

WSTĘP

1. Badanie sprawozdania finansowego za 2012 rok Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „GROCHÓW” z siedzibą w Warszawie (kod poczt. 04-359), przy ul. Kobielskiej 1, zwanej dalej „Jednostką” lub „Spółdzielnią”, zostało przeprowadzone:
 - w siedzibie Spółdzielni,
 - przez uprawniony do badania podmiot audytorski GROUND FROST EUROIN Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (kod poczt. 03-731), przy ul. Targowej 20A, (nr ewid. 68 na liście KIBR), zwany dalej „podmiotem audytorskim”,
 - na podstawie umowy wieloletniej zawartej z Zarządem Spółdzielni w dniu 30.03.2007 r.Wybór podmiotu audytorskiego został dokonany Uchwałą nr 21/2013 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grochów” w dniu 16.12.2013 r.
2. Badanie sprawozdania w imieniu audytora w okresie od 08.04.2014 r. do 15.05.2014 r. przeprowadziła biegła rewident Krystyna Zakrzewska nr ident. 8640.
3. Zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie biegły rewident oświadczają, że spełniają warunki niezależności od Jednostki, określone w art. 56 ust. 3 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2009 r., nr 77, poz. 649), zwanej dalej „ustawą o biegłych rewidentach”.
4. Kompletnie sprawozdanie finansowe przedstawiono do badania dnia 08-04-2014 r.; obejmuje ono:
 - wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 - bilans wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumy 47 293 436,70 zł,
 - rachunek zysków i strat wykazujący niedobór z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (dodatnią zmianę stanu produktów) w kwocie 849 985,75 zł oznaczającą nadwyżkę kosztów nad przychodami i zmianę stanu produktów w kwocie 2 736,98 zł oraz zysk netto z działalności gospodarczej w wysokości 234 346,24 zł.
 - dodatkowe informacje i objaśnienia.Ponadto w dniu 10.05.2014 r. przedstawiono sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy.
Kompletnie księgi rachunkowe i dokumentację finansowo-księgową, na podstawie których sprawozdanie powyższe sporządzono, przedstawiono do badania w dniu 08.04.2014 r.
5. Badane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w związku z wymogami art. 45 ust. 1 oraz art. 12 ust. 2 pkt. 1 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (j.t. Dz.U. z 2013 r. poz. 330, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”. Według kryteriów określonych w art. 64 tej ustawy - sprawozdanie finansowe, o którym mowa, nie podlegało obowiązkowemu badaniu.
6. Przedmiotem badania była ocena prawidłowości udokumentowania operacji gospodarczych, ich sklasyfikowania oraz ujęcia w księgach i sprawozdaniu finansowym, a także ich wpływu na sytuację finansową Spółdzielni; przedmiotem badania nie była natomiast ocena celowości poszczególnych działań gospodarczych, co należy do kompetencji organów Jednostki. Audytorowi udostępniono wskazaną dokumentację oraz udzielono wyjaśnień i informacji niezbędnych dla potrzeb badania. Kierownik Jednostki przedłożył wszystkie oczekiwane przez biegłego rewidenta oświadczenia i wyjaśnienia.
7. Zakres i sposób przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego wynika ze sporządzonej i przechowywanej przez firmę GROUND FROST EUROIN Sp. z o.o. dokumentacji rewizyjnej. Badanie poszczególnych pozycji sprawozdania zostało przeprowadzone przy zastosowaniu prób rewizyjnych, na podstawie których wnioskowano o poprawności badanych pozycji. Badanie ograniczone do wybranych prób - zastosowano również w odniesieniu do pozycji, kształtujących wysokość rozrachunków z budżetem, w związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy wynikami ewentualnych kontroli skarbowych, przeprowadzanych zwykle metodą pełną, a ustaleniami, zawartymi w niniejszym raporcie.

8. W części szczegółowej raportu zamieszczono noty objaśniające dotyczące tylko istotnych pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat. W notach tych:
- nie powtarzano danych liczbowych, wynikających wprost z badanego sprawozdania finansowego,
 - stosowane są skróty redakcyjne „B.O.”, oznaczające stan na początek roku badanego (tożsamy ze stanem na ostatni dzień roku poprzedniego) oraz „B.Z.”, oznaczające stan na koniec roku badanego.

I. INFORMACJE OGÓLNE

I.1. INFORMACJE O BADANEJ JEDNOSTCE

1. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Grochów” powstała w wyniku podziału Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Osiedle Młodych” na mocy Uchwały Nr 8/99 Zebrania Przedstawicieli z dnia 22.06.1999 r. Zgodnie z odpisem poświadczonym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy z dnia 16.12.2002 r. WSM „GROCHÓW” została wpisana do Rejestru Spółdzielni pod nr 3506. Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000143268 Spółdzielnia uzyskała w dniu 16.12.2002 r.
2. Jednostka prowadzi działalność w oparciu o: statut Spółdzielni, ustawę - prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.) oraz inne przepisy prawa.
3. W roku obrotowym nie były dokonane żadne zmiany w Statucie. Aktualny wypis z KRS nosi datę 26.03.2014 r.
4. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest administrowanie zasobami mieszkaniowymi w zakresie bieżącej eksploatacji i remontów, prowadzenie rozliczeń finansowych z członkami i najemcami lokali z tytułu czynszu oraz statutowa działalność społeczno – oświatowo kulturalna.

W roku badanym Spółdzielnia prowadziła działalność gospodarczą polegającą na:

- zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,
 - zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
 - zarządzaniu nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości,
 - prowadzeniu działalności oświatowej i kulturalnej.
5. Spółdzielnia w okresie badanym sprawowała zarząd i administrowała będącymi w Jej władaniu:
- | | |
|---|--------------------------|
| – gruntami (na podstawie prawa wieczystego użytkowania) o łącznej powierzchni | 16 864,95 m ² |
| – budynkami (podlegającymi tylko umorzeniu) o łącznej powierzchni użytkowej | 31 279,37 m ² |
- w tym:
- | | |
|--|--------------------------|
| • 504 lokalami mieszkalnymi | 26 476,87 m ² |
| • 35 lokalami użytkowymi w budynkach mieszkalnych | 2.972,29 m ² |
| • 11 garażami | 172,82 m ² |
| • 27 miejscami postojowymi | 327,00 m ² |
| • 124 schowkami | 464,70 m ² |
| • pomieszczeniem na potrzeby Spółdzielni (Siedziba Spółdzielni) wraz magazynem na archiwum | 379,88 m ² |
| • 21 pomieszczeniami gospodarczymi o powierzchni | 385,81 m ² |
7. Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe zostały ubezpieczone przez Generali T.U. S.A. Polisy Ubezpieczeniowe wznawiane są corocznie.

8. Statutowymi organami Jednostki są:
- Walne Zgromadzenie,
 - Rada Nadzorcza,
 - Zarząd.
9. Na dzień 15-05-2014 r. Rada Nadzorcza liczyła 11 osób i jej skład na dzień bilansowy przedstawia się następująco:
- Irena Celina Pustkowska,
 - Jerzy Tyszkiewicz,
 - Dariusz Aleksander Gąsecki,
 - Hanna Teresa Kucharska,
 - Jerzy Marian Krajewski,
 - Zofia Porakowska,
 - Stanisław Janusz Soszyński,
 - Jarosław Jacek Maliszewski,
 - Zbigniew Karol Konarzewski,
 - Bożena Jolanta Szymaniak,
 - Anna Małgorzata Pawłowska.
10. Skład Zarządu nie uległ zmianie i na dzień zakończenia badania jest następujący:
- Prezes Zarządu – Pan Piwowarski Waldemar,
 - Z-ca Prezesa Zarządu – Pan Kalinowski Sławomir,
 - Członek Zarządu – Pani Piwowar Barbara (jednocześnie zgodnie z umową o pracę główny księgowy od dnia 01.10.2000 r.).
11. Zgodnie ze statutem Jednostki do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków w imieniu Jednostki są uprawnieni co najmniej:
- dwaj członkowie Zarządu,
 - jeden członek Zarządu i pełnomocnik.
12. Jednostka posiada numery identyfikacyjne nadane przez:
- WUS w dniu 06.09.1999 r. w systemie statystycznym REGON: 016072062
 - Urząd Skarbowy W-wa Praga w dniu 10.09 1999 r. NIP: 113-21-65-520
13. Zatrudnienie pracowników na dzień bilansowy wynosiło:

L.p.	Wyszczególnienie	Rok obrotowy 2013	Rok obrotowy 2012
1.	Osoby	22	22
2.	W przeliczeniu na pełne etaty	22,00	22,00

I.2. INFORMACJE RÓŻNE

1. Rok obrotowy w Jednostce jest zgodny z rokiem kalendarzowym.
2. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za ubiegły rok obrotowy było badane przez firmę GROUND FROST EUROIN Sp. z o. o. Została wydana opinia bez zastrzeżeń.
3. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok ubiegły zostało zatwierdzone w dniach 17.06.2013 r. uchwałą nr 3/2013 Walnego Zgromadzenia Członków Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grochów”. Sprawozdanie to – wraz ze sprawozdaniem Zarządu oraz wyżej wymienioną uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni – zostało przekazane w dniu 09.07.2013 r. do Urzę-

du Skarbowego Warszawa Praga w Warszawie, ul. Jagiellońska 15 oraz do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 02.07.2013 r.

4. Rachunek zysków i strat Spółdzielni za ubiegły rok obrotowy zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 503 714,37 zł oraz zyskiem netto z działalności gospodarczej w wysokości 143 783,51 zł.
5. Według uzyskanych informacji z książki kontroli w Jednostce w roku badanym została przeprowadzona kontrola ZUS obejmująca swym zakresem:
 - prawidłowość i rzetelność obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest Zakład oraz zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego,
 - ustalanie uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń społecznych i wypłacanie tych świadczeń oraz dokonywanie rozliczeń z tego tytułu,
 - prawidłowość i terminowość opracowywania wniosków o świadczenia emerytalne i rentowe,
 - wystawianie zaświadczeń lub zgłaszanie danych dla celów ubezpieczeń społecznych.Przeprowadzona w dniach 18-22 marca 2013 r kontrola nie stwierdziła nieprawidłowości.
6. W badanym roku obrotowym, nie miały miejsca zdarzenia, dotyczące lat ubiegłych.

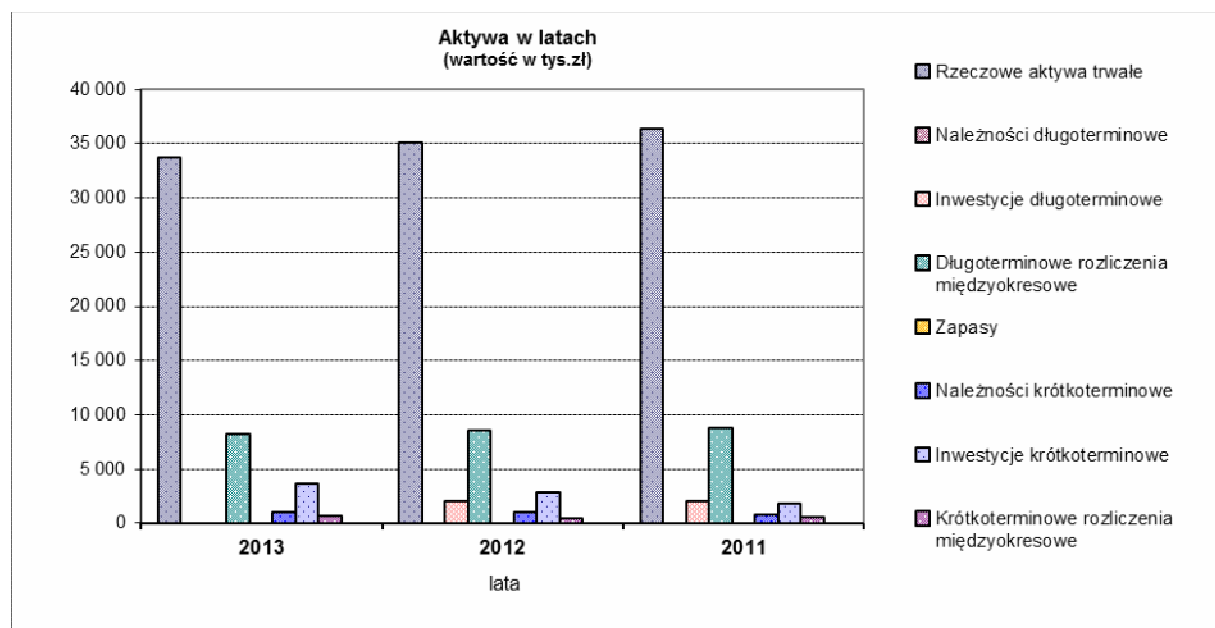
II. OGÓLNA ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ JEDNOSTKI

II.1. SKRÓCONE BILANSE ZA LATA 2011- 2013

➤ Aktywa

Dane w tys. zł

Lp	Wyszczególnienie	2013		2012		2011		Zmiana stanu			
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału	2013/2012		2013/2011	
									%		%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	41 657,0	88,1	45 561,1	91,5	47 058,8	93,8	(3 904,1)	91,4	(5 401,8)	88,5
I.	Rzeczowe aktywa trwałe	33 755,8	71,4	35 041,3	70,3	36 310,2	72,4	(1 285,5)	96,3	(2 554,4)	93,0
II.	Inwestycje długoterminowe			2 000,0	4,0	2 000,0	4,0	(2 000,0)		(2 000,0)	
III.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 901,2	16,7	8 519,8	17,1	8 748,6	17,4	(618,6)	92,7	(847,4)	90,3
B.	Aktywa obrotowe	5 636,4	11,9	4 251,1	8,5	3 126,8	6,2	1 385,3	132,6	2 509,6	180,3
I.	Należności krótkoterminowe	1 022,9	2,2	1 002,5	2,0	773,1	1,5	20,4	102,0	249,8	132,3
II.	Inwestycje krótkoterminowe	3 648,4	7,7	2 819,8	5,7	1 808,0	3,6	828,6	129,4	1 840,4	201,8
III.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	965,1	2,0	428,8	0,9	545,7	1,1	536,3	225,1	419,4	176,9
	Aktywa razem	47 293,4	100,0	49 812,2	100,0	50 185,6	100,0	(2 518,7)	94,9	(2 892,2)	94,2

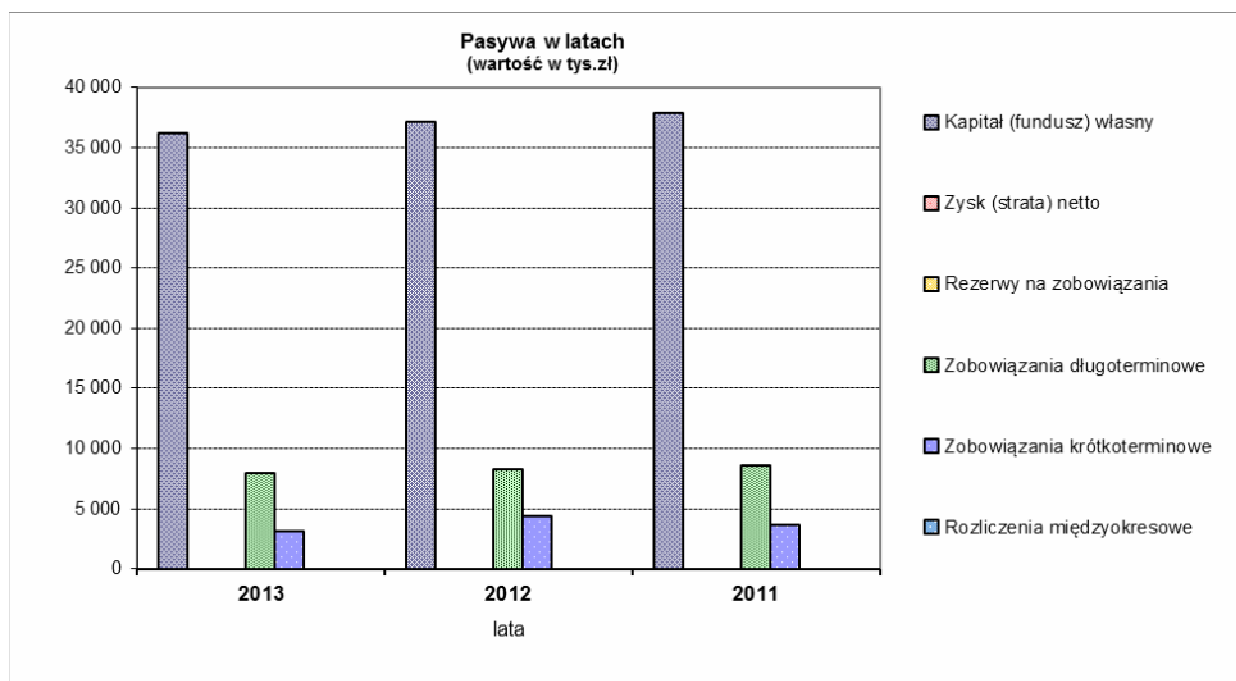


*Raport z badania jednostkowego sprawozdania finansowego za 2013 r.
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grochów”*

➤ **Pasywa**

Dane w tys. zł

Lp	Wyszczególnienie	2013		2012		2011		Zmiana stanu			
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału				
								2013/2012	%	2013/2011	%
1	2	3	4	3	4	5	6	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	36 203,4	76,6	37 148,1	74,6	37 918,0	75,6	(944,7)	97,5	(1 714,6)	95,5
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	41 074,5	86,9	42 455,7	85,2	43 675,3	87,0	(1 381,2)	96,7	(2 600,8)	94,0
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)			(277,8)	(0,6)	(647,8)	(1,3)	277,8		647,8	
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	(5 105,4)	(10,8)	(5 173,5)	(10,4)	(5 173,5)	(10,3)	68,2	98,7	68,2	98,7
IV.	Zysk (strata) netto	234,3	0,5	143,8	0,3	64,1	0,1	90,6	163,0	170,3	365,7
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	11 090,0	23,4	12 664,1	25,4	12 267,6	24,4	(1 574,1)	87,6	(1 177,6)	90,4
I.	Zobowiązania długoterminowe	7 946,5	16,8	8 299,5	16,7	8 564,8	17,1	(353,0)	95,7	(618,3)	92,8
II.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 143,5	6,6	4 364,5	8,8	3 702,8	7,4	(1 221,0)	72,0	(559,3)	84,9
	Pasywa razem	47 293,4	100,0	49 812,2	100,0	50 185,6	100,0	(2 518,7)	94,9	(2 892,2)	94,2



II.2. SKRÓCONE RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT ZA LATA 2011-2013
(wariant porównawczy)

Dane w tys. zł

Lp	Wyszczególnienie	2013		2012		2011		Zmiana stanu			
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału				
								2013/2012	%	2013/2011	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Działalność podstawowa										
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	11 386,1	98,3	10 646,2	98,9	10 086,1	99,1	739,9	107,0	1 300,1	112,9
2.	Koszt własny sprzedaży	10 614,2	95,0	9 735,3	93,3	9 351,0	93,7	878,9	109,0	1 263,3	113,5
3.	Wynik na sprzedaży	771,9		910,9		735,1		(139,0)	84,7	36,8	105,0

*Raport z badania jednostkowego sprawozdania finansowego za 2013 r.
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grochów”*

B. Pozostała działalność operacyjna											
1.	Pozostałe przychody operacyjne	47,3	0,4	35,2	0,3	29,0	0,3	12,1	134,5	18,3	163,3
2.	Pozostałe koszty operacyjne	24,9	0,2	28,5	0,3	21,2	0,2	(3,6)	87,2	3,7	117,2
3.	Wynik na działalności operacyjnej	22,4		6,6		7,8		15,8	337,4	14,7	289,2
C. Wynik operacyjny (A3+B3)		794,4		917,6		742,8		(123,2)	86,6	51,5	106,9
D. Działalność finansowa											
1.	Przychody finansowe	147,9	1,3	82,1	0,8	61,9	0,6	65,8	180,1	86,0	239,0
2.	Koszty finansowe	539,6	4,8	669,7	6,4	602,8	6,0	(130,1)	80,6	(63,3)	89,5
3.	Wynik na działalności finansowej	(391,7)		(587,5)		(541,0)		195,9	66,7	149,3	72,4
E. Zdarzenia nadzwyczajne											
1.	Zyski nadzwyczajne										
2.	Straty nadzwyczajne										
3.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych										
F. Zysk (strata) brutto (C+D3+E3)		402,7		330,0		201,9		72,7	122,0	200,8	199,5
1.	Podatek dochodowy	168,3		186,3		137,8		(17,9)	90,4	30,5	122,2
2.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)										
G. Obowiązkowe obciążenia-razem		168,3		186,3		137,8		(17,9)	90,4	30,5	122,2
Zysk (strata) netto (F-G)		234,3		143,8		64,1		90,6	163,0	170,3	365,7

Przychody ogółem	11 581,3	100,0	10 763,5	100,0	10 176,9	100,0	817,8	107,6	1 404,4	113,8
-------------------------	----------	-------	----------	-------	----------	-------	-------	-------	---------	-------

Koszty ogółem	11 178,7	100,0	10 433,5	100,0	9 975,0	100,0	745,2	107,1	1 203,6	112,1
----------------------	----------	-------	----------	-------	---------	-------	-------	-------	---------	-------

Wyniki osiągnięte na poszczególnych rodzajach działalności w roku badanym – przedstawiono w podrozdziale V.1.

III.3. OGÓLNA OCENA EKONOMICZNA

➤ Wskaźniki płynności finansowej i wypłacalności

LP	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy		
				2013	2012	2011
I.	Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik			
1	Złota reguła bilansowania $\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy długoterminowe}}{\text{aktywa trwałe}} \times 100$	100-150	procent	86,23%	81,53%	80,58%
1a	Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe}}{\text{aktywa obrotowe}} \times 100$	40-80	procent	59,23%	102,67%	118,42%
2	Złota reguła finansowania $\frac{\text{kapitały własne}}{\text{kapitał obcy}} \times 100$	powyżej 100	procent	326,45%	293,33%	309,09%

**Raport z badania jednostkowego sprawozdania finansowego za 2013 r.
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grochów”**

3	Wartość bilansowa jednostki	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	36 203,4	37 148,1	37 918,0
	Aktywa ogółem - zobowiązania ogółem					
4	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-50	procent	88,78%	91,47%	93,77%
II.	Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2013	2012	2011
5	Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	5-8	procent	0,50%	0,29%	0,13%
6	Rentowność netto $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	3-8	procent	2,22%	1,43%	0,68%
7	Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitały własne}}$	15-25	procent	0,65%	0,39%	0,17%
8	Skorygowana rentowność majątku $\frac{\text{zysk netto} + (\text{odsetki} - \text{podatek dochodowy od odsetek}) \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	-	procent	1,39%	1,38%	1,09%
9	Dźwignia finansowa rentowność kapitału własnego - skorygowana rentowność majątku <i>stopa dodatnia - to efekt pozytywny stopa ujemna - to efekt „maczugi finansowej”</i>	wsk. dodatni	procent	-0,74%	-0,99%	-0,92%
10	Rentowność inwestycji $\frac{\text{zysk brutto} + \text{odsetki od zadłużeń długoterminowych} \times 100}{\text{kapitały własne} + \text{zobow. długoterminowe}}$	-	procent	0,91%	0,73%	0,43%
11	Rentowność zasobów osobowych (ROSE) $\frac{\text{zysk netto}}{\text{przeciętny stan zatrudnienia}}$	wskaźnik wzrostowy	tys.zł / 1 zatrudn.	10,7	6,6	2,8
III.	Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2013	2012	2011
12	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm.} - \text{zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc}}$	1,2 - 2,0	krotność	1,69	0,97	0,84
13	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr. term. RMK czynne} - \text{należ. z tyt. dost. i usl. pow. 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	1,49	0,88	0,70
14	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,1-0,2	krotność	1,16	0,65	0,49
15	Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej $\frac{\text{należności z tyt. dostaw i usług}}{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług}}$	1,0	krotność	2,03	2,07	1,16
IV.	Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2013	2012	2011
17	Spływ należności (w dniach) $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	ilość dni porówny- walna z lp 18	w dniach	33	29	25
18	Splata zobowiązań (w dniach) $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	ilość dni porówny- walna z lp 17	w dniach	16	19	28

➤ **Wnioski z analizy struktury i podstawowych trendów (zmian) w bilansie oraz w rachunku zysków i strat**

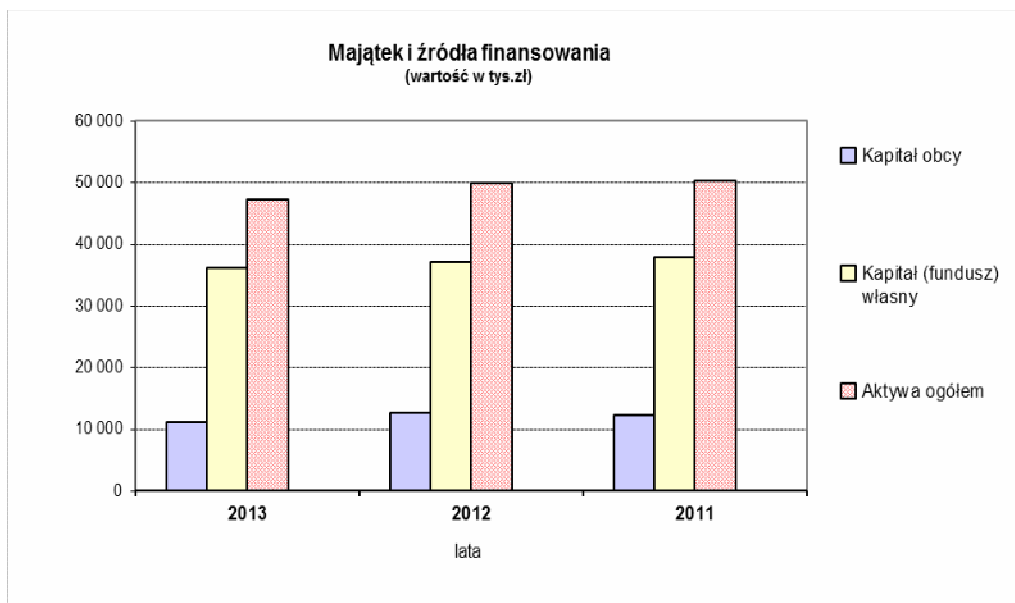
Majątek ogółem uległ obniżeniu o 2 518,7 tys. zł, przy czym po stronie aktywów trwałych nastąpiło znaczne obniżenie rzeczowych aktywów trwałych i długoterminowych rozliczeń międzyokresowych. W przypadku rzeczowych aktywów trwałych główną przyczyną tego zjawiska jest przekształcenie lokali w odrębną własność.

Aktywa obrotowe wykazują tendencję wzrostową, w tym największy wzrost dotyczy inwestycji krótkoterminowych.

Po stronie pasywów obniżyły się fundusze własne i zobowiązanie z tytułu kredytów i zobowiązania krótkoterminowe.

W rachunku zysków i strat odnotowuje się wzrost przychodów ogółem w wysokości 7,6%. Wynik netto na działalności gospodarczej wynosi 234,3 tys. zł i jest wyższy o 90,6 tys. zł od wyniku roku poprzedniego. Pozostałe elementy rachunku zysku i strat w strukturze pionowej jak i poziomej nie wykazują istotnych odchylenia w stosunku do roku poprzedniego.

Zaprezentowane wskaźniki finansowe zachowują wielkości bezpieczne dla finansowania Jednostki. Wskaźniki płynności wskazują na stabilność struktury finansowania. Na podstawie zaprezentowanego sprawozdania finansowego biegły nie stwierdza negatywnych czynników mogących mieć ujemny wpływ na sytuację finansową Jednostki, a zwłaszcza zagrażający kontynuacji działalności.



Fundusz własny w pełni pokrywa aktywa trwałe, bez udziału środków zewnętrznych - kredytów.

III. SYSTEM RACHUNKOWOŚCI I POWIĄZANEJ Z NIĄ KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

III.1. SYSTEM RACHUNKOWOŚCI I KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Grochów” posiada dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości, o której mowa w art. 10 ustawy o rachunkowości.

Dokumentacja polityki rachunkowości została opracowana zgodnie z ustawą o rachunkowości i zatwierdzona do stosowania przez Zarząd.

Ostatnie zmiany do „Polityki Rachunkowości” wprowadzone zostały w dniu 01-04-2013 decyzją Zarządu Spółdzielni.

Polityka rachunkowości we wszystkich istotnych aspektach w zakresie, w jakim Jednostka posiada prawo wyboru rozwiązań dopuszczonych ustawą, dostosowana jest do rodzaju i skali prowadzonej działalności. Przyjęte zasady były w roku badanym stosowane w sposób ciągły.

Księgi rachunkowe Spółdzielni prowadzone są w jej siedzibie przy wykorzystaniu systemu komputerowego Symfonia, w którym dokonywane są księgowania wszystkich zdarzeń gospodarczych. Dodatkowo wykorzystywane są moduły wspomagające:

- w zakresie Kadr i płac – Symfonia,
- w zakresie rozrachunków z tytułu opłat czynszowych – Lok-Tec,
- w zakresie finansów i księgowości Symfonia.

W części przez nas zbadanej – udokumentowanie operacji gospodarczych, powiązanie zapisów księgowych z dokumentami i sprawozdaniem finansowym, księgi rachunkowe oraz sposób archiwizacji dokumentacji księgowej spełniają wymogi ustawy o rachunkowości.

W strukturze organizacyjnej Spółdzielni nie wyodrębniono komórki kontroli (audytu wewnętrznego). Czynności kontrolne dokonywane są przez osoby funkcyjne. Badanie systemu kontroli wewnętrznej było przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się ono ze sprawozdaniem finansowym. Nie miało ono na celu ujawnienia wszystkich ewentualnych nieprawidłowości lub słabości tego systemu.

W roku badanym inwentaryzacją w drodze spisu z natury objęto środki pieniężne w kasie. Wyniki spisu zostały udokumentowane w sposób właściwy i znalazły w pełni wyraz w sprawozdaniu finansowym za rok badany.

*
* *

W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości biegły potwierdza, że:

- Spółdzielnia jednostka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 01.01. roku badanego,
- księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Spółdzielni.
- operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości,
- Spółdzielnia przechowuje zbiory na magnetycznych dyskach twardych. Dowody księgowe, księgi rachunkowe i sprawozdanie finansowe przechowywane są w siedzibie Spółdzielni, zgodnie z art. 74 ustawy o rachunkowości.

III.2 OCENA FORMALNA BADANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe WSM „Grochów” przedstawione do badania obejmuje elementy wymienione we wstępie raportu. Poszczególne części składowe sprawozdania opatrzone są podpisami osób do tego zobowiązanych. Termin sporządzenia sprawozdania finansowego, o którym mowa w art. 52 ustawy o rachunkowości, został zachowany.

Sprawozdanie finansowe, stosownie do wymogów art. 46 – 48b ustawy o rachunkowości, zostało sporządzone według zasad określonych w załączniku nr 1 do ustawy oraz wymogów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ponadto Zarząd Spółdzielni w dniu 10.05.2014 r. przedstawił biegłemu rewidentowi pisemne sprawozdanie z działalności Jednostki za rok obrotowy 2013 r. Podano w nim informacje, określone

w art. 49 ustawy o rachunkowości. Dane zawarte w tym sprawozdaniu są w pełni zgodne z danymi, wynikającymi z ksiąg rachunkowych oraz sprawozdania finansowego.

Informacje podane w tych sprawozdaniach są zgodne z danymi, wynikającymi z rocznego sprawozdania finansowego.

III.3 INWENTARYZACJA AKTYWÓW I PASYWÓW

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

- w drodze spisu z natury:
 - środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2013 r,
- w drodze potwierdzenia sald:
 - rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.12.2013 r.
 - środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2013 r,
 - zobowiązania z tytułu kredytów bankowych na dzień 31.12.2013 r.
- w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny:
 - środków trwałych na dzień nie podlegających w roku obrotowym spisowi z natury 31.12.2013 r,
 - wartości niematerialnych i prawnych na dzień 31.12.2013 r.
 - należności z tytułu czynszów na dzień 31.12.2013 r.
 - należności spornych i wątpliwych na dzień 31.12.2013 r,
 - należności z tytułów publiczno-prawnych na dzień 31.12.2013 r,
 - należności pozostałe na dzień 31.12.2013 r.
 - funduszy stałych i specjalnych na dzień 31.12.2013 r.
 - zobowiązań z tytułu mediów i czynszów na dzień 31.12.2013 r.
 - rozliczeń międzyokresowych na dzień 31.12.2013 r.

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

IV. INFORMACJE O ISTOTNYCH POZYCJACH BILANSU

Dane dotyczące poszczególnych składników aktywów i pasywów zostały przez Jednostkę zaprezentowane w Informacji dodatkowej i notach objaśniających do sprawozdania finansowego, stanowiących jego integralną część. Poniżej – zamieszczamy noty dotyczące pozycji sprawozdawczych, istotnych z punktu widzenia Spółdzielni.

NOTA IV.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Stan środków trwałych i ich zmiany Spółdzielnia poprawnie zaprezentowała w notcie objaśniającej tę pozycję bilansową. Zmiany stanu środków trwałych w roku badanym - ilustruje następujące zestawienie:

Dane w zł

Treść	Grunty	Budynki, lokale i obiek.inż.ląd.i wod.	Maszyny i urządzenia	Środki transportowe	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
Bilans otwarcia	1 286 219,64	57 339 790,80	316 510,53		170 037,45	59 112 558,42
Zwiększenia			21 918,27		72 850,88	94 769,15
Zmniejszenia	28 043,27	683 750,00				711 793,27

Raport z badania jednostkowego sprawozdania finansowego za 2013 r.
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grochów”

Bilans zamknięcia	1 258 176,37	56 656 040,80	338 428,80		242 888,33	58 495 534,30
Umorzenie						
Bilans otwarcia	707 559,35	22 953 168,05	295 228,60		115 318,78	24 071 274,78
Zwiększenia	63 479,46	852 689,28	29 848,85		17 857,65	963 875,24
Zmniejszenia	15 995,01	279 394,59				295 389,60
Bilans zamknięcia	755 043,80	23 526 462,74	325 077,45		133 176,43	24 739 760,42
Wartość netto na BO	578 660,29	34 386 622,75	21 281,93		54 718,67	35 041 283,64
Wartość netto na BZ	503 132,57	33 129 578,06	13 351,35		109 711,90	33 755 773,88

W roku obrotowym wartość środków trwałych brutto w Jednostce zwiększyła się głównie z tytułu zakupu sprzętu komputerowego wraz z oprogramowaniem oraz pozostałego wyposażenia (w tym altan śmietnikowych) niezbędnego dla działalności Spółdzielni. Zmniejszenie wartości rzeczowych aktywów trwałych spowodowane było wyodrębnieniem lokali mieszkalnych.

Umarzano i amortyzowano środki stosując stawki podatkowe, zgodnie z przyjętymi w latach ubiegłych zasadami.

Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych wynika z ewidencji księgowej. Wykazane w bilansie środki trwałe to w szczególności:

➤ **Grunty**

- wartość brutto 1 258 176,37 zł
- umorzenie 755 043,80 zł
- wartość netto 503 132,57 zł

Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Grochów” na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego posiada prawo wieczystego użytkowania gruntów o powierzchni 16 864,95 m² położonych w Warszawie. Wartość prawa tzw. wieczystego użytkowania jest umarzana wg stopy 5% rocznie. Audytorowi okazano aktualne wypisy z ksiąg wieczystych - na dzień bilansowy nieruchomości nie były obciążone hipotecznie. Wykazana w badanym sprawozdaniu wartość netto prawa wieczystego użytkowania gruntów jest skorelowana kwotami funduszu (konto 803-7) i wynosi 503 132,57 zł.

➤ **Budynki i lokale**

- wartość brutto 56 656 040,80 zł
- umorzenie 23 526 462,74 zł
- wartość netto 33 129 578,06 zł

W roku obrotowym nastąpiło obniżenie tego majątku o wartość brutto 683,6 tys. zł, na skutek przekształcenia lokali w odrębną własność.

Lokale mieszkalne na dzień 31 grudnia 2013 r. posiadały następujące tytuły prawne:

- 487 lokale własnościowe 25 663,47 m²
- 17 lokale lokatorskie 813,40 m²

Wykazana w badanym sprawozdaniu wartość netto budynków jest skorelowana z kwotami ujętymi na kontach funduszy:

- Wartość funduszy razem **33 632 710,63 zł**
- Wartość budynków i gruntów netto **33 632 710,63 zł**

➤ **Urządzenia techniczne i maszyny**

• wartość brutto	338 428,80 zł
• umorzenie	325 077,45 zł
• wartość netto	13 351,35 zł

➤ **Inne środki trwałe**

• wartość brutto	242 888,33 zł
• umorzenie	133 176,43 zł
• wartość netto	109 711,90 zł

NOTA IV.2. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

➤ **Inwestycje długoterminowe**

Jednostka nabyła dnia 05.06.2007 r. certyfikaty inwestycyjne w publicznej subskrypcji KBC INDEKS NIERUCHOMOŚCI II Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, ul. Chmielna 85/76 Warszawa. Wartość nabycia certyfikatów według ceny emisyjnej wynosi 2 000 000 zł.

Dnia 02.08.2007 r. Kredy Bank S.A. Biuro Powiernictwa Departament Operacji Finansowych, ul. Kasprzaka 2/8, 01-211 Warszawa potwierdziło nabycie certyfikatów inwestycyjnych:

- Nr 807/9999/000000013792 na kwotę 1 000 000 zł,
- Nr 806/9999/000000013768 na kwotę 1 000 000 zł.

W dniu 20.06.2013 r. wygasła umowa Funduszu Inwestycyjnego i zdeponowane środki w kwocie 2 000 000,00 zł zostały przekazane na rachunek bankowy KB Kredyt Bank w pełnej wysokości.

➤ **Długotrwałe rozliczenia międzyokresowe**

Saldo konta 645 na dzień bilansowy wynosi 8 229 972,57 zł i dotyczy kosztów termomodernizacji rozliczanych w czasie i dotyczą budynków:

– Garwolińska 7	729 582,76 zł
– Garwolińska 9	716 217,18 zł
– Grochowska 186	722 712,45 zł
– Grochowska 200	1 125 659,44 zł
– Grochowska 202	893 822,96 zł
– Kobielska 11	668 131,16 zł
– Kobielska 13	739 103,88 zł
– Kobielska 15	1 124 011,49 zł
– Kobielska 17	851 937,45 zł
– Kobielska 19	658 793,80 zł

z czego wykazano w bilansie jako:

– długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 901 237,31 zł
– krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	328 735,26 zł

NOTA IV.3. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

W stosownych notach dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego prawidłowo przedstawiono zarówno strukturę wiekową należności handlowych, jak i zmiany w zakresie odpisów aktualizujących wartość należności.

Na przestrzeni badanego roku należności i roszczenia kształtowały się w sposób następujący:

Dane w zł

L.p.	Wyszczególnienie	Odpisy aktualizujące		Należności netto	
		B.Z	B.O	B.Z	B.O
1.	Należności z tytułu dostaw i usług dla odbiorców zewnętrznych	18 365,63	18 365,63	326 814,76	35 546,89
2.	Należności z tytułu opłat czynszowych i eksploatacyjnych w tym:	8 832,60	8 832,60	608 359,65	875 615,30
	- lokali mieszkalnych			537 447,65	578 950,89
	- lokali użytkowych	8 832,60	8 832,60	70 912,00	296 664,41
3.	Należności dochodzone na drodze sądowej	0	0	77 248,86	76 125,85
4.	Należności z tytułu podatków, dotacji i ubezpieczeń społecznych	0	0	2 954,00	3 818,10
5.	Pozostałe należności			7 571,21	11 404,17
RAZEM		27 198,23	27 198,23	1 022 948,48	1 002 510,31

➤ Należności z tytułu dostaw i usług oraz mediów

Należności te dotyczą wyłącznie rozrachunków w walucie krajowej. Pozycja ta dotyczy:

- należności z tytułu dostaw i usług	4 556,76 zł
- rozliczenia z tytułu CO	186 625,67 zł
- rozliczenia z tytułu zimnej wody	118 458,17 zł
- rozliczenia z tytułu gazu	10 214,68 zł
- pozostałe należności	6 959,48 zł
RAZEM	326 814,76 zł

Pisma o potwierdzenie należności wysłano do wszystkich kontrahentów. Należności zostały wycenione do bilansu wg wartości nominalnej przy zastosowaniu zasady ostrożnej wyceny. Do dnia badania należności te zostały w większości uregulowane.

➤ Należności z tytułu czynszów

Pisma o potwierdzenie zaległości czynszowych według stanu na dzień 31.12.2013 r. wysłano do wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych.

Stan zadłużenia netto (zaprezentowanych w informacji dodatkowej) bieżących i zasądzonych od lokali mieszkalnych i lokali użytkowych przedstawia się następująco:

Dane w zł

Wyszczególnienie	Zadłużenie	% zadłużenia
	Wymiar opłat	
Lokale mieszkalne	537 447,65	6,41
	8 371 723,06	
Lokale użytkowe	79 744,60	4,04
	1 969 103,70	

Raport z badania jednostkowego sprawozdania finansowego za 2013 r.
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grochów”

Wskaźnik zadłużeń lokali mieszkalnych wynosi 6,41% rocznego wymiaru opłat, zaś lokali użytkowych – 4,04 % rocznego wymiaru opłat.

Struktura zadłużeń bieżących i zasądzonych według wartości brutto na dzień 31.12.2013 r.

przedstawia się następująco:

Dane w zł

Zadłużenie	Numer konta	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe		Razem	
		kwota zadłużenia	strukt %	kwota zadłużenia	strukt %	kwota zadłużenia	strukt%
1	2	3	4	5	6	7	8
1) bieżące bez zadłużeń zasądzonych i będących w sądzie	204	852 746,17	100,00	70 912,00	100,00	608 359,65	65,86
- do 1 miesiąca	204	11 762,06	1,38	6 063,13	8,55	17 825,19	1,93
- pow. 1 do 2 miesięcy	204	15 987,12	1,87	8 285,88	11,68	24 273,00	2,63
- pow.2 do 3 miesięcy	204	7 573,13	0,89	4 701,03	6,63	12 274,16	1,33
- pow.3 do 6 miesięcy	204	32 833,77	3,85	11 266,61	15,89	44 100,38	4,77
- powyżej 6 m-cy	204	309 313,89	36,27	40 595,33	57,25	349 909,22	37,88
2) kwoty zasądzone	248	159 977,68	18,76	0,02	0,00	159 977,70	17,32
3) pozostałe rozliczenia		315 298,52	36,97	0,00	0,00	315 298,52	34,14
RAZEM (poz.1+poz.2+poz.3)	X	852 746,17	100,00	70 912,00	100,00	923 658,17	100,00

Największa kwota należności znajduje się powyżej sześciu miesięcy. Windykacja prowadzona jest poprzez monitowanie dłużników oraz kierowanie spraw na drogę sądową.

W okresie badanym:

- wysłano 233 przypomnień do członków Spółdzielni zalegającymi przez dwa-trzy miesiące,
- wysłano 133 monitów w sprawie zaległości z tytułu czynszu,
- wysłano 57 wezwań przedsądowych,
- przeprowadzono szereg rozmów, w efekcie których w przypadku uzasadnionym rozkładano zadłużenie na raty,
- zaproszono 66 członków posiadających zadłużenie z tytułu czynszu w celu skierowania ich do wydziału lokalowego po tzw. dodatek mieszkaniowy,
- wniesiono 19 spraw do Sądu (w 9 sprawach uzyskano prawomocne nakazy zapłaty),
- przekazano 11 wniosków do Komornika w celu wyegzekwowania zasądzonych należności.

➤ **Odpisy aktualizujące należności**

Zgodnie z polityką rachunkowości Jednostka tworzy odpisy aktualizujące na należności wskazane w art. 35b ust. 1 ustawy o rachunkowości. Odpisy te dotyczą:

- należności od lokali użytkowych w najmie 8 832,60 zł
- kwot odsetek i kosztów sądowych zasądzonych od lokali użytkowych w najmie 18 365,63 zł
- RAZEM 27 198,23 zł**

Ze względu na zabezpieczenie w postaci wkładu, na należności z tytułu czynszu od lokali mieszkalnych Jednostka nie tworzy rezerw na te wierzytelności.

➤ **Należności z tytułu podatków, dotacji, ubezpieczeń społecznych itp.**

Należności z tytułów podatków dotyczą:

– należności od Gminy z tytułu podatku od nieruchomości (nadpłata) 2 954,00 zł

RAZEM 2 954,00 zł

➤ **Pozostałe należności**

Pozostałe należności dotyczą następujących tytułów:

– wpłaconych kaucji z tytułu dzierżawy ksero 1 300,00 zł

– rozliczenia z ubezpieczycielem 1 601,19 zł

– pozostałych należności 4 670,02 zł

RAZEM 7 571,21 zł

➤ **Należności dochodzone na drodze sądowej**

Należności dochodzone na drodze sądowej dotyczą lokali mieszkalnych i wynoszą **77 248,86 zł** są potwierdzone przez kancelarię prawną.

NOTA IV.4. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE

Na przestrzeni badanego roku stany poszczególnych składników inwestycji krótkoterminowych kształtowały się następująco:

➤ **Środki pieniężne w kasie**

Stan środków pieniężnych w kasie w kwocie **8 425,88 zł** wynikający z ostatniego w roku obrotowym raportu kasowego został potwierdzony inwentaryzacją.

➤ **Środki pieniężne w bankach**

Środki pieniężne na poszczególnych rachunkach bankowych na ostatni dzień badanego roku zostały potwierdzone przez banki. Stan środków pieniężnych na poszczególnych rachunkach bankowych według ksiąg rachunkowych kształtował się następująco:

Dane w zł

L.p.	Nr konta	Nazwa składnika	Kwota	
			BZ	BO
1.	136-1	PKO Bank Polski Biznes Partner	44 014,80	63 659,64
2.	136-2	BOŚ	552,79	507,31
3.	136-4	Bank Zachodni WBK	41 659,74	60 058,73
4.	136-5	PKO Bank polski - fundusz remontowy	116 040,62	352 372,04
5.	137-2	Bank Zachodni WBK - rachunek depozytowy	2 504 849,77	1 214 325,76
6.	137-3	BOŚ -over night	237 000,00	880 000,00
7.	137-4	BOŚ -over night	0,00	234 511,00
8.	137-5	PKO Bank Polski rachunek lokacyjny korzyść	71 328,85	0,00
9.	143-2	PKO Bank Polski lokata negocjowana	600 000,00	0,00
10.	182	BOŚ	24 520,18	988,74
Razem			3 639 966,75	2 806 423,22

NOTA IV.5. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych na przestrzeni badanego okresu kształtował się następująco:

Dane w zł

Lp.	Wyszczególnienie	B.Z.	B.O.
1.	Koszty rozliczane w czasie	18 979,90	16 243,00
2.	Nadwyżka kosztów nad przychodami na GZM	601 165,75	397 064,37
3.	VAT do odliczenia w następnym okresie	16 203,41	15 479,45
4.	Koszty remontów do rozliczenia w roku 2014	328 735,26	0,00
R A Z E M		965 084,32	428 786,82

NOTA IV.6. FUNDUSZE WŁASNE

Wielkość funduszy własnych na przestrzeni badanego okresu kształtowała się następująco:

Dane w zł

L.p.	Nr konta	Nazwa funduszu	Kwota	
			BZ	BO
1.	801	Fundusz udziałowy	252 721,35	241 496,35
2.	802	Fundusz zasobów mieszkaniowych	2 788 856,98	2 654 045,05
3.	241-1	Należne lecz nie wniesione wkłady budowlane	0,00	-277 833,33
4.	803	Fundusz zasobowy	2 586 796,83	2 891 499,12
5.	804	Fundusz wkładów mieszkaniowych	613 674,95	709 081,90
6.	805	Fundusz wkładów budowlanych	34 832 404,18	35 959 576,35
7.	807	Fundusz z aktualizacji wyceny (umorzenie)	-5 105 358,05	-5 173 534,62
X	X	Razem fundusze	35 969 096,24	37 004 330,82
8.	820	Wynik netto z działalności gospodarczej	234 346,24	143 783,51
RAZEM			36 203 442,48	37 148 114,33

W roku badanym miały miejsce następujące zmiany funduszy:

➤ **Fundusz udziałowy**

- saldo BO 241 496,35 zł
- zwiększenia z tytułu wpłat udziałów przez nowych członków 20 300,00 zł
- zmniejszenia z tytułu zwrotu udziałów byłym członkom 9 075,00 zł
- saldo BZ 252 721,35 zł

➤ **Fundusz zasobów mieszkaniowych**

- saldo BO 2 891 499,12 zł
- zmniejszenia z tytułu: 102 642,14 zł
 - ustanowienia odrębnej własności 47 217,20 zł
 - umorzenia rocznego 55 424,94 zł
- saldo BZ 2 788 856,98 zł

➤ **Fundusz zasobowy**

- saldo BO 2 654 045,05 zł

• zwiększenia z tytułu:	9 325,00 zł
– wpłaty wpisowego	9 225,00 zł
– wpłaty na cele statutowe	100,00 zł
• zmniejszenia z tytułu:	76 573,22 zł
– ustanowienia odrębnej własności	12 048,26 zł
– umorzenia rocznego	64 524,96 zł
• saldo BZ	2 586 796,83 zł
➤ Fundusz wkładów mieszkaniowych	
• saldo BO	709 081,90 zł
• zmniejszenia z tytułu:	95 406,95 zł
– ustanowienia odrębnej własności	60 721,05 zł
– umorzenia rocznego	34 685,90 zł
• saldo BZ	613 674,95 zł
➤ Fundusz wkładów budowlanych	
• saldo BO	35 959 576,35 zł
• zmniejszenia z tytułu:	1 127 172,17 zł
– ustanowienia odrębnej własności	364 593,73 zł
– umorzenia rocznego	762 578,44 zł
• saldo BZ	34 832 404,18 zł
➤ Fundusz z aktualizacji wyceny (umorzenie)	
• saldo BO	(5 173 534,62) zł
– zmniejszenia z tytułu waloryzacji wkładów	68 176,57 zł
– saldo BZ	(5 105 358,05) zł

Wykazana w badanym sprawozdaniu wartość netto budynków oraz wieczystego użytkowania na dzień bilansowy jest skorelowana z kwotami ujętymi na kontach funduszy:

• zasobów mieszkaniowych	2 788 856,98 zł
• zasobowego (w części dotyczącej wieczystego użytkowania gruntów)	503 142,57 zł
• wkładów mieszkaniowych	613 674,95 zł
• wkładów budowlanych	34 832 404,18 zł
• z aktualizacji – część dotycząca waloryzacji wkładów	(5 105 368,05) zł
• Wartość funduszy razem	33 632 710,63 zł
• Wartość budynków i gruntów netto	33 632 710,63 zł

➤ Wynik finansowy

W związku ze stosowanymi przez Spółdzielnię zasadami (polityką) rachunkowości prezentowany w tej pozycji wynik finansowy nie dotyczy wyniku na GZM. Jest to wynik na pozostałej działalności gospodarczej realizowanej przez Spółdzielnię.

Podział zysku dokonywany jest w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Grochów”. Propozycja Zarządu w sprawie podziału zysku za 2013 r. przedstawia się następująco:

- wynik z działalności gospodarczej Zarząd proponuje przeznaczyć na fundusz remontowy.

Szczegółowe ustalenia w zakresie wyniku finansowego netto bieżącego roku - zawiera rozdział VI.

NOTA IV.7. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

➤ **Zobowiązanie długoterminowe z tytułu kredytu**

Spółdzielnia w roku obrotowym zawarła umowy na kredyt inwestorski NASZ REMONT z premią termomodernizacyjną z BGK oraz z bankiem Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna. Zobowiązania z tego tytułu na dzień bilansowy wynoszą 8 275 242,40 zł, prezentowane w bilansie jako:

– kredyt długoterminowy	7 946 507,14 zł
– kredyt krótkoterminowy	328 735,26 zł

Zabezpieczeniem kredytu jest:

- przelew wierzytelności Kredytobiorcy od członków z tytułu udziału w spłacie kredytu remontowego na zabezpieczenie wierzytelności Banku,
- przelew wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia remontowanych budynków,
- potrącenia wierzytelności z rachunków Kredytobiorcy:
 - rachunku funduszu remontowego prowadzonego w PKO BP SA Oddział 15 w Warszawie,
 - rachunku bieżącego prowadzonego w PKO BP SA Oddział 15 w Warszawie,
 - pełnomocnictwa do pobierania środków zgromadzonych na rachunkach Kredytobiorcy w bankach: Banku Ochrony Środowiska i Kredyt Banku S.A.

Spłata kredytu ma nastąpić nie później niż do 01.04.2030 r. Wysokość zobowiązania z tytułu kredytu została potwierdzona przez Bank.

NOTA IV.8. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Strukturę rodzajową zobowiązań krótkoterminowych według okresu spłaty prawidłowo przedstawiono w stosownej nocie objaśniającej. Zobowiązania przedawnione lub umorzone nie występują.

Zobowiązania krótkoterminowe dotyczą wyłącznie tzw. pozostałych jednostek, a ich stan na przestrzeni badanego okresu kształtował się następująco:

Dane w zł

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota	
		BZ	BO
1.	Kredyty i pożyczki	328 735,26	265 541,20
2.	Zobowiązania z tytułu dostaw	459 843,04	439 174,91
	<i>-do 12 miesięcy</i>	459 843,04	439 174,91
	<i>-powyżej 12 miesięcy</i>	0,00	0,00
3.	Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	119 497,63	127 059,08
4.	Inne zobowiązania	497 436,55	450 960,61
5.	Fundusze specjalne	1 737 974,60	3 081 786,60
RAZEM		3 143 487,08	4 364 522,40

➤ **Zobowiązania z tytułu kredytów**

Patrz Nota IV.7

➤ **Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług**

Na dzień bilansowy wartość nieuregulowanych zobowiązań wobec dostawców krajowych i wynosi 459,8 tys. zł, tj. 0,97 % wartości bilansowej. Audytorowi przedstawiono potwierdzenia ich prawidłowości na kwotę 459,8 tys. zł. Do dnia badania zobowiązania uregulowano w 85%..

Zobowiązania krótkoterminowe dotyczą przede wszystkim rozrachunków z dostawcami krajowymi. Potwierdzenia ich prawidłowości dokonano drogą potwierdzenia zapłat, oraz weryfikacji.

➤ **Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych**

Na kwotę bilansową zobowiązań z tytułu podatków itp. składają się:

Dane w zł

L.p.	Wyszczególnienie	BZ	BO
1.	Podatek VAT	13 018,00	11 354,00
2.	Podatek dochodowy od pracowników stałych i zleconych (wymagalny)	20 819,00	19 745,00
3.	Składki ZUS, FP, FGŚP oraz na obowiązkowe ubezpieczenie zdrowotne	53 203,03	52 586,08
3.	Podatek dochodowy osób prawnych	30 526,00	43 374,00
4.	Podatek od wieczystego użytkowania	1 931,60	0,00
RAZEM		119 497,63	127 059,08

Powyższe wielkości znajdują potwierdzenie w złożonych deklaracjach, a zobowiązania z nich wynikające zostały uregulowane w obowiązujących terminach i dotyczą:

- zobowiązania z tytułu VAT dotyczy kwoty do przekazania wg deklaracji VAT 7 za m-c grudzień 2013 r.
- zobowiązania z tytułu podatku od wynagrodzeń dotyczy wypłat dokonanych w miesiącu grudniu 2013 r. i co jest zgodne z deklaracją PIT 4R.
- zobowiązanie wobec ZUS dotyczy naliczeń według deklaracji DRA za m-c grudzień 2013 r. Do dnia badania powyższe zobowiązania zostały uregulowane.
- zobowiązania z tytułu podatku dochodowego osób prawnych – CIT 8
- podatku od wieczystego użytkowania gruntu

➤ **Pozostałe zobowiązania**

Pozostałe zobowiązania to:

– kaucje i wadła za lokale	158 798,20 zł
– rozliczenie z tytułu mediów	11 617,97 zł
– pozostałe zobowiązania nadpłata czynszu za lokale mieszkalne	121 347,92 zł
– nadpłata czynszu za lokale użytkowe	12 443,74 zł
– opłaty za wykup schowka	152 510,44 zł
– pozostałe	40 718,28 zł
RAZEM	497 436,55 zł

➤ **Fundusze specjalne**

Wykazane na dzień bilansowy w kwocie 1 737 974,60 zł fundusze specjalne obejmują:

- fundusz remontowy 1 735 786,82 zł
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych 2 187,78 zł

Fundusz remontowy na przestrzeni 2013 r. kształtował się w sposób następujący:

• Saldo B.O.	3 080 827,26 zł
Zwiększenia, z tego:	2 195 934,59 zł
– odpisy na remonty lokali mieszkalnych i innych	1 508 193,54 zł
– odpisy na miejsca postojowe, garaże	12 295,56 zł
– wpływy z przekształceń lokali	508 232,34 zł
– pozostałe wpływy	167 213,15 zł
Zmniejszenia, z tego:	3 540 975,03 zł
– prace remontowo-instalacyjne ciepłej i zimnej wody	1 933 974,82 zł
– roboty instalacyjne co	3 844,80 zł
– remonty dekarские	58 092,52 zł
– obsługa kredytu	669 314,01 zł
– spłata kredytu termomodernizacyjnego	289 838,83 zł
– pozostałe remonty	297 407,70 zł
– konserwacja terenów zielonych	2 934,25 zł
– konserwacja dźwigów	47 066,40 zł
– pozostałe remonty – konserwacje własnymi siłami	192 599,75 zł
– rozliczenie kosztów przekształcenia	45 901,95 zł
• Saldo na B.Z.	1 735 786,82 zł

Jednostka posiada regulamin gospodarowania funduszem remontowym.

➤ **Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych**

Spółdzielnia posiada regulamin gospodarowania **Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych**. Odpisy na zatrudnionych pracowników zaliczane są w koszty bieżącej działalności, a środki – przechowywane na wydzielonym rachunku bankowym. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych na przestrzeni 2013 r. kształtował się w sposób następujący:

• Stan funduszu na BO	959 ,34 zł
– Zwiększenia	24 428,44 zł
– Zmniejszenia	23 200,00 zł
• Stan na BZ	2 187,78 zł

V. INFORMACJE O ISTOTNYCH POZYCJACH KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK FINANSOWY

Dane dotyczące poszczególnych składników kształtujących wynik finansowy zostały przez Jednostkę zaprezentowane w podlegającym badaniu rachunku zysków i strat, w niektórych przypadkach z objaśnieniami w Informacji dodatkowej i notach objaśniających do sprawozdania finansowego, stanowiących jego integralną część. Poniżej – zamieszczamy noty dotyczące pozycji sprawozdawczych istotnych z punktu widzenia Spółdzielni.

NOTA V.1. PRZYCHODY I KOSZTY JEDNOSTKI

Przychody i koszty oraz wyniki, dotyczące poszczególnych rodzajów działalności w roku badanym, przedstawia poniższa tabela:

Dane w zł

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wyniki
1.	Sprzedaż produktów (usług) (równorz.) i koszty własne sprzedaży – razem, w tym:	11 386 149,24	10 614 220,75	771 928,49
	<i>a) sprzedaż usług dot. GZM b.r.</i>	<i>8 371 723,06</i>	<i>9 224 445,79</i>	<i>-852 722,73</i>
	<i>b) sprzedaż usług dot. działalności gospodarczej</i>	<i>1 969 103,70</i>	<i>1 197 175,21</i>	<i>771 928,49</i>
	<i>c) zmiana stanu produktu</i>	<i>2 736,98</i>	<i>0,00</i>	<i>2 736,98</i>
	<i>d) wynik na GZM dot. r.b..</i>	<i>849 985,75</i>	<i>0,00</i>	<i>849 985,75</i>
	<i>e) koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby (GZM)</i>	<i>192 599,75</i>	<i>192 599,75</i>	<i>0,00</i>
3.	Pozostała działalność operacyjna	47 302,98	24 878,98	22 424,00
	<i>a) dot. GZM</i>	<i>39 519,97</i>	<i>24 878,98</i>	<i>14 640,99</i>
	<i>b) dot. działalności gospodarczej</i>	<i>7 783,01</i>	<i>0,00</i>	<i>7 783,01</i>
4.	Działalność finansowa (przychody i koszty finansowe)	147 896,77	539 557,02	-391 660,25
	<i>a) dot. GZM</i>	<i>33 526,84</i>	<i>518 798,76</i>	<i>-485 271,92</i>
	<i>b) dot. działalności gospodarczej</i>	<i>114 369,93</i>	<i>20 758,26</i>	<i>93 611,67</i>
RAZEM		11 581 348,99	11 178 656,75	402 692,24

Zarówno struktura przychodów, jak i kosztów została prawidłowo zaprezentowana w notach objaśniających dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego. Jako działalność gospodarczą Spółdzielnia ujmowała przychody i koszty dotyczące lokali użytkowych.

Przychody na przełomie roku zostały prawidłowo zakwalifikowane do właściwych okresów z zachowaniem współmierności.

➤ Podatek VAT

Kwoty przychodów i podatku VAT, wykazane w rejestrach sprzedaży VAT za badany miesiąc, są zgodne z ujętymi na kontach księgi głównej. WSM „Grochów” wyłączyła z opodatkowania podatkiem VAT przychody z tytułu sprzedaży usług dla najemców lokali mieszkalnych.

NOTA V.2. PRZYCHODY I KOSZTY JEDNOSTKI DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI PODSTAWOWEJ

➤ Przychody ze sprzedaży produktów dotyczące działalności statutowej i gospodarczej

Dotyczą przychodów związanych z działalnością statutową i gospodarczą prowadzoną w ramach danej Spółdzielni:

• Przychody z działalności eksploatacyjnej i utrzymania nieruchomości	8 371 723,06 zł
– w tym przychody z GZM	8 371 723,06 zł
• Przychody z działalności kulturalno-oświatowej	22 582,32 zł
• Przychody z pożytków i pozostałych przychodów	1 477 771,93 zł
• Przychody z pożytków i pozostałe przychody z nieruchomości	468 749,45 zł
R A Z E M	10 340 826,76 zł

➤ **Wynik na GZM**

Pozycja ta wynika z następującego wyliczenia:

• przychody na GZM w badanym okresie (k. 701)	8 371 723,06 zł
• koszty na GZM w badanym okresie (k.501,część 550)	9 221 708,81 zł
• wynik na GZM	(849 985,75) zł
• zmiana stanu produktów (BZ – BO konta 641)	(2 736,98) zł
• zmiana stanu produktów	(852 722,73) zł

➤ **Koszt własny sprzedaży na potrzeby wewnętrzne**

Jest to wartość usług remontowych wykonanych własnymi siłami w kwocie 192 599,75 zł.

NOTA V.3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

➤ **Koszty rodzajowe działalności operacyjnej**

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat wg wariantu porównawczego, w którym prezentowane są szczegółowo koszty tzw. działalności operacyjnej

Koszty tzw. rodzajowe działalności operacyjnej Spółdzielni przestrzeni ostatnich dwóch lat kształtowały się następująco:

Dane w zł

L.p.	Wyszczególnienie	Zmiana		Kwota w zł	
		%	w zł	za rok badany	za rok poprzedni
1.	Amortyzacja	118,47	7 835,60	50 252,83	42 417,23
2.	Zużycie materiałów i energii	106,41	222 547,36	3 693 399,04	3 470 851,68
3.	Usługi obce	117,39	304 818,37	2 057 740,54	1 752 922,17
4.	Podatki i opłaty	108,89	85 229,55	1 044 260,54	959 030,99
5.	Wynagrodzenia	106,47	108 065,13	1 779 079,94	1 671 014,81
6.	Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	102,64	8 098,19	314 575,20	306 477,01
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	109,29	142 336,77	1 674 912,66	1 532 575,89
RAZEM		109,03	878 930,97	10 614 220,75	9 735 289,78

Do pozycji kosztowych w układzie analitycznym należą:

• amortyzacja:	
– wartości niematerialnych i prawnych	3 591,83 zł
– środków trwałych tzw. wysokocennych	46 661,00 zł
• zużycie materiałów i energii dotyczące:	
– zużycia materiałów na konserwacje i remonty techniczne	41 017,18 zł
– zużycia materiałów na cele biurowe, lit. fach.	35 709,14 zł
– materiałów czystości odzieży ochronnej i materiałów .doz.	45 259,85 zł
– materiały dotyczące pielęgnacji zieleni	2 226,47 zł
– zużycia energii elektrycznej	417 477,02 zł
– zużycia wody	1 166 577,04 zł
– zużycia CO	1 861 651,93 zł
– zużycia gazu	123 480,41 zł

*Raport z badania jednostkowego sprawozdania finansowego za 2013 r.
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grochów”*

• usługi obce to:	
– usługi portierskie	679 200,00 zł
– wywóz śmieci	261 623,00 zł
– usługi informacyjne, prawne, ogłoszenia	60 214,15 zł
– prowizja bankowa	7 605,77 zł
– usługi pocztowe	27 998,63 zł
– usługi szkoleniowe	12 642,00 zł
– obsługa szlabanów	139 200,00 zł
– pozostałe usługi	78 267,13 zł
– anteny zbiorcze	52 453,05 zł
– sprzątanie posesji	5 825,00 zł
– usługi konserwatorskie (ciepła woda i zimna woda)	165 185,77 zł
– usługi konserwatorskie (co)	36 034,95 zł
– konserwacja dźwigów	112 711,66 zł
– konserwacja urządzeń gazowniczych	18 396,20 zł
– pozostałe konserwacje	23 885,96 zł
– koszty monitoringu	90 060,00 zł
– konserwacja urządzeń elektrycznych	13 479,27 zł
– konserwacja zieleni	370,00 zł
– koszty wymiany wodomierzy	272 588,00 zł
• podatki i opłaty:	
– podatek od nieruchomości	96 383,00 zł
– podatek gruntowy	147 683,31 zł
– VAT nie podlegający odliczeniu	793 343,83 zł
– pozostałe podatki	6 850,40 zł
• koszty wynagrodzeń dotyczą:	
– wynagrodzeń osobowych i bezosobowych	1 779 079,94 zł
• świadczenia na rzecz pracowników dotyczą:	
– składek ZUS od wynagrodzeń osobowych i bezosobowych	314 575,20 zł
• pozostałe koszty dotyczą:	
– ryczałtów samochodowych	15 513,74 zł
– ubezpieczenia mienia	89 673,00 zł
– reprezentacji i reklamy	23 913,82 zł
– pozostałych kosztów	25 323,00 zł
– odpisów na fundusze	1 520 489,10 zł

➤ **Koszty działalności operacyjnej w układzie kalkulacyjnym**

Dane w zł

L.p.	Wyszczególnienie	Konto	Ogólnie działalność Spółdzielni	W tym:	
				GZM	Działalność gospodarcza
1.	Koszty eksploatacji zasobów	501	7 996 962,60	7 996 962,60	0,00
2.	Koszty działalności kulturalno oświatowej	502	44 123,23	0,00	44 123,23
3.	Koszt wykonawstwa własnego	505	192 599,75	192 599,75	0,00
4.	Koszt własny pożytków	506	694 575,50	0,00	694 575,50
5.	Koszt własny pożytków pozostałych	508	155 155,06	0,00	155 155,06
6.	Koszty ogólne	550	1 528 067,63	1 224 746,21	303 321,42
RAZEM			10 611 483,77	9 414 308,56	893 853,79

NOTA V.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY

L.p.	Wyszczególnienie	Konto	Ogółem działalność Osiedla	W tym:	
				GZM	Działalność gospodarcza
1.	Pozostałe przychody operacyjne	764	47 302,98	39 519,97	7 783,01
2.	Pozostałe koszty operacyjne	769	24 878,98	24 878,98	0,00
3.	Przychody finansowe	752,754	147 896,77	33 526,84	114 369,93
4.	Koszty finansowe	756,757,759	539 557,02	518 798,76	20 758,26

➤ **Pozostałe przychody operacyjne**

Dotyczą:

– otrzymanych odszkodowań i zwrotu kosztów sądowych	47 271,30 zł
– pozostałych przychodów	31,68 zł
RAZEM	47 302,98 zł

➤ **Pozostałe koszty operacyjne**

Dotyczą:

– koszty postępowania spornego	23 670,00 zł
– kary i grzywny i odszkodowania	309,00 zł
– pozostałe	899,98 zł
RAZEM	24 878,98 zł

➤ **Przychody finansowe**

Dotyczą:

– odsetek od zadłużeń czynszowych (lokale mieszkalne)	13 861,32 zł
– odsetek od zadłużeń czynszowych (lokale użytkowe) i inne	44 772,49 zł
– odsetki od środków pieniężnych na rachunkach bankowych	50 221,34 zł
– pozostałe przychody	39 041,62 zł
RAZEM	147 896,77 zł

➤ **Koszty finansowe**

Dotyczą:

–	odsetek od kredytów termo-modernizacyjnego	518 603,14 zł
–	odsetki naliczone	1 377,16 zł
–	odsetek za zwłokę w regulowaniu zobowiązań	200,62 zł
–	odpisy na należności z tytułu odsetek	19 376,10 zł
RAZEM		539 557,02 zł

VI. USTALENIE WYNIKU FINANSOWEGO

➤ **Wynik finansowy brutto**

Pod datą 31.12.2013 r. dokonano rocznego zamknięcia ksiąg rachunkowych za 2013 r. (prze-księgowania na konto wyniku finansowego - symbol 860) ustalając następujące wielkości:

Dane w zł

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota
1.	Razem przychody księgowe	11 581 348,99
2.	Razem koszty księgowe	11 178 656,75
3.	Wynik finansowy brutto	402 692,24
4.	Podatek dochodowy	168 346,00
5.	Wynik finansowy netto	234 346,24

Wykazane w powyższej tabeli przychody i koszty księgowe nie różnią się od kwot wynikających z rachunku zysków i strat. Przeksięgowania rocznego kont wynikowych na konto wyniku finansowego dokonano zgodnie z ustaleniami Zakładowego Planu Kont. Po pomniejszeniu o dokonane przeksięgowania podatku dochodowego od osób prawnych - saldo konta wyniku finansowego wynosi 168 346,00 zł odpowiada księgowemu i bilansowemu wynikowi finansowemu netto.

W rachunku zysków i strat jako zmianę stanu produktów (nadwyżkę kosztów nad przychodami na GZM) w kwocie 849 985,75 zł zaksięgowano jako czynne rozliczenia międzyokresowe, prezentując w rachunku zysków i strat jako zmianę stanu produktów. Jako wynik netto za bieżący rok ujęto wynik na działalności gospodarczej realizowanej przez Spółdzielnię, przed pomniejszeniem o podatek dochodowy od osób prawnych, wyliczony zgodnie z poniższą tabelą.

Według danych Jednostki zawartych w „Dodatkowych informacjach i objaśnieniach” - ustalenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym przedstawia się następująco:

Dane w zł

L.p.	Treść	Kwota w zł.
1.	Przychody i zyski ogółem (jak wyżej)	11 581 348,99
2.	Plus/Minus zmiana stanu produktów	-852 722,73
3.	Minus - przychody z tyt. wytworzenia produktów na własne potrzeby	-192 599,75
4.	Minus - przychody księgowe nie zaliczane do podatkowych - GZM	-8 444 769,87
5.	Minus - nadwyżka przychodów nad kosztami z GZM z okres ubiegły	0,00
6.	Minus - inne przychody księgowe nie zaliczane do podatkowych	-27 144,10
7.	Plus - przychody podatkowe nie zaliczane do przychodów księgowych	0,00
8.	Razem przychody podatkowe	2 064 112,54
9.	Koszty i straty księgowe ogółem (jak wyżej)	11 178 656,75
10.	Minus - koszty z tyt. wytworzenia produktów na własne potrzeby	-192 599,75
11.	Minus - koszty księgowe zaliczane do GZM	-9 765 386,55

Raport z badania jednostkowego sprawozdania finansowego za 2013 r.
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Grochów”

12.	Minus - nadwyżka kosztów nad przychodami za okres ubiegły	-2 736,78
13.	Minus - koszty trwale podatkowo nieuzasadnione (NKUP)	-39 854,54
14.	Razem koszty uzyskania przychodów	1 178 079,13
15.	Podstawa opodatkowania brutto	886 033,41
16.	Plus/minus - zwiększenia/zmniejszenia podstawy opodatkowania	0,00
17.	Podstawa opodatkowania netto	886 033,41
18.	Podatek dochodowy 19%	168 346,35

Ustalenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym według danych Spółdzielni, zaprezentowane w „Dodatkowych informacjach i objaśnieniach”, jest zgodne z rocznym zeznaniem o wysokości dochodu osiągniętego przez podatników podatku dochodowego od osób prawnych (CIT-8).

➤ **INFORMACJA DODATKOWA**

Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Informacja dodatkowa zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych przy uwzględnieniu specyfiki Spółdzielni. Informacje dodatkową sporządzono w pełnej zgodności z bilansem, rachunkiem zysków i strat i księgami rachunkowymi.

➤ **NARUSZENIE PRZEPISÓW PRAWA**

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

➤ **ZDARZENIA PO DACIE BILANSU**

Biegły rewident stwierdza, że między dniem bilansowym 31-12-2013 r. a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i wynik bilansowy przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenia złożone przez Zarząd w dniu 20 maja 2014 r.

VII. INFORMACJE I STWIERDZENIA KOŃCOWE

Kierownictwo Jednostki złożyło przewidziane w umowie o badanie oświadczenie o sporządzeniu sprawozdania finansowego za rok badany zgodnie z dobrą wolą i wiedzą o prowadzeniu ksiąg rachunkowych oraz zgodnie z przepisami prawa, a także - o kompletności przychodów i kosztów i o zdarzeniach po dacie bilansu.

➤ **Informacje o istotnych wzajemnych pretensjach finansowych**

Z danych uzyskanych na życzenie biegłego w trakcie badania, wynika, że wzajemne pretensje finansowe Spółdzielni oraz osób fizycznych i prawnych, zgłoszone w Sądach dotyczą z powództwa Spółdzielni dochodzone na drodze sądowej w kwocie 77 248,86 zł. Zabezpieczenie z tytułu zaciągniętych kredytów długoterminowych (patrz nota IV. 7).

*
* *

Na podstawie wyników przeprowadzonych badań, uwzględniając oświadczenie Kierownictwa Spółdzielni stwierdza się, że:

- 1) badane sprawozdanie Jednostki za 2013 r. zostało sporządzone z zachowaniem ciągłości bilansowej,
- 2) ewidencja operacji gospodarczych w badanym okresie była zgodna z obowiązującymi zasadami rachunkowości,
- 3) przychody i koszty badanego roku obrotowego zostały w ewidencji księgowej i sprawozdaniu finansowym ujęte kompletnie i sklasyfikowane poprawnie,
- 4) wykazane w bilansie aktywa i pasywa rzeczywiście istnieją, są realne i zostały wycenione prawidłowo,
- 5) wykazane w bilansie składniki majątkowe (obrotowe) są własnością Spółdzielni,
- 6) po dacie zamknięcia roku obrotowego 2013 nie wystąpiły istotne zdarzenia, które mogłyby mieć wpływ na stan majątkowy Spółdzielni w okresie badanym oraz na Jej wyniki gospodarcze, bądź kontynuację działalności.

*
* *

Niniejszy raport zawiera 28 stron kolejno ponumerowanych, plus spis treści i załączniki. Każdą ze stron oznaczono przez umieszczenie na niej skróconego podpisu biegłego rewidenta.

Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy.
2. Bilans sporządzony na 31.12.2013r.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w roku obrotowym.

Warszawa, dnia 20 maja 2014 r.

W imieniu

GROUND FROST EUROIN Sp. z o. o.
(podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr ewid. 68 na liście KIBR)

Krystyna ZAKRZEWSKA
Kluczowy biegły rewident
nr ident 8640

SPIS TREŚCI

WSTĘP	1
I. INFORMACJE OGÓLNE	2
I.1. INFORMACJE O BADANEJ JEDNOSTCE	2
I.2. INFORMACJE RÓŻNE	3
II. OGÓLNA ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ JEDNOSTKI	5
II.1. SKRÓCONE BILANSE ZA LATA 2010- 2012	5
II.2. SKRÓCONE RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT ZA LATA 2010-2012	6
III.3. OGÓLNA OCENA EKONOMICZNA	7
III. SYSTEM RACHUNKOWOŚCI I POWIĄZANEJ Z NIĄ KONTROLI WEWNĘTRZNEJ	9
III.1. SYSTEM RACHUNKOWOŚCI I KONTROLI WEWNĘTRZNEJ	9
III.2. OCENA FORMALNA BADANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	10
III.3. INWENTARYZACJA AKTYWÓW I PASYWÓW	11
IV. INFORMACJE O ISTOTNYCH POZYCJACH BILANSU	11
V. INFORMACJE O ISTOTNYCH POZYCJACH KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK FINANSOWY	21
VI. USTALENIE WYNIKU FINANSOWEGO	26
VII. INFORMACJE I STWIERDZENIA KOŃCOWE	27
SPIS TREŚCI	I

ZAŁĄCZNIKI (podlegające badaniu):

- Nr 1 - Wprowadzenie do sprawozdania finansowego*
- Nr 2 - Bilans Jednostki*
- Nr 3 - Rachunek zysków i strat Jednostki*
- Nr 4 - Dodatkowe informacje i objaśnienia*
- Nr 5 - Sprawozdanie Zarządu z działalności w roku obrotowym 2013*