

Biuro Usług Księgowych i Badań Bilansów

Małgorzata Ambicka

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

tel.fax 757649428;

NIP 611-101-48-53

Lista podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych KIBR nr 884

OPINIA I RAPORT Z BADANIA

SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2013

Spółdzielni Mieszkaniowej

BOLESŁAWIANKA

w Bolesławcu

JELENIA GÓRA MARZEC 2014 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 31.12.2013 roku, zamykający się sumą bilansową **57 072 986,27**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy 1.01 – 31.12.2013 (sporządzony w wariantcie porównawczym) wykazujący zysk netto **218 786,96**
- zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 1.01 – 31.12.2013 wykazujące spadek funduszu własnego o kwotę **1 168 185,63**
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 1.01 – 31.12.2013 (sporządzony metodą pośrednią) wykazujący dodatnie przepływy pieniężne netto w wysokości **1 068 443,48**
- dodatkowe informacje i objaśnienia

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie rady nadzorczej Spółdzielni są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

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

Badanie to przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami).

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółdzielnię zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób 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 Spółdzielni na dzień 31.12.2013 roku, jak też wyniku finansowego za rok obrotowy 1.01 – 31.12.2013,
- 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 Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe sporządzono zgodnie z wzorem wynikającym z załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości dostosowanym do specyfiki finansowej spółdzielni mieszkaniowej.

Łączne fundusze własne spółdzielni wynoszą 51 175 506,40 zł, po wyłączeniu funduszy zasobów mieszkaniowych, funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych wynoszą 144 407,30 zł.

W roku badanym koszty dotyczące zasobów mieszkaniowych przekroczyły przychody z tego tytułu o 29 836,59 zł, co stanowi 0,13 % rocznych przychodów.

W roku badanym przychody dotyczące zasobów mieszkaniowych przekroczyły koszty z tego tytułu o 1 182 021,82 zł.

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

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.

Małgorzata Ambicka

Kluczowy biegły rewident wpisany do rejestru pod nr 35
przeprowadzający badanie w imieniu Biura Usług Księgowych i Badań Bilansów
Małgorzata Ambicka z siedzibą w Jeleniej Górze
wpisanego na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 884

Jelenia Góra 31 marca 2014 r.

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
Jelenia Góra ul. Daszyńskiego 25A/3**

RAPORT
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
stanowiący uzupełnienie opinii o badanym sprawozdaniu

**Spółdzielni Mieszkaniowej
BOLESŁAWIANKA**

w Bolesławcu

za rok 2013

Jelenia Góra marzec 2014 r.

SPIS TREŚCI RAPORTU

A. CZĘŚĆ OGÓLNA	2
B. OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO - FINANSOWEJ	5
C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	14
<i>I. Prawidłowość i rzetelność ksiąg rachunkowych</i>	<i>14</i>
<i>II. Prezentacja aktywów trwałych</i>	<i>15</i>
<i>III. Prezentacja aktywów obrotowych</i>	<i>17</i>
<i>IV. Prezentacja funduszy własnych w bilansie i w zestawieniu zmian funduszy własnych</i>	<i>20</i>
<i>V. Prezentacja zobowiązań i rezerw na zobowiązania</i>	<i>23</i>
<i>VI. Prezentacja pozycji kształtujących wynik podstawowej działalności operacyjnej</i>	<i>27</i>
<i>VII. Prezentacja pozostałych pozycji wynikowych i wyniku netto</i>	<i>30</i>
<i>VIII. Prezentacja danych w pozostałych sprawozdaniach finansowych</i>	<i>32</i>
<i>IX. Zdarzenia po dacie zakończenia roku obrotowego</i>	<i>32</i>
D. PODSUMOWANIE BADANIA I USTALENIA KOŃCOWE	32

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Badanie dotyczy Spółdzielni Mieszkaniowej w Bolesławcu.

Na koniec badanego okresu spółdzielnia posiada:

- fundusz udziałowy
- fundusz zasobowy
- fundusz wkładów mieszkaniowych
- fundusz wkładów budowlanych

285 965,44
2 817 076,57
956 728,32
47 115 736,10

2. Badana jednostka:

- * została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 000125795 , ostatnia zmiana wpisu 10.07.2013 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,
- * 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:

Nazwisko i Imię	Funkcja	Zmiany
1. Relich Henryk	Przewodniczący	do 20 maja 2013
2. Startek Anna, Krystyna	Z-ca Przewodniczącego	do 20 maja 2013
3. Gęsikowska Marta	Sekretarz	do 20 maja 2013
4. Gajdecki Józef	Przew. Komisji Rewizyjnej	do 20 maja 2013
5. Mostowski Władysław	Członek Komisji Rewizyjnej	do 20 maja 2013
6. Kulesza Roman	Członek Komisji Rewizyjnej	do 20 maja 2013
7. Witaszczyk Jan Bronisław	Członek Rady	do 20 maja 2013
1. Gall Grażyna	Przewodniczący	od 21 maja 2013
2. Relich Henryk	Z-ca Przewodniczącego	od 21 maja 2013
3. Gęsikowski Robert Remigiusz	Sekretarz	od 21 maja 2013
4. Burniak Maciej, Tomasz	Przew. Komisji Rewizyjnej	od 21 maja 2013
5. Dąbkowska Irena	Członek Komisji Rewizyjnej	od 21 maja 2013
6. Gajda Jerzy	Członek Komisji Rewizyjnej	od 21 maja 2013
7. Strus Danuta Mariola	Członek Rady	od 21 maja 2013

5. Średnioroczne zatrudnienie wynosi 93 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 31.12.2013 roku, zamykający się sumą bilansową **57 072 986,27**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy 1.01 – 31.12.2013 (sporządzony w wariantcie porównawczym) wykazujący zysk netto **218 786,96**
- zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 1.01 – 31.12.2013 wykazujące spadek funduszu własnego o kwotę **1 168 185,63**
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy 1.01 – 31.12.2013 (sporządzony metodą pośrednią) wykazujący dodatnie przepływy pieniężne netto w wysokości **1 068 443,48**
- 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 28.11.2013r. pomiędzy badaną jednostką a Biurem Usług Księgowych i badań Bilansów Małgorzata Ambicka z siedzibą w Jeleniej Górze 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 zgodnie z uprawnieniami wynikającymi ze statutu Spółdzielni.

10. Badanie przeprowadzono w siedzibie jednostki – wstępne w okresie luty 2014 r., zasadnicze w okresie marzec 2014 r.

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 2012 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, uzyskała opinię bez zastrzeżeń.

14. Sprawozdanie za rok 2012 zostało zatwierdzone dnia 20 maja 2013 roku przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

15. Zysk netto za rok 2012 został podzielony, zgodnie z uchwałą nr 6/2013 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni następująco:

- przeznaczono na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

485 893,92

16. Zatwierdzone sprawozdanie za rok 2012 zostało złożone do KRS dnia 28.05.2013 r. oraz do Urzędu Skarbowego 22.05.2013 r. (wraz z opinią i raportem).

17. Na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za rok 2012 prawidłowo otwarto księgi rachunkowe badanego okresu.

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

B. OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWO - FINANSOWEJ

1. Struktura i dynamika aktywów i pasywów

Stan na dzień:	31.12.2013	31.12.2012	Struktura, %, 31.12		Dynamika 2013/12,%
	tys. zł	tys. zł	2013	2012	
A. Aktywa trwałe	50 640	52 020	89	90	97
I. Wartości niematerialne i prawne	1	7	-	-	14
II. Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	50 446	51 803	88	90	97
- urządzenia techniczne i maszyny	36	48	-	-	75
- środki transportu	61	80	-	-	76
- budynki, budowle i ob.inż.ład. i wodn. oraz grunty	50 206	51 606	88	87	97
III. Należności długoterminowe	193	210	1	3	44
IV. Inwestycje długoterminowe	-	-	-	-	-
V. Długoterm. rozlicz. międzyokresowe	-	-	-	-	-
B. Aktywa obrotowe	6 433	5 833	11	10	110
I. Zapasy, w tym:	78	81	-	-	96
- materiały, półprod. i prod. w toku	78	81	-	-	96
- produkty gotowe i towary	-	-	-	-	-
II. Należności krótkoterminowe, w tym:	1 834	1 914	3	3	96
- z tytułu dostaw i usług	1 685	1 778	3	3	95
III. Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	4 198	3 129	7	7	135
- środki pieniężne i in. akt. pieniężne	177	60	-	-	295
IV. Krótkot. rozlicz. międzyokresowe	323	709	1	-	46
Razem aktywa	57 073	57 853	100,0	100,0	99
A. Kapitał własny	51 146	52 314	90	90	98
I. Kapitał podstawowy, w tym:	48 358	49 652	85	86	97
- fundusz udziałowy	286	276	1	-	104
- fundusz wkładów mieszkaniowych	957	993	2	2	96
- fundusz wkładów budowlanych	47 116	48 384	83	84	97
II. Należne wpłaty na kap. podstaw.	-255	-644	-	-	-
III. Udziały (akcje) własne	-	-	-	-	-
IV. Kapitał zapasowy	2 817	2 813	5	4	100
V. Kapitał z aktualizacji wyceny	7	7	-	-	100
VI. Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	-	-	-
VII. Zysk (strata) lat ubiegłych	-	-	-	-	-
VIII. Zysk (strata) netto	219	486	-	1	45
IX. Odpisy z zysku netto w roku obrot.	-	-	-	-	-
B. Zobowiązania i rezerwy na zob.	5 927	5 539	10	10	107
I. Rezerwy na zobowiązania	57	54	-	-	105
II. Zobowiązania długoterminowe	193	211	-	-	91
III. Zobowiązania krótkoterm., w tym:	4 107	4 527	7	8	91
- kredyty i pożyczki	-	-	-	-	-
- z tytułu dostaw	2 404	2 030	4	4	118
- z tyt. podatków, ceł, ubezpiec. i in.....	299	158	1	-	189
- fundusze specjalne	1 404	1 240	2	2	113
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 569	747	3	2	210
Razem pasywa	57 073	57 853	100,0	100,0	99

2. Dynamika pozycji kształtujących wynik finansowy

Okres Pozycje rachunku zysków i strat	OB 2013 r. tys. zł	OU 2012 r. tys. zł	OB : OU %
A. Przychody netto ze sprzed. i zrównane z nimi	23 810	22 875	104
- w tym od jednostek powiązanych	-	-	-
I. Przychody netto ze sprzed. produktów	22 634	21 178	107
II. Zmiana stanu produktów	34	-	-
III. Koszt wytworzenia produkcji na własne potrzeby	1 559	1 780	88
IV. Przychody netto ze sprzedaży tow. i mat.	-	-	-
V. Nadwyżka roku ubiegłego g.z.m. – zwiększa przychody roku bieżącego	765	302	253
VI. Nadwyżka roku bieżącego g.z.m. – zmniejsza przychody roku obrotowego	- 1 182	- 385	-
B. Koszty działalności operacyjnej	23 695	22 758	104
I. Amortyzacja	78	168	46
II. Zużycie materiałów i energii	9 468	9 172	103
III. Usługi obce	1 609	2 022	80
IV. Podatki i opłaty	2 806	2 162	130
V. Wynagrodzenia	3 953	4 030	98
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	879	883	100
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	4 889	4 379	112
VIII. Wartość sprzed. towarów i materiałów	-	-	-
IX. Niedobór roku ubiegłego g.z.m. – zwiększa koszty roku obrotowego	43	91	47
X. Niedobór roku bieżącego g.z.m. – zmniejsza koszty roku obrotowego	- 30	- 149	-
C. Zysk/strata ze sprzedaży	115	117	98
D. Pozostałe przychody operacyjne	105	390	27
E. Pozostałe koszty operacyjne	73	50	146
F. Zysk/strata na działalności operacyjnej	147	457	32
G. Przychody finansowe	134	145	92
H. Koszty finansowe	-	-	-
I. Zysk/strata brutto na działalności gospod.	281	602	47
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-	-
K. Zysk/strata brutto	281	602	47
L. Podatek dochodowy	62	116	53
* w tym podatek bieżący	62	116	53
M. Pozostałe obowiązkowe zmn. zysku (zw. straty)	-	-	-
N. Zysk/strata netto	219	486	45

2a. Dane uzupełniające dla spółdzielni mieszkaniowych

Okres Pozycje rachunku zysków i strat	OB 2013 r. tys. zł	OU 2012 r. tys. zł	OB : OU %
Przychody, w tym:	25 231	23 795	106
- opłaty za media	10 026	9 698	103
- inne przychody GZM	14 718	13 318	110
- przychody dotyczące działalności gospodarczej	487	779	63

Koszty, w tym:	23 798	22 957	104
- koszty dostaw mediów	10 026	9 698	103
- inne koszty GZM	13 566	13 082	104
- koszty dotyczące działalności gospodarczej	206	177	116
Nadwyżka kosztów GZM nad przychodami	30	149	20
Nadwyżka przychodów GZM nad kosztami	1 182	385	307
Wynik dział. gospodarczej przed opodatkowaniem	281	602	47

3. Struktura pozycji wynikowych /przychodów i kosztów

<i>Wartość za okres: Pozycje rachunku zysków i strat</i>	<i>2013 r. tys. zł</i>	<i>2012 r. tys. zł</i>	<i>2013 r. %</i>	<i>2012 r. %</i>
I. Przychody netto ze sprzed., w tym:	23 810	22 875	99	98
- ze sprzedaży produktów	22 634	21 178	94	91
- zmiana stanu produktów	34	-	-	-
- koszt wytw. produktów na wł. potrzeby	1 559	1 780	6	8
- ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-	-	-
- nadwyżka roku ubiegłego g.z.m.	765	302	3	1
- nadwyżka roku bieżącego g.z.m.	- 1 182	- 385	- 5	- 2
II. Pozostałe przychody operacyjne	105	390	-	1
III. Przychody finansowe	134	145	1	1
IV. Zyski nadzwyczajne	-	-	-	-
Razem	24 049	23 410	100,0	100,0
I. Koszty działalności operacyjnej, w tym:	23 695	22 758	100	100
- amortyzacja	78	168	-	1
- zużycie materiałów i energii	9 468	9 172	40	40
- usługi obce	1 609	2 022	7	9
- podatki i opłaty	2 806	2 162	12	9
- wynagrodzenia	3 953	4 030	17	18
- ubezpieczenia społ. i inne świadczenia	879	883	4	4
- pozostałe koszty	4 888	4 379	20	19
- wartość sprzed. towarów i materiałów	-	-	-	-
- niedobór roku ubiegłego g.z.m.	43	91	-	-
- niedobór roku bieżącego g.z.m.	- 30	- 149	-	- 1
II. Pozostałe koszty operacyjne	73	50	-	-
III. Koszty finansowe	-	-	-	-
IV. Straty nadzwyczajne	-	-	-	-
Razem	23 768	22 808	100,0	100,0

4. Zmiana stanu funduszy własnych

<i>Fundusz własny (w tys.)</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>	<i>zmiana</i>
Suma funduszy własnych – BO	52 315	53 374	- 1 059
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	-	-	-
– korekty błędów	-	-	-
Skorygowane BO funduszy własnych	52 315	53 374	- 1 059
Suma funduszy własnych – BZ	51 146	52 315	- 1 169
Wpływ propozycji podziału wyniku na fundusze własne	-	x	x
Wpływ rzeczywistego podziału wyniku na fundusze własne	x	-	x
Suma kapitałów własnych po podziale wyniku	51 146	52 315	- 1 169

5. Syntetyczne ujęcie rachunku przepływów pieniężnych

Treść	2013 /tys./	2012 /tys./
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I. Zysk (strata) netto	219	486
II. Korekty razem	1 657	- 192
Amortyzacja	78	168
Różnice kursowe, odsetki i dywidendy	- 134	- 145
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-	-
Zmiana stanu zapasów	3	- 2
Zmiana stanu należności	80	- 156
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych	420	-369
Pozostałe korekty	1 210	+312
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 876	294
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy z tyt. zbycia wart. niem. i prawn. oraz rzecz. aktywów trwałych	12	319
Pozostałe wpływy	134	145
Wydatki z tyt. nabycia wart. niem. i prawn. oraz rzecz. akt. trwałych	- 272	- 591
Pozostałe wydatki	-	-
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 126	- 127
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	- 682	-260
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 682	- 260
D. Przepływy pieniężne razem	1 068	- 94

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

WSKAŹNIK**	OB 2013	OU 2012	OB-OU
1. Średnie zatrudnienie, osób	93	94	- 1
2. Aktywa czynne (aktywa – zobowiązania bieżące), tys. zł	52 966	53 326	- 360
3. Kapitał pracujący (aktywa obrotowe – zobowiązania bieżące), tys. zł	2 326	1 306	1 020
4. Stopy zysku (wynik na sprzedaży/aktywa czynne), %	0,2	0,2	-
5. Rentowności aktywów (wynik netto/średni stan aktywów), %	0,4	0,8	- 0,4
6. Poziomu kosztów, % (koszty działalności operacyjnej/sprzedaż netto)	99,5	99,5	-
7. Finansowania aktywów trwałych I, % (kapitały własne/aktywa trwałe)	101	100,6	0,4
8. Finansowania aktywów trwałych II, % [(kapitały własne + rezerwy + zobowiązania długoterminowe)/aktywa trwałe]	101,5	101,1	0,4
9. Obciążenia aktywów długiem (zobowiązania ogółem/aktywa), %	10,4	9,6	0,8
10. Zadłużenia (zobowiązania ogółem/kapitały własne), %	11,6	10,6	1,0
11. Płynności I (aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące)	1,6	1,3	0,3
12. Płynności II [(należności bieżące + inwestycje krótkoterminowe)/zobowiązania bieżące]	1,5	1,1	0,4
13. Płynności III (środki pieniężne/zobowiązania bieżące)	1,0	0,7	0,3

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

14. Rotacji należności, dni (przeciętne należności z tytułu dostaw i usług x 360/sprzedaż netto)	27	30	- 3
15. Rotacji zapasów (zapasy przeciętne x 360/sprzedaż netto), dni	1	1	-
16. Rotacji zobowiązań, dni (przeciętne zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 360/ sprzedaż netto)	38	34	4

****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.**

6. Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność badanej jednostki w ujęciu wieloletnim

a) Wskaźniki syntetyczne

<i>WSKAŹNIK**</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>
1. Średnie zatrudnienie, osób	93	94	95
2. Aktywa czynne (aktywa – zobowiązania bieżące), tys. zł	52 966	53 326	54 142
3. Kapitał pracujący (aktywa obrotowe – zobowiązania bieżące), tys. zł	2 326	1 306	811
4. Stopy zysku (wynik na sprzedaży/aktywa czynne), %	0,2	0,2	0,1
5. Rentowności aktywów (wynik netto/średni stan aktywów), %	0,4	0,8	0,9
6. Poziomu kosztów, % (koszty działalności operacyjnej/sprzedaż netto)	99,5	99,5	99,7
7. Finansowania aktywów trwałych I, % (kapitały własne/aktywa trwałe)	101	100,6	100,1
8. Finansowania aktywów trwałych II, % [(kapitały własne + rezerwy + zobowiązania długoterminowe)/aktywa trwałe]	101,5	101,1	100,8
9. Obciążenia aktywów długiem (zobowiązania ogółem/aktywa), %	10,4	9,6	9,6
10. Zadłużenia (zobowiązania ogółem/kapitały własne), %	11,6	10,6	9,6
11. Płynności I (aktywa obrotowe/zobowiązania bieżące)	1,6	1,3	1,2
12. Płynności II [(należności bieżące + inwestycje krótkoterminowe)/zobowiązania bieżące]	1,5	0,7	0,7
13. Płynności III (środki pieniężne/zobowiązania bieżące)	1,0	0,7	0,7
14. Rotacji należności, dni (przeciętne należności z tytułu dostaw i usług x 360/sprzedaż netto)	27	30	31
15. Rotacji zapasów (zapasy przeciętne x 360/sprzedaż netto), dni	1	1	1
16. Rotacji zobowiązań, dni (przeciętne zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 360/ sprzedaż netto)	38	34	28

b) Podstawowe dane bilansowe

<i>Dane rzeczywiste /w tys./</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>
1. Aktywa trwałe	50 640	52 020	53 331	54 843
2. Zapasy	78	81	79	98
3. Należności krótkoterminowe	1 834	1 914	1 758	2 094
4. Inwestycje krótkoterminowe	4 198	3 129	3 223	2 430
5. Pozostałe aktywa	323	709	646	640
6. Suma bilansowa	57 073	57 853	59 037	60 105
7. Kapitały /fundusze/ własne	51 146	52 314	53 374	54 048
8. Zobowiązania długoterminowe	193	211	341	462
9. Zobowiązania krótkoterminowe	4 107	4 527	4 895	5 182
10. Pozostałe pasywa	1 627	801	427	413

b) Finansowe rezultaty działalności

<i>Dane rzeczywiste /w tys./</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>
1. Przychody ze sprzedaży	23 810	22 933	21 315	21 711
2. Koszty działalności operacyjnej	23 695	22 816	21 243	21 638
3. Zysk (strata) ze sprzedaży	115	117	72	73
4. Saldo pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych	32	340	410	200
5. Zysk (strata) z działalności operacyjnej	147	457	482	273
6. Saldo przychodów i kosztów finansowych	134	145	138	132
7. Zysk (strata) z działalności gospodarczej	281	602	620	405
8. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-	-	-
9. Zysk (strata) brutto	281	602	620	405
10. Podatek dochodowy i inne obow. zmn. wyniku (zw. straty)	62	116	116	86
11. Zysk (strata) netto	219	486	504	319

c) Pieniężne rezultaty działalności

<i>Dane rzeczywiste /w tys./</i>	<i>2013</i>	<i>2012</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>
1. Zysk (strata) netto	219	486	504	319
2. Środki pieniężne z działalności operacyjnej (+/-)	1 657	- 192	107	2 585
3. Środki pieniężne z działalności inwestycyjnej (+/-)	- 126	- 127	- 223	- 292
4. Środki pieniężne z działalności finansowej (+/-)	- 682	- 260	404	1 712
5. Przepływy pieniężne razem (+/-)	1 068	- 94	793	- 846

7. Ogólna ocena działalności – zjawiska istotne

Aktywa

Suma bilansowa na koniec badanego okresu, odzwierciedlająca wartość majątku Spółdzielni oraz źródeł sfinansowania, wynosi 57 073 tys. zł i uległa zmniejszeniu w stosunku do roku ubiegłego o 1%, to jest o kwotę 780 tys. zł, z tego:

- aktywa trwałe zmniejszyły się o 1 380 tys. zł, tj. o 3%,
- aktywa obrotowe zwiększyły się o 600 tys. zł, tj. o 10%.

Podstawową przyczyną zmniejszenia majątku trwałego są przekształcenia własnościowe dokonane w wyniku realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, polegające na przeniesieniu we własność wyodrębnioną 17 lokali mieszkalnych, co spowodowało zmniejszenie majątku trwałego i funduszy własnych netto o kwotę 509 tys. zł.

W badanym okresie zostało zbyte prawo wieczystego użytkowania gruntów o powierzchni 817 m², zmniejszając wartość majątku trwałego o kwotę 5 tys. zł.

Drugą przyczyną zmniejszenia majątku trwałego i funduszy własnych jest ich normalne zużycie, zwane umorzeniem, naliczane wg obowiązujących przepisów.

Ujęte w aktywach bilansowych „Należności długoterminowe”, stanowią naliczone odsetki od kredytu bankowego wykorzystanego na budownictwo mieszkaniowe, które ulega zmniejszeniu wraz ze spłaconym kredytem. W roku 2013 stan ten uległ zmniejszeniu o 17 tys. zł. Ponieważ Spółdzielnia bieżąco i systematycznie spłaca naliczone raty kredytu bankowego, zakładając środki finansowe za lokatorów, którzy nie wpłacają bieżąco należnych kwot, ma uprawnienia do skorzystania z preferencji wynikających z ustawy o oddłużeniu, polegających na anulowaniu po 2017 roku naliczonych a nie spłaconych odsetek od kredytu mieszkaniowego.

Wzrost aktywów obrotowych nastąpił głównie w pozycji inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne).

Należności krótkoterminowe zmniejszyły się o 80 tys. zł, co stanowi 4% zmniejszenia.

Inwestycje krótkoterminowe, czyli środki pieniężne wynoszą 4 198 tys. zł i wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o 1 068 tys. zł, czyli o 34%.

Natomiast zmniejszeniu uległy o 54% rozliczenia międzyokresowe kosztów, tj. o kwotę 386 tys. zł i wynoszą na koniec badanego okresu 323 tys. zł.

Pasywa

Kapitały (fundusze) własne na koniec badanego okresu w wysokości 51 146 tys. zł finansują z nadwyżką rzeczowe aktywa trwałe, które wynoszą 50 640 tys. zł. Zrealizowana jest w pełni uznawana w literaturze „złota zasada” sfinansowania majątku trwałego funduszami własnymi.

Kapitały własne – tak jak i rzeczowe aktywa trwałe – na przestrzeni badanego okresu zmniejszyły się głównie w wyniku przekształceń spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność, a także w wyniku umorzenia środków trwałych.

Należne wpłaty na poczet kapitału własnego stanowią zadłużenia członków z tytułu ratalnej spłaty termomodernizacji zasobów mieszkaniowych. Stan nie wniesionych kapitałów wynosi 286 tys. zł i uległ zwiększeniu w stosunku do ubiegłego roku o 10 tys. zł.

Udział funduszy własnych w strukturze pasywów bilansu wynosi 98%.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w łącznej kwocie 5 927 tys. zł uległy w stosunku do roku ubiegłego nieznacznemu zwiększeniu, tj. o 388 tys. zł. Z ogólnej kwoty zobowiązań, zobowiązania długoterminowe wynoszą 193 tys. zł, uległy zmniejszeniu o 18 tys. zł z powodu bieżącej spłaty części zobowiązań kredytowych. Na zobowiązania długoterminowe składają się skapitalizowane odsetki od kredytu bankowego.

Zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług, wchodzące w skład zobowiązań krótkoterminowych, wynoszą 1 591 tys. zł i uległy zmniejszeniu o 439 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego.

Fundusze specjalne wynoszą na koniec roku 1 404 tys. zł, wzrosły w stosunku do stanu na początek roku o 164 tys. zł.

Fundusze specjalne obejmują między innymi:

- fundusz remontowy nieruchomości ze stanem 1 280 tys. zł,
- fundusz socjalny 124 tys. zł.

Rozliczenia międzyokresowe uległy zwiększeniu w stosunku do stanu na początek roku o 822 tys. zł. Wynoszą na koniec roku 1 569 tys. zł i obejmują:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi 1 182 tys. zł,
- naliczone a nie otrzymane odsetki od należności czynszowych 385 tys. zł,
- pozostałe - naliczone odsetki od lokat 2 tys. zł.

Przychody. Koszty. Wynik finansowy.

Przychody ze sprzedaży netto produktów i usług oraz obrotów wewnętrznych wyniosły za badany rok 24 193 tys. zł i były wyższe o 5% oraz kwotę 1 235 tys. zł od ubiegłego roku.

Przychody te obejmują:

- przychody z eksploatacji lokali mieszkalnych 13 757 tys. zł,
- przychody z eksploatacji lokali użytkowych 735 tys. zł,
- wywóz nieczystości stałych 1 076 tys. zł,
- przychody z eksploatacji dźwigów 428 tys. zł,
- przychody ze sprzedaży c.o. i c.w. 6 638 tys. zł,
- usługi zespołu konserwatorów rozliczone z funduszem remontowym 1 559 tys. zł.

Koszty działalności operacyjnej wynosiły 23 682 tys. zł i wzrosły w badanym okresie o 866 tys. zł, co stanowi 4%.

Największą pozycję kosztów (40% całości) stanowią koszty zużycia materiałów i energii, w tym głównie energii cieplnej. W badanym okresie koszty te uległy zwiększeniu o 296 tys. zł, tj. 3%.

W pozostałych pozycjach zwiększeniu uległ odpis na fundusz remontowy o 13% tj. 533 tys. zł. Natomiast zmniejszeniu uległy koszty: usług obcych oraz wynagrodzeń.

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 podlegającą rozliczeniu w roku następnym. Ogółem różnica za badany rok stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi i składa się z:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami na 53 nieruchomościach na kwotę 1 182 tys. zł,
- niedoborów, stanowiących nadwyżkę kosztów nad przychodami na 9 nieruchomościach, na kwotę 30 tys. zł.

Pozostała działalność operacyjna wykazuje zysk w wysokości 32 tys. zł, z tego: ze zbycia prawa wieczystego użytkowania gruntu 12 tys. zł; rozwiązanie odpisów aktualizujących 29 tys. zł. oraz stratę z pozostałej działalności, obejmującą windykację należności czynszowych w wysokości 9 tys. zł.

Pozostała działalność finansowa Spółdzielni wykazuje zysk w wysokości 134 tys. zł. Zysk został osiągnięty głównie z lokowania wolnych środków finansowych na bezpieczne, negocjowane lokaty w bankach 61 tys. zł, a także z odsetek od lokatorów za nieterminowe regulowanie należności czynszowych od lokali mieszkalnych i użytkowych 73 tys. zł.

Zysk brutto Spółdzielni wynosi 281 tys. zł i jest niższy od osiągniętego w ubiegłym roku o 321 tys. zł.

Spółdzielnia jest płatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych (od 2007 roku), od dochodów uzyskanych z innej działalności niż gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Podatek wynosi 62 tys. zł.

Zysk netto Spółdzielni za badany rok wynosi 219 tys. zł i jest wyższy niż w roku ubiegłym o 267 tys. zł.

Ocena na podstawie wskaźników.

Zatrudnienie uległo zmniejszeniu o 1 etat.

Wskaźniki płynności charakteryzują zdolność do terminowego regulowania zobowiązań.

Wskaźnik płynności bieżącej liczony jako stosunek aktywów obrotowych do zobowiązań bieżących wynosi 1,6 punktu i uległ nieznacznej poprawie w stosunku do roku ubiegłego, bo o 0,3 punktu.

Wskaźnik płynności przyspieszonej, liczony jako stosunek należności bieżących powiększonych o inwestycje krótkoterminowe do zobowiązań bieżących, wynosi 1,5 punktu i uległ nieznacznej poprawie o 0,4 punktu.

Wskaźnik płynności natychmiastowej, liczony jako stosunek środków pieniężnych do zobowiązań bieżących wynosi 1,0 punktu i uległ zwiększeniu o 0,3 punktu.

Wskaźniki efektywności zarządzania.

Wskaźnik rotacji zobowiązań. Wskaźnik ten informuje, po jakim czasie (ilu dniach) płacone są zobowiązania z tytułu dostaw robót i usług i wynosi w roku badanym 38 dni, uległ poprawie o 4 dni, co nie ma wpływu na sytuację finansową.

Wskaźnik rotacji należności. Wskaźnik ten obrazuje, po jakim czasie spływają należności z tytułu sprzedaży w badanym okresie. Wskaźnik rotacji należności skrócił się do 27 dni, podczas gdy w roku ubiegłym wynosił 30 dni.

Wskaźnik zadłużenia (struktury finansowania majątku). Wskaźnik ten informuje o zadłużeniu Spółdzielni oraz jej zdolności do obsługi tego zadłużenia. Im wyższy jest jego poziom, tym wyższy poziom zadłużenia i wyższe ryzyko finansowe. Wskaźnik liczony jako relacja zobowiązań (z wyłączeniem rezerw oraz rozliczeń międzyokresowych) do aktywów ogółem, wyniósł w roku 2012 9,6%, natomiast w roku 2013 zwiększył się w stosunku do roku ubiegłego o 0,8 % i wyniósł 10,4%.

Wskaźniki płynności znacznie przekraczają poziom „1”, uznany w literaturze ekonomii za normatywny, co świadczy o dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni, która umożliwia terminową zapłatę wszystkich zobowiązań za dostawy, roboty i usługi, jak również spłatę kredytów zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe. Potwierdzeniem jest fakt, że Spółdzielnia nie zapłaciła żadnych odsetek za nieterminową zapłatę zobowiązań.

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

- zmniejszanie się sumy bilansowej,
- zmniejszanie się majątku trwałego,
- zmniejszanie się kapitałów własnych,
- wzrost stanu środków pieniężnych.

Stan środków pieniężnych w roku 2013 był najwyższy od 4 lat, co jest pozytywną tendencją dla Spółdzielni.

Ogólnie sytuacja ekonomiczno – finansowa Spółdzielni przedstawiona na podstawie oceny: bilansu, rachunku zysków i strat oraz wskaźników płynności i efektywności zarządzania w 2013 roku jest dobra i uległa dalszej poprawie.

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. Prawidłowość 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 330 z późn. zm.).

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

3. W dokumentacji zasad rachunkowości prawidłowo przyjęto dopuszczalne zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego. Przyjęte zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego prawidłowo zaprezentowano we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego. Nie stwierdzono istotnych odstępstw od przyjętych zasad wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego.

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

5. Księgi rachunkowe obejmują elementy wynikające z art. 13 ustawy o rachunkowości. Prowadzone są one przy użyciu komputera, w oparciu o program Zintegrowany System Informatyczny UNISOFT Gdynia; Kredyty – Biuro Zastosowań Informatyki – Bronisław Borzęcki, Wrocław. Księgi rachunkowe prowadzone są rzetelnie. Dostęp do danych i komputerowego systemu przetwarzania jest właściwie zabezpieczony.

6. Roczne księgi, w tym dziennik są utrwalane na CD-R - księgi za rok ubiegły zostały w ten sposób utrwalone.

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

8. Dokumentacja operacji gospodarczych nie budzi istotnych zastrzeżeń. Badana jednostka posiada instrukcję obiegu dowodów księgowych, wprowadzoną uchwałą Zarządu nr 52/2005, zapewniającą poprawność i terminowość dokumentacji operacji gospodarczych

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

Składniki aktywów	Wg stanu na dzień	Uwagi
Środki trwałe	-	ostatnia inwentaryzacja w 30.11.2011
Środki trwałe w budowie	31.12.2013	weryfikacja
Inwestycje	-	
Materiały	30.10.2013	spis z natury
Towary	-	
Wyroby gotowe	-	
Produkcja nie zakończona	-	
Gotówka w kasie	31.12.2013	spis z natury

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

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

12. 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

na 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.
31.12.2012, 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	-	-	-	-
Zmiany - zwiększenia	-	5 328,96	-	-
- utrata wartości	-	-	-	-
- amortyzacja	-	-	-	-
- inne zmniejszenia	-	-	-	-
- stanu zaliczek	-	-	-	-
31.12.2013, w tym:	179 017,95	177 685,68	-	1 332,27
- koszty zakończonych prac rozw.	-	-	-	-
- wartość firmy	-	-	-	-
- inne wartości niematerialne i prawne	179 017,95	177 685,68	-	1 332,27
- 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.
31.12.2012, 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. ląd. 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 zasobów mieszk.	7 720 755,97	-	-	7 720 755,97
- zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-	-
Zwiększenia - przyjęcie do użytkowania	32 473,00	-	-	32 473,00
- modernizacja zasobów mieszk.	180 744,58	-	-	180 744,58
- waloryzacja zasobów mieszk.	109 522,41	-	-	109 522,41
- pozostałe zwiększenia	344 223,43	-	-	344 223,43
Zmniejszenia - przeniesienie w odrębną własność	665 036,10	155 653,30	-	509 382,80
- sprzedaż	8 141,78	3 887,19	-	4 254,59
- pozostałe zmniejszenia	285 071,93	-	-	285 071,93
- umorzenia - amortyzacja zasobów mieszkaniowych	-	+ 1 225 440,21	-	1 225 440,21

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

31.12.2013, w tym:	84 876 866,67	34 431 070,76	-	50 445 795,91
- grunty (w tym prawo wiecz. użytkow.)	1 486 215,45	66 554,84	-	1 419 660,61
- budynki, lokale i ob. inż. ląd. i wodn.	73 858 058,79	32 623 200,76	-	41 234 858,03
- maszyny i urządzenia	1 591 783,85	1 556 088,60	-	35 695,25
- środki transportu	169 749,00	108 949,00	-	60 800,00
- inne środki trwałe	95 644,75	76 277,56	-	19 367,19
- środki trwałe w budowie	124 071,82	-	-	124 071,82
- rewaloryzacja zasobów mieszk.	7 551 343,01	-	-	7 551 343,01
- zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-	-	-

Istotnymi składnikami środków trwałych są grunty oraz budynki.

Istotnymi zmianami stanu środków trwałych są:

Zwiększenia:

- termomodernizacja budynków	180 744,58
- urządzenie kopertujące	20 787,00
- pozostałe	11 686,00
razem	213 217,58
- waloryzacja zasobów mieszkaniowych	109 522,41
Zwiększenia ogółem	322 739,99

Zmniejszenia:

- przeniesienie lokali we własność wyodrębnioną	665 036,10
- zbycie prawa użytkowania wieczystego gruntów	5 343,78
- likwidacja środków trwałych	2 798,00
Zmniejszenia ogółem	673 177,88

Istotnymi pozycjami środków trwałych w budowie są poniesione nakłady na termomodernizację (docieplenie) budynków. Nie rozliczone nakłady obejmują:

- mapy	1 600,00
- projekty parkingów	11 015,34
- ocieplenie stropodachów	14 260,02
- dokumentacja na ocieplenie budynków	21 100,00
- opłata skarbową	380,00
- docieplenie ścian	75 716,46
Razem	124 071,82

Rozliczenie nakładów zostanie dokonane w latach 2015 oraz 2016.

W jednostce występuje prawo wieczystego użytkowania gruntów obejmujące grunty pod lokalami użytkowymi.

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową. Zasoby mieszkaniowe stosownie do art. 6 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają umorzeniu w ciężar funduszy: wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych oraz funduszu zasobów mieszkaniowych.

A III. Należności długoterminowe

Należności długoterminowe obejmują (w zł):

	<i>Wartość wg ksiąg</i>	<i>Utrata wartości</i>	<i>Wartość bilansowa</i>
31.12.2013, w tym od:	193 274,45	-	193 274,45
- krajowych i zagr. jedn. powiązanych	-	-	-
- pozostałe zagraniczne	-	-	-

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

- pozostałe krajowe	193 274,45	-	193 274,45
31.12.2012	210 553,25	-	210 553,25
- krajowych i zagr. jedn. powiązanych	-	-	-
- pozostałe zagraniczne	-	-	-
- pozostałe krajowe	210 553,25	-	210 553,25

W pozycji należności długoterminowe wykazano skapitalizowane odsetki od kredytu bankowego wykorzystanego na budownictwo mieszkaniowe i obejmują:

Nazwa budynku	Ilość mieszkań	Kwota zł
Małachowskiego 13	1	16 184,70
Małachowskiego 15	1	12 290,33
Jezierskiego 30	2	74 192,19
Jezierskiego 38	3	87 607,23
Razem	7	193 274,45

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):

	Wartość wg ksiąg	Utrata wartości	Wartość bilansowa
31.12.2013, w tym:	77 989,28	-	77 989,28
- materiały	77 989,28	-	77 989,28
- półprodukty i produkty w toku	-	-	-
- produkty gotowe	-	-	-
- towary	-	-	-
- zaliczki na dostawy	-	-	-
31.12.2012, w tym:	80 630,90	-	80 630,90
- materiały	80 630,90	-	80 630,90
- półprodukty i produkty w toku	-	-	-
- produkty gotowe	-	-	-
- towary	-	-	-
- zaliczki na dostawy	-	-	-

Istotnymi pozycjami zapasu materiałów są materiały budowlane przeznaczone na potrzeby remontowe zasobów mieszkaniowych.

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):

	Wartość wg ksiąg	Utrata wartości	Wartość bilansowa
31.12.2013, w tym:	1 901 710,96	216 447,58	1 685 263,38
- o okresie spłaty do 12 miesięcy	1 885 146,69	216 447,58	1 668 699,11
- o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy	16 564,27	-	16 564,27
- poz. od krajowych i zagr. jedn. powiązanych	-	-	-
- pozostałe zagraniczne	-	-	-
- pozostałe krajowe	-	-	-

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

31.12.2012, w tym:	2 036 285,12	258 477,73	1 777 807,39
- o okresie spłaty do 12 miesięcy	1 920 252,21	258 477,73	1 661 774,48
- o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy	116 032,91	-	116 032,91
- pozostałe zagraniczne	-	-	-

Należności krótkoterminowe z tytułu dostaw obejmują wyłącznie należności krajowe (w zł) i dotyczą:

- rozrachunki z odbiorcami
- rozrachunki z członkami z tytułu opłat eksploatacyjnych
- należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne objęte wyrokami sądowymi
- należności z tytułu kosztów sądowych lokale mieszkalne
- odsetki od należności czynszowych lokali mieszkalnych
- należności od członków z tytułu spłat kredytów
- należności objęte wyrokami sądowymi z tytułu kredytów
- koszty sądowe i procesowe z tytułu kredytów
- odsetki od kredytów
- należności z tytułu opłat za lokale użytkowe
- odsetki za zwłokę od lokali użytkowych
- rozliczenie z właścicielami z tytułu termomodernizacji
- pozostałe

<i>Wartość w zł</i>	
	1 402,19
	649 447,56
	410 449,45
	117 812,81
	296 637,02
	7 334,39
	26 979,52
	17 058,24
	87 736,50
	13 674,20
	1 102,82
	118 406,55
	153 669,71
Razem	1 901 710,96

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 z wyodrębnioną własnością dokonywane są również zabezpieczenia w formie hipotek.

Odpisy aktualizujące wynoszą:

- stan na 01.01.2013
- zwiększenia, z tego:
- koszty procesowe
- zmniejszenia, z tego:
- rozwiązanie odpisów aktualizujących
- wykorzystanie odpisów aktualizujących
- Stan na 31.12.2013

<i>Wartość w zł</i>	
	258 477,73
	43 338,71
	43 338,71
	85 368,86
	84 519,83
	849,03
	216 447,58

Wykazany na koniec roku stan odpisów aktualizujących obejmuje:

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

<i>Wartość w zł</i>	
	58 395,99
	23 180,54
	117 812,81
	17 058,24

Dokonane odpisy aktualizujące można uznać za wystarczające z punktu widzenia realizacji zasady ostrożnej wyceny, pod warunkiem hipotecznego zabezpieczenia zadłużenia na lokalach z wyodrębnioną własnością.

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

- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	59 796,35		59 796,35
- inne środki pieniężne	-		-
- inne aktywa pieniężne	-		-
- inne inwestycje krótkoterminowe	-		-

Środki pieniężne obejmują (w zł):

	31.12.2013	31.12.2012
<i>Wartość bilansowa</i>		
- krajowe środki pieniężne w kasach	9 246,28	10 101,74
- złotówkowe rachunki bankowe, w tym:	167 556,75	49 694,61
- FORTIS BANK o/Bolesławiec – r-k pomocniczy	5 759,39	11 371,20
- BS Filia Bolesławiec – r-k pomocniczy	80 361,51	19 817,46
- PKO BP SA o/Bolesławiec – r-k bieżący	0	9 323,80
- PKO BP SA o/Bolesławiec – r-k ZFŚS	3 163,56	3 104,03
- PKO BP SA o/Bolesławiec – r-k wkładów	114,13	94,13
- PKO BP SA o/Bolesławiec – r-k śr. funduszu remont.	78 158,16	5 983,99
Razem	176 803,03	59 796,35

B IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują (w zł):

31.12.2013	323 409,42
31.12.2012	709 218,28

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

<i>Tytuł</i>	<i>Wartość</i>
- polisa ubezpieczeniowa	2 083,06
- prenumerata	6 036,96
- ochrona p.poż.	20 664,00
- badanie bilansu	3 280,00
- koszty remontu dachu	32 234,10
- pomiary elektryczne – lokale własne	46 971,72
- odsetki od lokat	1 755,98
- VAT do odliczenia w następnym okresie	5 447,01
- remont sieci wodociągowej	175 100,00
- nadwyżka kosztów nad przychodami g.z.m.	29 836,59
Razem	323 409,42

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w zakresie kosztów ochrony p.poż., remontu dachu, pomiarów elektrycznych, remontu sieci wodociągowej są aktywowane na podstawie decyzji Zarządu. Rozliczenie kosztów nastąpi w okresie 5-ciu lat. Ujemny wynik na g.z.m. rozliczony za 2013 rok podlega ujęciu w kosztach 2014 roku – stosownie do art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

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

Badana jednostka sporządziła w sposób kompletny zestawienie zmian funduszy własnych. Fundusz podstawowy stanowią:

I. Kapitał podstawowy.

<i>Nazwa</i>	31.12.2013	31.12.2012
1. Fundusz udziałowy	285 965,44	275 634,79
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	956 728,32	992 825,74
3. Fundusz wkładów budowlanych	47 115 736,10	48 383 813,23
Razem kapitał podstawowy	48 358 429,86	49 652 273,76

Zmiany w stanie funduszy podstawowych są następujące:

Ad. 1. Fundusz udziałowy

Stan na 01.01.2013	275 634,79
Zwiększenia - z tego:	20 571,03
- wpłata udziałów	20 571,03
Zmniejszenia - z tego:	10 240,38
- wypłata udziałów	10 240,38
Stan na 31.12.2013	285 965,44

Stan członków Spółdzielni obejmuje 4 151 osób. Wysokość udziałów wynika ze statutu.

Ad. 2. Fundusz wkładów mieszkaniowych

Stan na 01.01.2013	992 825,77
Zwiększenia - z tego:	48 662,77
- waloryzacja wkładów	35 280,85
- kaucje mieszkaniowe - najem	2 100,00
- termomodernizacja zwiększająca wkłady	11 281,92
Zmniejszenia - z tego:	84 760,19
- wypłata wkładów	49 094,56
- umorzenie wkładów	20 768,08
- przeniesienie we własność wyodrębnioną	14 897,55
Stan na 31.12.2013	956 728,32

Wkłady mieszkaniowe obejmują 73 lokale mieszkalne na kwotę 909 565,13 zł oraz 74 lokale objęte najmem na 47 763,19 zł.

Ad. 3. Fundusz wkładów budowlanych

Stan na 01.01.2013	48 383 813,23
Zwiększenia - z tego:	281 607,32
- zwrot udzielonych bonifikat	23 530,66
- wpłata wkładów	88 614,00
- termomodernizacja zwiększająca wkłady	169 462,66
Zmniejszenia - z tego:	1 549 684,45
- umorzenie wkładów	1 179 283,74
- wyśięgowanie zwróconych bonifikat	23 530,66
- przeniesienie we własność wyodrębnioną	346 870,05
Stan na 31.12.2013	47 115 736,10

Wykazany fundusz obejmuje 4 578 lokali własnościowych oraz 564 garaże.

II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy obejmują (wielkość ujemna):

Stan na 01.01.2013	643 932,23
Zwiększenia - z tego:	180 794,34
- rozliczenie termomodernizacji	180 744,58
- zwrot nadpłaty	49,76
Zmniejszenia – z tego:	569 957,39
- spłata termomodernizacji	413 326,03
- przedpłaty przeniesione na fundusz remontowy	156 631,36
Stan na 31.12.2013	254 769,18

III. Udziały (akcje) własne – wielkość ujemna.

Pozycja nie występuje.

IV. Kapitał (fundusz) zapasowy

Fundusz zapasowy wynosi i obejmuje:

1. Fundusz zasobowy

31.12.2013	31.12.2012
2 817 076,57	2 813 474,39

Zmiany w stanie funduszu zasobowego są następujące:

Stan na 01.01.2013

Zwiększenia - z tego:

- wpisowe
- wolne środki obrotowe

Zmniejszenia – z tego:

- spłata kredytu uspołecznionego
- umorzenie
- umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz zbycie
- przeniesienie we własność wyodrębnioną ułamkowych części gruntu
- przeniesienie we własność wyodrębnioną mieszkań lokatorskich

Stan na 31.12.2013

2 813 474,39
85 101,56
10 860,00
74 241,56
81 499,38
13,10
61 411,13
10 814,46
7 566,53
1 694,16
2 817 076,57

Wykazany stan funduszu zasobowego obejmuje stan funduszu zasobów mieszkaniowych oraz wolny fundusz zasobowy.

Na dzień 31.03.2014 fundusze wynoszą:

- fundusz udziałowy
- fundusz wkładów mieszkaniowych
- fundusz wkładów budowlanych
- fundusz zasobowy
- fundusz zasobów mieszkaniowych

287 411,19
945 639,05
47 305 637,85
145 743,30
2 382 697,65

V. Fundusz z aktualizacji wyceny wynosi 6 824,51 zł i obejmuje aktualizację środków trwałych znajdujących się na stanie.

W badanym okresie nie wystąpiły zmiany w stanie funduszy.

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 krótkoterminowe

31.12.2013	31.12.2012
-	-
-	-
-	-
57 235,51	54 195,50

Pozostałe rezerwy na koniec badanego okresu obejmują:

Tytuł	kwota zł
- zobowiązania ZUS – wypłata wynagrodze- nia za XII.2013r. wypłacona w I. 2014r.	49 024,51
- podatek dochodowy od osób fizycznych	8 211,00

Wykazane rezerwy zostały rozliczone w miesiącu II i III 2014 r.

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

31.12.2013	31.12.2012
193 274,45	210 553,25
193 274,45	210 553,25
193 274,45	210 553,25

Kredyty i pożyczki w walucie krajowej dotyczą skapitalizowanych odsetek od kredytów bankowych wykorzystanych na budownictwo mieszkaniowe.

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

Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw obejmują (w zł):

rodzaj zobowiązania
 - o okresie spłaty do 12 miesięcy
 - pozostałe wobec krajowych i zagranicznych jedn. powiązanych
 - pozostałe zagraniczne
 - pozostałe krajowe

Razem

31.12.2013	31.12.2012
1 591 367,80	2 030 402,23
-	-
-	-
-	-
1 591 367,80	2 030 402,23

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

- zobowiązania z tytułu dostaw, robót i usług 1 534 159,63 zapłacone w 90%
 - dostawy niefakturowane 37 737,83 rozliczone w 01.2014
 - pozostałe rozrachunki z lokatorami 19 207,34
 - pozostałe rozrachunki 263,00 nie rozliczone

Razem 1 591 367,80

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

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe obejmują (w zł):

rodzaj zobowiązania	31.12.2013	31.12.2012
1. Przedpłaty na opłatę eksploatacyjną, w tym:	576 828,83	914 549,01
- przedpłaty czynszowe lokali mieszkalnych	436 226,06	491 141,73
- przedpłaty czynszowe lokali użytkowych	2 850,78	2 740,51
- nadpłaty c.o. – do rozliczenia po zakończeniu sezonu grzewczego	137 751,99	420 666,77
2. Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	299 224,43	157 697,64
3. Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	67 112,37	69 915,64
4. Inne zobowiązania	168 333,66	114 484,19
Razem	1 111 499,29	1 256 646,48

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	10 634,00
- podatek dochodowy od osób prawnych	3 478,00
- podatek dochodowy od osób fizycznych	45 346,00
- PFRON	8 272,00
- ZUS	94 813,40
- Fundusz pracy	7 391,01
- ubezpieczenie zdrowotne	29 108,02
- ZGM Bolesławiec – wywóz nieczystości	100 182,00
Razem	299 224,43

Zobowiązania budżetowe uregulowane zostały w miesiącu styczniu 2014 r. z wyjątkiem podatku dochodowego od osób prawnych, którego termin zapłaty ma nastąpić.

Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń wynoszą 67 112,37 zł i dotyczą wynagrodzenia za miesiąc grudzień 2013 roku, które zostało wypłacone w styczniu 2014 r. oraz premii za IV kwartał 2013r. wypłaconej w miesiącu lutym 2014r.

Pozostałe zobowiązania wynoszą 168 333,66 zł i obejmują:

- składki NSZZ	672,00
- składki NSZZ „Solidarność”	342,81
- zajęcia komornicze	1 469,08
- Kasa Zapomogowo-Pożyczkowa	11 986,30
- składki PZU Życie	5 252,00
- ubezpieczenie mieszkań „FILAR”	4 595,00
- wpłaty z tytułu wyodrębnienia własnościowego	16,24
- kaucje na lokale użytkowe	17 189,00
- kaucje zabezpieczające wykonanie robót	126 811,23
Ogółem	168 333,66

Wykazane zobowiązania na kwotę 24 317,19 zł zostały uregulowane w miesiącu styczniu 2014 r.

Kaucje zabezpieczające wykonanie robót oraz kaucja na lokale użytkowe podlegają przekazaniu po upływie terminu gwarancyjnego.

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

	31.12.2013	31.12.2012
- ZFŚS	123 720,56	119 271,03
- fundusz remontowy	1 280 285,80	1 120 556,93
Razem	1 404 006,36	1 239 927,96

Zmiany stanu ZFŚS wynikają z (w zł):

BO		119 271,03
Zwiększenia, z tego:		109 516,10
- odpis w koszty		108 162,27
- odsetki		1 353,83
Zmniejszenia, z tego:		105 066,57
- świadczenia losowe		5 678,74
- wypoczynek dzieci i młodzieży		6 010,00
- bony towarowe		89 295,82
- pozostałe (ognisko)		4 082,01
BZ		123 720,56

Fundusz remontowy obejmuje:

	31.12.2013	31.12.2012
- fundusz remontowy nieruchomości	359 899,88	110 840,87
- fundusz remontowy Spółdzielni	499 131,08	394 133,68
- fundusz na termomodernizację	421 254,84	615 582,38
Razem	1 280 285,80	1 120 556,93

Zmiany w stanie poszczególnych funduszy są następujące:

1. Fundusz remontowy nieruchomości:

Stan na 01.01.2013	BO	110 840,87
Zwiększenia - z tego:		4 782 763,69
- odpis od lokali mieszkalnych		4 163 962,24
- odpis na remont dźwigów		199 151,92
- opłata na wymianę wodomierzy		128 654,80
- odpis od garaży		119 256,24
- wpłaty na remont lokali użytkowych		9 514,44
- regresy ubezpieczeniowe		2 524,08
- wpłaty na wymianę okien		19 757,08
- spłata bud. Staszica 49-61		119 171,98
- pozostałe zwiększenia		20 770,91
Zmniejszenia – z tego:		4 533 704,68
- koszty utrzymania konserwatorów		1 539 721,85
- remont dźwigów		151 020,37
- remont garaży		102 164,58
- malowanie klatek schodowych		302 673,44
- remonty siłami obcymi		1 792 906,13
- regresy ubezpieczeniowe		2 295,71
- wymiana stolarki okiennej		588 682,40

- remonty lokali użytkowych		12 762,28
- wymiana wodomierzy		41 477,92
Stan na 31.12.2013	BZ	359 899,88

Spółdzielnia prowadzi zgodnie z art. 4 ust. 4.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ewidencję wpływów wydatków na poszczególne nieruchomości, która obejmuje wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

2. Fundusz remontowy Spółdzielni:

Stan na 01.01.2013	BO	394 133,68
Zwiększenia - z tego:		128 750,10
- 3% odpisu z nieruchomości		128 750,10
Zmniejszenia - z tego:		23 752,70
- remont placu ul. Starzyńskiego		2 656,49
- remont parkingu l. Góralska		19 401,69
- zakup ciepłomierza ul. Staszica 49-61		1 694,52
Stan na 31.12.2013	BZ	499 131,08

3. Fundusz na termomodernizację:

Stan na 01.01.2013	BO	615 582,38
Zwiększenia - z tego:		52 704,04
- wpłaty na termomodernizację		52 704,04
Zmniejszenia - z tego:		247 031,58
- rozliczenie termomodernizacji		247 031,58
Stan na 31.12.2013	BZ	421 254,84

B IV. Rozliczenia międzyokresowe

Rozliczenia międzyokresowe obejmują (w zł):

Tytuł	31.12.2013	31.12.2012
- ujemna wartość firmy - wartość początkowa	-	
- dotychczasowe odpisy	-	
- wartość bilansowa	-	
- inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	-	
- inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	1 569 254,14	746 705,02
- nadwyżka g. z. m.	1 182 021,82	385 381,05
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	387 232,32	361 323,97

Inne rozliczenia międzyokresowe dotyczą:

- nadwyżki przychodów nad kosztami g.z.m.,
- pozostałych rozliczeń międzyokresowych.

Nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynika z (w zł):

Stan na 01.01.2013	BO	385 381,05
Zwiększenia - z tego:		1 667 915,74
- zysk za 2012 rok przeznaczony uchwałą W.Z.Cz. na g.z.m.		485 893,92
- nadwyżki na nieruchomościach za 2013 rok		1 182 021,82
Zmniejszenia - z tego:		871 274,97
- rozliczenie nadwyżki g.z.m. oraz zysku za 2012 rok		871 274,97
Stan na 31.12.2013	BZ	1 182 021,82

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z art. 6 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Pozostałe rozliczenia międzyokresowe obejmują:

Stan na 01.01.2013

Zwiększenia - z tego:

- naliczone odsetki od lokat

- naliczone odsetki od zaległości czynszowych

Zmniejszenia - z tego:

- rozliczenie odsetek od lokaty

- wpłata odsetek od zaległości czynszowych

Stan na 31.12.2013

BO	361 323,97
	106 271,43
	1 755,98
	104 515,45
	80 363,08
	6 706,34
	73 656,74
BZ	387 232,32

Wykazany stan rozliczeń międzyokresowych dotyczy:

- naliczonych a nie wyegzekwowanych odsetek za zwłokę

385 476,34

- naliczonych odsetek od lokat

1 755,98

VI. Prezentacja pozycji kształtujących wynik podstawowej działalności operacyjnej

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

W rachunku zysków i strat wykazano (w zł):

	Okres badany	Okres ubiegły	Dynamika, %
A I. przychody netto ze sprzedaży produktów	22 633 813,74	21 178 362,86	107
A II. zmiana stanu produktów	33 760,03	590,63	6
A III. koszt wytw. prod. na własne potrzeby jedn.	1 558 773,02	1 779 843,38	88
A IV. przychody netto ze sprzed. towarów i mat.	-	-	-
A V. Nadwyżka roku ubiegłego na g.z.m. (zwiększa przychody roku obrotowego)	765 588,28	302 065,44	253
A VI. Nadwyżka roku bieżącego na g.z.m. (zmniejsza przychody roku obrotowego)	- 1 182 021,82	- 385 381,05	307
A. Razem przychody	23 809 913,25	22 875 481,26	104
- w tym od jednostek powiązanych	-	-	-
B I. amortyzacja	77 561,23	168 403,47	46
B II. zużycie materiałów i energii	9 468 462,69	9 171 958,34	103
B III. usługi obce	1 608 868,02	2 021 951,99	80
B IV. podatki i opłaty	2 806 011,15	2 161 663,99	130
B V. wynagrodzenia	3 953 053,66	4 030 303,38	98
B VI. ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	879 446,20	882 926,49	100
B VII. pozostałe koszty rodzajowe	4 888 156,51	4 378 928,31	112
B VIII. wartość sprzed. towarów i materiałów	-	-	-
B IX. Niedobór roku ubiegłego na g.z.m. (zwiększa koszty roku obrotowego)	43 002,37	90 820,00	47
B X. Niedobór roku bieżącego na g.z.m. (zmniejsza koszty roku obrotowego)	- 29 836,59	- 148 689,06	20
B. Razem koszty	23 694 725,24	22 758 266,91	104
C. Zysk (strata) ze sprzedaży	115 188,01	117 214,35	98

Dynamika kosztów jest niższa od dynamiki sprzedaży.

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

- eksploatacja lokali mieszkalnych	10 123 749,08
- woda i ścieki	3 387 838,90
- wywóz nieczystości stałych	1 075 582,00
- eksploatacja dźwigów	427 630,60
- eksploatacja domofonów	117 985,20
- zaliczki na wodomierze lokale mieszkalne	127 602,21
- eksploatacja lokali użytkowych	186 475,70
- zaliczki na wodomierze lokale użytkowe	839,90
- eksploatacja garaży	334 074,94
- dzierżawa terenów	48 597,61
- pożytki nieruchomości	165 053,02
- pożytki nieruchomości (domofony)	241,92
- pożytki nieruchomości (wodomierze)	212,69
- c.o. i c.w. lokali mieszkalnych	6577 843,92
- c.o. i c.w. lokali użytkowych	60 086,05
Razem	22 633 813,74

Zmiany stanu produktów wynikają z rozliczenia kosztów w czasie.

Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki, obejmuje koszty wykonawstwa własnego realizowane przez własne służby na rzecz funduszu remontowego.

Nadwyżka roku ubiegłego na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio przychody roku objętego badaniem (stosownie do art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Nadwyżka roku bieżącego na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zmniejsza przychody roku bieżącego i stanowi podstawę do zwiększenia przychodów danej nieruchomości w roku następnym (stosownie do art. 6.1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

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

- zużycie materiałów	609 980,32
- energia	5 636 072,10
- woda i kanalizacja	3 147 343,01
- zużycie materiałów biurowych	26 579,52
- zużycie paliwa	13 180,14
- pozostałe materiały	35 307,60
Razem	9 468 462,69

Zmiana kosztów zużycia materiałów i energii wynika ze zmiany cen energii oraz zużycia ciepła.

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

- wywóz nieczystości – I półrocze 2013	450 169,56
- sprzątanie terenów zielonych	204 914,76
- koszenie terenów zielonych	104 417,38
- pozostałe usługi zieleni	28 047,92
- wywóz odpadów na wysypisko	49 283,27
- opłata abonamentowa - wodomierz	49 627,72
- remonty siłami obcymi	43 602,50

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

- usługi kominiarskie	73 927,90
- dzierżawa pojemników	26 401,23
- obsługa prawna	24 187,20
- deratyzacja, dezynsekcja	22 797,00
- dozór techniczny	22 662,00
- remonty i konserwacja dźwigów	101 158,37
- konserwacja domofonów	82 939,50
- usługi remontowe	45 383,40
- prowizje bankowe	48 354,36
- usługi pocztowe	44 555,12
- pozostałe usługi	186 438,83
Razem	1 608 868,02

Zmiana kosztów usług obcych wynika z przeniesienia kosztów wywozu nieczystości do podatków.

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

- podatek akcyzowy	-
- VAT naliczony	1 718 384,87
- podatek od nieruchomości	343 501,00
- podatek od środków transportu	-
- PFRON	98 978,00
- opłata za wywóz śmieci	605 178,00
- wieczyste użytkowanie	25 637,28
- opłaty skarbowe	3 386,00
- pozostałe	10 946,00
Razem	2 806 011,15

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

- wynagrodzenia ze stosunku pracy prac. umysłowych	2 175 354,30
- wynagrodzenia ze stosunku pracy prac. fizycznych	1 696 607,36
- wynagrodzenia Rady Nadzorczej	50 400,00
- bezosobowy fundusz płac	30 692,00
Razem	3 953 053,66

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

- składki ZUS, FP, FGŚP	696 642,13
- odpis na ZFŚS	108 162,27
- świadczenia bhp	56 955,32
- pozostałe - szkolenia	17 686,48
Razem	879 446,20

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

- odpis na fundusz remontowy	4 738 700,11
- ubezpieczenia majątkowe	135 790,00
- opłata na Związek Rewizyjny	2 160,00
- koszty podróży służbowych	5 080,03
- ryczałty samochodowe	6 426,37
Razem	4 888 156,51

Wartość sprzedanych towarów i materiałów w cenie nabycia (w badanym okresie) nie występuje.

Niedobór roku ubiegłego na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zwiększający koszty roku obrotowego wynosi 43 002,37 zł.

Niedobór roku bieżącego na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zmniejszający koszty roku obrotowego wynosi 28 836,59 zł.

VII. Prezentacja pozostałych pozycji wynikowych i wyniku netto

Pozostałe przychody operacyjne – Pozostałe koszty operacyjne – 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	12 051,00	319 080,80	4
Dotacje	-	-	-
Inne przychody operacyjne	93 086,01	71 439,61	130
Razem pozostałe przychody operacyjne	105 137,01	390 520,41	27
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trw.	-	-	-
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	21 616,16	-
Inne koszty operacyjne	73 492,52	28 728,15	256
Razem pozostałe koszty operacyjne	73 492,52	50 344,31	146
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	146 832,50	457 390,45	32

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

	<i>przychody</i>	<i>koszty</i>	<i>Wynik</i>
- zbycie prawa wieczystego użytkowania gruntów	12 051,00	-	12 051,00

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

- zwrot kosztów procesowych	56 254,07
- rozwiązanie odpisów aktualizujących	29 345,89
- reklamy	1 190,76
- nie pobrane udziały	5 727,13
- pozostałe przychody	568,16
Razem	93 086,01

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

- koszty postępowania spornego	39 647,65
- koszty egzekucji CUF	28 030,22
- pozostałe	5 814,65
Razem	73 492,52

Przychody finansowe – Koszty finansowe – 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	134 415,43	145 087,71	93

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

– w tym od jednostek powiązanych	-	-	-
Zysk ze zbycia inwestycji	-	-	-
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	-
Inne	-	-	-
Razem przychody finansowe	134 415,43	145 087,71	93
Odsetki	26,97	0,24	
– w tym dla jednostek powiązanych	-	-	
Strata ze zbycia inwestycji	-	-	
Aktualizacja wartości inwestycji	-	-	
Inne	-	-	
Razem koszty finansowe	26,07	0,24	
Zysk (strata) z działalności gospodarczej	281 220,96	602 447,92	47

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

- odsetki od lokat	60 737,54
- odsetki od zaległości lokali mieszkalnych	72 395,36
- odsetki od zaległości lokali użytkowych	1 261,38
- odsetki od rozrachunków	21,15
Razem	134 415,43

Wynik zdarzeń nadzwyczajnych – Zysk (strata) brutto - Podatek dochodowy – Pozostałe obligatoryjne zmniejszenie zysku (zwiększenie straty) – 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	281 220,96	602 477,92	47
Podatek dochodowy	62 434,00	116 584,00	54
Poz. obligat. zmniejszenie zysku (zwięk. straty)	-	-	-
Zysk (strata) netto	218 786,96	485 893,92	45

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.

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 naliczenie podatku dochodowego od osób prawnych przedstawia poniższe zestawienie (w zł):

- Przychody z lokali użytkowych	439 114,72
- Przychody ze zbycia prawa użytkowania wieczystego gruntu	12 051,00
- Odsetki od lokat	60 758,69
- Odsetki za zwłokę od lokali użytkowych	1 261,38
- Pozostałe przychody operacyjne	7 486,05
Razem przychody stanowiące podstawę opodatkowania	520 671,84
Koszty uzyskania przychodów	290 732,12
Dochód podatkowy	229 939,72

Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów – PFRON	98 658,00
Podstawa opodatkowania	328 597,72
Podstawa opodatkowania po zaokrągleniu	328 598
Podatek dochodowy 19%	62 433,62
Podatek po zaokrągleniu	62 434

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 32 strony kolejno numerowane, paraflowane przez kluczowego biegłego rewidenta.

Małgorzata Ambicka

Kluczowy biegły rewident wpisany do rejestru pod nr 35 przeprowadzający badanie w imieniu Biura Usług Księgowych i Badań Bilansów Małgorzata Ambicka z siedzibą w Jeleniej Górze wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 884

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

Biegły rewident – członek zespołu wykonawczego

Władysława Grecz

Biegły rewident wpisany do rejestru pod nr 8789

Jelenia Góra 31 marca 2014 r.