

U-FIN

SP. Z O.O.

BIURO AUDYTORSKIE I RACHUNKOWE
GRUPA FINANS - SERVIS

NIP 725-001-39-12

Krajowy Rejestr Sądowy nr 0000107984 w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia
Kapitał zakładowy 85.000 zł

REGON 004308433

90-613 Łódź
ul. Gdańska 80
tel. (042) 639 78 71
fax (042) 630 14 10
e-mail: sekretariat@ufin.pl

Oddział w Sieradzu
ul. Targowa 3 C
tel. (043) 822 57 39
fax (043) 822 63 28
e-mail: sieradz@ufin.pl

Oddział w Piotrkowie Tryb.
ul. Młynarska 2
tel. (044) 647 03 48

www.ufin.pl

Raport

z badania sprawozdania finansowego

Spółdzielni Mieszkaniowej

im. J. Słowackiego

z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim,

ul. Słowackiego 180

za rok obrotowy 01.01.2014 - 31.12.2014

A. Część ogólna

1. Spółdzielnia działa od dnia 16.01.1981r. na podstawie:
 - Ustawy „Prawo Spółdzielcze” z dnia 16.09.1982r. – tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 z dnia 04.12.2013 r.,
 - Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. – tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z 17.10.2013 r.,
 - Statutu Spółdzielni zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie w dniach 27 – 28.06.2014r.
2. Ponadto jednostka posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:
 - a) aktualny wpis do rejestru przedsiębiorców w KRS pod numerem 0000068020 z dnia 01.12.2014r. w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego w Łodzi
 - b) numer identyfikacji podatkowej NIP 771 000 80 32 nadany w dniu 21.06.1993r. przez Urząd Skarbowy w Piotrkowie Trybunalskim
 - c) numer identyfikacyjny Regon 000865007 nadany w dniu 06.10.1993r. przez Urząd Statystyczny w Łodzi.

5. Głównym księgowym jednostki jest Halina Daleszczyk od dnia 11.12.1989r.

6. Fundusze własne kształtują się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
Kapitał (fundusz) własny	94 408 635,83	97 176 997,48
Fundusz podstawowy	82 042 607,06	84 198 482,53
Należne wpłaty na fundusz podstawowy (wielkość ujemna)	(4 478 863,29)	(4 995 683,25)
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
Fundusz zapasowy	16 266 165,11	16 797 737,00
Fundusz z aktualizacji wyceny		
Pozostałe fundusze rezerwowe		
Zysk (strata) z lat ubiegłych		
Zysk (strata) netto	578 726,95	1 176 461,20
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (w.ujemna)		

7. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie jednostka zatrudniała średnio w badanym roku obrotowym 28 osób, a w roku poprzednim 28 osób (po przeliczeniu na pełne etaty).

8. Uchwałą nr 16 Rady Nadzorczej z dnia 16.09.2014r. do obowiązkowego w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – zgodnie z art. 66 ustęp 4 uor - wybrany został podmiot audytorski „U-FIN” Biuro Audytorskie i Rachunkowe Spółka z o.o. GRUPA FINANS – SERVIS z siedzibą w Łodzi, ul. Gdańska 80 wpisany pod numerem 208 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

9. Niniejsze badanie, zgodnie z umową nr 4/B/2015 z dnia 22.09.2014 r. zawartą w wykonaniu uchwały z punktu 8 przeprowadzono w siedzibie jednostki w okresie od 27.01.2015r. do 16.02.2015r.

10. Zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Barbara Tarczyńska (nr rej.8758) oświadczają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 07 maja 2009r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. nr 77, poz. 649 z 2009r. z późn. zm.).

11. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez podmiot audytorski „U-FIN” Biuro Audytorskie i Rachunkowe Spółka z o.o. GRUPA FINANS – SERVIS z siedzibą w Łodzi ul. Gdańska 80 i otrzymało opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków w dniach 27 – 28.06.2014r.

Zysk bilansowy uchwałą nr 4 Walnego Zgromadzenia podjętą w dniach 27 -28.06.2014 r. przeznaczono na:

- zwiększenie przychodów działalności eksploatacyjnej w roku 2014 w kwocie 123.998,36 zł,
- sfinansowanie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości w wysokości 1.051.260,84 zł,
- dla członków Wspólnoty Mieszkaniowej w bud.56B w wysokości 1.202,00 zł.

12. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany zostało:

- stosownie do art. 69 ust. 1 i 1„a” ustawy o rachunkowości – jednostka jako podlegająca rejestracji w KRS - złożyła wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym – Wydział KRS w Łodzi w dniu 07.07.2014r.
- zgodnie z art. 70 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości – jednostka ogłosiła w Monitorze Spółdzielczym B Nr 43 z dnia 22.08.2014r.
- stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z 15.02.1992r. złożone w Urzędzie Skarbowym w dniu 02.07.2014r.

Księgi rachunkowe za poprzedni rok obrotowy zostały zamknięte w dniu 07.07.2014r. w sposób wyłączający możliwość dokonywania zapisów księgowych w zbiorach tworzących zamknięte księgi rachunkowe.

13. Zbadane sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy, podpisane przez Zarząd i osobę sporządzającą, zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości, składa się z:

- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
 - b) bilansu na dzień 31.12.2014 r., z sumą aktywów i pasywów 120.496.940,62 zł
 - c) rachunku zysków i strat wykazującego za rok obrotowy wynik finansowy (+) 578.726,95 zł
 - d) zestawienia zmian w funduszu własnym za rok obrotowy,
 - e) rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy,
 - f) dodatkowych informacji i objaśnień,
- oraz dołączonego sprawozdania Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym.

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

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

15. Ponadto kierownik jednostki, stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące m.in.:

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

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

- a) stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,
- b) poziomu istotności ustalonego przez biegłego dla sprawozdania finansowego,
- c) zawodowego osądu przez biegłego zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,
- d) stanu rozrachunków z tytułów publiczno - prawnych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.

B. Analiza ekonomiczno – finansowa.

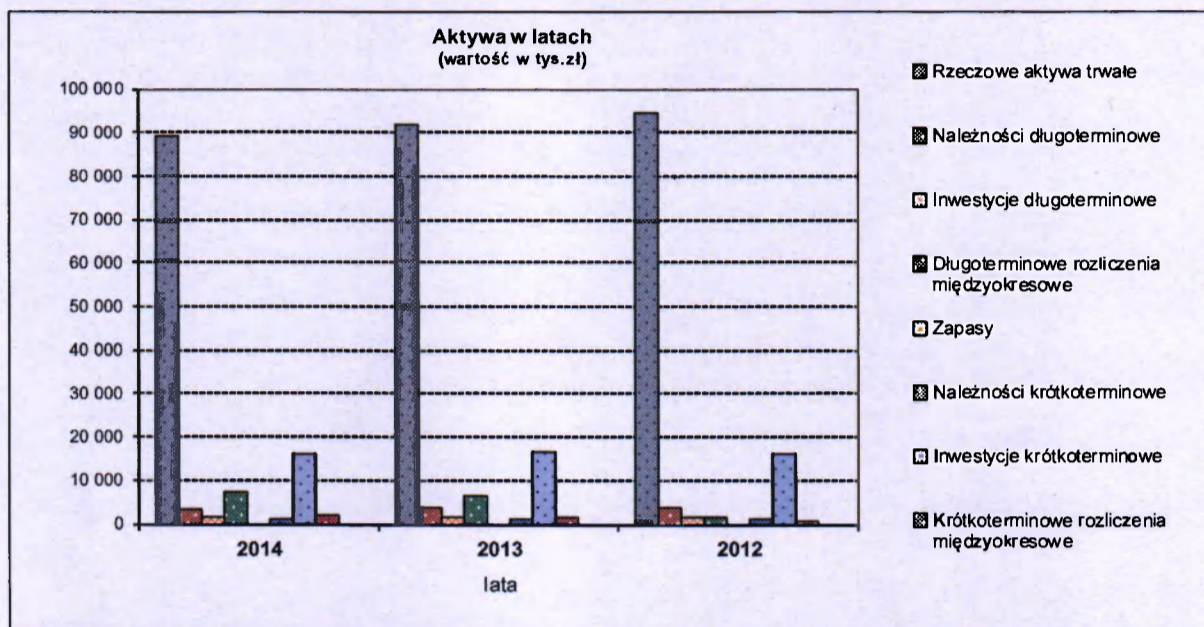
Analizę ekonomiczno – finansową jednostki przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach 2012 – 2014.

1. Analiza bilansu

Aktywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2014		2013		2012		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	2014/2013		2014/2012	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	101 332,3	84,1	103 314,5	84,2	101 738,8	85,0	(1 982,2)	98,1	406,5	99,6
I.	Wartości niematerialne i prawne	14,0	0,0	3,0	0,0	7,9	0,0	11,0	466,7	6,1	178,1
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	89 008,9	73,9	91 757,7	74,8	94 583,0	79,0	(2 748,8)	97,0	(5 574,1)	94,1
III.	Należności długoterminowe	3 374,8	2,8	3 564,2	2,9	3 838,1	3,2	(189,4)	94,7	(463,3)	87,9
1.	Od jednostek powiązanych										
IV.	Inwestycje długoterminowe	1 583,8	1,3	1 637,0	1,3	1 690,1	1,4	(53,2)	96,8	(106,3)	93,7
a)	w jednostkach powiązanych										
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 350,8	6,1	6 352,6	5,2	1 619,7	1,4	998,2	115,7	5 731,1	453,8
B.	Aktywa obrotowe	19 164,6	15,9	19 333,3	15,8	17 982,8	15,0	(168,7)	99,1	1 181,8	106,6
I.	Zapasy										
II.	Należności krótkoterminowe	1 318,3	1,1	1 097,1	0,9	1 239,5	1,0	221,2	120,2	78,8	106,4
1.	Należności od jednostek powiązanych										
III.	Inwestycje krótkoterminowe	16 079,7	13,3	16 530,0	13,5	16 253,3	13,6	(450,3)	97,3	(173,6)	98,9
a)	w jednostkach powiązanych										
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	1 766,6	1,5	1 706,2	1,4	490,0	0,4	60,4	103,5	1 276,6	360,5
	Aktywa razem	120 496,9	100,0	122 647,8	100,0	119 721,6	100,0	(2 150,9)	98,2	775,3	100,6

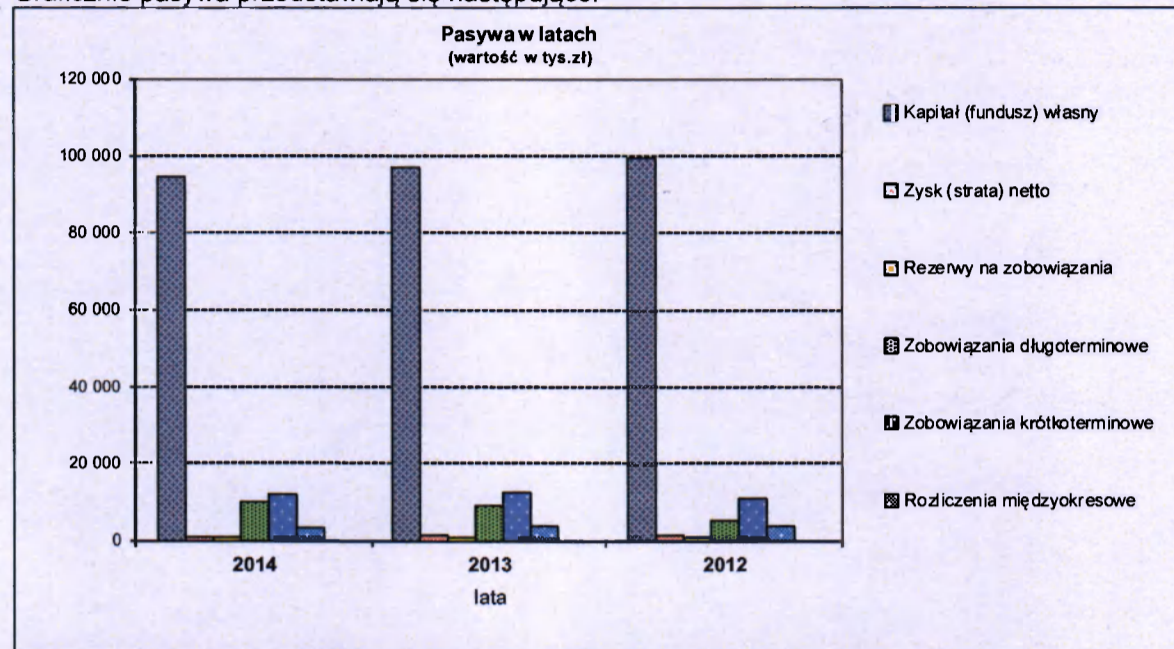
Graficznie aktywa przedstawiają się następująco:



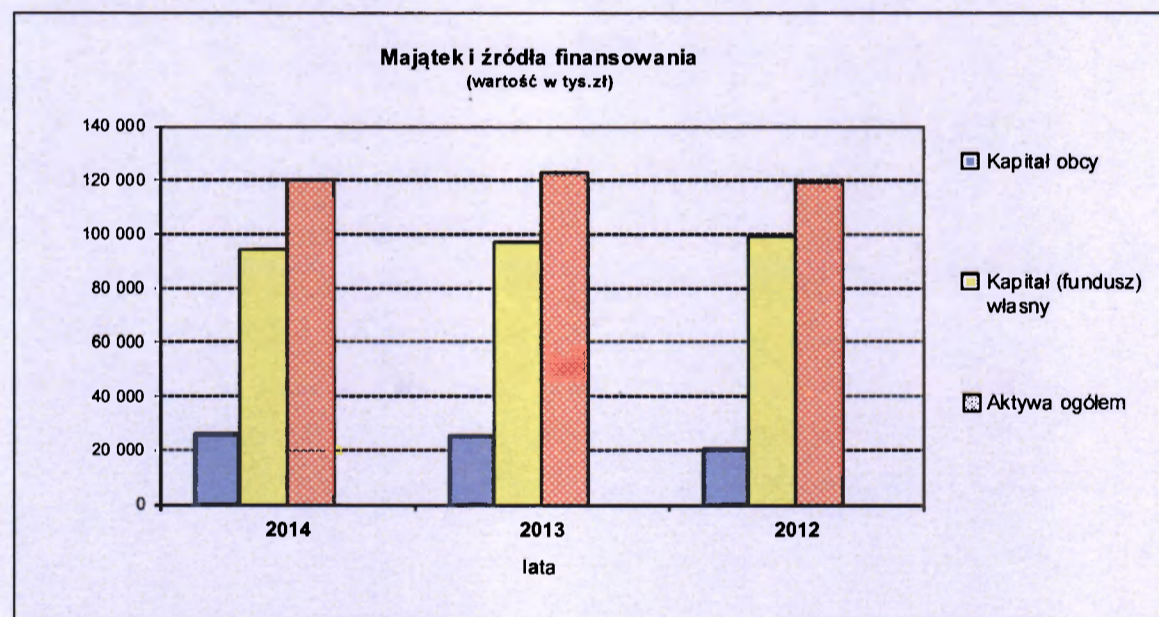
Pasywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2014		2013		2012		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	2014/2013		2014/2012	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	94 408,6	78,4	97 177,0	79,2	99 414,3	83,0	(2 768,4)	97,2	(5 005,7)	95,0
I.	Fundusz podstawowy	82 042,6	68,1	84 198,5	68,6	86 391,0	72,2	(2 155,9)	97,4	(4 348,4)	95,0
II.	Należne wpłaty na fundusz podstawowy (wielkość ujemna)	(4 478,9)	(3,7)	(4 995,7)	(4,1)	(5 572,4)	(4,7)	516,8	89,7	1 093,5	80,4
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
IV.	Fundusz zapasowy	16 266,2	13,5	16 797,7	13,7	17 370,3	14,5	(531,5)	96,8	(1 104,1)	93,6
V.	Fundusz z aktualizacji wyceny										
VI.	Pozostałe fundusze rezerwowe										
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych										
VIII.	Zysk (strata) netto	578,7	0,5	1 176,5	1,0	1 225,4	1,0	(597,8)	49,2	(646,7)	47,2
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	26 088,3	21,6	25 470,8	20,8	20 307,3	17,0	617,5	102,4	5 781,0	128,5
I.	Rezerwy na zobowiązania	867,6	0,7	773,2	0,7	780,1	0,7	94,4	112,2	87,5	111,2
II.	Zobowiązania długoterminowe	9 877,8	8,2	8 821,6	7,2	5 136,4	4,3	1 056,2	112,0	4 741,4	192,3
1.	Wobec jednostek powiązanych										
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	11 961,6	9,9	12 410,4	10,1	10 673,7	8,9	(448,8)	96,4	1 287,9	112,1
1.	Wobec jednostek powiązanych										
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	3 381,3	2,8	3 465,6	2,8	3 717,1	3,1	(84,3)	97,6	(335,8)	91,0
	Pasywa razem	120 496,9	100,0	122 647,8	100,0	119 721,6	100,0	(2 150,9)	98,2	775,3	100,6

Graficznie pasywa przedstawiają się następująco:



Graficznie zmiany w aktywach i pasywach przedstawiają się następująco:



Bilans Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w sposób syntetyczny przedstawia stan posiadania oraz wszystkie źródła finansowania majątku na dzień 31.12.2014r.

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do dwóch lat poprzednich nastąpił spadek wartości aktywów o 1,8% do 2013 roku oraz wzrost o 0,6% do 2012 roku, co w liczbach bezwzględnych wynosi odpowiednio $-/-$ 2.150,9 tys. zł i $+/-$ 775,3 tys. zł.

Zwiększenie wartości aktywów spowodowane zostało przede wszystkim:

- spadkiem wartości rzeczowego majątku trwałego o kwotę 2.748,8 tys. zł z uwagi na realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przenoszenia własności lokali i części wspólnych nieruchomości oraz obligatoryjnego umorzenia majątku.

- zmniejszeniem wartości inwestycji krótkoterminowych o kwotę 450,3 tys. zł,
- wzrostem wartości długo i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o łączną kwotę 1.058,6 tys. zł.

W pozycjach tych jednostka zaprezentowała m.in. wydatki poniesione na remont i docieplenia zasobu mieszkaniowego w kwocie 8.950,5 tys. zł.

W strukturze aktywów alokacja należności krótkoterminowych kształtuje się na poziomie zbliżonym do okresów poprzednich i wynosi odpowiednio 1,1% - 0,9% - 1,0%.

W aktywach obrotowych poważną pozycję stanowią zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych, własnościowych lokali użytkowych i garaży.

Okres zadłużenia	Stan zadłużenia na						Dynamika	
	31.12.2014 r.		31.12.2013 r.		31.12.2012 r.		2014/2013	2014/2012
	wartość	struktura	wartość	struktura	wartość	struktura		
do 1 m-ca	202.437,18	21,6	171.665,14	19,4	128.987,48	13,7	117,9	156,9
od 1 do 2	145.402,29	15,6	133.912,70	15,1	146.757,19	15,6	108,6	99,1
od 2 do 3	79.287,57	8,5	85.172,40	9,6	102.996,82	11,0	93,1	77,0
od 3 do 6	98.415,91	10,5	92.585,60	10,5	135.882,25	14,4	106,3	72,4
od 6 do 9	60.339,72	6,5	51.651,54	5,8	78.663,32	8,4	116,8	76,7
powyżej 9	349.326,93	37,3	350.958,27	39,6	347.752,37	36,9	99,5	100,5
Razem	935.209,60	100,00	885.945,65	100,00	941.039,43	100,00	105,6	99,4

W porównaniu do wymiaru opłat należności wynoszą:

- wymiar opłat eksploatacyjnych za 2013 r. (utrzymanie części wspólnych) - 22.508.972,16 zł
- zadłużenia na 31.12.2013 r. (netto) 863.229,71 zł
- co stanowi 3,83%
- wymiar opłat eksploatacyjnych za 2014 r. (utrzymanie części wspólnych) 22.015.361,08 zł
- zadłużenie na 31.12.2014 r. (netto) 901.320,97 zł
- co stanowi 4,09 %

Zmiana wymiaru opłat eksploatacyjnych w stosunku do 2013 – spadek o 2,2 %.

Źródłem finansowania aktywów trwałych w 93,2% są fundusze własne, natomiast w pozostałej części zobowiązania długoterminowe.

Zarówno należności jak zobowiązania długoterminowe dotyczące kredytów zaciągniętych na wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe wykazują tendencje spadkową, na co bezpośrednio wpływa pełna i terminowa spłata należnych rat kredytowo – odsetkowych.

Docieplenie kolejnych budynków mieszkalnych przy współfinansowaniu pożyczką zaciągniętą z WFOŚiGW spowodowało, iż wartość zobowiązań długoterminowych wzrosła w stosunku do 2013 roku o kwotę 1.268,6 tys. zł i stanowi 5,4 % wartości pasywów.

Zwiększenie wartości zobowiązań krótkoterminowych o 448,8 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego to przede wszystkim efekt spadku wartości funduszu remontowego o kwotę 523,4 tys. zł.

Zobowiązania wobec pozostałych jednostek znajdują pełne zabezpieczenie w posiadanych środkach pieniężnych.

Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak również ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych uzyskany wynik na działalności Spółdzielni za 2014 rok został zaprezentowany w sposób następujący:

- nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobem mieszkaniowym w kwocie 133,2tys. zł stanowi krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe,
- nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobem mieszkaniowym w kwocie 3.381,3tys. zł, jako rozliczenia międzyokresowe,
- zysk netto osiągnięty na pozostałej działalności w kwocie 578,7 tys. zł powiększył wartość funduszy własnych.

Z ogólnej analizy bilansu za 2014 rok wynika, iż w strukturze majątku nastąpiło nieznaczne przemieszczenie w porównaniu z rokiem 2013 pomiędzy aktywami trwałymi i obrotowymi polegające na zwiększeniu udziału majątku obrotowego na niekorzyść majątku trwałego.

2. Rachunek zysków i strat (w tys. zł) z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2014 rok		2013 rok		2012 rok		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	2014/2013		2014/2012	
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A. Działalność podstawowa											
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	24 352,2	95,8	25 411,3	94,6	25 160,2	95,0	(1 059,1)	95,8	(808,0)	96,8
2.	Koszt własny sprzedaży	24 234,7	98,9	25 079,5	99,1	24 705,9	99,3	(844,8)	96,6	(471,2)	98,1
3.	Wynik na sprzedaży	117,5		331,8		454,3		(214,3)	35,4	(336,8)	25,9
B. Pozostała działalność operacyjna											
1.	Pozostałe przychody operacyjne	225,3	0,9	607,1	2,3	431,2	1,6	(381,8)	37,1	(205,9)	52,2
2.	Pozostałe koszty operacyjne	91,1	0,4	122,2	0,5	141,4	0,6	(31,1)	74,5	(50,3)	64,4
3.	Wynik na działalności operacyjnej	134,2		484,9		289,8		(350,7)	27,7	(155,6)	46,3
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	251,8		816,7		744,1		(565,0)	30,8	(492,4)	33,8
D. Działalność finansowa											
1.	Przychody finansowe	828,6	3,3	842,7	3,1	894,2	3,4	(14,1)	98,3	(65,6)	92,7
2.	Koszty finansowe	183,1	0,7	99,4	0,4	25,0	0,1	83,7	184,2	158,1	732,4
3.	Wynik na działalności finansowej	645,5		743,3		869,2		(97,8)	86,8	(223,7)	74,3
E. Zdarzenia nadzwyczajne											
1.	Zyski nadzwyczajne										
2.	Straty nadzwyczajne										
3.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych										
F.	Zysk (strata) brutto (C+D3+E3)	897,2		1 560,0		1 613,3		(662,8)	57,5	(716,1)	55,6
1.	Podatek dochodowy	318,5		383,5		387,9		(65,0)	83,1	(69,4)	82,1
2.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)										
G.	Obowiązkowe obciążenia-razem	318,5		383,5		387,9		(65,0)	83,1	(69,4)	82,1
	Zysk (strata) netto (F-G)	578,7		1 176,5		1 225,4		(597,8)	49,2	(646,7)	47,2

Przychody ogółem	25 406,1	100,0	26 861,1	100,0	26 485,6	100,0	(1 455,0)	94,6	1 079,5	95,9
------------------	----------	-------	----------	-------	----------	-------	-----------	------	---------	------

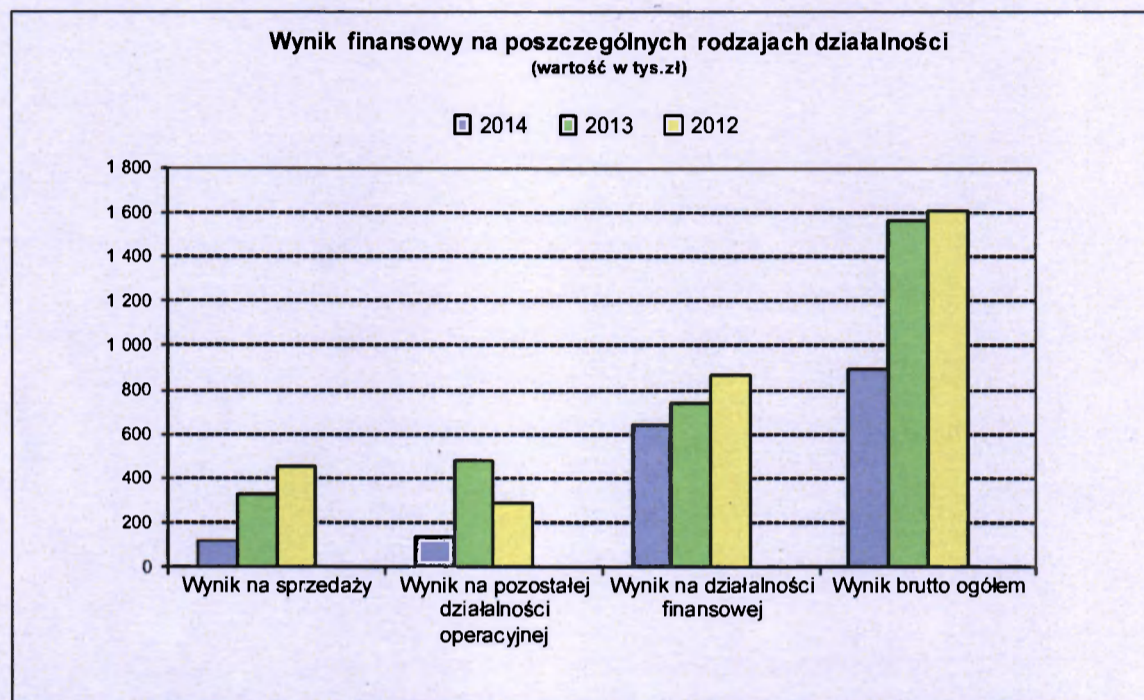
Koszty ogółem	24 508,9	100,0	25 301,1	100,0	24 872,3	100,0	(792,2)	96,9	(363,4)	98,5
---------------	----------	-------	----------	-------	----------	-------	---------	------	---------	------

Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym dodatniego wyniku finansowego wynoszącego netto 578,7 tys. zł, przy czym wypracowany zysk netto stanowi w stosunku do:

- sumy aktywów ogółem 0,48%

- przychodów ogółem 2,28 % (rentowność netto),
- zaangażowanego kapitału własnego 0,61%,

Udział poszczególnych elementów rachunku zysków i strat kształtujących wynik finansowy przedstawia poniższy wykres:



Rachunek zysków i strat w układzie dynamicznym umożliwia ocenę przyrostu lub spadku poszczególnych kategorii przychodów i kosztów.

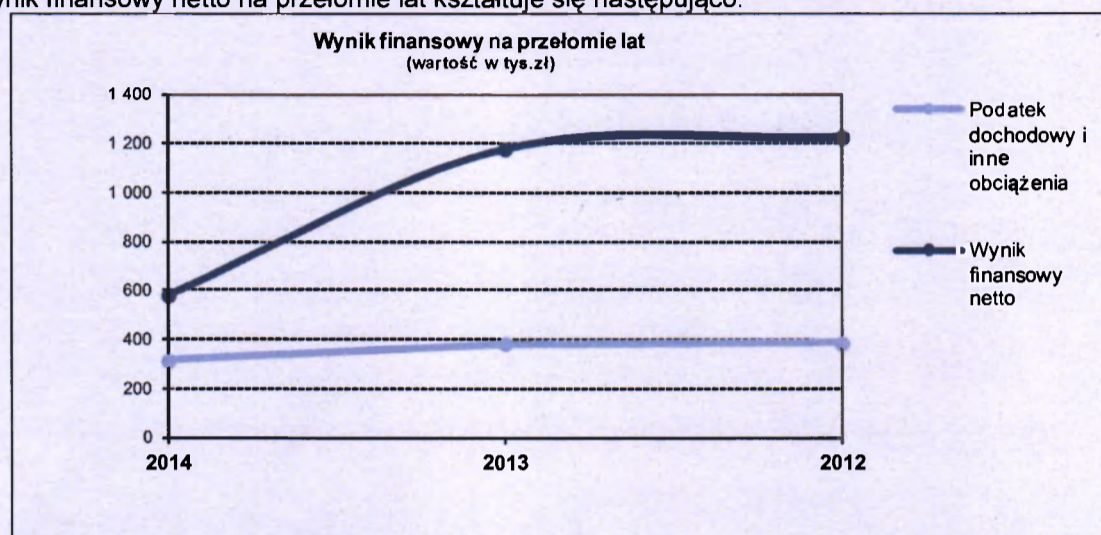
W roku 2014 nastąpiło zmniejszenie zarówno kosztów działalności operacyjnej jak i przychodów netto ze sprzedaży (z uwzględnieniem zmiany stanu produktów obejmującej między innymi wynik na działalności związanej z gospodarką zasobem mieszkaniowym tj. 2013r. /-/ 3.565,8 tys. zł, 2014r. /-/ 3.456,4 tys. zł) odpowiednio o 3,4% i 4,2%.

Taka reakcja spowodowała, iż wynik na działalności podstawowej uległ obniżeniu o 214,3 tys. zł i wynosi 117,5 tys. zł.

Wynik na pozostałej działalności operacyjnej wynosi 134,2 tys. zł i obejmuje przede wszystkim wynik na działaniach związanych z windykacją zaległości w opłatach za używanie lokali.

Prawidłowy obrót środkami wnoszonymi przez mieszkańców Spółdzielni i najemców oraz racjonalna gospodarka w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym umożliwiło uzyskanie przychodów finansowych w wysokości 828,6 tys. zł co należy uznać za zjawisko pozytywne.

Wynik finansowy netto na przełomie lat kształtuje się następująco:



3. Analiza wskaźnikowa

3.1 Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2014	2013	2012
Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	5-8	procent	0,48%	0,96%	1,02%
Rentowność netto $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	3-8	procent	2,28%	4,38%	6,94%
Rentowność funduszu własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{fundusz własny} \times 100}$	15-25	procent	0,61%	1,21%	1,23%

Osiągnięty w roku obrotowym zysk powoduje, że wszystkie wskaźniki za ten okres przyjmują wartość dodatnią.

3.2 Wskaźniki płynności finansowej.

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2014	2013	2012
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. krótkotermin. powyżej 12 mc}}$	1,2 - 2,0	krotność	5,57	5,78	4,56
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr. term. RMK czynne} - \text{należ. z tyt. dost. i usł. pow. 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	5,06	5,27	4,44
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,1-0,2	krotność	4,67	4,95	4,12
Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej $\frac{\text{należności z tyt. dostaw i usług}}{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług}}$	1,0	krotność	0,41	0,49	0,35

3.3 Wskaźniki rotacji.

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2014	2013	2012
Szybkość obrotu zapasów (w dniach) $\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	x	x	x
Spływ należności (w dniach) $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	ilość dni porównywalna z lp 18	w dniach	12	13	x
Spłata zobowiązań (w dniach) $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{koszt własny sprzedanych produktów, towarów i materiałów}}$	ilość dni porównywalna z lp 17	w dniach	32	37	x
Produktywność aktywów $\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}{\text{aktywa ogółem}}$	2,0	zł / zł	0,23	0,24	0,23

3.4. Omówienie pozostałych wskaźników.

3.4.1. Wskaźniki do analizy poziomej i pionowej bilansu.

Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2014	2013	2012
Złota reguła bilansowania $\frac{(\text{fundusze własne} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	93,76%	94,61%	98,32%
Sfinansowanie majątku obrotowego $\frac{\text{zobow. krótkoterminowe - f. specjalne}}{\text{aktywa obrotowe}}$	powyżej 100	procent	17,95%	17,29%	21,92%
Wartość bilansowa jednostki $\frac{\text{aktywa ogółem} - \text{zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	94 408,6	97 177,0	99 414,3
Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-50	procent	84,10%	84,24%	84,98%
Ogólne zadłużenie $\frac{\text{wszelkie zobowiązania}}{\text{wartości pasywów}}$		procent	21,65%	20,77%	16,96%

Oceniając sytuację finansową Spółdzielni należy zwrócić uwagę na wysoki, bo w latach 2012 – 2014 kształtujący się na poziomie ok. 84,4% wskaźnik unieruchomienia środków.

Decydujący wpływ na wysokość tego wskaźnika ma duży udział majątku trwałego, w tym budynków i budowli, w aktywach bilansu.

Wysoki poziom wskaźnika unieruchomienia środków jest charakterystyczny dla spółdzielczości mieszkaniowej.

Aktywa trwałe w 93,2% zostały sfinansowane funduszami własnymi, natomiast w pozostałej części zobowiązaniami długoterminowymi.

Zwiększenie wartości wskaźnika samofinansowania majątku obrotowego o 0,66% świadczy o tym, iż w 2014 roku tempo zmian wartości aktywów obrotowych było mniejsze niż tempo zmian wartości zobowiązań wobec pozostałych jednostek.

Zmiany te wynosiły:

- aktywa obrotowe - spadek o 0,9 %
- zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - wzrost o 2,9 %

Zwiększenie wskaźnika ogólnego zadłużenia o 0,88% jest konsekwencją wzrostu wartości rezerw oraz zobowiązań długoterminowych.

Spadek wartości inwestycji krótkoterminowych (o 2,7%) przy jednoczesnym skróceniu cyklu spłaty zobowiązań (o 5 dni) spowodowało, iż wskaźniki płynności zmniejszyły się w stosunku do 2013 roku

i wynoszą:

- wskaźnik płynności bieżącej - 5,57 pkt.
- wskaźnik płynności szybkiej - 5,06 pkt.
- wskaźnik płynności natychmiastowej - 4,67 pkt.

4. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności w roku następnym po badanym (w niezmienionym istotnie zakresie).

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno – finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego i zdarzeń gospodarczych, jakie nastąpiły po dniu bilansowym stwierdza się, że aktualna sytuacja jednostki nie wskazuje na wystąpienie zagrożeń dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym.

Odnotować należy przy tym fakt, że jednostka poinformowała w punkcie 5 „Wprowadzenia do informacji dodatkowej” o swej zdolności do kontynuacji działalności w niezmienionym zakresie.

C. Część szczegółowa

1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości.

1.1. Księgowość jednostki.

Księgowość funkcjonuje na podstawie przyjętych przez jednostkę zasad zwanych „Polityką Rachunkowości”, zatwierdzonych przez kierownika jednostki z mocą obowiązującą od dnia 10.06.2006r. W opracowaniu tym ujęto wybrane przez jednostkę alternatywne rozwiązania, wynikające z art. 10 ustawy o rachunkowości, w tym reguły, metody i procedury dotyczące:

- a) wyceny przychodów, rozchodów i stanów bilansowych poszczególnych pozycji aktywów i pasywów, również zasad szacowania odpisów aktualizujących utratę wartości, bądź jej przyrost,
- b) inwentaryzacji aktywów i pasywów, ze szczególnym akcentem na inwentaryzację w formie tzw. weryfikacji dokumentów księgowych,
- c) zasad tworzenia i szacowania rezerw na przyszłe zobowiązania (art. 35 „d” ustawy o rachunkowości) i rezerw na przyszłe koszty, w tym na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne – art. 39 ust. 2 pkt 2 i 2, „a” uor, w związku z art. 4 i 8 uor dotyczącym wpływu tych rezerw na sytuację finansową i wynik bilansowy jednostki.

- d) zasad rezerwowania w bilansie części wyniku finansowego na przyszłe zobowiązania wobec budżetu oraz zasad aktywowania przyszłych potrąceń z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Ostatnie zmiany do „Polityki Rachunkowości” wprowadzone zostały w dniu 29.11.2013r. uchwałą nr 20 Zarządu jednostki.

Zmiany te dotyczyły prezentacji w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych, funduszy specjalnych oraz wyników uzyskanych na gospodarce zasobem mieszkaniowym.

1.2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości biegły potwierdza, że:

- a) jednostka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 01.01. roku badanego,
- b) księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie jednostki, przy wykorzystaniu systemu komputerowego firmy „UNISOFT”. Zmiana systemu komputerowego nie wystąpiła,
- c) operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- d) dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości.

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

- a) jednostka przechowuje zbiory również na wydrukach papierowych. Dane te znajdują się na magnetycznych dyskach twardych, na których raz zapisana informacja nie może być zmieniana bądź modyfikowana (art. 71 i 72 ustawy o rachunkowości),
- b) przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie zarządu jednostki, w oryginalnej postaci, w podziale na lata i miesiące,
- c) okresy przechowywania danych były zgodne z art. 74 ustawy o rachunkowości, tj.: sprawozdania finansowe – przechowywanie trwałe, a pozostałe zbiory 5 lat - liczone od początku roku następnego.

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

2. Inwentaryzacja aktywów i pasywów

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

- a) w drodze spisu z natury:
 - środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2014r.
 - środki trwałe, w tym maszyny i urządzenia wchodzące w skład środków trwałych na dzień 30.11.2014r.
 - składniki majątkowe ujęte w ewidencji pozabilansowej na dzień 31.12.2014r.
 - inwestycje w nieruchomości na dzień 31.12.2014r.

- b) w drodze potwierdzenia sald:
- rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.12.2014r.
 - środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2014r.
- c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny:
- grunty na dzień 31.12.2014r.
 - należności spornych i wątpliwych na dzień 31.12.2014r.
 - należności i zobowiązania wobec osób nieprowadzących ksiąg rachunkowych na dzień 31.12.2014r.
 - należności z tytułów publiczno – prawnych na dzień 31.12.2014r.
 - fundusze specjalne na dzień 31.12.2014r.
 - rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2014r.
 - fundusze własne na dzień 31.12.2014r.
 - rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na dzień 31.12.2014r.

Biegły obserwował inwentaryzację z natury środków trwałych znajdujących się na terenie bazy w dniu 02.12.2014 r. i potwierdza prawidłowość i rzetelność jej przeprowadzenia. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.

Stwierdza się, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych – są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.

3. AKTYWA

Aktywa zbadanego bilansu przedstawiają się następująco:

3.1. Aktywa trwałe **101.332.343,66zł**

Stanowią one 84,1% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.1.1. Wartości niematerialne i prawne w wysokości **14.046,00zł**

Stanowią one

a) Wartości niematerialne i prawne:

Treść	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto				
Bilans otwarcia			207 223,42	207 223,42
Zwiększenia			16 599,40	16 599,40
Zmniejszenia			12 345,77	12 345,77
Bilans zamknięcia			211 477,05	211 477,05
Umorzenie				
Bilans otwarcia			204 217,42	204 217,42
Zwiększenia			5 559,40	5 559,40
Zmniejszenia			12 345,77	12 345,77
Bilans zamknięcia			197 431,05	197 431,05
Wartość netto na BO			3 006,00	3 006,00
Wartość netto na BZ			14 046,00	14 046,00

Wartości niematerialne i prawne spełniają:

- kryteria ustawy o rachunkowości (art. 28 uor),
- wykazano w nich wyłącznie kontrolowane przez jednostkę, nabyte prawa majątkowe, przeznaczone dla statutowej działalności,
- były prawidłowo amortyzowane bilansowo i podatkowo,
- utrata zdolności do przynoszenia korzyści ekonomicznych nie wystąpiła,
- inwentaryzacja WNiP została przeprowadzona w formie ich weryfikacji.

3.1.2. Rzeczowe aktywa trwale w wysokości

89.008.882,62 zł

Stanowią one 73,9%bilansowej sumy aktywów.

Podział rzeczowego majątku trwałego według grup rodzajowych jest następujący (w zł):

a) Środki trwale:

Treść	Grunty	Budynki, lokale i obiek.inż.ład.i wod.	Maszyny i urząd.	Środki transp.	Inne środki trw	Razem
Wartość brutto						
Bilans otwarcia	6 446 865,54	137 468 176,66	423 899,87	50 540,00	281 416,77	144 670 898,84
Zwiększenia		52 245,00	4 305,00			56 550,00
Zmniejszenia	10 316,66	516 206,21			1 539,73	528 062,60
Bilans zamknięcia	6 436 548,88	137 004 215,45	428 204,87	50 540,00	279 877,04	144 199 386,24
Umorzenie						
Bilans otwarcia	4 421 900,69	47 915 196,44	254 569,35	50 540,00	271 055,25	52 913 261,73
Zwiększenia	317 948,18	2 120 555,92	33 720,60		8 256,32	2 480 481,02
Zmniejszenia	7 512,40	194 187,00			1 539,73	203 239,13
Bilans zamknięcia	4 732 336,47	49 841 565,36	288 289,95	50 540,00	277 771,84	55 190 503,62
Wartość netto na BO	2 024 964,85	89 552 980,22	169 330,52		10 361,52	91 757 637,11
Wartość netto na BZ	1 704 212,41	87 162 650,09	139 914,92		2 105,20	89 008 882,62

Biegły stwierdza wiarygodność i zgodność pozycji bilansowej „Rzeczowe aktywa trwale”, gdyż:

- środki trwale były w 2014 r. objęte spisem z natury oraz metodą weryfikacji i oceną ich gospodarczej przydatności. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły,
- wycena rzeczowego majątku trwałego jest zgodna z przyjętą „Polityką Rachunkowości” oraz art. 28 ustawy o rachunkowości,
- dokumentacja dotycząca przychodu i rozchodu środków trwałych jest kompletna i prawidłowa,
- amortyzacja ustalona jest wg ekonomicznej użyteczności środków trwałych i WNiP,
- środki trwale amortyzowane są metodą liniową - metod amortyzacji w roku obrotowym nie zmieniono,
- dotychczasowe umorzenie rzeczowych aktywów trwałych ogółem wynosi 38,27%,
- właściwa jest wycena środków trwałych, w tym umorzenia środków i ich amortyzacji jako

- zarachowanego w koszty umorzenia oraz z tytułu zmiany wartości (utruty bądź przyrostu),
- jednostka dokonuje raz w roku weryfikacji stawek amortyzacyjnych,
- ewidencja, klasyfikacja oraz prezentacja majątku w sprawozdaniu finansowym - nie nasuwa uwag (koresponduje z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10.12.2010 r. w sprawie klasyfikacji środków trwałych – Dz.U. Nr 242, poz. 1622),
- na dzień bilansowy łączne ograniczenia w prawach własności i dysponowania majątkiem trwałym jednostki wynoszą 10.427,8 tys. zł, co stanowi 11,72 % wartości netto środków trwałych jako zabezpieczenie zaciągniętych kredytów.
- amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych za rok badany wynosi 93.774,44 zł, w tym koszty amortyzacji nie stanowiące podatkowych kosztów uzyskania w roku badanym wyniosły 10.944,85 zł,
- środki trwałe w budowie na dzień 31.12.2014r. nie występują,
- zaliczki na środki trwałe nie występują.

3.1.3. Należności długoterminowe

3.374.802,66 zł

Stanowią one 2,8% bilansowej sumy aktywów

Należności długoterminowe	kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący (+/-)	Kwota w bilansie
Od jednostek powiązanych			
Od pozostałych jednostek	3 374 802,66		3 374 802,66
Razem	3 374 802,66		3 374 802,66

Należności długoterminowe spełniają wymagania ustawy o rachunkowości, w tym w zakresie:

- prawidłowości kwalifikacji i prezentacji z terminem spłaty w okresie dłuższym niż rok od dnia bilansowego, należności z tytułu skapitalizowanych odsetek od kredytów zaciągniętych na wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe – okres spłaty 50 lat,
- prawidłowości inwentaryzacji i rozliczenia sald tych należności w formie zapłaty,
- bilansowej wyceny w kwotach wymagających zapłaty, z uwzględnieniem zasady ostrożności oraz przedawnienia i ściągalsności.

3.1.4. Inwestycje długoterminowe

1.583.736,24zł

Stanowią one 1,3% bilansowej sumy aktywów.

Inwestycje długoterminowe	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec okresu
Nieruchomości	1 636 904,40		53 168,16	1 583 736,24
Wartości niematerialne i prawne				
Długoterminowe aktywa finansowe	50,00			50,00
a) w jednostkach powiązanych				
b) w pozostałych jednostkach	50,00			50,00
Inne inwestycje długoterminowe				
Razem	1 636 954,40		53 168,16	1 583 786,24

Jednostka posiada inwestycje długoterminowe w postaci:

- 4-ch lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych przy ul. Szkolnej i Kostromskiej,
- 1-go pawilonu handlowego przy ul. Belzackiej,
- 1-go lokalu mieszkalnego w bud.54

Wartość brutto inwestycji w nieruchomości na dzień 31.12.2014r. wynosi 2.204.773,00 zł

- długoterminowe aktywa finansowe w kwocie 50,00 zł obejmujące wniesiony udział do Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

3.1.5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe 7.350.826,14 zł

Stanowią one 6,1% bilansowej sumy aktywów.

Są to aktywa z tytułu rozliczanych w okresie 5 lat kosztów:

- remontu węzłów cieplnych, hydroforni, dźwigów i bazy 464.760,78 zł
- robót termomodernizacyjnych, wymiany zaworów oraz remontu instalacji gazowej 6.886.065,36 zł

3.2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie 19.164.596,96 zł

Stanowią 15,9% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.2.1. Należności krótkoterminowe 1.318.267,69 zł

Stanowią 1,1% aktywów i dotyczą należności od:

Należności i roszczenia	kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący	Kwota w bilansie
Należności z tyt. dostaw i usług	1 381 406,16	(402 850,79)	978 555,37
Należności z tyt. podatków i ZUS	177 881,00		177 881,00
Inne należności	161 831,32		161 831,32
Razem	1 721 118,48	(402 850,79)	1 318 267,69

Należności wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności (art. 28.1.7 i 7^a uor). Stosowny odpis aktualizujący został dokonany w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Odpisy utworzone były z uwzględnieniem stopnia ryzyka, jakie wiąże się z daną należnością. W ocenie wiarygodności tej pozycji bilansowej, zwracają uwagę należności krajowe z tytułu dostaw i usług od osób prowadzących działalność gospodarczą zapłacone do 31.01.2015 r. w 9,1 %, natomiast należności zagraniczne w roku 2014 w badanej jednostce nie wystąpiły. W należnościach krótkoterminowych nie występują przedawnione salda z tytułu sprzedaży dokonanej przez badaną jednostkę przeszło 2 lata temu (przedawnienie 2 lata od daty wymagalności – art. 554 k.c.).

Należności z tytułu podatków i ZUS stanowi nadpłata podatku dochodowego od osób prawnych potwierdzona roczną deklaracją CIT.

Inne należności krótkoterminowe obejmują należności z tytułu udzielonych pożyczek z ZFŚS, rozliczenia z właścicielami lokali oraz Wspólnotą Mieszkaniową.

W odniesieniu do problemu odsetek za zwłokę przez dłużników w zapłacie wymagalnych należności (ustawa z dn. 08.03.2013 r. Dz.U. poz. 403) stwierdzono, że jednostka nalicza na bieżąco odsetki z tyt. nieterminowego regulowania należności tworząc jednocześnie odpis aktualizacyjny.

3.2.2. Inwestycje krótkoterminowe

16.079.722,66zł

Stanowią 13,3% aktywów i obejmują:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.
Krótkoterminowe aktywa finansowe	16 079 722,66
- w jednostkach powiązanych	
- w pozostałych jednostkach	
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	16 079 722,66
Inne inwestycje krótkoterminowe	
Razem	16 079 722,66

Środki pieniężne w kasie zostały zinwentaryzowane, a stany środków pieniężnych na rachunkach i lokatach bankowych potwierdzone na dzień bilansowy przez banki obsługujące jednostkę.

3.2.3. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

1.766.606,61zł

Stanowią 1,5% aktywów i obejmują tytuły:

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na koniec okresu
Ujemny wynik na eksploatacji na gospodarowaniu zasobami mieszkaniowymi	133.155,16
ubezpieczenia majątkowe	21.314,00
koszty usług zapłaconych z "góry"	744,10
prenumerata	6.465,85
podatek VAT do odliczenia w następnym okresie	5.289,25
koszty remontu zasobu mieszkaniowego	1.599.638,25
Razem	1.766.606,61

Biegły nie wnosi uwag do tej pozycji bilansowej, gdyż jednostka wiarygodnie aktywowała koszty w wysokości przypadającej na następne okresy sprawozdawcze, zgodnie z przyjętymi zasadami (art. 39 uor). W rozliczeniach tych kwota 96.107,88 zł (BZ 665.940,33 zł minus BO .762.048,21 zł) wpływa na zmianę stanu produktów w porównawczym RZiS.

3.3. Ogółem aktywa bilansu wynoszą

120.496.940,62 zł

z podkreśleniem, że przy wycenie bilansowej poszczególnych składników jednostka zastosowała się do nadrzędnych zasad rachunkowości, wynikających z ustawy o rachunkowości oraz z zasad określonych w przyjętej polityce rachunkowości. Nie stwierdzono sald nierealnych i przedawnionych.

4. PASYWA zbadanego bilansu kształtują się następująco:

4.1. Fundusze własne zgodnie z aktywami netto ogółem

94.408.635,83 zł

Stanowią one 78,4% pasywów bilansu, w tym mieszczą się:

4.1.1. Fundusz podstawowy 82.042.607,06 zł

wykazany zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym określonym w art. 36 uor i obejmujący.

- fundusz udziałowy	522.540,55 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	4.186.893,67 zł
- fundusz wkładów budowlanych	77.333.172,84 zł

4.1.2. Należne wpłaty na fundusz podstawowy (wielkość ujemna) (-) 4.478.863,29 zł

dotyczą niewniesionych wkładów z tytułu:

- kredytów zaciągniętych przed 1990r.	145.800,38 zł
- kredytów zaciągniętych po 1990r.	139.240,60 zł
- dociepleń budynków	4.193.822,31 zł

4.1.3. Fundusz zapasowy 16.266.165,11zł

Fundusz zapasowy został zwiększony w roku obrotowym o 451.844,40 zł z tytułu wpłat wpisowego w kwocie 40.940,00 zł oraz przekształceń praw do lokali w wysokości 410.904,40 zł

Zmniejszenie funduszu o kwotę 983.416,29 zł jest wynikiem przekształceń własnościowych (460.457,80 zł) oraz deprecjacji (umorzenia zasobu mieszkaniowego 522.958,49 zł).

4.1.4. Wynik finansowy netto roku obrotowego – zysk 578.726,95 zł

ustalony został na podstawie zdarzeń gospodarczych, ujętych w rzetelnych księgach rachunkowych i jest kwotowo zgodny z wynikiem finansowym figurującym w rachunku zysków i strat.

4.1.9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) – nie występują.

4.2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania 26.088.304,79 zł

Stanowią one 21,6% bilansowej sumy pasywów i z tego przypada na:

4.2.1. Rezerwy na zobowiązania 867.639,98 zł

Stanowią 0,7% pasywów i obejmują:

Rezerwy	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec okresu
Rezerwa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	44 538,00	65 950,00		110 488,00
Rezerwy na świadczenia pracownicze	728 715,91	199 388,45	170 952,38	757 151,98
Pozostałe rezerwy				
Razem	773 253,91	265 338,45	170 952,38	867 639,98

Rezerwa na odroczony podatek dochodowy została ustalona zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości na dodatnie przejściowe różnice z tytułu wzrostu wartości jednostek uczestnictwa funduszu UNIWIBID.

Rezerwy na świadczenia pracownicze w kwocie 757.151,98 zł, dotyczą prawidłowo ustalonych przyszłych zobowiązań na świadczenia z tytułu nagród jubileuszowych oraz odpraw emerytalnych.

Stan tych zobowiązań wobec pracowników nie zniekształca sytuacji finansowej i wyniku bilansowego jednostki (art. 4 i 8 uor).

4.2.2. Zobowiązania długoterminowe - na dzień bilansowy w kwocie 9.877.782,47 zł

Stanowią one 8,2% bilansowej sumy pasywów i obejmują wartość kredytów i pożyczki z WFOŚ i GW zaciągniętych na wielorodzinne budownictwo mieszkaniowe oraz na sfinansowanie termomodernizacji zasobu mieszkaniowego.

4.2.3. Zobowiązania krótkoterminowe 11.961.578,05 zł

Stanowią 9,9% pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
Zobowiązania krótkoterminowe	11 961 578,05	12 410 398,91
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w tym:	3 440 781,01	3 342 300,70
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 372 236,74	1 903 699,44
- do 12 miesięcy	2 372 236,74	1 903 699,44
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	115 695,00	160 342,00
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne zobowiązania	952 849,27	1 278 259,26
3. Fundusze specjalne	8 520 797,04	9 068 098,21

Ad 1. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek dotyczą:

a) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenione zgodnie z art. 28 ust. 1 uor. obejmują:

Wyszczególnienie	do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy	Razem
- Rozrachunki z dostawcami kraj.	2.347.760,92		2.347.760,92
- Dostawy nefakturowane	24.475,82		24.475,82
Razem	2.372.236,74		2.372.236,74

Rozrachunki z dostawcami uregulowano do dnia 31.01.2015r. w 100 %.

Zobowiązania wobec kontrahentów zagranicznych nie wystąpiły.

Nie stwierdzono sald przedawnionych, kwalifikujących się do odpisania w pozostałe przychody działalności operacyjnej.

W odniesieniu do odsetek za zwłokę jednostki badanej w zapłacie wymagalnych zobowiązań (ustawa z 08.03.2013r. Dz.U. z 2013r. poz. 403) stwierdzono, że w roku badanym odsetki nie wystąpiły.

b) Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych obejmują rozrachunki z następujących tytułów:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.
- Podatek dochodowy od osób fizycznych	29.879,00
- Podatek VAT	26.026,00
- PFRON	50,00
- Oplata za gospodarkę odpadami	59.740,00
Razem	115.695,00

Powyższe zobowiązania są zgodne z deklaracjami podatkowymi złożonymi do US. Co do ich zapłaty. Wszystkie zostały uregulowane w styczniu 2015r.

c) Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe 952.849,27 zł
 Obejmują wiarygodne rozliczenia z tytułu kaucji wniesionych przez najemców lokali użytkowych oraz wykonawców prac remontowych i termomodernizacyjnych, rozliczenia z byłymi członkami z tytułu udziałów, wkładów i inne.

Ad 3. Fundusze specjalne 8.520.797,04 zł

w tym:

- ZFŚS 121.652,45 zł
 - fundusz remontowy 8.399.144,59 zł

Gospodarka środkami ZFŚS była zgodna z regulaminem opracowanym na podstawie ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych. Odpisy na fundusz socjalny jednostka przekazała na wyodrębniony rachunek bankowy – pozycja bez uwag.

Fundusz remontowy tworzony jest na podstawie art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4.2.4. Rozliczenia międzyokresowe 3.381.304,29zł

Stanowią one 2,8 % bilansowej sumy pasywów i obejmują:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobem mieszkaniowym 3.381.304,29 zł

Pozycję stanowią rozliczenia dotyczące właściwie ustalonych i wykazanych w pasywach bilansu.

4.3. Ogółem pasywa bilansu 120.496.940,62 zł

Wszystkie pozycje pasywów zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości i przyjętej przez jednostkę polityce rachunkowości. nie stwierdzono sald nierealnych i przedawnionych.

5. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT za okres 01.01.2014 - 31.12.2014 r.

sporządzony został w wariantcie porównawczym, z uwzględnieniem postanowień art. 47 ustawy o rachunkowości, zgodnie z przyjętą „Polityką Rachunkowości”.

5.1. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi wynoszą 24.352.224,16 zł
z tego przypada na:

5.1.1. Przychody ze sprzedaży produktów osiągnięte w roku obrotowym 28.296.697,60 zł

Przychody netto ze sprzedaży produktów są rezultatem zrealizowanej i fakturowanej sprzedaży na rzecz odbiorców krajowych, przy czym ich zgodność i wiarygodność zastrzeżeń nie budzi, gdyż zachowano ustawową zasadę memoriału i współmierności.

5.1.2. Zmiana stanu produktów (-) 3.944.473,44 zł

jest prawidłowo ustalona, zapewnia porównywalność przychodów ze sprzedaży z kosztami poniesionymi przez jednostkę w roku obrotowym i obejmuje:

- wynik na gospodarce zasobem mieszkaniowym (-) 3.456.376,69 zł
- rozliczenie międzyokresowe kosztów (-) 488.096,75 zł

5.2. Koszty działalności operacyjnej za rok obrotowy 24.234.755,51 zł

Koszty te ustalone zostały w sposób współmierny do przychodów, z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości, w tym zasady memoriału, co biegły zbadał poprzez sprawdzenie kosztów z miesiąca stycznia – lutego 2014 r. i 2015 r. w sensie ich związku z bilansem na 31.12.2014 r.

Kwalifikacja kosztów do odpowiednich kont układu rodzajowego jest prawidłowa.

Koszty	Kwota w zł	kosztów w %
Amortyzacja	93 774,44	0,4
Zużycie materiałów i energii	10 088 369,37	41,6
Usługi obce	3 155 914,44	13,0
Podatki i opłaty	3 652 823,61	15,1
Wynagrodzenia	2 266 243,31	9,3
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	354 319,33	1,5
Pozostałe koszty rodzajowe	4 623 311,01	19,1
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
Razem	24 234 755,51	100

5.3. Pozostałe przychody operacyjne 225.310,65 zł

obejmują występujące przychody, związane pośrednio z podstawową działalnością jednostki.

Pozostałe przychody operacyjne	Kwota w zł
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	
Dotacje	
Inne przychody operacyjne	225 310,65
- przychody z tytułu wpłaconych kosztów sądowych i komorniczych	108 204,58
- przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych	17 600,00
- przychody z tytułu premii termomodernizacyjnej	45 345,82
- rozwiązanie odpisów aktualizacyjnych	41 560,17
- pozostałe przychody	12 600,08
Razem	225 310,65

Stwierdza się prawidłowe udokumentowanie i zakwalifikowanie zdarzeń do pozostałych przychodów operacyjnych, z uwzględnieniem ustawowego zakazu ich kompensowania wynikającego z art.7 ust. 3 uor.

5.4. Pozostałe koszty działalności operacyjnej

91.066,26 zł

Pozostałe koszty operacyjne		Kwota w zł
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		45 287,31
Inne koszty operacyjne		45 778,95
-	koszty sądowe i komornicze	42 145,37
-	darowizny	1 400,00
-	pozostałe koszty	2 233,58
Razem		91 066,26

Powyższe kwoty zostały rzeczowo należycie i memoriałowo udokumentowane, jako koszty pośrednio związane z podstawową działalnością jednostki.

5.5. Przychody finansowe

828.643,13 zł

obejmują wiarygodne korzyści uzyskane przez jednostkę z operacji finansowych roku 2014, w tym głównie odsetki od należności.

Przychody finansowe		Kwota w zł
Dywidendy i udziały w zyskach		
Odsetki		828 643,13
Zysk ze zbycia inwestycji		
Aktualizacja wartości inwestycji		
Inne		
Razem		828 643,13

5.6. Koszty finansowe

183.097,22 zł

obejmują następujące operacje finansowe.

Koszty finansowe		Kwota w zł
Odsetki		182 815,27
Strata ze zbycia inwestycji		
Aktualizacja wartości inwestycji		
Inne		281,95
-	pozostałe	281,95
Razem		183 097,22

W kosztach finansowych ujęto:

- a) ujemne różnice kursowe w kwocie 281,95 zł, jako nadwyżkę ujemnych różnic kursowych w kwocie 281,95 zł nad dodatnimi różnicami kursowymi w kwocie „0”zł.

5.7. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych

W związku z niewystąpieniem strat i zysków nadzwyczajnych końcowy zysk brutto za rok obrotowy w rachunku zysków i strat czyni kwotę 897.258,95 zł

5.8. Wynik finansowy brutto

Powyższe dane dotyczące przychodów i kosztów pozwalają na ustalenie figurującego w rachunku zysków i strat wyniku z całokształtu działalności w kwocie 897.258,95 zł.

6. PRZEKSZTAŁCENIE WYNIKU BRUTTO W PODSTAWĘ OPODATKOWANIA PODATKIEM DOCHODOWYM ZA ROK OBROTOWY.

6.1. Zestawienie przychodów podatkowych za badany rok obrotowy, uwzględniające informacje liczbowe, deklarowane przez jednostkę (dla wariantu porównawczego):

Wyszczególnienie	Kwota w zł
Przychody i zyski nadzwyczajne ogółem wg ksiąg rachunkowych (bez zmiany stanu produktów i kosztu wytworzenia na potrzeby własne)	29 350 651,38
Przychody wyłączone z opodatkowania	3 894 770,51
- wzrost wartości jednostek uczestnictwa w UNIWIBID	347 103,04
- nadwyżka przychodów nad kosztami za 2013r.	3 530 605,45
- rozwiązanie odpisów aktualizacyjnych, które w latach ubiegłych nie stanowiły k.u.p.	17 062,02
Przychody włączone do opodatkowania	303 604,00
- umorzenie pożyczki z WFOŚiGW	303 604,00
Przychody podatkowe	25 759 484,87

6.2. Zestawienie kosztów podatkowych bezpośrednio i pośrednio związanych z przychodami podatkowymi, uwzględniające dane liczbowe deklarowane przez jednostkę:

Wyszczególnienie		Kwota w zł
Koszty i straty nadzwyczajne ogółem wg ksiąg rachunkowych (bez zmiany stanu produktów i kosztu wytworzenia na potrzeby własne)		24 508 918,99
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu		447 449,92
-	rezerwa na świadczenia pracownicze	199 388,45
-	odpis aktualizacyjny	19 103,22
-	VAT należny	2 909,85
-	amortyzacja środków trwałych	10 944,85
-	koszty reprezentacji	1 628,99
-	PFRON	3 789,00
-	odsetki budżetowe	58,00
-	darowizna	1 400,00
-	niedobór na GZM za 2013r.	208 227,56
Koszty włączone do kosztów uzyskania przychodu		699 563,49
-	zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	696 324,31
-	odpis aktualizacyjny na należności z uprawdopodobnienia nieściągalności	3 239,18
Koszty uzyskania przychodu		24 761 032,56

Przekształcenie wyniku brutto w wynik netto, z uwzględnieniem danych liczbowych z pktu 6.1. i 6.2:

Wyszczególnienie		Kwota w zł
-	Przychód podatkowy	25 759 484,87
-	Koszty uzyskania przychodu	24 761 032,56
-	Dochód (strata) podatkowy(a)	998 452,31
-	Dochody (przychody) wolne lub zwolnione od podatku (-) strata	330 924,89
-	Rozliczenie straty podatkowej z lat ubiegłych (-)	
-	Darowizny do odliczenia (-)	
-	Odliczenia z tytułu wydatków inwestycyjnych (-)	
-	Dochód do opodatkowania	1 329 377,20
-	Odliczenia od podstawy opodatkowania (-)	
-	Podstawa opodatkowania	1 329 377,20
-	Podatek dochodowy wg stawki 19 %	252 582,00
-	Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy	65 950,00
-	Aktywa z tytułu odroczonego pod. doch.	
-	Podatek dochodowy wykazany w RZiS	318 532,00
-	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	
-	Zysk (Strata) brutto	897 258,95
-	Zysk (Strata) netto	578 726,95

W rachunku zysków i strat jednostka wykazała zysk netto za rok 2014 w wysokości 578.726,95 zł i w tej samej wiarygodnej kwocie figuruje ona - w pasywach bilansu.

W zakresie rozliczeń podatkowych biegły potwierdza zgodność przekształcenia wyniku brutto w wynik netto ze sporządzonymi przez jednostkę „Dodatkowymi informacjami i objaśnieniami”, wymaganymi przez ustawę o rachunkowości - zał. Nr 1 do uor, pkt 2.5. załącznika.

Powyższe rozliczenie, ze względu na wrywkową metodę badania, nie ma charakteru audytu podatkowego.

7. Badanie pozostałych części składowych sprawozdania finansowego.

7.1. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony został metodą pośrednią, zgodnie z art. 48b ustawy o rachunkowości w sposób wiarygodny, powiązany z bilansem i rachunkiem zysków i strat oraz księgami rachunkowymi wykazuje:

Lp	Zmiana (+ / -)	Kwota w zł
A.	środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej w wysokości	(946 757,61)
B.	środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej w wysokości	(73 149,40)
C.	środków pieniężnych netto z działalności finansowej w wysokości	569 629,89
D.	środków pieniężnych netto, razem (A.+/-B.+/-C.)	(450 277,12)
E.	bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(450 277,12)

Poza ogólną kwotą (450,3) tys. zł przepływów pieniężnych w roku 2014 w skali jednostki - uwagę zwraca ujemny przepływ środków pieniężnych z działalności operacyjnej w kwocie 946,8 tys. zł, co spowodowane zostało wzrostem wartości rozliczeń międzyokresowych (wzrost nakładów poniesionych na termomodernizację zasobu mieszkaniowego).

7.2. Zestawienie zmian w funduszu własnym w roku obrotowym.

Jednostka kompletnie i wiarygodnie ujęła pozycje kształtujące zmniejszenie funduszu własnego o 2.768.361,65 zł, zgodnie z bilansem i księgami rachunkowymi oraz postanowieniami art. 48a ustawy o rachunkowości.

7.3. Informacja dodatkowa.

Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Informacja dodatkowa zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych. Informację dodatkową sporządzono w pełnej zgodności z bilansem, rachunkiem zysków i strat i księgami rachunkowymi. Zakres tematyczny jest zgodny z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości.

7.4. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki.

Sprawozdanie z działalności za rok obrotowy spełnia wymogi określone w art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, a informacje i liczbowe dane w nim zawarte są zgodne z danymi zbadanego sprawozdania finansowego i księgami rachunkowymi.

7.5. Naruszenie przepisów prawa.

W wyniku zastosowanych procedur w ramach badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – nie ujawniono naruszenia przez jednostkę obowiązujących przepisów prawa wpływających na sprawozdanie finansowe.

7.6. Dodatkowe zagadnienia.

Umowa o badanie nie przewidywała sprawdzenia dodatkowych zagadnień.

7.7. Zdarzenia po dacie bilansu.

Biegły stwierdza, że między dniem bilansowym 31.12.2014 r., a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i wynik bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu 16.02.2015r.

7.8. Transakcje z jednostkami powiązаныmi.

Nie występują.

8. Podsumowanie.

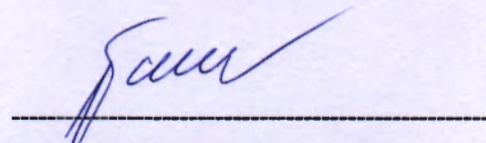
Podsumowanie wyników badania zawarte jest w opinii biegłego rewidenta, stanowiącej odrębny dokument, wymagany przez ustawę o rachunkowości.

Raport zawiera 28 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta.

Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy.
2. Bilans sporządzony na 31.12.2014 r.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.
4. Zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy.
5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym.

Kluczowy biegły rewident:



Barbara Tarczyńska, nr rej 8758

Łódź, dn. 16.02.2015 r.

WICEPREZES ZARZĄDU
mgr Jadwiga Architekt
BIEGŁY REWIDENT NR 4873

U-FIN
Biuro Audytorskie i Rachunkowe
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
GRUPA FINANS-SERVIS
90-613 Łódź, ul. Gdańska 80
tel 639-78-71 tel./fax 630-14-10
NIP 725-001-39-12 REGON 004308433
KRS 0000107984
U-FIN wpisany przez KRBR
pod nr 208/07.03.1995r
na listę podmiotów uprawnionych
do badania sprawozdań finansowych.

PREZES ZARZĄDU
mgr Stanisław Mierzejewski
BIEGŁY REWIDENT NR 2538