

Biuro Usług Księgowych i Badań Bilansów

Małgorzata Ambicka

58-500 Jelenia Góra ul. Daszyńskiego 25A/3

tel. ; fax. 75 7649428

NIP 611-101-48-53

Lista podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych KIBR nr 884

OPINIA I RAPORT Z BADANIA

SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2012

Spółdzielni Mieszkaniowej

„Bolesławianka”

w Bolesławcu ul. Gałczyńskiego nr 15

Jelenia Góra kwiecień 2013 rok



OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Rady Nadzorczej i Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”
w Bolesławcu

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” z siedzibą w Bolesławcu,
na które składa się (wartości w złotych):

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2012 roku, zamykający się sumą bilansową **57 852 864,79**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy 1.01 – 31.12.2012 (sporządzony w wariantcie porównawczym) wykazujący zysk netto **485 893,92**
- zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 1.01 – 31.12.2012 wykazujące spadek funduszu własnego o kwotę **1 059 530,92**
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 1.01 – 31.12.2012 (sporządzony metodą pośrednią) wykazujący spadek stanu środków pieniężnych o kwotę **94 000,95**
- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie z działalności jednostki w roku obrotowym.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik jednostki.

Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r., poz. 330), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

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

Badanie to przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- statutu Spółdzielni.

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

Biuro Usług Księgowych i Badań Bilansów Małgorzata Ambicka Jelenia Góra KIBR 884

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne:

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 31.12.2012 roku, jak też wyniku finansowego za rok obrotowy 1.01 – 31.12.2012,
- sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i statutu badanej jednostki.

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

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie w imieniu
Biura Usług Księgowych i Badań Bilansów
Małgorzata Ambicka
z siedzibą w Jeleniej Górze
podmiotu wpisanego na listę podmiotów uprawnionych do
badania sprawozdań finansowych pod nr 884

Jelenia Góra, 08 kwietnia 2013 r.

MAŁGORZATA AMBICKA
BIEGŁY REWIDENT
wpisany do rejestru pod nr 000035

Małgorzata Ambicka
Biegły rewident
wpisany do rejestru pod nr 000035

BIURO USŁUG
KSIĘGOWYCH I BADAŃ BILANSÓW
MAŁGORZATA AMBICKA
58-500 Jelenia Góra, ul. Daszyńskiego 25A/3
KIBR Nr 884

Biuro Usług Księgowych i Badań Bilansów

Małgorzata Ambicka

58-500 Jelenia Góra ul. Daszyńskiego 25A/3

RAPORT

Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

stanowiący uzupełnienie opinii o badanym sprawozdaniu

Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”

w Bolesławcu


za rok 2012

Jelenia Góra kwiecień 2013 r.



SPIS TREŚCI RAPORTU

A. CZĘŚĆ OGÓLNA	1
B. OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO - FINANSOWEJ	4
C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	11
<i>I. Prawdliwość i rzetelność ksiąg rachunkowych</i>	<i>11</i>
<i>II. Prezentacja aktywów trwałych</i>	<i>12</i>
<i>III. Prezentacja aktywów obrotowych</i>	<i>14</i>
<i>IV. Prezentacja funduszy własnych w bilansie i w zestawieniu zmian funduszy własnych</i>	<i>17</i>
<i>V. Prezentacja zobowiązań i rezerw na zobowiązania</i>	<i>19</i>
<i>VI. Prezentacja pozycji kształtujących wynik podstawowej działalności operacyjnej</i>	<i>23</i>
<i>VII. Prezentacja pozostałych pozycji wynikowych i wyniku netto</i>	<i>25</i>
<i>VIII. Prezentacja danych w pozostałych sprawozdaniach finansowych</i>	<i>27</i>
<i>IX. Zdarzenia po dacie zakończenia roku obrotowego</i>	<i>27</i>
D. PODSUMOWANIE BADANIA I USTALENIA KOŃCOWE	28



A. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Badanie dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej w Bolesławcu.

Na koniec badanego okresu spółdzielnia posiada:

- fundusz udziałowy

275 634,79

- fundusz zasobowy

2 813 474,39

2. Badana jednostka:

- * została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 000125795, ostatnia zmiana wpisu 12.06.2012 roku,
- * działalność gospodarczą rozpoczęła od 1965 roku,
- * posiada nr statystyczny w systemie REGON 000492865,
- * przeważający rodzaj działalności posiada symbol PKD 6832Z,
- * jest zarejestrowana w ZUS w Bolesławcu jako płatnik składek,
- * jest zarejestrowana w PFRON pod numerem 23S0002G1,
- * jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i posiada nadany przez Urząd Skarbowy NIP 612-000-43-40, obecnie rozlicza się z US we Wrocławiu.

3. Zasadniczym przedmiotem faktycznie realizowanej działalności badanej jednostki jest:

- 1) budowanie i nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc ostożowych w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także garaży wielostanowiskowych,
- 4) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- 5) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 6) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

4. W okresie badanym, do czasu zakończenia badania organem kierującym jednostką jest Zarząd w składzie:

Nazwisko i Imię	Funkcja	Zmiany
Hetel Piotr	Prezes Zarządu	bz w okresie badanym
Ślęzak Beata Iwona	Wiceprezes Zarządu	bz w okresie badanym
Micek Alicja Izabela	Członek Zarządu	bz w okresie badanym

Głównym księgowym badanej jednostki (w okresie badanym, do czasu zakończenia badania) jest Pani Helena Mularczyk, będąca pracownikiem badanej jednostki.

Głównemu księgowemu powierzono odpowiedzialność za rachunkowość stosownie do ust. 5 art. 4 ustawy o rachunkowości.

4a. W okresie badanym, do czasu zakończenia badania organem nadzorczym badanej jednostki jest Rada Nadzorcza w składzie:

Biuro Usług Księgowych i Badań Bilansów Małgorzata Ambicka Jelenia Góra KIBR 884

<i>Nazwisko i Imię</i>	<i>Funkcja</i>	<i>Zmiany</i>
1. Relich Henryk	Przewodniczący	bz w okresie objętym badaniem
2. Startek Anna, Krystyna	Z-ca Przewodniczącego	bz w okresie objętym badaniem
3. Gęsikowska Marta	Sekretarz	bz w okresie objętym badaniem
4. Gajdecki Józef	Przew. Komisji Rewizyjnej	bz w okresie objętym badaniem
5. Mostowski Władysław	Członek Komisji Rewizyjnej	bz w okresie objętym badaniem
6. Kulesza Roman	Członek Komisji Rewizyjnej	bz w okresie objętym badaniem
7. Witaszczyk Jan Bronisław	Członek Rady	bz w okresie objętym badaniem

5. Średnioroczne zatrudnienie wynosi 94 osoby.

6. Przedmiotem badania jest sprawozdanie finansowe samodzielnej jednostki, nie posiadającej jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielnie sprawozdanie finansowe, podpisane przez Zarząd i osobę, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych, obejmujące (wartości w złotych):

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
 - bilans sporządzony na dzień 31.12.2012 roku, zamykający się sumą bilansową **57 852 864,79**
 - rachunek zysków i strat za rok obrotowy 1.01 – 31.12.2012 (sporządzony w wariantcie porównawczym) wykazujący zysk netto **485 893,92**
 - zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 1.01 – 31.12.2012 wykazujące spadek funduszu własnego o kwotę **1 059 530,92**
 - rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 1.01 – 31.12.2012 (sporządzony metodą pośrednią) wykazujący spadek stanu środków pieniężnych o kwotę **94 000,95**
 - dodatkowe informacje i objaśnienia.
 - sprawozdanie z działalności jednostki w roku obrotowym
- oraz księgi rachunkowe stanowiące podstawę sporządzenia tego sprawozdania.

7. Badanie ma charakter obligatoryjny w rozumieniu ust. 1 art. 64 ustawy o rachunkowości.

8. Badanie przeprowadził kluczowy biegły rewident Małgorzata Ambicka wpisany do rejestru biegłych rewidentów pod nr 000035, przy udziale Władysławy Grecz, biegłego rewidenta wpisanego do rejestru biegłych rewidentów pod nr 008789 zgodnie z umową zawartą dnia 12.12.2012 r. pomiędzy badaną jednostką a Biurem Usług Księgowych i Badań Bilansów Małgorzata Ambicka wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 884. Zarówno podmiot uprawniony jak i działający w jego imieniu wykonawca stwierdzają, że pozostają niezależni w rozumieniu art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

9. Decyzję o wyborze Biura Usług Księgowych i Badań Bilansów Małgorzata Ambicka jako podmiotu uprawnionego do badania podjęła Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu zgodnie z uprawnieniami wynikającymi ze statutu Spółdzielni.

10. Badanie zasadnicze przeprowadzono w okresie marzec-kwiecień 2013 roku, badanie wstępne w okresie luty 2013r.

11. Badana jednostka udostępniła żądane przez kluczowego biegłego rewidenta dane, informacje i wyjaśnienia, przedłożyła oświadczenie o kompletności ujęcia danych w księgach rachunkowych, kompletności wykazania zobowiązań warunkowych oraz o poinformowaniu o istotnych zdarzeniach jakie nastąpiły po dacie bilansu (do dnia złożenia oświadczenia), nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania.

12. Nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściąganiu, jak również nieprawidłowości jakie mogłyby wystąpić poza systemem rachunkowości.

13. Sprawozdanie za rok 2011 było badane przez Małgorzatę Ambicką kluczowego biegłego rewidenta wpisanego do rejestru pod nr 000035 działającego w imieniu Biura Usług Księgowych i Badań Bilansów Małgorzata Ambicka, ul. Daszyńskiego 25A/3, Jelenia Góra, wpisanego na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 884 i zostało zatwierdzone dnia 31 maja 2012 przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

14. Zysk netto za rok 2011 został podzielony, zgodnie z uchwałą nr 11/2012 Walnego Zgromadzenia Członków, następująco:

- pokrycie wydatków GZM	485 083,01
- utrzymanie terenów niezabudowanych	19 346,27
Razem	504 429,28

15. Zatwierdzone sprawozdanie zostało złożone do rejestru sądowego 12.06.2012 oraz do Urzędu Skarbowego 06.06.2012 (wraz z opinią i raportem).

16. Sprawozdanie finansowe za rok 2011 zostało opublikowane w MS B nr 102z dnia 20.12.2012 r.

17. Na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok 2011 prawidłowo otwarto księgi rachunkowe badanego okresu.

18. Badane sprawozdanie w zakresie informacji za rok ubiegły jest zgodne ze sprawozdaniem roku poprzedniego.

19. W badanym okresie zostały przeprowadzone kontrole dotyczące ZUS za okres od I 2009 do XII 2011r. Z wynikami kontroli zapoznano się. Kontrola nie ujawniła nieprawidłowości.

B. OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO - FINANSOWEJ

1. Struktura i dynamika aktywów i pasywów

Stan na dzień:	31.12.2012 tys. zł	31.12.2011 tys. zł	Struktura, %, 31.12		Dynamika 2012/11,%
			2012	2011	
A. Aktywa trwałe	52 020	53 331	90	90	98
I. Wartości niematerialne i prawne	7	84	-	-	8
II. Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	51 803	52 906	90	89	98
- urządzenia techniczne i maszyny	48	66	-	-	73
- środki transportu	80	-	-	-	-
- budynki, budowle i ob.inż.ład. i wodn.	50 167	50 779	87	86	99
- grunty	1 439	1 468	3	2	98
III. Należności długoterminowe	210	341	-	1	62
IV. Inwestycje długoterminowe	-	-	-	-	-
V. Długoterm. rozlicz. międzyokresowe	-	-	-	-	-
B. Aktywa obrotowe	5 833	5 706	10	10	102
I. Zapasy, w tym:	81	79	-	-	103
- materiały, półprod. i prod. w toku	81	79	-	-	103
- produkty gotowe i towary	-	-	-	-	-
II. Należności krótkoterminowe, w tym:	1 914	1 758	3	3	109
- z tytułu dostaw i usług	1 778	1 627	3	3	109
III. Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	3 129	3 223	7	7	97
- środki pieniężne i in. akt. pieniężne	60	31	-	-	194
IV. Krótkot. rozlicz. międzyokresowe	709	646	-	-	110
Razem aktywa	57 853	59 037	100	100	98
A. Kapitał własny	52 314	53 374	90	90	98
I. Kapitał podstawowy	49 652	50 165	86	85	99
II. Należne wpłaty na kap. podstaw.	- 644	- 974	-1	- 1	66
III. Udziały (akcje) własne	-	-	-	-	-
IV. Kapitał zapasowy	2 813	3 672	4	6	77
V. Kapitał z aktualizacji wyceny	7	7	-	-	100
VI. Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	-	-	-
VII. Zysk (strata) lat ubiegłych	-	-	-	-	-
VIII. Zysk (strata) netto	486	504	1	1	96
IX. Odpisy z zysku netto w roku obrot.	-	-	-	-	-
B. Zobowiązania i rezerwy na zob.	5 539	5 663	10	10	98
I. Rezerwy na zobowiązania	54	59	-	-	92
II. Zobowiązania długoterminowe	211	341	-	-	62
III. Zobowiązania krótkoterm., w tym:	4 527	4 895	8	8	92
- kredyty i pożyczki	-	-	-	-	-
- z tytułu dostaw	2 030	1 492	4	2	136
- z tyt. podatków, cel, ubezp. i in.....	158	206	-	-	77
- fundusze specjalne	1 240	1 518	2	3	82
IV. Rozliczenia międzyokresowe	747	368	2	1	203
Razem pasywa	57 853	59 037	100	100	98

2. Dynamika pozycji kształtujących wynik finansowy

Okres Pozycje rachunku zysków i strat	OB 2012 r. tys. zł	OU 2011 r. tys. zł	OB : OU %
A. Przychody netto ze sprzed. i zrównane z nimi	22 933	21 315	108
- w tym od jednostek powiązanych	-	-	-
I. Przychody netto ze sprzed. produktów	21 390	19 150	112
II. Zmiana stanu produktów	- 236	255	-
III. Koszt wytworzenia produkcji na własne potrzeby	1 779	1 910	93
IV. Przychody netto ze sprzedaży tow. i mat.	-	-	-
B. Koszty działalności operacyjnej	22 816	21 243	107
I. Amortyzacja	168	170	99
II. Zużycie materiałów i energii	9 172	8 131	113
III. Usługi obce	2 022	1 952	104
IV. Podatki i opłaty	2 162	1 913	113
V. Wynagrodzenia	4 030	3 910	103
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	883	806	110
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	4 379	4 361	100
VIII. Wartość sprzed. towarów i materiałów	-	-	-
C. Zysk/strata ze sprzedaży	117	72	163
D. Pozostałe przychody operacyjne	390	475	82
E. Pozostałe koszty operacyjne	50	65	77
F. Zysk/strata na działalności operacyjnej	457	482	95
G. Przychody finansowe	145	138	105
H. Koszty finansowe	-	-	-
I. Zysk/strata brutto na działalności gospod.	602	620	97
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-	-
K. Zysk/strata brutto	602	620	97
L. Podatek dochodowy	116	116	100
* w tym podatek bieżący	-	-	-
M. Pozostałe obowiązkowe zmn. zysku (zw. straty)	-	-	-
N. Zysk/strata netto	486	504	96

3. Struktura pozycji wynikowych /przychodów i kosztów

Wartość za okres: Pozycje rachunku zysków i strat	2012 r. tys. zł	2011 r. tys. zł	2012 r. %	2011 r. %
I. Przychody netto ze sprzed., w tym:	22 933	21 315	98	97
- ze sprzedaży produktów	21 390	19 150	91	87
- zmiana stanu produktów	- 236	255	-1	1
- koszt wytw. produktów na wł. potrzeby	1 779	1 910	8	9
- ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
II. Pozostałe przychody operacyjne	390	475	1	2
III. Przychody finansowe	145	138	1	1
IV. Zyski nadzwyczajne	-	-	-	-
Razem	23 468	21 928	100	100

Wartość za okres: Pozycje rachunku zysków i strat	2012 r. tys. zł	2011 r. tys. zł	2012 r. %	2011 r. %
I. Koszty działalności operacyjnej, w tym:	22 816	21 243	100	100
- amortyzacja	168	170	1	1
- zużycie materiałów i energii	9 172	8 131	40	39

Biuro Usług Księgowych i Badań Bilansów Małgorzata Ambicka Jelenia Góra KIBR 884

- usługi obce	2 022	1 952	9	9
- podatki i opłaty	2 162	1 913	9	9
- wynagrodzenia	4 030	3 910	18	18
- ubezpieczenia społ. i inne świadczenia	883	806	4	4
- pozostałe koszty	4 379	4 361	19	20
- wartość sprzed. towarów i materiałów	-	-	-	-
II. Pozostałe koszty operacyjne	50	65	-	-
III. Koszty finansowe	-	-	-	-
IV. Straty nadzwyczajne	-	-	-	-
Razem	22 886	21 308	100	100

4. Zmiana stanu funduszy własnych

Fundusz własny (w tys.)	2012	2011	zmiana
Suma funduszy własnych – BO	53 374	54 048	- 674
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-
– korekty błędów	-	-	-
Skorygowane BO funduszy własnych	53 374	54 048	- 674
Suma funduszy własnych – BZ	52 314	53 374	- 1 060
Wpływ propozycji podziału wyniku na fundusze własne	-	x	x
Wpływ rzeczywistego podziału wyniku na fundusze własne	x	-	x
Suma kapitałów własnych po podziale wyniku	52 314	53 374	- 1 060

5. Syntetyczne ujęcie rachunku przepływów pieniężnych

<i>Treść</i>	<i>2012 /tys./</i>	<i>2011 /tys./</i>
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	294	612
I. Zysk (strata) netto	486	504
II. Korekty razem	- 192	107
Amortyzacja	168	170
Różnice kursowe, odsetki i dywidendy	-	-
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	- 145	- 138
Zmiana stanu zapasów	- 2	19
Zmiana stanu należności	- 156	336
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	- 369	- 286
Pozostałe korekty	312	6
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	294	612
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy z tyt. zbycia wart. niem. i prawn. oraz rzecz. aktywów trwałych	319	382
Pozostałe wpływy	145	138
Wydatki z tyt. nabycia wart. niem. i prawn. oraz rzecz. akt. trwałych	591	743
Pozostałe wydatki	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 127	- 223
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy z tytułu zaciągniętych kredytów i pożyczek	-	-
Pozostałe wpływy	-	-
Wydatki z tytułu dywidend i innych wypłat na rzecz właścicieli	-	-
Wydatki z tyt. spłaty kredytów i pożyczek i podobnych zobowiązań	-	-
Pozostałe wydatki	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 260	404
D. Przepływy pieniężne razem	- 94	793

6. Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą badanej jednostki w okresie badanym i poprzednim

<i>WSKAŹNIK**</i>	<i>OB 2012</i>	<i>OU 2011</i>	<i>OB-OU</i>
1. Średnie zatrudnienie, osób	94	95	- 1
2. Aktywa czynne (aktywa – zobowiązania bieżące), tys. zł	53 326	54 142	- 816
3. Kapitał pracujący (aktywa obrotowe – zobowiązania bieżące), tys. zł	1 306	811	495
4. Stopy zyski (wynik na sprzedaży/aktywa czynne), %	220	133	87
5. Rentowności aktywów (wynik netto/średni stan aktywów), %	0,8	0,9	-1
6. Poziomu kosztów, % (koszty działalności operacyjnej/sprzedaż netto)	99,5	99,7	- 0,2
7. Finansowania aktywów trwałych I, % (kapitały własne/aktywa trwałe)	100,6	100,1	0,5
8. Finansowania aktywów trwałych II, % (kapitały własne + rezerwy + zobowiązania długoterminowe / aktywa trwałe)	101,1	100,8	0,3
9. Obciążenia aktywów długiem (zobowiązania ogółem / aktywa), %	9,6	9,6	-
10. Płynności I (aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące)	1,3	1,2	0,1
11. Płynności II [(należności bieżące + inwestycje krótkoterminowe)/zobowiązania bieżące]	1,1	1,0	0,1
12. Płynności III (środki pieniężne/zobowiązania bieżące)	0,7	0,7	-
13. Rotacji należności, dni (przeciętne należności z tytułu dostaw i usług x 360/sprzedaż netto)	30	31	- 1
14. Rotacji zapasów (zapasy przeciętne x 360/sprzedaż netto), dni	1	1	-
15. Rotacji zobowiązań, dni (przeciętne zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 360/ sprzedaż netto)	34	28	6

***należności i zobowiązania bieżące nie obejmują rozliczeń powyżej 12 m-cy, sprzedaż netto to sprzedaż produktów (także usług), materiałów i towarów bez świadczeń na własne potrzeby i zmiany stanu produktów), koszty działalności operacyjnej są pomniejszone o świadczenia na własne potrzeby i zmianę stanu produktów.*

7. Podstawowe wielkości charakteryzujące działalność badanej jednostki w ujęciu wieloletnim

a) Podstawowe dane bilansowe – w ujęciu czteroletnim

<i>Dane rzeczywiste /w tys./</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
1. Aktywa trwałe	52 020	53 331	54 843	61 245
2. Zapasy	81	79	98	83
3. Należności krótkoterminowe	1 914	1 758	2 094	1 750
4. Inwestycje krótkoterminowe	3 129	3 223	2 430	3 276
5. Pozostałe aktywa	709	646	640	172
6. Suma bilansowa	57 853	59 037	60 105	66 526
7. Kapitały /fundusze/ własne	52 314	53 374	54 048	58 811
8. Zobowiązania długoterminowe	211	341	462	732
9. Zobowiązania krótkoterminowe	4 527	4 895	5 182	6 072
10. Pozostałe pasywa	801	427	413	911

b) Finansowe rezultaty działalności – w ujęciu trzyletnim

<i>Dane rzeczywiste /w tys./</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>
1. Przychody ze sprzedaży	22 933	21 315	21 711
2. Koszty działalności operacyjnej	22 816	21 243	21 638
3. Zysk (strata) ze sprzedaży	117	72	73
4. Saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych	340	410	200

7/10

5. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	457	482	273
6. Saldo przychodów i kosztów finansowych	145	138	132
7. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	602	620	405
8. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-	-
9. Zysk (strata) brutto	602	620	405
10. Podatek dochodowy i inne obow. zmn. wyniku (zw. straty)	116	116	86
11. Zysk (strata) netto	486	504	319

c) Pieniężne rezultaty działalności – w ujęciu trzyletnim

<i>Dane rzeczywiste /w tys./</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>
1. Zysk (strata) netto	486	504	319
2. Środki pieniężne z działalności operacyjnej (+/-)	294	612	- 2 266
3. Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej (+/-)	- 127	- 223	- 292
4. Środki pieniężne z działalności finansowej (+/-)	- 260	404	1 712
5. Przepływy pieniężne razem (+/-)	- 94	793	- 846

8. Ogólna ocena działalności – zjawiska istotne**1) Ocena struktury bilansu i jego zmian.**

W badanym okresie suma bilansowa uległa zmniejszeniu o 1 184 tys. zł, co stanowi 2%.

Podstawową przyczyną zmniejszenia stanu aktywów jest:

- zmniejszenie stanu rzeczowych aktywów trwałych, które zmniejszyły się ogółem o 1.103 tys. zł tj. 2%, obejmujące:
 - przekształcenia własnościowe praw do lokali w odrębną własność, wynikające z realizacji znowelizowanej ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - drugą przyczyną zmniejszenia stanu netto środków trwałych i funduszy jest ich normalne umorzenie naliczone wg obowiązujących przepisów.

W pozycji należności długoterminowe, które stanowią skapitalizowane odsetki od kredytu bankowego wykorzystanego na budownictwo mieszkaniowe, nastąpiło zmniejszenie o 137 tys. zł z powodu bieżącej spłaty.

Aktywa obrotowe uległy zwiększeniu o 2%, co stanowi 127 tys. zł, z tego:

- zapasy materiałów zwiększyły się o 2%, tj. 2 tys. zł,
- należności krótkoterminowe zwiększyły się o 9% tj. 156 tys. zł,
- zwiększeniu uległy krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów o 10% tj. 63 tys. zł,
- zmniejszyły się inwestycje krótkoterminowe, obejmujące środki pieniężne, znajdujące się na rachunkach lokat oraz środki na bieżącym rachunku bankowym i w kasach, o 94 tys. zł, co stanowi 3% zmniejszenia.

Udział aktywów trwałych w strukturze aktywów bilansowych wynosi 90%, natomiast aktywów obrotowych 10% i w badanym okresie nie uległ zmianie.

Zmiany w stanie źródeł sfinansowania majątku tj. pasywach bilansu, przedstawiają się następująco:

- fundusze własne obejmujące: fundusz wkładów budowlanych, mieszkaniowych, fundusz zasobowy oraz udziałowy, zmniejszyły się o 2% tj. kwotę 1.060 tys. zł,
- fundusze specjalne, obejmujące: fundusz remontowy, ZFŚS, zmniejszyły się o 18%, tj. 278 tys. zł,

- zmniejszył się stan kredytów wykorzystanych na budownictwo mieszkaniowe o 38%, tj. kwotę 130 tys. zł,
- natomiast zwiększeniu uległy zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw o 36%, tj. kwotę 538 tys. zł,
- zwiększeniu uległy bierne rozliczenia międzyokresowe obejmujące nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobów mieszkaniowych oraz naliczone a nie zapłacone odsetki o 103%, tj. 379 tys. zł.

2) Przychody. Koszty. Wynik finansowy.

Przychody ze sprzedaży netto produktów i usług oraz obrotów wewnętrznych wyniosły za badany rok 23.169 tys. zł i były wyższe o 10% oraz kwotę 2.109 tys. zł od ubiegłego roku.

Koszty działalności operacyjnej wyniosły 22.816 tys. zł i wzrosły o kwotę 1.573 tys. zł tj. 7%. Największą pozycją kosztów (40% całości) stanowią koszty zużycia materiałów i energii, w tym głównie energii cieplnej. W badanym okresie koszty te uległy zwiększeniu o 1.041 tys. zł, tj. 13%.

W pozostałych pozycjach zwiększeniu uległy:

- koszty usług obcych o 4% tj. 70 tys. zł,
- koszty podatków i opłat o 13% tj. 249 tys. zł,
- wynagrodzeń o 3%, tj. 120 tys. zł,
- ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń o 10%, tj. 77 tys. zł.

Spółdzielnia zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi co oznacza, że różnica między kosztami a przychodami stanowi zmianę stanu produktów, polegającą rozliczeniu w roku następnym. Ogółem różnica za badany rok stanowiąca nadwyżkę przychodów nad kosztami wynosi 236 tys. zł (385 tys. zł – 149 tys. zł.).

W badanym okresie zysk brutto wynosi 602 tys. zł i jest niższy niż w roku ubiegłym o 18 tys. zł. Zysk Spółdzielni osiągnęła głównie z przychodów operacyjnych powstałych ze zbycia majątku trwałego oraz przychodów finansowych z tytułu odsetek uzyskanych od nieterminowo regulowanych należności czynszowych oraz lokat bankowych.

3) Zmiany w stanie kapitałów / funduszy własnych.

Fundusze własne ogółem uległy zmniejszeniu o 2%, co stanowi 1.060 tys. zł, z tego:

- fundusz udziałowy zwiększył się o 7 tys. zł,
- fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejszył się o 48 tys. zł,
- fundusz wkładów budowlanych zmniejszył się o 471 tys. zł,
- należne wpłaty na kapitał podstawowy zmalały o 330 tys. zł,
- fundusz zapasowy zmniejszył się o 859 tys. zł.

4) Ocena na podstawie wskaźników.

Zatrudnienie uległo zmniejszeniu o 1 osobę.

Aktywa czynne mierzone suma aktywów pomniejszonych o zobowiązania uległy zmniejszeniu o 816 tys. zł.

Kapitał obrotowy mierzony nadwyżką aktywów obrotowych nad zobowiązaniami bieżącymi zwiększył się o 495 tys. zł.

Poziom kosztów wynosi 99,5% i uległ nieznacznej zmianie w porównaniu do roku ubiegłego.

Finansowanie aktywów trwałych kapitałami własnymi wynosi powyżej 100%, co oznacza, że realizowana jest „złota zasada” sfinansowania majątku trwałego kapitałami własnymi.

Wskaźniki płynności uległy nieznacznej poprawie w porównaniu do roku ubiegłego.

Wskaźnik płynności bieżącej, liczony jako stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań bieżących, wynosi 1,3 punktu.

Wskaźnik płynności przyspieszonej, liczony jako stosunek należności bieżących powiększonych o inwestycje krótkoterminowe do zobowiązań bieżących, wynosi 1,1 punktu.

Wskaźnik płynności natychmiastowej, liczony jako stosunek środków pieniężnych do zobowiązań bieżących, wynosi 0,7 punktu i nie uległ zmianie w badanym okresie.

Przeprowadzona przy pomocy wskaźników płynności analiza ekonomiczna działalności Spółdzielni w stosunku do roku ubiegłego, wskazuje na utrzymanie w 2012 roku dobrej i stabilnej gospodarki finansowej.

Wskaźniki płynności oscylujące wokół „jedności” uznane są w literaturze ekonomii za wzorcowe wskaźniki. Wskaźnik płynności I i II wykazują te wartości. Wskaźnik płynności III jest niższy, jednak nie występują trudności płatnicze.

Wskaźnik rotacji należności wynosi 30 dni i uległ poprawie o 1 dzień.

Wskaźnik rotacji zobowiązań wynosi 34 dni i uległ pogorszeniu o 6 dni.

Analiza sytuacji Spółdzielni w okresie 4 lat wskazuje na następujące tendencje:

- zmniejszanie się sumy bilansowej,
- zmniejszanie się majątku trwałego ,
- zmniejszanie się kapitałów własnych,
- zmniejszanie się zobowiązań długoterminowych (kredyty bankowe).

Ogólnie sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni, przedstawiona na podstawie oceny: bilansu, rachunku zysków i strat oraz wskaźników płynności i efektywności zarządzania, w 2012 roku jest dobra i uległa dalszej poprawie.

9. Zagrożenia zasady ciągłości działalności

Kierownik jednostki we wprowadzeniu do sprawozdania stwierdza, że nie istnieją istotne zagrożenia kontynuacji działalności. Przeprowadzone badania i dowody rewizji wskazują, że można się zgodzić ze stanowiskiem jednostki, że jej działalność w roku 2013 w stosunku do roku 2012 nie powinna ulec istotnemu ograniczeniu co do jej zakresu.

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. Prawdliwość i rzetelność ksiąg rachunkowych

1. Badana jednostka posiada dokumentację zasad rachunkowości wprowadzoną uchwałą nr 374/2008 Zarządu Spółdzielni, spełniającą podstawowe wymagania wynikające z art.10 ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r., poz. 330).

2. Z powyższej dokumentacji wynika, że rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy a okresem sprawozdawczym jest miesiąc.

3. Jednostka posiada, w ramach dokumentacji zasad rachunkowości, zakładowy plan kont oraz pozostałe uregulowania wynikające z art. 10 ustawy o rachunkowości.

4. Księgi rachunkowe obejmują elementy wynikające z art. 13 ustawy o rachunkowości. Prowadzone są one w przy użyciu komputera w oparciu o program Zintegrowany System Informatyczny UNISOFT Gdynia; Kredyty – Biuro Zastosowań Informatyki – Bronisław Borzęcki Wrocław.

5. Roczne księgi, w tym dziennik są utrwalane w formie wydruków papierowych - księgi za rok ubiegły zostały w ten sposób utrwalone.

6. Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie badanej jednostki. Organizacja ewidencji księgowej zapewnia kompletność ujęcia operacji gospodarczych.

7. Dokumentacja operacji gospodarczych nie budzi istotnych zastrzeżeń. Badana jednostka posiada instrukcję obiegu dowodów księgowych, wprowadzoną Uchwałą Zarządu nr 252/2005, zapewniającą poprawność i terminowość dokumentacji operacji gospodarczych.

8. Inwentaryzacją na zasadach spisu z natury objęto następujące składniki aktywów:

<i>Składniki aktywów</i>	<i>Wg stanu na dzień</i>	<i>Uwagi</i>
Środki trwałe	-	ostatnia inwentaryzacja 30.11.2011
Środki trwałe w budowie	31.12.2012	-
Inwestycje	-	-
Materiały	-	ostatnia inwentaryzacja 30.10.2011
Towary	-	-
Wyroby gotowe	-	-
Produkcja nie zakończona	-	-
Gotówka w kasie	31.12.2012	-

9. Pisemnym potwierdzeniem sald objęto środki pieniężne na rachunkach bankowych, kredyty bankowe, należności lokali użytkowych, wyniki potwierdzeń ujęto w księgach badanego okresu.

10. Weryfikację stanu ewidencyjnego przeprowadzono w sposób poprawny i kompletny.

11. Wyniki przeprowadzonego dla potrzeb oceny sprawozdania finansowego wrywkowego badania ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych stanowiących podstawę zapisów w

nich oraz powiązań danych ksiąg rachunkowych z badanym sprawozdaniem finansowym pozwalają uznać księgi rachunkowe za ogólnie spełniające warunek prawidłowości. Inwentaryzację aktywów i pasywów, przeprowadzoną w zakresie, terminach i z częstotliwością przewidzianą w ustawie o rachunkowości można uznać za poprawną, a stwierdzone różnice rozliczono w księgach rachunkowych badanego roku.

II. Prezentacja aktywów trwałych

A I. Wartości niematerialne i prawne

Wartości niematerialne i prawne obejmują (w zł):

	Wartość brutto	Umorzenie	Utrata wartości	Wartość bilans.
31.12.2011, w tym:	168 360,00	84 180,00		84 180,00
- koszty zakończonych prac rozw.				
- wartość firmy				
- inne wartości niematerialne i prawne	168 360,00	84 180,00		84 180,00
- zaliczki na wart. niem. i prawne				
Zmiany - zwiększenia	10 657,95	-		10 657,95
- utrata wartości				
- amortyzacja	-	88 176,72		88 176,72
- inne zmniejszenia				
- stanu zaliczek				
31.12.2012, w tym:	179 017,95	172 356,72		6 661,23
- koszty zakończonych prac rozw.				
- wartość firmy				
- inne wartości niematerialne i prawne	179 017,95	172 356,72		6 661,23
- zaliczki na wart. niem. i prawne				

Wartości niematerialne i prawne obejmują wyłącznie inne wartości niematerialne i prawne. Istotnymi wartościami niematerialnymi i prawnymi jest program komputerowy i licencja programu.

A II. Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe obejmują (w zł):

	Wartość brutto	Umorzenie	Utrata wartości	Wartość bilans.
31.12.2011, w tym:	85 272 256,44	32 366 054,83		52 906 201,61
- grunty (w tym prawo wiecz. użytkow.)	1 527 926,39	59 608,32	-	1 468 318,07
- budynki, lokale i ob. inż. ląd. i wodn.	73 484 312,21	30 597 851,06	-	42 886 461,15
- maszyny i urządzenia	1 565 944,90	1 500 408,15	-	65 536,75
- środki transportu	129 503,00	129 503,00	-	-
- inne środki trwałe	94 654,54	78 684,30	-	15 970,24
- środki trwałe w budowie	577 717,73	-	-	577 717,73
- rewaloryzacja lokali mieszkalnych	7 892 197,67	-	-	7 892 197,67
Zmiany - przyjęcie do użytkowania	208 086,19		-	208 086,19
- inne zwiększenia	952 005,38		-	952 005,38
- sprzedaż i likwidacja	- 101 602,96	- 77 687,70	-	- 23 915,26
- przenies. we własność wyodr.	- 649 794,58	- 162 785,86	-	- 487 008,72

Biuro Usług Księgowych i Badań Bilansów Małgorzata Ambicka Jelenia Góra KIBR 884

- amortyzacja, umorzenie		1 239 589,77	-	- 1 239 589,77
- inne zmniejszenia ST w budowie	- 1 997 781,85		-	- 1 997 781,85
- inne zwiększenia (ST w budowie)	1 484 984,44		-	- 1 484 984,44
31.12.2012, w tym:	85 168 153,06	33 365 171,04	-	51 802 982,02
- grunty (w tym prawo wiecz. użytkow.)	1 500 777,09	62 048,73	-	1 438 728,36
- budynki, lokale i ob. inż. ład. i wodn.	74 054 197,08	31 608 297,54	-	42 445 899,54
- maszyny i urządzenia	1 581 145,85	1 533 106,97	-	48 038,88
- środki transportu	169 749,00	89 749,00	-	80 000,00
- inne środki trwałe	76 607,75	71 968,80	-	4 638,95
- środki trwałe w budowie	64 920,32	-	-	64 920,32
- rewaloryzacja lokali mieszkalnych	7 720 755,97	-	-	7 720 755,97

Istotnymi składnikami środków trwałych są budynki i budowle.

Istotnymi zmianami stanu środków trwałych są przeniesienia we własność wyodrębnioną lokali.

Istotnymi pozycjami środków trwałych w budowie są nakłady poniesione na termomodernizację zasobów mieszkaniowych (dokumentacja).

W jednostce występuje prawo wieczystego użytkowania gruntów o powierzchni 52 484,01 m² na wartość 376.130,86 zł znajdujące się przede wszystkim pod garażami.

Badana jednostka nalicza umorzenie zasobów mieszkaniowych w ciężar funduszy własnych.

A III. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe obejmują (w zł):

	<i>Wartość wg ksiąg</i>	<i>Utrata wartości</i>	<i>Wartość bilansowa</i>
31.12.2012, w tym od:	210 553,25		210 553,25
- krajowych i zagr. jedn. powiązanych	-		-
- pozostałe zagraniczne	-		-
- pozostałe krajowe	210 553,25		210 553,25
31.12.2011	341 057,54		341 057,54
- krajowych i zagr. jedn. powiązanych	-		-
- pozostałe zagraniczne	-		-
- pozostałe krajowe	341 057,54		341 057,54

Należności długoterminowe obejmują skapitalizowane odsetki od kredytu bankowego, wykorzystanego na budownictwo mieszkaniowe i obejmują:

<i>Nazwa budynku</i>	<i>Ilość mieszkań</i>	<i>Kwota zł</i>
Małachowskiego 13	1	18 726,18
Małachowskiego 15	1	14 827,85
Jezierskiego 30	2	82 279,11
Jezierskiego 38	3	94 720,11
Razem	7	210 553,25

A IV. Inwestycje długoterminowe

Inwestycje długoterminowe nie występują.

A V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe nie występują.

III. Prezentacja aktywów obrotowych

B I. Zapasy

Zapasy obejmują (w zł):

31.12.2011, w tym:

- materiały
- półprodukty i produkty w toku
- produkty gotowe
- towary
- zaliczki na dostawy

31.12.2010, w tym:

- materiały
- półprodukty i produkty w toku
- produkty gotowe
- towary
- zaliczki na dostawy

<i>Wartość wg ksiąg</i>	<i>Utrata wartości</i>	<i>Wartość bilansowa</i>
80 630,90	-	80 630,90
80 630,90		80 630,90
-		-
-		-
-		-
-		-
-		-
79 082,61	-	79 082,61
79 082,61		79 082,61
-		-
-		-
-		-
-		-
-		-

Istotnymi pozycjami zapasu materiałów są materiały budowlane przeznaczone do remontów. Koszty zakupu materiałów rozlicza się bezpośrednio w koszty.

B II. Należności krótkoterminowe - z tytułu dostaw (1a, 2a)

Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw obejmują (w zł):

31.12.2012, w tym:

- o okresie spłaty do 12 miesięcy
- o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy
- poz. od krajowych i zagr. jedn. powiązanych
- pozostałe zagraniczne
- pozostałe krajowe

31.12.2011, w tym:

- o okresie spłaty do 12 miesięcy
- o okresie spłaty pow. 12 miesięcy
- poz. od krajowych i zagr. jedn. powiązanych
- pozostałe zagraniczne
- pozostałe krajowe

<i>Wartość wg ksiąg</i>	<i>Utrata wartości</i>	<i>Wartość bilansowa</i>
2 036 285,12	258 477,73	1 777 807,39
1 920 252,21	258 477,73	1 661 774,48
116 032,91	-	116 032,91
-	-	-
-	-	-
-	-	-
1 885 820,94	259 081,21	1 626 739,73
1 695 942,34	259 081,21	1 436 861,13
189 878,60	-	189 878,60
-	-	-
-	-	-
-	-	-

Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw obejmują wyłącznie należności krajowe od jednostek niepowiązanych (w zł) i obejmują:

- rozrachunki z odbiorcami
- rozrachunki z lokatorami z tytułu opłat eksploatacyjnych
- należności z tytułu opłat eksploatacyjnych objętych wyrokami sądowymi
- należności z tytułu kosztów sądowych lokale mieszkalne
- odsetki od należności czynszowych lokali mieszkalnych
- należności od członków z tytułu spłat kredytów

<i>Wartość w zł</i>
8 212,43
519 782,88
427 104,07
130 009,18
269 907,52
8 042,84

Biuro Usług Księgowych i Badań Bilansów Małgorzata Ambicka Jelenia Góra KIBR 884

- należności objęte wyrokami sądowymi z tytułu kredytów	28 884,28
- koszty sądowe z tytułu kredytów	17 058,24
- odsetki od należności zalegających w spłacie kredytów	84 060,07
- należności z tytułu opłat za lokale użytkowe	11 780,81
- odsetki za zwłokę od lokali użytkowych	650,04
- rozliczenie z właścicielami z tytułu termomodernizacji	363 999,11
- pozostałe należności z lokat.	166 793,65
Razem	2 036 285,12

Istotnymi należnościami krajowymi są należności od lokatorów z tytułu opłat za utrzymanie lokali.

Odpisy z tytułu utraty wartości (odpis aktualizujący) utworzono na lokale po eksmisji, własnościowe prawa oraz lokale z wyodrębnioną własnością. Na lokale te dokonywane są również zabezpieczenia w formie hipoteki.

Odpisy aktualizujące wynoszą:

- stan na 01.01.2012
- zwiększenia, z tego:
 - na należność główną
 - koszty procesów sądowych
- zmniejszenia, z tego:
 - na należność główną
 - koszty procesu
- Stan na 31.12.2012

Wartość w zł
259 081,21
63 091,29
21 616,16
41 475,13
63 694,77
19 987,98
43 706,79
258 477,73

Wykazany na koniec roku stan odpisów aktualizujących obejmuje:

- odpisy aktualizujące na lokalach mieszkalnych
- odpisy aktualizujące na spłatę kredytów bankowych
- odpisy aktualizujące obejmujące koszty procesowe
- odpisy aktualizujące kredyty mieszkaniowe obejmujące koszty procesu

Wartość w zł
86 125,01
25 285,30
130 009,18
17 058,24

Dokonane odpisy aktualizujące są wystarczające z punktu widzenia realizacji zasady ostrożnej wyceny pod warunkiem zabezpieczenia hipotecznego lokali z wyodrębnioną własnością.

B II. Należności krótkoterminowe - pozostałe (1b, 2b, 2c, 2d)

Pozostałe należności krótkoterminowe obejmują (w zł):

31.12.2012, w tym:

- inne od jednostek powiązanych
- z tyt.pod, dot, ceł, ub.spół. i zdr. oraz in.świad.
- inne
- dochodzone na drodze sądowej

31.12.2011, w tym:

- inne od jednostek powiązanych
- z tyt.pod, dot, ceł, ub.spół. i zdr. oraz in.świad.
- inne
- dochodzone na drodze sądowej

Wartość wg ksiąg	Utrata wartości	Wartość bilansowa
136 278,20	-	136 278,20
-	-	-
-	-	-
136 278,20	-	136 278,20
-	-	-
131 004,83	-	131 004,83
-	-	-
-	-	-
131 004,83	-	131 004,83
-	-	-

Inne należności obejmują:

- pożyczki ZFM
- znaczki pocztowe
- refaktura dla wspólnoty

	Wartość w zł
	116 167,00
	159,55
	19 951,65
Razem	136 278,20

B III. Inwestycje krótkoterminowe

Inwestycje krótkoterminowe obejmują (w zł):

31.12.2012, w tym

- udziały i akcje w jedn. powiązanych
- pożyczki udzielone jedn. powiązanym
- pozostałe aktywa fin. w jedn. powiązanych
- udziały i akcje w jedn. pozostałych
- pozostałe aktywa fin. w jedn. pozostałych
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach
- inne środki pieniężne
- inne aktywa pieniężne
- inne inwestycje krótkoterminowe

Zmiany - nabycie

- aktualizacja wartości
- inne zwiększenia
- sprzedaż
- utrata wartości
- inne zmniejszenia
- stanu środków pieniężnych

31.12.2011, w tym

- udziały i akcje w jedn. powiązanych
- pożyczki udzielone jedn. powiązanym
- pozostałe aktywa fin. w jedn. powiązanych
- udziały i akcje w jedn. pozostałych
- pozostałe aktywa fin. w jedn. pozostałych
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach
- inne środki pieniężne
- inne aktywa pieniężne
- inne inwestycje krótkoterminowe

	Wart. ewidencyjna	Odpisy utraty wart.	Wart. bilansowa
31.12.2012, w tym	3 128 733,52	-	3 128 733,52
- udziały i akcje w jedn. powiązanych	-	-	-
- pożyczki udzielone jedn. powiązanym	-	-	-
- pozostałe aktywa fin. w jedn. powiązanych	-	-	-
- udziały i akcje w jedn. pozostałych	-	-	-
- pozostałe aktywa fin. w jedn. pozostałych	3 068 937,17	-	3 068 937,17
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	59 796,35	-	59 796,35
- inne środki pieniężne	-	-	-
- inne aktywa pieniężne	-	-	-
- inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-
Zmiany - nabycie	-	-	-
- aktualizacja wartości	-	-	-
- inne zwiększenia	-	-	-
- sprzedaż	-	-	-
- utrata wartości	-	-	-
- inne zmniejszenia	-	-	-
- stanu środków pieniężnych	- 94 000,95	-	- 94 000,95
31.12.2011, w tym	3 222 734,47	-	3 222 734,47
- udziały i akcje w jedn. powiązanych	-	-	-
- pożyczki udzielone jedn. powiązanym	-	-	-
- pozostałe aktywa fin. w jedn. powiązanych	-	-	-
- udziały i akcje w jedn. pozostałych	-	-	-
- pozostałe aktywa fin. w jedn. pozostałych	3 192 206,95	-	3 192 206,95
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	30 527,52	-	30 527,52
- inne środki pieniężne	-	-	-
- inne aktywa pieniężne	-	-	-
- inne inwestycje krótkoterminowe	-	-	-

Środki pieniężne obejmują (w zł):

Wartość bilansowa

- krajowe środki pieniężne w kasie / kasach
- złotówkowe rachunki bankowe, w tym
 - FORTIS BANK o/Bolesławiec – r-k pomocniczy
 - BS Filia Bolesławiec – r-k pomocniczy
 - PKO BP SA o/Bolesławiec – r-k bieżący
 - PKO BP SA o/Bolesławiec – r-k ZFŚS
 - PKO BP SA o/Bolesławiec – r-k wkładów

	31.12.2012	31.12.2011
	10 101,74	12 070,69
	49 694,61	18 456,83
- FORTIS BANK o/Bolesławiec – r-k pomocniczy	11 371,20	1 671,30
- BS Filia Bolesławiec – r-k pomocniczy	19 817,46	10 551,91
- PKO BP SA o/Bolesławiec – r-k bieżący	9 323,80	0
- PKO BP SA o/Bolesławiec – r-k ZFŚS	3 104,03	2 970,84
- PKO BP SA o/Bolesławiec – r-k wkładów	94,13	374,13

Biuro Usług Księgowych i Badań Bilansów Małgorzata Ambicka Jelenia Góra KIBR 884

- PKO BP SA o/Bolesławiec – r-k śr. funduszu remont.	5 983,99	2 888,65
Razem	59 796,35	30 527,52

B IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują (w zł):

31.12.2012	709 218,28
31.12.2011	646 401,38

Rozliczenia międzyokresowe na koniec badanego okresu obejmują (w zł):

<i>Tytuł</i>	<i>Wartość</i>
- polisa ubezpieczeniowa	2 179,32
- prenumerata	5 948,40
- pomiary elektryczne z 2011r.	9 551,92
- pomiary elektryczne z 2012r.	31 023,36
- badanie bilansu	3 280,00
- koszty remontu dachu	23 947,05
- pomiary elektryczne – lokale własne	1 579,76
- odsetki od lokat	6 706,34
- VAT do odliczenia w następnym okresie	4 209,75
- remont sieci wodociągowej	472 103,32
- ujemny wynik gzm	148 689,06
Razem	709 218,28

IV. Prezentacja funduszy własnych w bilansie i w zestawieniu zmian funduszy własnych

Fundusz podstawowy stanowią:

<i>Nazwa</i>	31.12.2012	31.12.2011
1. Fundusz udziałowy	275 634,79	269 080,73
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	992 825,74	1 040 938,67
3. Fundusz wkładów budowlanych	48 383 813,23	48 854 542,78
Razem	49 652 273,76	50 164 562,18

Zmiany w stanie funduszy podstawowych są następujące:

Ad. 1. Fundusz udziałowy

Stan na 01.01.2012	269 080,73
Zwiększenia - z tego:	17 142,00
- wpłata udziałów	17 142,00
Zmniejszenia – z tego:	10 587,94
- wypłata udziałów	10 587,94
Stan na 31.12.2012	275 634,79

Stan członków Spółdzielni obejmuje 4 243 osoby.

Ad. 2. Fundusz wkładów mieszkaniowych

Stan na 01.01.2012	1 040 938,67
Zwiększenia – z tego:	33 777,75

Biuro Usług Księgowych i Badań Bilansów Małgorzata Ambicka Jelenia Góra KIBR 884

- kaucje najemców	5 000,00
- termomodernizacja zwiększająca wkłady	28 777,73
Zmniejszenia – z tego:	81 890,68
- umorzenie wkładów	21 047,28
- przekształcenie we własność wyodrębnioną	60 843,40
Stan na 31.12.2012	992 825,74

Ad. 3. Fundusz wkładów budowlanych

Stan na 01.01.2012	48 854 542,78
Zwiększenia - z tego:	992 578,54
- zwrot udzielonych bonifikat	15 659,20
- wpłaty wkładów	120 442,00
- termomodernizacja zwiększająca wkłady	856 477,34
Zmniejszenia – z tego:	1 463 308,09
- umorzenie wkładów	1 178 604,87
- zwrot bonifikat	15 659,20
- wypłaty wkładów	10 013,25
- przekształcenia we własność wyodrębnioną	259 030,77
Stan na 31.12.2012	48 383 813,23

Należne wpłaty na kapitał podstawowy obejmują (wielkość ujemna):

Stan na 01.01.2012	973 809,80
Zwiększenia - z tego:	885 398,50
- rozliczenie nakładów na termomodernizację	885 255,09
- zwrot nadpłaconych wkładów	143,41
Zmniejszenia – z tego:	1 215 276,07
- spłata termomodernizacji	586 315,70
- przedpłaty przenies. z funduszu termomod.	628 960,37
Stan na 31.12.2012	643 932,23

Fundusz zapasowy wynosi i obejmuje:

1. Fundusz zasobowy

31.12.2012	31.12.2011
2 813 474,39	3 672 059,10

Ad. 1 Fundusz zasobowy

Stan na 01.01.2012	3 672 059,10
Zwiększenia - z tego:	75 737,49
- wpisowe	8 987,20
- wolne środki obrotowe	66 750,29
Zmniejszenia – z tego:	934 322,20
- spłata kredytu uspołecznionego	8 607,16
- umorzenie	69 483,22
- zbycie prawa wieczystego użytkowania gruntu	23 782,28
- przeniesienie we własność wyodrębnioną mieszkań	22 282,92
- przeniesienie we własność wyodrębnioną gruntu	5 166,62
- przeniesienie na fundusz remontowy na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia	805 000,00
Stan na 31.12.2012	2 813 474,39

Na dzień zakończenia badania fundusze wynoszą:

- fundusz udziałowy	279 583,94
- fundusz wkładów mieszkaniowych	992 007,67
- fundusz wkładów budowlanych	48 257 191,10
- fundusz zasobowy	2 527 959,37

Fundusz z aktualizacji wyceny

Stan na 01.01.2012	6 824,51
Zwiększenia - z tego:	0
Zmniejszenia - z tego:	0
Stan na 31.12.2012	6 824,51

V. Prezentacja zobowiązań i rezerw na zobowiązania

B I. Rezerwy na zobowiązania

Rezerwy na zobowiązania obejmują (w zł):

rezerwę z tytułu odroczonego podatku dochodowego
 długoterminową rezerwę na świadczenia emerytalne i podobne
 krótkoterminową rezerwę na świadczenia emerytalne i podobne
 pozostałe rezerwy długoterminowe
 pozostałe rezerwy krótkoterminowe

31.12.2012	31.12.2011
-	-
-	-
-	-
-	-
54 195,50	59 157,92

Pozostałe rezerwy na koniec badanego okresu obejmują:

Tytuł
 - zobowiązania ZUS – wypłata wynagrodzenia za 12.2012 w 01.2013
 - podatek dochodowy od osób fizycznych

<i>kwota w zł</i>
46 082,50
8 113,00

B II. Zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe obejmują (w zł):

rodzaj zobowiązania długoterminowego

- wobec jednostek powiązanych krajowych
 - wobec jednostek powiązanych zagranicznych
 - kredyty i pożyczki w walucie krajowej
 - kredyty i pożyczki dewizowe
 - z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych
 - inne zobowiązania finansowe
 - inne zobowiązania

Razem, w tym płatne:

- do 3 lat
 - 3 do 5 lat
 - powyżej 5 lat

31.12.2012	31.12.2011
-	-
-	-
210 553,25	341 057,54
-	-
-	-
-	-
210 553,25	341 057,54
-	-
-	-
210 553,25	341 057,54

Kredyty i pożyczki w walucie krajowej dotyczą skapitalizowanych odsetek od kredytów bankowych.

B III. Zobowiązania krótkoterminowe – z tytułu dostaw (1a, 2d)

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw obejmują (w zł):

rodzaj zobowiązania	31.12.2012	31.12.2011
- o okresie spłaty do 12 miesięcy	2 030 402,23	1 491 759,84
- pozostałe wobec krajowych i zagranicznych jedn. powiązanych	-	-
- pozostałe zagraniczne	-	-
- pozostałe krajowe	-	-
Razem	2 030 402,23	1 491 759,84

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw obejmują wyłącznie zobowiązania krajowe wobec jednostek niepowiązanych (w zł) i obejmują:

- zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług	1 981 959,65	zapłacone w 82%
- dostawy niefakturowane	24 910,25	rozliczone w 01.2013
- pozostałe rozrachunki	23 532,33	nie rozliczone
Razem	2 030 402,23	

B III. Zobowiązania krótkoterminowe – pozostałe (1b, 2a-c, 2e-i, 3)

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe obejmują (w zł):

rodzaj zobowiązania	31.12.2012	31.12.2011
1. Przedpłaty na opłatę eksploatacyjną, w tym:	914 549,01	1 474 310,13
- przedpłaty czynszowe lokali mieszkalnych	491 141,73	731 118,10
- przedpłaty czynszowe lokali użytkowych	2 740,51	4 498,10
- nadpłaty c.o. – do rozliczenia po zakończeniu sezonu grzewczego	420 666,77	738 693,93
2. Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	157 697,64	205 533,39
3. Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	69 915,64	72 323,93
4. Inne zobowiązania	114 484,19	133 511,18
Razem	1 256 646,48	1 885 678,63

Ad.1.) Przedpłaty na należności czynszowe na lokalach mieszkalnych i użytkowych są bieżąco rozliczane. Rozliczenia z tytułu c.o. są w trakcie realizacji.

Ad.2.) Zobowiązania budżetowe obejmują:

- podatek od towarów i usług VAT	3 696,00
- podatek dochodowy od osób prawnych	2 217,00
- podatek dochodowy od osób fizycznych	37 499,00
- PFRON	7 952,00
- ZUS	76 352,58
- Fundusz pracy	6 162,70
- ubezpieczenie zdrowotne	23 818,36
Razem	157 697,64

Zobowiązania budżetowe uregulowane zostały w miesiącu styczniu 2013 r. z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych, którego termin zapłaty ma nastąpić.

Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń wynoszą 69 915,64 zł i dotyczą wynagrodzenia za miesiąc grudzień 2012 roku, które zostało wypłacone w styczniu 2013 r.

Biuro Usług Księgowych i Badań Bilansów Małgorzata Ambicka Jelenia Góra KIBR 884

Pozostałe zobowiązania wynoszą	114 484,19 zł
i obejmują:	
- składki NSZZ	585,00
- składki SZSS „Solidarność”	308,96
- komornik	562,16
- potrącenia Kasy Zapomogowo-Pożyczkowej	12 272,40
- składki PZU Życie	5 504,50
- ubezpieczenie mieszkań „FILAR”	4 343,00
Razem	23 576,02

Wykazane zobowiązania zostały uregulowane w miesiącu styczniu 2013 r.

- kaucje związane z należytych wykonaniem umów wynoszą 90 908,17

Fundusze specjalne na koniec badanego okresu obejmują (w zł):

- ZFŚS	119 271,03
- fundusz remontowy nieruchomości	110 840,87
- fundusz remontowy Spółdzielni	394 133,68
- fundusz na termomodernizację	615 582,38
Razem	1 239 827,96

Zmiany stanu ZFŚS wynikają z (w zł):

BO	121 644,29
- odpis w koszty	108 891,56
- odpłatność za świadczenia	-
- pozostałe zwiększenia	1 216,70
- świadczenia losowe	3 552,63
- wypoczynek dzieci i młodzieży	3 940,00
- pozostałe - ognisko	6 593,01
- pozostałe zmniejszenia – bony towarowe	98 395,88
BZ	119 271,03

Fundusz remontowy nieruchomości:

Stan na 01.01.2012

BO - 790 793,98

Zwiększenia - z tego:

5 027 349,08

- odpis od lokali mieszkalnych

3 671 686,80

- odpis na remont dźwigów

199 940,04

- opłata na wymianę wodomierzy

115 518,79

- odpis od garaży

119 575,11

- wpłaty na remont lokali użytkowych

9 514,44

- regresy ubezpieczeniowe

14 495,61

- środki na wymianę okien

7 281,11

- środki na malowanie klatek schodowych

4 250,00

- inne zwiększenia

4 938,32

- środki z funduszu remontowego Spółdzielni

75 148,86

- środki z funduszu zasobowego – wg uchwały Walnego Zgromadzenia Członków

805 000,00

Zmniejszenia – z tego:

4 125 714,23

- koszty utrzymania konserwatorów

1 765 766,51

- remont dźwigów

248 213,07

Biuro Usług Księgowych i Badań Bilansów Małgorzata Ambicka Jelenia Góra KIBR 884

- remont garaży	99 504,24
- remonty wykonane obcymi wykonawcami	1 329 848,71
- regresy ubezpieczeniowe	418,64
- wymiana stolarki przez obcych wykonawców	362 285,48
- remonty lokali użytkowych	49,76
- wymiana wodomierzy	319 627,82
Stan na 31.12.2012	BZ 110 840,87

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków z podziałem na nieruchomości. Wg stanu na koniec 2012 roku:

- 22 nieruchomości ma ujemny stan funduszu remontowego na kwotę 2 868 945,57 zł,
- 33 nieruchomości ma nadwyżki stanu funduszu remontowego na kwotę 2 783 987,89 zł,
- dźwigi nadwyżka ogółem wynosi 81 056,26 zł,
- garaże nadwyżka ogółem wynosi 24 613,99 zł,
- lokal użytkowy nadwyżka 89 528,30 zł.

Zarząd przedstawił informację w sprawie możliwości pokrycia poprzez zwiększone odpisy ujemnych stanów funduszu remontowego w okresie 1 – 12 lat.

Fundusz remontowy Spółdzielni:

Stan na 01.01.2012	BO	356 119,32
Zwiększenia - z tego:		113 163,22
- z odpisu z funduszu remontowego nieruchomości 3%		113 163,22
Zmniejszenia – z tego:		75 148,86
- remont placu ul. Starzyńskiego		5 884,26
- pokrycie ujemnego stanu funduszu remontowego domków jednorodzinnych		69 264,60
Stan na 31.12.2012	BZ	394 133,68

Fundusz na termomodernizację:

Stan na 01.01.2012	BO	1 830 981,49
Zwiększenia - z tego:		126 622,05
- wpłaty lokatorów na fundusz na termomodernizację		126 622,05
Zmniejszenia – z tego:		1 342 021,16
- rozliczenie kosztów termomodernizacji		1 342 021,16
Stan na 31.12.2012	BZ	615 582,38

Wykazany stan funduszy obejmuje 6 budynków nie ocieplonych.

B IV. Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe obejmują (w zł):

<i>Tytuł</i>	<i>31.12.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
- ujemna wartość firmy	-	-
- inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	-	-
- inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	746 705,02	367 731,85
Razem inne rozliczenia międzyokresowe	746 705,02	367 731,85

Inne rozliczenia międzyokresowe dotyczą:

- nadwyżki przychodów nad kosztami gzm na 31 nieruchomościach na kwotę 385 381,05
- odsetki od nieterminowych wpłat należności czynszowych na kwotę 354 617,63
- inne 6 706,34

Rozliczenia te do czasu zakończenia badania nie zostały rozliczone.

VI. Prezentacja pozycji kształtujących wynik podstawowej działalności operacyjnej

A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi – B. Koszty działalności operacyjnej – C. Zysk (strata) ze sprzedaży

W rachunku zysków i strat wykazano (w zł):

	Okres badany	Okres ubiegły	Dynamika, %
A I. przychody netto ze sprzedaży produktów	21 389 608,30	19 150 131,97	112
A II. zmiana stanu produktów	- 236 101,36	255 117,15	-
A III. koszt wytw. prod. na własne potrzeby jedn.	1 779 843,38	1 910 303,25	93
A IV. przychody netto ze sprzed. towarów i mat.	-	-	-
A. Razem przychody	22 933 350,32	21 315 552,37	108
– w tym od jednostek powiązanych	-	-	-
B I. amortyzacja	168 403,47	169 779,31	99
B II. zużycie materiałów i energii	9 171 958,34	8 130 996,70	113
B III. usługi obce	2 021 951,99	1 951 905,83	104
B IV. podatki i opłaty	2 161 663,99	1 913 334,82	113
B V. wynagrodzenia	4 030 303,38	3 910 623,63	103
B VI. ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	882 926,49	805 994,53	110
B VII. pozostałe koszty rodzajowe	4 378 928,31	4 360 734,07	100
B VIII. wartość sprzed. towarów i materiałów	-	-	-
B. Razem koszty	22 816 135,97	21 243 368,89	107
C. Zysk (strata) ze sprzedaży	117 214,35	72 183,48	162

Dynamika kosztów jest niższa od dynamiki sprzedaży.

Przychody netto ze sprzedaży produktów (w badanym okresie) obejmują (w zł):

- eksploatacja lokali mieszkalnych	9 315 427,43
- pożytki nieruchomości	134 526,20
- centralne ogrzewanie lokale mieszkalne	6 264 825,41
- zimna woda i ścieki	3 381 858,52
- garaże	359 349,55
- dźwigi	425 645,42
- wywóz nieczystości	985 156,72
- domofony	118 664,48
- legalizacja wodomierzy	114 574,32
- pozostałe	441,30
Razem lokale mieszkalne	21 100 469,35
- eksploatacja lokali użytkowych	192 255,66
- centralne ogrzewanie lokali użytkowych	51 218,80
- dzierżawa terenów	44 902,12
- pozostałe	762,37
Razem lokale użytkowe	289 138,95
Ogółem	21 389 608,30

Zmiany stanu produktów wynikają z wyników na działalności eksploatacyjnej.

Koszty zużycia materiałów i energii (w badanym okresie) obejmują (w zł):

- zużycie materiałów	573 771,60
- energia	5 382 015,99
- woda i kanalizacja	3 141 515,15
- zużycie materiałów biurowych	24 407,93
- zużycie paliwa	15 195,07
- pozostałe materiały	35 052,60
Razem	9 171 958,34

Zmiana kosztów zużycia materiałów i energii wynika ze zwiększenia zużycia energii cieplnej oraz kosztów wody i kanalizacji.

Koszty usług obcych (w badanym okresie) obejmują (w zł):

- wywóz nieczystości stałych	1 022 097,39
- utrzymanie zieleni	326 478,33
- usługi remontowe	347 659,06
- usługi pocztowo-telekomunikacyjne	49 071,03
- obsługa programu	24 076,10
- prowizje bankowe	38 098,93
- deratyzacja	21 567,60
- pozostałe	192 903,55
Razem	2 021 951,99

Koszty podatków i opłat (w badanym okresie) obejmują (w zł):

- podatek akcyzowy	-
- VAT naliczony	1 693 749,55
- podatek od nieruchomości	331 439,00
- podatek od środków transportu	-
- PFRON	97 285,00
- wieczyste użytkowanie gruntów	22 430,94
- opłaty skarbowe	3 022,00
- pozostałe opłaty	13 737,50
Razem	2 161 663,99

Koszty wynagrodzeń (w badanym okresie) obejmują (w zł):

- wynagrodzenia ze stosunku pracy - prac. umysłowi	2 216 195,60
- wynagrodzenia ze stosunku pracy – prac. fizyczni	1 737 468,78
- wynagrodzenia bezosobowe	28 114,00
- diety Rady Nadzorczej	48 525,00
Razem	4 030 303,38

Koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń (w badanym okresie) obejmują (w zł):

- składki ZUS, FP, FGŚP	704 507,46
- odpis na ZFŚS	108 891,56
- świadczenia BHP	55 037,98
- kursy, szkolenia	14 489,49
Razem	882 926,49

Pozostałe koszty rodzajowe (w badanym okresie) obejmują (w zł):

- odpis na fundusz remontowy	4 205 853,94
- ubezpieczenia majątkowe	160 617,00
- opłata na Związek Rewizyjny	2 010,00
- koszty podróży służbowych	2 395,14
- koszty reprezentacji	7 738,07
- ryczałty samochodowe	314,16
Razem	4 378 928,31

VII. Prezentacja pozostałych pozycji wynikowych i wyniku netto

D. Pozostałe przychody operacyjne – E. Pozostałe koszty operacyjne – F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej

W rachunku zysków i strat wykazano (w zł):

	<i>Okres badany</i>	<i>Okres ubiegły</i>	<i>Dynamika, %</i>
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	319 080,80	381 771,70	83,6
Dotacje	-	-	-
Inne przychody operacyjne	71 439,61	93 218,59	130,5
Razem pozostałe przychody operacyjne	390 520,41	474 990,29	82,2
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trw.	-	-	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	21 616,16	11 433,59	189,1
Inne koszty operacyjne	28 728,15	53 564,14	53,6
Razem pozostałe koszty operacyjne	50 344,31	64 997,73	77,5
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	457 390,45	482 176,04	94,9

Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych (w badanym okresie) obejmuje (w zł):

	<i>przychody</i>	<i>koszty</i>	<i>wynik</i>
- zbycie pawilonu portierni	1 000,00	-	1 000,00
- zbycie prawa wieczystego użytkowania gruntu	272 261,93	5 781,13	266 480,80
- zbycie lokali użytkowych	48 000,00	-	48 000,00
- zbycie samochodu Lublin	3 600,00	-	3 600,00
Razem	324 861,93	5 781,13	319 080,80

Inne przychody operacyjne (w badanym okresie) obejmują (w zł):

- rozwiązanie odpisów aktualizujących	19 987,98
- zwrot kosztów procesowych	37 573,07
- reklamy	1 875,00
- pozostałe przychody	12 003,56
Razem	71 439,61

Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych (w badanym okresie) obejmuje (w zł):

- utworzony odpis na należności od lokali z wyodrębnioną własnością	21 616,16
---	-----------

Inne koszty operacyjne (w badanym okresie) obejmują (w zł):

- koszty postępowania sądowego	22 209,51
- pozostałe	6 518,64
Razem	28 728,15

G. Przychody finansowe – H. Koszty finansowe – I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej

W rachunku zysków i strat wykazano (w zł):

	<i>Okres badany</i>	<i>Okres ubiegły</i>	<i>Dynamika, %</i>
Dywidendy i udziały w zyskach	-	-	-
- w tym od jednostek powiązanych	-	-	-
Odsetki	145 087,71	138 005,83	105,1
- w tym od jednostek powiązanych	-	-	-
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-
Inne	-	-	-
Razem przychody finansowe	145 087,71	138 005,83	105,1
Odsetki	0,24	51,59	-
- w tym dla jednostek powiązanych	-	-	-
Strata ze zbycia inwestycji	-	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-
Inne	-	-	-
Razem koszty finansowe	0,24	51,59	-
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	602 477,92	620 130,28	97,2

Przychody z tytułu odsetek (w badanym okresie) obejmują (w zł):

- odsetki od lokali mieszkalnych	60 603,95
- odsetki od lokat	83 028,67
- odsetki od lokali mieszkalnych	1 407,06
- odsetki od rachunków	48,03
Razem	145 087,71

J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych – K. Zysk (strata) brutto - L. Podatek dochodowy – M. Pozostałe obligatoryjne zmniejszenie zysku (zwiększenie straty) – N. Zysk (strata) netto

W rachunku zysków i strat wykazano (w zł):

	<i>Okres badany</i>	<i>Okres ubiegły</i>	<i>Dynamika, %</i>
Zyski nadzwyczajne	-	-	-
Straty nadzwyczajne	-	-	-
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-	-
Zysk (strata) brutto	602 477,92	620 130,28	97,2
Podatek dochodowy	116 584,00	115 701,00	100,1
Poz. obligat. zmniejszenie zysku (zwięk. straty)	-	-	-
Zysk (strata) netto	485 893,92	504 429,28	96,3

Zgodnie z art. 17 ust. 1 punkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, dochody Spółdzielni uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w części przeznaczonej na cele

związane z utrzymaniem tych zasobów, są zwolnione z podatku dochodowego od osób prawnych.

Opodatkowane są dochody uzyskane z innej działalności gospodarczej. Spółdzielnia prowadzi ewidencję przychodów i kosztów w rozbiciu na poszczególne rodzaje działalności.

Koszty wspólne dla dochodów zwolnionych i opodatkowanych rozliczane są według struktury przychodów (zgodnie z art. 15 ust. 2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych).

Podstawę opodatkowania okresu badanego i rozliczenia podatku dochodowego od osób prawnych przedstawia poniższe zestawienie (w zł):

Ustalony dochód do opodatkowania	516 127,59
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów, w tym:	97 471,50
- PFRON	97 123,00
- usługa gastronomiczna	348,50
Dochód podlegający opodatkowaniu	613 599,09
Dochód po zaokrągleniu	613 599
Podatek dochodowy 19%	116 583,81
Podatek po zaokrągleniu	116 584,00

VIII. Prezentacja danych w pozostałych sprawozdaniach finansowych

1. Informacja dodatkowa: Wprowadzenie do sprawozdania finansowego - Dodatkowe informacje i objaśnienia

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego badana jednostka sporządziła w sposób poprawny i kompletny.

Dodatkowe informacje i objaśnienia zestawiono w sposób poprawny i kompletny.

2. Rachunek przepływów pieniężnych

Rachunek przepływów pieniężnych badana jednostka sporządziła w sposób poprawny. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych jest równa przepływowi pieniężnym netto.

3. Sprawozdanie z działalności jednostki w roku obrotowym

Zarząd sporządził pisemne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, którego informacje finansowe są zgodne z danymi opiniowanego bilansu i rachunku zysków i strat. Sprawozdanie to zawiera informacje wynikające z art. 49 ustawy o rachunkowości.

4. Pozostałe ustalenia raportu

Poza sprawozdaniami zaprezentowanymi wcześniej nie badano innych sprawozdań.

IX. Zdarzenia po dacie zakończenia roku obrotowego

Inne istotne zdarzenia zaistniałe po zakończeniu roku obrotowego nie występują.

D. PODSUMOWANIE BADANIA I USTALENIA KOŃCOWE

1. Nie stwierdzono przypadków naruszenia prawa mających istotny wpływ na sprawozdanie finansowe.
2. Ocenę sprawozdania zawiera opinia stanowiąca odrębny dokument.
3. Niniejszy raport zawiera 28 stron kolejno numerowanych, paraflowanych przez kluczowego biegłego rewidenta.

Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie w imieniu
Biura Usług Księgowych i Badań Bilansów
Małgorzata Ambicka z siedzibą w Jeleniej Górze
podmiotu wpisanego na listę podmiotów uprawnionych do
badania sprawozdań finansowych pod nr 884

MAŁGORZATA AMBICKA
BIEGŁY REWIDENT
wpisany do rejestru pod nr 000035

Małgorzata Ambicka
Biegły rewident

wpisany do rejestru pod nr 000035

Jelenia Góra, 08 kwietnia 2013 r.

Biegły rewident – członek zespołu wykonawczego:
Władysława Grecz
Biegły rewident wpisany do rejestru pod nr 8789

BIURO USŁUG
KSIĘGOWYCH I BADAŃ BILANSÓW
MAŁGORZATA AMBICKA
58-500 Jelenia Góra, ul. Daszyńskiego 25A/3
KIBR Nr 884