5 % . W roku 2008 fundusze zasadnicze wykazują spadek o 1.201.876 zł głównie z tytułu umorzenia majątku trwałego zaliczanego do zasobów mieszkaniowych jak również z tytułu pokrycia nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 242.494 zł

W pasywach bilansu wzrosły również zobowiązania krótkoterminowe o kwotę 1.526.678 zł, w tym z tytułu dostaw i usług o 862.002 zł oraz zobowiązania inne o 374.272 zł, a także fundusze specjalne (w tym fundusz remontowy) o kwotę 190.971 zł.

2.3. Analiza sytuacji finansowej i majątkowej

Podstawowe wskaźniki finansowe charakteryzujące Spółdzielnię zostały omówione poniżej. Ocena sytuacji finansowej i majątkowej dokonana zastała na podstawie informacji o efektach gospodarowania i relacjach ekonomicznych za rok 2008 w porównaniu do dwóch lat poprzednich

1. Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym

| | 2008 | | 2007 | | 2006 | |
|-----------------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| Fundusze własne | 68 089 520 | 100,3 | 69 349 958 | 100,6 | 70 525 813 | 100,3 |
| Aktywa trwałe | 67 887 044 | | 68 935 606 | | 70 282 464 | |

Wskaźnik ten kształtuje się porównywalnie do lat poprzednich i świadczy o pełnym pokryciu majątku trwałego funduszami własnymi zatem struktura majątkowo – kapitałowa Spółdzielni kształtuje się prawidłowo

2. Trwałość struktury finansowania

| | 2008 | | 2007 | | 2006 | |
|-----------------|------------|------|------------|------|------------|------|
| Fundusze własne | 68 089 520 | 93,3 | 69 349 958 | 95,5 | 70 525 813 | 95,8 |
| Suma bilansowa | 72 948 017 | | 72 644 806 | | 73 620 781 | |

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

3. Obciążenie majątku trwałego zobowiązaniami

| | 2008 | | 2007 | | 2006 | |
|---------------------|------------|------|------------|------|------------|------|
| Zobowiązania ogółem | 4 713 391 | 6,94 | 3 208 404 | 4,65 | 3 094 968 | 4,40 |
| Aktywa trwałe | 67 887 044 | | 68 935 606 | | 70 282 464 | |

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 2008 wzrósł o kwotę 191 tys. zł

4. Szybkość spłaty zobowiązań

| | 2008 | | 2007 | | 2006 | |
|-------------------------------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|
| Należności + środki pieniężne | 4 289 912 | 0,92 | 3 193 220 | 1,01 | 3 121 323 | 1,03 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 4 675 831 | | 3 149 153 | | 3 030 784 | |

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

5 Wskaźnik unieruchomienia środków

| | 2008 | | 2007 | | 2006 | |
|----------------|------------|------|------------|------|------------|------|
| Aktywa trwałe | 67 887 044 | 93,1 | 68 935 606 | 94,9 | 70 282 464 | 95,5 |
| Suma bilansowa | 72 948 017 | | 72 644 806 | | 73 620 781 | |

Wskaźnik unieruchomienia środków kształtuje się na niezmiennym poziomie w analizowanym okresie. Wysoki wskaźnik jest typowy dla spółdzielni miesz-

kaniowej i wynika z rodzaju prowadzonej działalności polegającej głównie na zarządzaniu nieruchomościami i zasobami własnymi.

6. Wskaźnik zdolności płatniczej

| | 2008 | | 2007 | | 2006 | |
|------------------------------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|
| Środki pieniężne | 2 803 426 | 60,0 | 2 405 909 | 76,4 | 1 929 846 | 63,7 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 4 675 831 | | 3 149 153 | | 3 030 784 | |

Wskaźnik zdolności płatniczej w roku 2008 zmniejszył się w stosunku do roku 2007 oraz do 2006 i 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.

Utrzymywanie się niektórych wskaźników ekonomicznych poniżej pożądanego poziomu w istotnym zakresie nie budzi zastrzeżeń co do zagrożenia dalszej kontynuacji prowadzonej działalności statutowej przez Spółdzielnię.

7. Wskaźnik średniego okresu windykacji należności

| | 2008 | | 2007 | | 2006 | |
|----------------------------------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|
| Przec. stan należności x 365 dni | 796.113 | 31,7 | 655.814 | 27,1 | 753.431 | 30,2 |
| | x 365 | | x 365 | | x 365 | |
| Przychód ze sprzedaży | 9.178.586 | | 8.839.671 | | 9.093.112 | |

Wskaźnik średniego okresu windykacji należności w Spółdzielni jest dość wysoki i wzrósł w stosunku do lat poprzednich. Tak wysoki wskaźnik może spowodować trudności finansowe w Spółdzielni w latach następnych.

3. Ocena kontynuacji działalności gospodarczej Spółdzielni

Biegli uznają, iż deklaracja Zarządu Spółdzielni zawarta we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego za rok 2008 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 wzmoczyć 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

nadal 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 2008 powstał niedobór w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości 225.987,19 zł, nie został również pokryty w pełni niedobór z lat poprzednich.

B. Ustalenia i rezultaty badania wstępnego

1. Prawidłowość 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 został częściowo od roku 2008 zmodyfikowany i dostosowany do obowiązujących przepisów prawa. Jednakże zastosowana ewidencja analityczna przychodów i kosztów na poszczególne nieruchomości została ustalona niewłaściwie, utrudnia to fakt przestarzałego programu informatycznego. 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

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)

Należy 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.

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.

Występujący i realizowany w Spółdzielni system kontroli wewnętrznej opiera się zwłaszcza na kontroli funkcjonalnej.

Funkcję kontrolną sprawuje Zarząd Spółdzielni z mocy przysługujących uprawnień i odpowiedzialności, wynikających z przepisów obowiązującego prawa, ogólnie stosowanych zasad ustalonych w formie pisemnej, a także z obowiązków wynikających z pełnienia określonych funkcji i zajmowanych stanowisk.

Przeprowadzone badanie nie ujawniło niedociągnięć w zakresie systemu kontroli wewnętrznej. Wszystkie dokumenty były skontrolowane pod względem merytorycznym i formalno – rachunkowym oraz zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni. Stwierdzono opóźnienia w księgowaniu części dokumentów księgowych.

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 rozliczania oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali.

Kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawuje na podstawie § 92 obowiązującego w 2008 roku Statutu Rada Nadzorcza. Rada Nadzorcza składa się z 7 osób. Przewodniczącym Rady Nadzorczej jest Pan Piotr Graczyk. Schemat organizacyjny obowiązujący w roku 2008 został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.04.2008 r. (Uchwała Nr 27/2008)

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 2008 w zakresie kosztów przychodów oraz funduszu płac został przedstawiony do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej w dniu 28.01.2008 r. i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą (Uchwała Nr 3/2008)

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

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

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

W roku 2008 Spółdzielnia ubezpieczała swój majątek w Towarzystwie Ubezpieczeń „Filar” S.A. z siedzibą w Szczecinie, Oddział w Gdańsku, polisy obejmowały 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 okresie od 23.09.2008 do 22.09.2009 roku przeniesiono ubezpieczenie majątkowe do Towarzystwa Ubezpieczeniowego Allianz Polska S.A. w Warszawie, Agencja w Gdyni. Polisy ubezpieczeniami obejmują ten sam zakres co poprzednio.

W roku 2008 kontrolę w Spółdzielni przeprowadziła Państwowa Inspekcja Pracy w zakresie prawnej ochrony pracy oraz ZUS w zakresie zgłoszenia do ubezpieczenia społecznego.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w okresie od 1.09.2008 r. do 02. 12.2008 roku przeprowadził pełną lustrację Spółdzielni która obejmowała okres od 1.01.2005 r. do 31.12.2007 roku.

3. Ogólne informacje o badanym sprawozdaniu finansowym

Sprawozdanie finansowe za rok 2008 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

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

Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych na 1.01.2008 roku było zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok 2007. Ogólna suma aktywów i pasywów wykazana w rubryce 2 "stan na początek okresu" jest zgodna ze zweryfikowanym i zatwierdzonym bilansem za rok 2007 i wynosi 72.644.805,84 zł.

Bilans otwarcia ksiąg rachunkowych (saldy kont syntetycznych) na 1.01.2008 roku wynosi ogółem 96.051.168,14 zł. natomiast bilans zamknięcia na 31.12.2008 roku wynosi 113.772.629,06 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 2008 przeprowadzono na podstawie Uchwały Zarządu Nr 183/2008 z dnia 03.12.2008 roku.

Biegli badający sprawozdanie finansowe nie obserwowali przebiegu inwentaryzacji.

Spisem z natury objęto następujące składniki majątkowe wg stanu na 31.12.2008 roku:

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

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

Informacje ogólne i charakterystyka poszczególnych składników aktywów bilansu wg występujących pozycji sprawozdawczych – analiza danych bilansowych i wyniki badania majątku Spółdzielni.

Poszczególne salda bilansowe wynikają z ewidencji księgowej, zostały prawidłowo zakwalifikowane i przedstawione.

Księgowe dane w ujęciu bilansowym oraz stan faktyczny poszczególnych składników aktywów na dzień 31.12.2008 r. przedstawia się następująco:

1. AKTYWA TRWAŁE – Grupa A bilansu 67.887.043,83 zł

Majątek ten kształtuje się na poziomie 93,1 % łącznej wartości sumy bilansowej aktywów i obejmuje składniki zakwalifikowane jako:

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| - wartości niematerialne i prawne | 2.339,35 zł |
| - rzeczowe aktywa trwałe | 67.850.119,04 zł |
| - należności długoterminowe | 27.085,44 zł |
| - inwestycje długoterminowe | 7.500,00 zł |

Wykazane w sprawozdaniu składniki majątkowe zaliczane do aktywów trwałych są własnością Spółdzielni

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

1.1. Wartości niematerialne i prawne 2.339,35 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 31.12.2008 r. | 10.622,44 zł |
| Wartość netto | 2.339,35 zł |

Amortyzacja naliczona od wartości niematerialnych i prawnych za rok 2008 wynosi 1.439,60 zł i została prawidłowo ujęta w kosztach.

Wartości niematerialne i prawne zostały prawidłowo zaprezentowane w bilansie.

1.2. Rzeczowe aktywa trwałe **67.850.119,04 zł**

1.2.1. Środki trwałe **67.850.119,04 zł**

% udziału w sumie bilansowej 93,0

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. Przychody środków trwałych to przede wszystkim zakup gruntu o wartości ewidencyjnej 254.194,77 zł. 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 2008 wynosiło 1.254.135,46 zł i zmniejszyło odpowiednie fundusze własne zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, natomiast amortyzacja obciążająca koszty została naliczona w wysokości 14.134,14 zł.

W roku 2008 objęto weryfikacją rzeczowe aktywa trwałe wg stanu na 31.12.2008 roku.

Zmiany w aktywach trwałych

| Lp | Treść | Grunty | Budynki i obiekty inżynierii | Urządzenia techniczne i maszyny | Środki transportu | Pozostałe środki trwałe | Razem |
|----|-----------------------------------|--------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------------|---------------|
| 1 | Stan na początek roku /brutto/ | 3 170 179,01 | 85 778 970,23 | 291 124,14 | 42 451,74 | 50 279,86 | 89 333 004,98 |
| | zwiększenia | 254 194,77 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 254 194,77 |
| | zakup | 254 194,77 | | | | | 254 194,77 |
| | modernizacje | | | | | | |
| | przyjęcie z inwestycji | | | | | | |
| | inne | | | | | | 0,00 |
| | zmniejszenia | 30 944,75 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 30 944,75 |
| | likwidacje | 30 944,75 | | | | | 30 944,75 |
| | sprzedaż | | | | | | 0,00 |
| | Stan na koniec roku /brutto/ | 3 393 429,03 | 85 778 970,23 | 291 124,14 | 42 451,74 | 50 279,86 | 89 556 255,00 |
| 2 | Umorzenie - stan na początek roku | 284 937,38 | 19 787 681,81 | 275 571,26 | 42 451,74 | 50 279,86 | 20 440 922,05 |
| | Zwiększenia | 60 339,12 | 1 195 749,22 | 12 181,26 | 0,00 | | 1 268 269,60 |
| | Umorzenie zasobów mieszk. | 60 339,12 | 1 193 796,34 | | | | 1 254 135,46 |
| | amortyzacja | | 1 952,88 | 12 181,26 | | | 14 134,14 |
| | Zmniejszenia | 3 055,69 | 0,00 | | 0,00 | 0,00 | 3 055,69 |
| | z tyt. likwidacji | 3 055,69 | | | | | 3 055,69 |
| | Umorzenie - stan na koniec roku | 342 220,81 | 20 983 431,03 | 287 752,52 | 42 451,74 | 50 279,86 | 21 706 135,96 |
| 3 | Wartość netto na koniec roku | 3 051 208,22 | 64 795 539,20 | 3 371,62 | 0,00 | 0,00 | 67 850 119,04 |
| 4 | % umorzenia | 10,08 | 24,46 | 98,84 | 100,00 | 100,00 | 24,24 |

1.3. Należności długoterminowe 27.085,44 zł

Należności długoterminowe dotyczą skapitalizowanych odsetek od kredytu do spłaty przez lokatorów. Saldo prawidłowe

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 2008 Spółdzielnia otrzymała dywidendę z tytułu udziału w zyskach Spółdzielni Osób Prawnych „Ineksplo” kwotę 10.125,00 zł. Realność pozycji bilansowej nie budzi zastrzeżeń.

2. Aktywa obrotowe – Grupa B bilansu 5.060.972,96 zł

Wartość aktywów obrotowych przedstawionych w bilansie wynika z prawidłowo prowadzonej ewidencji syntetycznej i analitycznej oraz jej udokumentowania. Aktywa obrotowe stanowią 6,9 % sumy bilansowej.

Majątek ten stanowią:

| | |
|--|-----------------|
| - zapasy | 17.724,28 zł |
| - należności krótkoterminowe | 1.486.485,26 zł |
| - inwestycje krótkoterminowe | 2.803.426,15 zł |
| - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 753.337,27 zł |

Poszczególne dane sprawozdawcze i analityczne wartości aktywów obrotowych są następujące.

2.1. Zapasy – materiały 17.724,28 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. Udokumentowanie obrotu zapasami materiałowymi nie budzi zastrzeżeń.

Stan zapasów wykazany w bilansie jest prawidłowy.

2.2. Należności krótkoterminowe 1.486.485,26 zł

% udziału w sumie bilansowej 2,0

2.2.1. Należności od pozostałych jednostek 1.486.485,26 zł**a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty do 12 miesięcy 963.605,86 zł**

Salda należności wykazane w bilansie zostały ustalone prawidłowo, są wynikiem kompletnie ujętych w księgach rozliczeń z członkami, a także z na-

jemcami lokali użytkowych.

Realność sald należności została potwierdzona poprzez dostarczenie pisemnych zawiadomień o wysokości salda do mieszkańców za pokwitowaniem wg stanu na 30.11.2008 r..

Szczegółowa analiza zadłużeń wg poszczególnych nieruchomości została przedstawiona w sprawozdaniu rocznym Zarządu, jest ono zgodne z danymi ksiąg rachunkowych. Windykacja należności prowadzona jest bieżąco, przy współudziale radcy prawnego. Wskaźnik zaległości czynszowych od lokali mieszkalnych wynosi 10,26 % w stosunku do wymiaru opłat, jest dość wysoki i wzrósł w stosunku do roku poprzedniego, o 3,21 % (za rok ubiegły wynosił 7,05 %).

Pozycja bilansowa obejmuje:

- należności za usługi 2.320,92 zł
- należności z tyt. opłat za lokale mieszkalne 928.193,14 zł
- należności z tytułu najmu 33.091,80 zł

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

| Lp | Należności w przedziale | Stan na 31.12.2007 | Ilość lokali | Stan na 31.12.2008 | Ilość lokali | Dyn. w % |
|----|-------------------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|----------|
| 1 | do 1 m-ca | 104.411,66 | 701 | 115.925,00 | 965 | 111,0 |
| 2 | do 3 m-cy | 141.146,58 | 200 | 190.282,60 | 265 | 134,8 |
| 3 | do 6 m-cy | 43.860,45 | 26 | 107.537,65 | 58 | 245,2 |
| 4 | do 12 m-cy | 303.218,83 | 53 | 98.067,67 | 28 | 32,3 |
| 5 | powyżej 12 | - | - | 31.039,17 | 5 | - |
| 6 | razem | 592.637,52 | 980 | 542.852,09 | 1.321 | 91,6 |

Ogółem należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne zmniejszyły się o 8,4 %. Największy wzrost wystąpił w przedziale od 6 do 12 m-cy.

Należności zostały prawidłowo zaprezentowane w bilansie.

b) Należności inne

522.854,77 zł

Największą kwotę w tej pozycji bilansowej stanowi rozliczenie z firmą TECHEM za podzielniki 348.124,50 zł, która będzie spłacona sukcesywnie przez okres 5 lat przy rozliczeniu za energię ciepłą. Ponadto znaczną kwotę tj. 149.003,29 zł stanowi należność pobrana przez komornika z tytułu poręczenia SKOK. Pozostałe należności dotyczą pobranej zaliczki na kwotę 1.313,40 zł, a także rozliczeń z PKZP na kwotę 1.376,00 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 2.803.426,15 zł

% udziału w sumie bilansowej 3,80

2.3.1. Krótkoterminowe aktywa finansowe 2.803.426,15 zł

a) Środki pieniężne w kasie 33,08 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. W kasie przeprowadzane są jedynie operacje gotówkowe dotyczące rozliczeń z pracownikami z tytułu wypłat wynagrodzeń oraz rozliczenia zaliczek dotyczących zakupu materiałów na potrzeby biurowe i administracyjne. Środki pieniężne w kasie są właściwie zabezpieczone.

b) Środki pieniężne na rachunkach bankowych 2.803.393,07 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 | 140.673,40 zł |
| – bieżącym w Banku Millenium | 60.038,91 zł |
| – funduszu socjalnym | 2.680,76 zł |
| – lokat negocjowanych | 2.600.000,00 zł |

Pozycja bilansowa prawidłowa.

2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**753.337,27 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 2009 abonentów dotyczących I/2009 roku ujętych w fakturach za m-c XII/2008 roku w wysokości 18.088,48 zł, ponadto są to koszty prenumeraty czasopism na kwotę 1.113,62 zł. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują również nadwyżki kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, na dzień bilansowy jest to kwota 734.135,16 zł.. Na początek roku nadwyżka kosztów nad przychodami wynosiła 453.930,45 zł. Została ona pokryta zyskiem z działalności gospodarczej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w wysokości 86.544,02 zł oraz funduszem zasobowym w wysokości 242.494,44 zł. Za rok 2008 nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi 225.987,19 zł. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej skorygowano zapis dotyczący mylnego rozliczenia wpłat za wykup gruntów za lata 2005 i 2006 na kwotę 383.255,98 zł, która zwiększyła nadwyżkę kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi

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****68.234.626,02 zł**

Poszczególne grupy pasywów zostały zaprezentowane zgodnie z układem bilansu w podziale na fundusze własne i fundusze obce – zobowiązania.

Pasywa Spółdzielni, wyrażają źródła finansowania majątku

Wartość bilansowa funduszy stanowi 93,5 % ogólnej sumy pasywów i wynika z sald odpowiednich kont ewidencji księgowej.

Na wielkość funduszy ogółem składają się fundusze własne Spółdzielni oraz wynik netto za rok sprawozdawczy 2008, w tym:

| | |
|-----------------------|------------------|
| I. fundusz podstawowy | 63.989.530,20 zł |
| II. fundusz zapasowy | 4.099.989,49 zł |
| III zysk netto | 145.106,33 zł |

3.1. Fundusze podstawowe**63.989.530,20 zł**

Funduszami podstawowymi tworzonymi na podstawie ustawy oraz statutu są fundusze:

| | |
|---|------------------|
| - udziałowy | 87.145,50 zł |
| - wkładów mieszkaniowych – lokatorskich | 1.262.111,86 zł |
| - wkładów budowlanych – własnościowych | 62.630.862,43 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**4.099.989,49 zł**

% udziału w sumie bilansowej 5,6

Fundusze zapasowe tworzone są zgodnie z ustawą, są to:

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| – fundusz zasobowy Spółdzielni | 3.146.249,40 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 2008 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**145.106,33 zł**

W roku 2008 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 **145.106,33 zł** i jest zgodny z rachunkiem zysków i strat. W trakcie badania potwierdzono prawidłowość, rzetelność oraz realność ustalenia wyniku finansowego w wartości brutto i netto tj zysku bilansowego w podanych wartościach liczbowych

4. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**4.713.390,77 zł**

Wykazaną kwotę obejmującą w strukturze pasywów 6,5% łącznej sumy bilansowej stanowią:

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| - zobowiązania długoterminowe | 37.559,60 zł |
| - zobowiązania krótkoterminowe | 4.675.831,17 zł |
| - rozliczenia międzyokresowe | 0 zł |

W wyniku badania poszczególnych sald tej grupy bilansowej potwierdzono prawidłowość i realność ich ustalenia, które wg danych sprawozdawczych i ksiąg w dniu 31.12.2008 roku kształtują się w sposób następujący.

4.1. Zobowiązania długoterminowe 37.559,60 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 2008 spłacono pożyczkę w wysokości 21.591,42 zł. Prezentacja zobowiązań długoterminowych w bilansie prawidłowa.

4.2. Zobowiązania krótkoterminowe 4.675.831,17 zł

Suma zobowiązań krótkoterminowych kształtuje się na poziomie 6,4 % ogółu pasywów i w porównaniu do danych roku ubiegłego wzrosła o 2,1 punktu.

Zobowiązania krótkoterminowe dotyczą:

| | |
|--|-----------------|
| - zobowiązań krótkoterminowych wobec pozostałych jednostek | 2.109.014,43 zł |
| - funduszy specjalnych | 2.566.816,74 zł |

4.2.1. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek 2.109.014,43 zł

w tym:

| | |
|---|-----------------|
| - z tytułu dostaw i usług | 1.360.981,31 zł |
| - zaliczki otrzymane na dostawy | 200.547,97 zł |
| - zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń | 73.965,77 zł |
| - z tytułu wynagrodzeń | 2.160,03 zł |
| - inne | 471.359,35 zł |

a) Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług 1.360.981,31 zł

| | |
|-----------------------|-----------------|
| - do 12 miesięcy | 1.035.445,71 zł |
| - powyżej 12 miesięcy | 325.535,60 zł |

zgodne są z saldami analitycznymi kont wykazanymi w księgach rachunkowych. Zobowiązania wobec dostawców z tytułu wykonania usług zostały w większości uregulowane zgodnie z terminami ujętymi w fakturach oraz umowach. Spółdzielnia obecnie posiada pełną zdolność do regulowania swoich zobowiązań. Zobowiązania powyżej 12 miesięcy dotyczą umowy z firmą TECHEM na montaż podzielników, zapłata następować

będzie sukcesywnie przy rozliczeniu kosztów ciepłownictwa.

W wyniku badania stwierdzono istnienie zobowiązań z tytułu usług, potwierdzone fakturami oraz uzgodnieniem i weryfikacją sald w IV kwartale 2008 roku. Wykazane zobowiązania i zadłużenia zostały wycenione w kwotach wymagających zapłaty. Ewidencja księgową omawianych zobowiązań prowadzona jest w analitycznej formie, w sposób nie budzący zastrzeżeń.

Pozycja bilansowa zobowiązań prawidłowa.

b) zaliczki otrzymane na dostawy 200.547,97 zł

Zaliczki dotyczą nadpłat opłat czynszowych od mieszkańców na kwotę 150.691,63 zł oraz z tytułu ogrzewania jak również podgrzania wody w wysokości 49.856,34 zł. Rozliczenie nastąpi po odczytach urządzeń pomiarowych po zakończeniu sezonu grzewczego w roku 2009. Prezentacja pozycji zobowiązań w bilansie prawidłowa.

c) Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń 73.965,77 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 | 9.598,00 zł |
| 2. w podatku VAT | 4.236,00 zł |
| 3. w opłatach na PFRON | 2.331,00 zł |
| 4. w podatku dochodowym od osób prawnych | 44.048,00 zł |
| 5. w rozliczeniach z ZUS | 13.752,77 zł |

Zobowiązania wobec budżetu zostały uregulowane w 2009 roku w obowiązujących terminach, oprócz wpłat podatku dochodowego od osób prawnych.

Ponadto w roku 2008 Spółdzielnia naliczyła, odprowadziła i zaliczyła w ciężar kosztów podatek od nieruchomości w wysokości 131.466,00 zł zgodnie ze złożonymi deklaracjami do:

| | |
|------------------------------|--------------|
| - Urzędu Miasta w Wejherowie | 63.314,00 zł |
| - Urzędu Miasta w Redzie | 53.012,00 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 70.008,01 zł w tym do:

| | |
|----------------------------------|--------------|
| - Urzędu Miejskiego w Wejherowie | 2.848,60 zł |
| - Urzędu Miejskiego w Redzie | 34.780,46 zł |

| | |
|--|--------------|
| - Urzędu Miejskiego w Lęborku | 1.188,49 zł |
| - Starostwa Powiatowego w Wejherowie, ogółem | 31.190,46 zł |
| w tym dotyczące Wejherowa | 30.416,86 zł |
| dotyczące Gniewina | 773,60 zł |

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

e) Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń 2.160,03 zł

Zobowiązanie dotyczy niepojętych wynagrodzeń ujętych w rozliczeniach w roku 2008 a wypłaconych w 2009 roku. Saldo prawidłowe.

f) Zobowiązania inne 471.359,35 zł

Inne zobowiązania wynikają z ewidencji analitycznej i syntetycznej oraz z dokumentów źródłowych. Głównie saldo dotyczy wpłaconych przez mieszkańców w latach 2005 i 2006 kwot związanych z wykupem gruntów w wysokości 359.533,56 zł. Ponadto w powyższym saldzie znajdują się kaucje gwarancyjne potrącone wykonawcom robót remontowych w wysokości 72.590,78 zł oraz z tytułu zaliczek na wykup mieszkań lokatorskich na kwotę 19.342,02 zł, oraz innych drobnych rozliczeń. Zobowiązania zostały wykazane w bilansie w sposób prawidłowy.

4.3. Fundusze specjalne 2.566.816,74 zł

Pozycja bilansowa dotyczy:

| | |
|---|-----------------|
| - zakładowego funduszu świadczeń socjalnych | 2.680,76 zł |
| - funduszu remontowego | 2.564.135,98 zł |

4.3.1 Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych 2.680,76 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: 35.191,54 zł. 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 31.12.2008 r. wynosi 2.680,76 zł. Gospodarowanie zakładowym funduszem świadczeń socjalnych uznaje się za prawidłowe.

4.3.2. Fundusz remontowy**2.564.135,98 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.

Za rok 2008 odpis naliczony w koszty wynosił 1.647.044,06 zł Spółdzielnia wykonuje remonty systemem zleconym przez obcych wykonawców.

Rada Nadzorczą w dniu 4.02.2008 roku zatwierdziła plan wydatków na remonty na rok 2008 w wysokości 3.691.337,47 zł, z tego na remonty 2.722.500 zł, a na docieplenie 935.437,47 zł (uchwała nr 7/2008) Wykonanie robót remontowych za rok 2008 ukształtowało się na poziomie 39,4 %

Badaniem objęto prawidłowość udokumentowania wydatków, ich zgodność nie budzi większych zastrzeżeń. W roku badanym kontynuowano również roboty remontowe z roku 2007. Pełna realizacja robót remontowych nastąpi w roku 2009.. Wydatki funduszu remontowego zgodne są z ewidencją analityczną oraz dokumentami źródłowymi tj. umowami i fakturami VAT.

| | |
|--|-----------------|
| Stan funduszu na początek roku wynosił | 2.373.164,82 zł |
| zwiększenia ogółem | 1.647.044,06 zł |
| zmniejszenie ogółem | 1.456.072,90 zł |
| stan funduszu na koniec roku | 2.564.135,98 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.

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 wariacie 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 indywidu-

alnych 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 | 9.178.585,67 zł |
| Zmiana stanu produktów, z tego | + 244.075,68 zł |
| - nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ujęta w bilansie w rozliczeniach międzyokresowych | + 225.987,19 zł |
| - zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych | + 18.088,49 zł |
| ----- | |
| Ogółem | 9.422.661,35 zł |
| ----- | |

Szczegółowa struktura przychodów ze sprzedaży przedstawia się następująco:

| lp | Treść | Wykonanie za 2007 r. | Wykonanie za 2008 r. | Zmiany 4-3 | Dynam % |
|----|---------------------------------|----------------------|----------------------|---------------------|--------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Przychody z eksploatacji | 5.487.177,74 | 5.705.655,21 | +218.477,47 | 104,0 |
| | Lokale mieszkalne | 5.381.287,96 | 5.606.117,48 | +224.829,52 | 104,2 |
| | Lokale użytkowe | 105.889,78 | 99.537,73 | - 6.352,05 | 94,0 |
| 2 | Przychody z energii ciepłej | 3.322.685,42 | 3.474.467,24 | +151.781,82 | 104,6 |
| | Lokale mieszkalne | 3.298.830,67 | 3.439.576,39 | +140.745,72 | 104,3 |
| | Lokale użytkowe | 23.854,75 | 34.890,85 | +11.036,10 | 146,3 |
| 3 | Przychody z usług konserwatorów | 29.807,56 | - | - 29.807,56 | - |
| 4 | Przychody pozostałe | - | -1.536,78 | - 1.536,78 | - |
| 5 | Przychody finansowe | 94.953,14 | 189.627,34 | +94.674,20 | 199,7 |
| | gzm | 36.265,16 | 43.718,66 | +7.453,50 | 120,6 |
| | Działalność gospodarcza | 58.687,98 | 145.908,68 | +87.220,70 | 248,6 |
| 6 | Pozostałe przychody operacyjne | 647.465,25 | 17.285,20 | - 630.180,05 | 2,7 |
| 7 | Ogółem przychody | 9.582.089,11 | 9.385.498,21 | - 196.590,90 | 97,9 |
| | gzm | 9.393.656,60 | 9.106.697,73 | - 286.958,87 | 96,9 |
| | Działalność gospodarcza | 188.432,51 | 278.800,48 | +90.367,97 | 147,9 |

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 rozliczenia oraz ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali” Ewidencja analityczna kosztów kalkulacyjnych w zespole „5” prowadzona jest również na poszczególne nieruchomości

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 2007 rok | Struk % | Wykonanie za 2008 rok | Struk % | Dynam % 5:3 |
|-----------|----------------------------------|--------------------------|--------------|--------------------------|--------------|-------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | Zużycie materiałów | 105.033,93 | 1,1 | 367.745,01 | 3,9 | 350,1 |
| 2 | Zużycie energii | 4.799.598,29 | 51,5 | 5.189.843,70 | 55,2 | 108,1 |
| 3 | Usługi obce | 524.606,09 | 5,6 | 547.930,79 | 5,8 | 104,4 |
| 4 | Podatki i opłaty | 231.572,37 | 2,5 | 238.901,89 | 2,5 | 103,2 |
| 5 | Wynagrodzenia | 1.205.318,08 | 12,9 | 1.063.523,87 | 11,3 | 88,2 |
| 6 | Świadczenia na rzecz pracowników | 244.071,06 | 2,6 | 210.835,70 | 2,3 | 86,4 |
| 7 | Amortyzacja | 26.810,28 | 0,3 | 15.575,54 | 0,2 | 58,1 |
| 8 | Odpis na fundusz remontowy | 1.992.149,18 | 21,3 | 1.647.044,06 | 17,5 | 82,7 |
| 9 | Pozostałe koszty | 200.787,07 | 2,2 | 124.322,25 | 1,3 | 61,9 |
| 10 | Razem | 9.329.946,35 | 100,0 | 9.405.722,81 | 100,0 | 100,8 |

Ogółem koszty w roku 2008 wzrosły 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 cieplna do ogrzewania mieszkań i podgrzewania wody. Koszty energii wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 3,7 punktu. Wzrosły również koszty podatków i opłat o 3,2 %. W okresie 3 kolejnych lat tj. 2006 – 2008 koszty ogółem wykazują tendencję wzrostową, te zależne od spółdzielni maleją natomiast wzrastają te niezależne od Spółdzielni.

3. Pozostałe przychody i koszty operacyjne

3.1. Pozostałe przychody operacyjne 17.285,20 zł

Pozostałe przychody operacyjne obejmują:

- zwrot kosztów komorniczych i sądowych 17.035,10 zł
- pozostałe – drobne wpłaty, zaokrąglenia 250,10 zł

3.2. Pozostałe koszty operacyjne 33.952,10 zł

Pozostałe koszty operacyjne obejmują:

- koszty postępowania spornego 33.950,03 zł
- pozostałe - drobne różnice 2,07 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 189.627,34 zł

Przychody finansowe obejmują:

- dywidendę z tytułu udziałów w „Ineksplu” 10.125,00 zł
- odsetki wpłacone od nieterminowych opłat czynszu za lokale mieszkalne 43.718,66 zł
- odsetki od środków na rachunkach bankowych 135.783,68 zł

4.2. Koszty finansowe 744,65 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 **44.048,00 zł**

Zgodnie z aktualnie obowiązującym 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 2008 przedstawia się następująco:

| | |
|--|----------------------|
| Przychody z działalności gospodarczej (podatkowe) | 278.800,48 zł |
| koszty dot. działalności gospodarczej | 89.646,15 zł |
| Wynik działalności gospodarczej | 189.154,33 zł |
| koszty wyłączone z kosztów uzyskania przychodów | 42.678,15 zł |
| w tym - składki ZUS | 13.047,15 zł |
| - składki PFRON | 29.631,00 zł |
| Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym | 231.832,48 zł |
| Należny podatek dochodowy | 44.048,00 zł |

W roku 2008 nie odprowadzono do Urzędu Skarbowego zaliczek na podatek dochodowy

7. Wynik finansowy

W spółdzielni mieszkaniowej w roku 2008 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 2008 przedstawia się następująco:

Struktura przychodów i kosztu własnego 2008

| 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 | | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 | |
| 2 | Lokale mieszkalne | 5 606 117,48 | | 5 606 117,48 | 5 858 411,78 | | 5 858 411,78 | | 0,00 | |
| 3 | Dźwigi | | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 | |
| 4 | Pożytki z nieruchomości wspóln. | | | 0,00 | | | 0,00 | | 0,00 | |
| 5 | Lokale użytkowe | | 99 537,73 | 99 537,73 | | 54 755,30 | | 0,00 | 0,00 | |
| 6 | Działalność społ. - wychow. | | | 0,00 | | | | 0,00 | 44 782,43 | |
| 7 | Energia ciepła | 3 439 576,39 | 34 890,85 | 3 474 467,24 | 3 439 576,39 | 34 890,85 | 3 474 467,24 | 0,00 | 0,00 | |
| 8 | Pozostałe usługi | | -1 536,78 | -1 536,78 | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | Razem przychody netto ze sprzedaży produktów | 9 045 693,87 | 132 891,80 | 9 178 585,67 | 9 297 988,17 | 89 646,15 | 9 387 634,32 | -252 294,30 | 43 245,65 | |
| 9 | Przych. i k-ty ze sprzedanych mat. | | | 0,00 | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 10 | Przychody finansowe | 43 718,66 | 145 908,68 | 189 627,34 | | | 0,00 | 43 718,66 | 145 908,68 | |
| 11 | Koszty finansowe | | | 0,00 | 744,65 | | 744,65 | -744,65 | 0,00 | |
| 12 | Pozostałe przychody operacyjne | 17 285,20 | | 17 285,20 | | | 0,00 | 17 285,20 | 0,00 | |
| 13 | Pozostałe koszty operacyjne | | | 0,00 | 33 952,10 | | 33 952,10 | -33 952,10 | 0,00 | |
| | Ogółem działalność | 9 106 697,73 | 278 800,48 | 9 385 498,21 | 9 332 684,92 | 89 646,15 | 9 422 331,07 | -225 987,19 | 189 154,33 | |
| 14 | Zyski nadzwyczajne | | | 0,00 | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| 15 | Straty nadzwyczajne | | | 0,00 | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | Ogółem wyniki | 9 106 697,73 | 278 800,48 | 9 385 498,21 | 9 332 684,92 | 89 646,15 | 9 422 331,07 | -225 987,19 | 189 154,33 | |

7.1. w gospodarce zasobami mieszkaniowymi

Za rok 2008 spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 225.987,19 zł, w tym na eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi 252.294,30 zł. Ewidencja analityczna kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest w przekroju poszczególnych Osiedli oraz nieruchomości.

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 189.154,33 zł. Dochód ten podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym w kwocie 44.048,00 zł., a zatem dochód netto ukształtował się w wysokości 145.106,33 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 oświadczenie Zarządu Spółdzielni, iż nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie dalszego kontynuowania działalności przez Spółdzielnię.

2. Dodatkowe informacje i objaśnienia

Informacja dodatkowa stanowi integralną część składową sprawozdania finansowego sporządzonego zgodnie z wymogami określonymi w art. 48 ust. 1 pkt 1 i 2 znowelizowanej Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694) oraz załącznika Nr 7 do tej ustawy i została sporządzona w sposób prawidłowy i kompletny.

Obejmuje ona wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Dane cyfrowe zawarte w dodatkowych informacjach i objaśnieniach są zgodne z bilansem na dzień 31.12.2008 roku oraz z rachunkiem zysków i strat za okres od 1.01. do 31.12.2008 roku i są istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej, wyniku finansowego oraz rentowności spółdzielni.

Informacja ta uzupełnia dane bilansowe i wyjaśnia sposób tworzenia niektórych wielkości, oparta jest na danych wynikających z ewidencji księgowej

3. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności Spółdzielni za rok 2008 jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości i zostało sporządzone prawidłowo i rzetelnie.

Zawiera wszystkie niezbędne informacje stanowiące uzupełnienie sprawozdania finansowego.

Ustalenia zawarte w tym sprawozdaniu w materiale cyfrowym wykazują zgodność z danymi zawartymi w formularzach sprawozdania finansowego oraz z danymi wynikającymi z ksiąg rachunkowych. Przedstawione zostały w nim też ważniejsze zdarzenia związane z prowadzoną działalnością statutową w roku 2008.

F. Zdarzenia po dacie bilansu

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

W trakcie badania nie stwierdzono występowania zobowiązań warunkowych, poręczeń lub innych zdarzeń po dacie bilansu, mogących mieć wpływ na potrzebę jego zmiany.

Nie stwierdzono też przypadków i zdarzeń powodujących świadome naruszenie obowiązującego prawa bądź Statutu Spółdzielni.

W okresie objętym badaniem Spółdzielnia stosowała jednolite zasady prowadzenia rachunkowości i wyceny bilansowej.

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 budżetem

tami. W związku z tym mogą wystąpić różnice pomiędzy wynikami ewentualnych kontroli podatkowych przeprowadzanych zwykle metodą pełną, a ustaleniami zawartymi w niniejszym raporcie.

Stwierdza się, że sporządzone sprawozdanie finansowe jest rzetelne i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami rachunkowości i kwalifikuje się do uzyskania opinii pozytywnej – bez zastrzeżeń.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2008 roku zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą **72.948.016,79** zł, a rachunek zysków i strat za okres od 1.01. – 31.12.2008 r. wykazuje w działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości **225.987,19** zł oraz na działalności gospodarczej zysk netto w kwocie **145.106,33** zł.

Dane te określają syntetyczną ocenę sprawozdania finansowego i zawarte zostały w pinii stanowiącej odrębny dokument.

H. Informacje końcowe

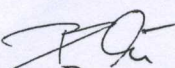
Raport z badania sprawozdania finansowego uzupełniający opinię Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Wejherowie za rok 2008 zawiera 41 stron kolejno ponumerowanych. Każdą stronę raportu oznaczono skrótowymi podpisami.

Integralną część raportu stanowią:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2008 roku,
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01. do 31.12.2008 roku,
- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.


Biegły Rewident

Gdańsk, dnia 22 maja 2009 r.

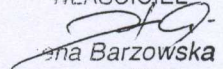

Irena Barzowska
(Nr ewid. 140/4778)

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

Biegły Rewident – ekspert


Halina Gieniusz
(Nr ewid. 997)

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

3 B. R. »AKCEPT«
WŁAŚCICIEL

Irena Barzowska
upr. nr 1263