

**OPINIA
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
I
RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ**

**z badania sprawozdania finansowego
za rok 2014**

**Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
"Grochów"**

04-359 Warszawa, ul. Kobielska 1



Agencja Usług Audytorskich i Rachunkowych „EKORA” Sp. z o.o.
02-308 Warszawa, ul. Grójecka 34 lok. 22

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych
KIBR nr ewidencyjny 1066

Warszawa, maj 2015

Raport
uzupełniający opinię biegłego rewidenta
z badania sprawozdania finansowego
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej "Grochów"
z siedzibą w 04-359 Warszawa, ul. Kobielska 1
za rok obrotowy od 01.01.2014 do 31.12.2014

SPIS TREŚCI

A.	Część ogólna.....	4
B.	Kluczowe wielkości bezwzględne i wskaźniki.....	8
1.	Bilans porównawczy.....	8
2.	Rachunek zysków i strat.....	11
3.	Omówienie analizy wskaźnikowej.....	13
3.1	Wskaźniki rentowności.....	13
3.2	Wskaźniki płynności finansowej.....	13
3.3	Wskaźniki rotacji.....	13
3.4.	Omówienie pozostałych wskaźników.....	14
3.4.1.	Wskaźniki do analizy poziomej i pionowej bilansu.....	14
4.	Zdolność Spółdzielni do kontynuowania działalności.....	14
C.	Część szczegółowa.....	15
1.	Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości.....	15
2.	Inwentaryzacja aktywów i pasywów.....	16
3.	AKTYWA.....	17
3.1.1.	Wartości niematerialne i prawne.....	17
3.1.2.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	17
3.1.3.	Należności długoterminowe.....	18
3.1.4.	Inwestycje długoterminowe.....	18
3.1.5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.....	18
3.2.	Aktywa obrotowe.....	18
3.2.1.	Zapasy.....	18
3.2.2.	Należności krótkoterminowe.....	19
3.2.3.	Inwestycje krótkoterminowe.....	19
3.2.4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.....	20
3.3.	Ogółem aktywa bilansu.....	20
4.	PASYWA.....	21
4.1.	Fundusze własne ogółem.....	21
4.1.1.	Fundusz podstawowy.....	21
4.1.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna).....	21
4.1.3.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna).....	21
4.1.4.	Fundusz zapasowy.....	21
4.1.5.	Fundusz z aktualizacji wyceny.....	21
4.1.6.	Pozostałe fundusze rezerwowe.....	21
4.1.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych.....	21
4.1.8.	Wynik finansowy netto roku obrotowego.....	22
4.1.9.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna).....	22
4.2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania.....	22
4.2.1.	Rezerwy na zobowiązania.....	22
4.2.2.	Zobowiązania długoterminowe.....	22
4.2.3.	Zobowiązania krótkoterminowe.....	22
4.2.4.	Rozliczenia międzyokresowe.....	24
4.3.	Ogółem pasywa bilansu.....	24
5.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	25
5.1.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi.....	25
5.1.1.	Przychody ze sprzedaży.....	25
5.1.2.	Zmiana stanu produktów.....	25
5.1.3.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby.....	25
5.1.4.	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów.....	25
5.2.	Koszty działalności operacyjnej.....	25
5.3.	Pozostałe przychody operacyjne.....	26
6.	Podatek dochodowy.....	27
7.	Badanie pozostałych części składowych sprawozdania finansowego.....	28
7.1.	Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.....	28
7.2.	Zestawienie zmian w funduszu własnym w roku obrotowym.....	28
7.3.	Informacja dodatkowa.....	28
7.4.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.....	28
7.5.	Naruszenie przepisów prawa.....	28
7.6.	Zdarzenia po dacie bilansu.....	28
8.	Podsumowanie.....	29

A. Część ogólna

1. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Grochów” prowadzi działalność w oparciu o postanowienia ustawy Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 z późn. zmianami) oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zmianami).

Spółdzielnia działa na podstawie statutu z dnia 29.11.2007 r. ze zmianami, z których ostatnią Sąd zarejestrował 30.06.2008 r.

2. Spółdzielnia posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:
 - a) numer KRS 0000024169 w rejestrze przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym nadany przez Sąd Rejonowy w Warszawie.
 - b) numer identyfikacji podatkowej NIP 1132165520 nadany w dniu 10,09,1999 r. przez Urząd Skarbowy Warszawa Praga Południe.
 - c) numer identyfikacyjny Regon 016072062 nadany przez Urząd Statystyczny w Warszawie.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni zarejestrowanej przez Sąd w KRS jest:
 - a) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - b) 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 ułamkowego udziału we współwłasności w garażach,
 - c) Budowanie i nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - d) Budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - e) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
 - f) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni.
4. Organy Spółdzielni:
 - a) Zarząd powołany przez uprawniony organ prowadzący sprawy Spółdzielni, działał w roku sprawozdawczym w składzie:

Waldemar Piwowarski	Prezes Zarządu	od 2000 r.
Sławomir Kalinowski	Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Inwestycyjnych	od 2000 r.
Barbara Piowar	Członek Zarządu –Główny Księgowy	od 2000 r.

- b) Rada Nadzorcza o kadencji określonej w statucie, działała w roku sprawozdawczym do dnia 30.06.2014 r. w następującym składzie:

Dariusz Gąsecki	Członek Rady
Zbigniew Konarzewski	Członek Rady
Jerzy Krajewski	Członek Rady
Hanna Kucharska	Członek Rady
Jarosław Maliszewski	Członek Rady
Anna Maciak	Członek Rady
Zofia Porakowska	Członek Rady
Irena Pustkowska	Członek Rady
Stanisław Soszyński	Członek Rady
Bożena Szymaniak	Członek Rady
Jerzy Tyszkiewicz	Członek Rady

Wg Informacji z Krajowego Rejestru Sadowego skład Rady od dnia 01,07,2014 r. do dnia wydania Opinii o sprawozdaniu był następujący:

Zbigniew Konarzewski	Przewodniczący
Anna Maciak	Sekretarz
Jacek Jarosławski	Członek Rady
Danuta Jastrzębska Kloch	Członek Rady
Marek Jędruszak	Członek Rady
Maria Michałowska	Członek Rady
Beata Wieczorek	Członek Rady
Longina Seliga	Członek Rady
Dariusz Płaczkowski	Członek Rady
Jerzy Ornatowski	Członek Rady
Tomasz Olawa	Członek Rady

5. Główny księgowy Spółdzielni:

Głównym Księgowym Spółdzielni i członkiem Zarządu jest Pani Barbara Piwowar.

6. Fundusze własne kształtują się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
Kapitał (fundusz) własny	35 140 423,97	36 203 442,48
Kapitał (fundusz) podstawowy	39 426 604,23	41 074 454,29
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
Kapitał (fundusz) zapasowy		
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	(5 031 104,16)	(5 105 358,05)
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
Zysk (strata) z lat ubiegłych		
Zysk (strata) netto	744 923,90	234 346,24
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (w.ujemna)		

7. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 3 Spółdzielnia zatrudniała średnio w badanym roku obrotowym 22 osoby, w roku poprzednim także 22 osoby (po przeliczeniu na pełne etaty).
8. Uchwałą nr 20/2014 Rady Nadzorczej z dnia 18.12.2014 do (nie obowiązkowego w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości) badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – zgodnie z art. 66 ustęp 4 ustawy o rachunkowości - wybrany został podmiot audytorski "Agencja Usług Audytorskich i Rachunkowych "EKORA" Spółka z o.o." wpisany pod numerem 1066 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.
9. Badanie, zgodnie z umową nr 1/A/2015 z dnia 15.01.2015 r. zawartą w wykonaniu uchwały z punktu 8 przeprowadzono w siedzibie Spółdzielni w okresie od 08.04.2015 r. do 20.05.2015 r.
10. Zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Bogdan Broniewski (nr rej. 9061) oświadczają, że pozostają niezależni od badanej Spółdzielni, w rozumieniu art. 56 ust. 3 ustawy z dnia 07 maja 2010 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.
11. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych Ground Frost Euroin Audit Sp. z o.o. i otrzymało opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone r. Uchwałą nr 1/2014 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej – Protokół z dnia 23.06.2014 r.

12. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany:
- stosownie do art. 69 ustawy o rachunkowości zostało złożone w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy – XIV Wydział Gospodarczy KRS w dniu 04.07.2014 r.; Sąd dokonał wpisu 26.08.2014 r.
 - stosownie do art. 27 ustawy z 15.02.1992 r. zostało złożone w Urzędzie Skarbowym w dniu 01.07.2014 r.
13. Zbadane sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy, zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości, obejmuje:
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
 - bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 44 462 773,80 zł;
 - rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazujący:
 - ujemną zmianę stanu produktów w kwocie 716 561,72 zł,
 - zysk netto z pozostałej działalności gospodarczej w wysokości 744 923,90zł;
 - dotatkowe informacje i objaśnienia.
14. Zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia udostępniła biegłemu prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzieliła informacji niezbędnych do wydania opinii biegłego rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym.
15. Ponadto Zarząd Spółdzielni, stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące m.in.:
- kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności,
 - ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
 - nie zaistnienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.
16. Niniejszy raport został opracowany przez biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez art. 65 ust. 6 ustawy o rachunkowości, z uwzględnieniem:
- stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,
 - poziomu istotności ustalonego dla sprawozdania finansowego,
 - zawodowego osądu biegłego zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,
 - stanu rozrachunków z tytułów podatkowych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną Spółdzielnię, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.

B. Kluczowe wielkości bezwzględne i wskaźniki względne charakteryzujące wynik bilansowy Spółdzielni oraz jej sytuację majątkową i finansową za rok obrotowy i dwa lata poprzedzające.

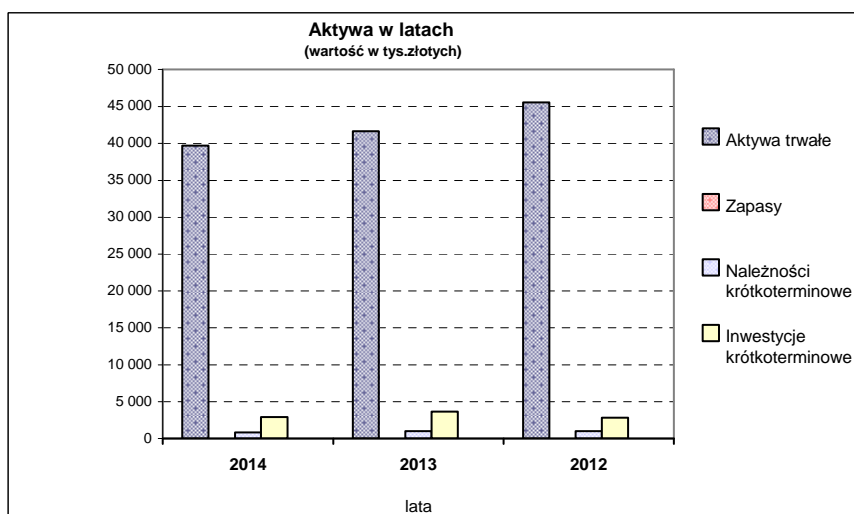
Wynik działalności gospodarczej, zmiany rachunku zysków i strat, bilansu oraz wskaźników finansowych charakteryzują tabele i wykresy podane niżej:

1. Bilans porównawczy

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

Lp	Wyszczególnienie	2014		2013		2012		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł		%	
								2014/2013	2014/2012	2014/2013	2014/2012
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	39 698,1	89,3	41 657,0	88,1	45 561,1	91,5	(1 958,9)	95,3	(5 863,0)	87,1
I.	Wartości niematerialne i prawne										
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	32 163,3	72,3	33 755,8	71,4	35 041,3	70,3	(1 592,4)	95,3	(2 878,0)	91,8
III.	Należności długoterminowe										
1.	Od jednostek powiązanych										
IV.	Inwestycje długoterminowe					2 000,0	4,0			(2 000,0)	
a)	w jednostkach powiązanych										
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 534,8	16,9	7 901,2	16,7	8 519,8	17,1	(366,5)	95,4	(985,1)	88,4
B.	Aktywa obrotowe	4 764,7	10,7	5 636,4	11,9	4 251,1	8,5	(871,7)	84,5	513,6	112,1
I.	Zapasy										
II.	Należności krótkoterminowe	833,0	1,9	1 022,9	2,2	1 002,5	2,0	(189,9)	81,4	(169,5)	83,1
1.	Należności od jednostek powiązanych										
III.	Inwestycje krótkoterminowe	2 917,5	6,6	3 648,4	7,7	2 819,8	5,7	(730,9)	80,0	97,7	103,5
a)	w jednostkach powiązanych										
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	1 014,2	2,3	965,1	2,0	428,8	0,9	49,1	105,1	585,4	236,5
	Aktywa razem	44 462,8	100,0	47 293,4	100,0	49 812,2	100,0	(2 830,7)	94,0	(5 349,4)	89,3

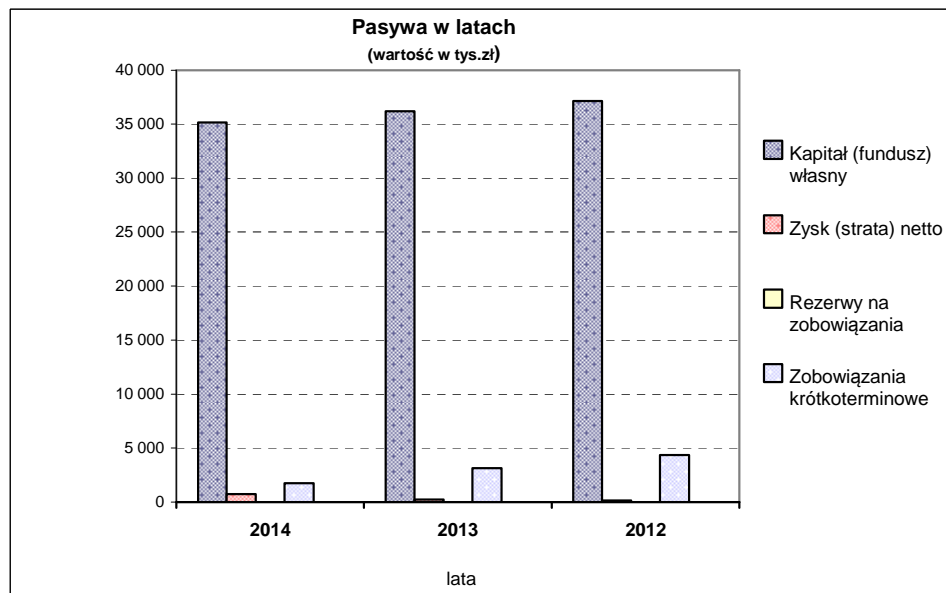
Graficznie aktywa przedstawiają się następująco:



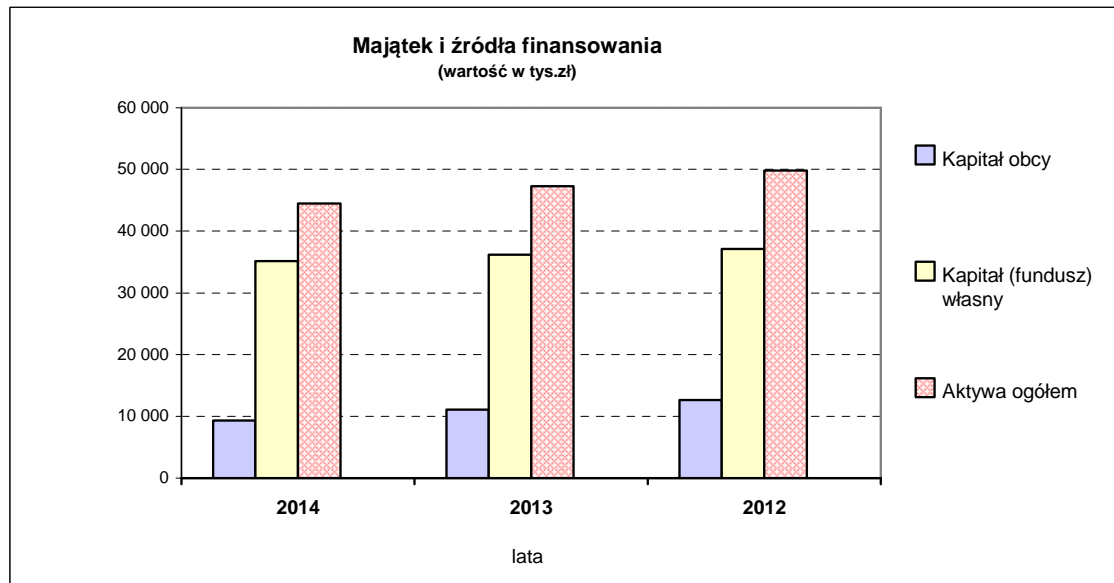
Pasywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2014		2013		2012		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%	tys. zł	%
								2014/2013		2014/2012	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	35 140,4	79,0	36 203,4	76,6	37 148,1	74,6	(1 063,0)	97,1	(2 007,7)	94,6
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	39 426,6	88,7	41 074,5	86,9	42 455,7	85,2	(1 647,9)	96,0	(3 029,1)	92,9
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)					(277,8)	(0,6)			277,8	
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy										
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	(5 031,1)	(11,3)	(5 105,4)	(10,8)	(5 173,5)	(10,4)	74,3	98,5	142,4	97,2
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych										
VIII.	Zysk (strata) netto	744,9	1,7	234,3	0,5	143,8	0,3	510,6	317,9	601,1	518,1
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	9 322,3	21,0	11 090,0	23,4	12 664,1	25,4	(1 767,6)	84,1	(3 341,7)	73,6
I.	Rezerwy na zobowiązania										
II.	Zobowiązania długoterminowe	7 580,0	17,0	7 946,5	16,8	8 299,5	16,7	(366,5)	95,4	(719,5)	91,3
1.	Wobec jednostek powiązanych										
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 742,3	3,9	3 143,5	6,6	4 364,5	8,8	(1 401,2)	55,4	(2 622,2)	39,9
1.	Wobec jednostek powiązanych										
IV.	Rozliczenia międzyokresowe										
	Pasywa razem	44 462,8	100,0	47 293,4	100,0	49 812,2	100,0	(2 830,7)	94,0	(5 349,4)	89,3

Graficznie pasywa przedstawiają się następująco:



Graficznie zmiany w aktywach i pasywach przedstawiają się następująco:



Zgodnie z powyższymi danymi wynikającymi z bilansu analitycznego na sytuację Spółdzielni istotnie wpływają następujące aspekty:

- a) Aktywa trwałe stanowią 89,3% całego majątku Spółdzielni, widoczny jest spadek bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych, który w przedziale 3 lat (2012 – 2014) stanowi kwotę 2 878,0 tys. zł (8,2%). Aktualna, narastająca wartość umorzenia jako zużycia tychże środków wynosi 43,99% ich wartości początkowej. Umorzenie budynków i budowli wynosi 43,14%.
- b) W grupie majątku obrotowego odnotowano wzrost o 513,6 tys. zł (12,1 % od roku 2012), który obejmuje głównie stan środków pieniężnych oraz należności i międzyokresowych rozliczeń krótkoterminowych. Aktywa obrotowe wykazują tendencję wzrostową, głównie wzrost środków pieniężnych.
- c) W pasywach bilansu uwagę zwraca spadek kwotowy w okresie 3 lat funduszy własnych o 2 007,7 tys. zł (5,4 %).

Udział funduszy własnych w finansowaniu majątku Spółdzielni na dzień bilansowy wyniósł 97,0 % w stosunku do ogólnej sumy aktywów.

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

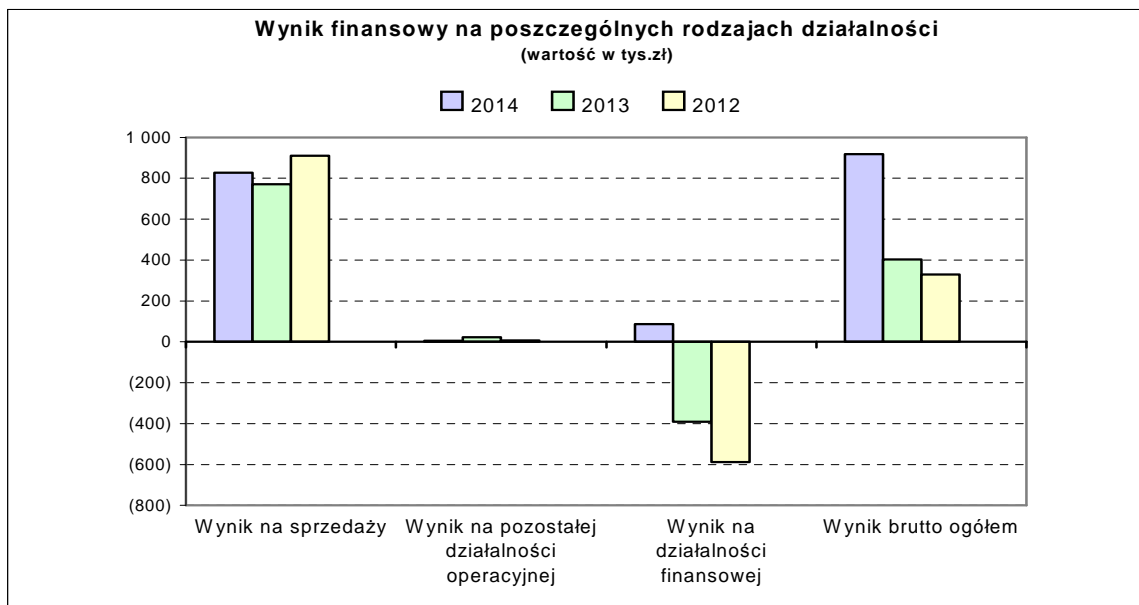
Lp	Wyszczególnienie	2014 rok		2013 rok		2012 rok		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	2014/2013		2014/2012	
								3	10	11	12
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A Działalność podstawowa											
1	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	11 108,7	98,8	11 386,1	98,3	10 646,2	98,9	(277,5)	97,6	462,5	104,3
2	Koszt własny sprzedaży	10 281,8	99,6	10 614,2	95,0	9 735,3	93,3	(332,4)	96,9	546,5	105,6
3	Wynik na sprzedaży	826,9		771,9		910,9		55,0	107,1	(84,0)	90,8
B Pozostała działalność operacyjna											
1	Pozostałe przychody operacyjne	45,2	0,4	47,3	0,4	35,2	0,3	(2,1)	95,7	10,1	128,7
2	Pozostałe koszty operacyjne	40,5	0,4	24,9	0,2	28,5	0,3	15,7	162,9	12,0	142,1
3	Wynik na działalności operacyjnej	4,7		22,4		6,6		(17,7)	21,0	(1,9)	70,9
C	Wynik operacyjny (A3+B3)	831,6		794,4		917,6		37,2	104,7	(86,0)	90,6
D Działalność finansowa											
1	Przychody finansowe	87,0	0,8	147,9	1,3	82,1	0,8	(60,9)	58,8	4,9	105,9
2	Koszty finansowe	0,2	0,0	539,6	4,8	669,7	6,4	(539,3)	0,0	(669,5)	0,0
3	Wynik na działalności finansowej	86,8		(391,7)		(587,5)		478,4	(22,2)	674,3	(14,8)
E Zdarzenia nadzwyczajne											
1	Zyski nadzwyczajne										
2	Straty nadzwyczajne										
3	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych										
F	Zysk (strata) brutto (C+D3+E3)	918,4		402,7		330,0		515,7	228,1	588,3	278,3
1	Podatek dochodowy	173,4		168,3		186,3		5,1	103,0	(12,8)	93,1
2	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)										
G	Obowiązkowe obciążenia-razem	173,4		168,3		186,3		5,1	103,0	(12,8)	93,1
	Zysk (strata) netto (F-G)	744,9		234,3		143,8		510,6	317,9	601,1	518,1

Przychody ogółem	11 240,9	100,0	11 581,3	100,0	10 763,5	100,0	(340,5)	97,1	477,4	104,4
------------------	----------	-------	----------	-------	----------	-------	---------	------	-------	-------

Koszty ogółem	10 322,5	100,0	11 178,7	100,0	10 433,5	100,0	(856,1)	92,3	(110,9)	98,9
---------------	----------	-------	----------	-------	----------	-------	---------	------	---------	------

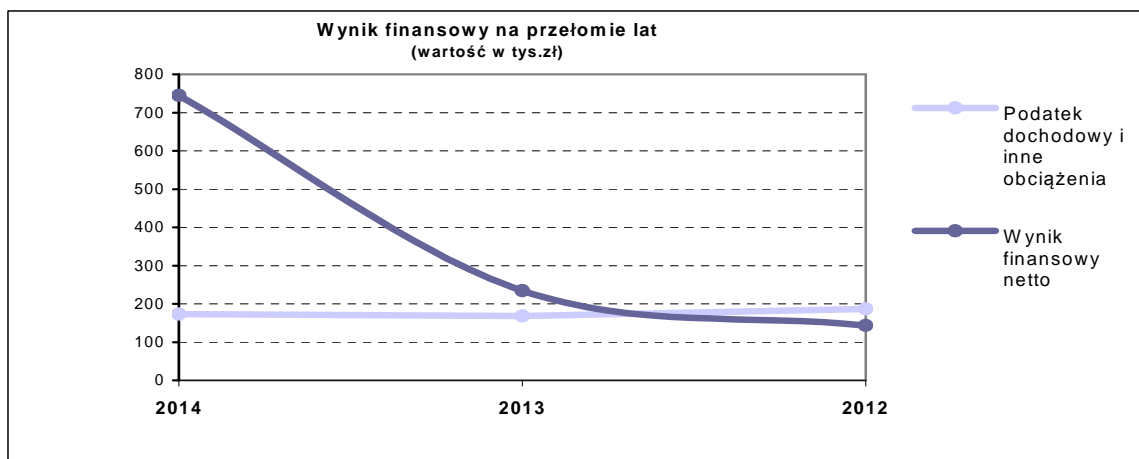
Rachunek zysków i strat obejmuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości netto w kwocie 607,2 tys. zł oraz zysk netto na działalności gospodarczej w kwocie 744,9 tys. zł. Pozostałe elementy (składniki) rachunku zysków i strat nie wykazują istotnych odchyłeń w stosunku do roku poprzedniego.

Udział poszczególnych elementów rachunku zysków i strat kształtujących wynik finansowy przedstawia się następująco:



Na sprzedaży Spółdzielnia osiągnęła wynik w kwocie 826,9 tys. zł, na pozostałej działalności operacyjnej zysk łącznie wynik operacyjny 4,7 tys. zł, oraz na działalności finansowej stratę wynoszącą 86,8 tys. zł.

Wynik finansowy netto na przełomie lat kształtował się następująco:



3. Omówienie analizy wskaźnikowej

3.1 Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności			2014	2013	2012
Rentowność majątku (ROA) <u>wynik finansowy netto x 100</u> aktywa ogółem	5-8	procent	1,68%	0,50%	0,29%
Rentowność netto <u>wynik finansowy netto x 100</u> przychody ogółem	3-8	procent	7,21%	2,22%	1,43%
Rentowność kapitału własnego (ROE) <u>wynik finansowy netto x 100</u> kapitały własne	15-25	procent	2,12%	0,65%	0,39%

Osiągnięty w roku obrotowym zysk powoduje, że wskaźnik za ten okres przyjmuje wartość dodatnią. Wskaźnik rentowności zmniejszył się w porównaniu do roku poprzedniego.

3.2 Wskaźniki płynności finansowej przedstawiają się następująco:

Wskaźniki płynności finansowej			2014	2013	2012
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia <u>aktywa obrotowe - należności z tyt.dostaw i usług powyżej 12 mc</u> zobowiązania krótkoterm. - zobow.krótkoterm.powyżej 12 mc	1,2 - 2,0	krotność	2,73	1,79	0,97
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia <u>aktywa obrot. - zapasy - kr.term.RMK czynne - należ.z tyt.dost.i usł.pow.12 mc</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	1,0	krotność	2,15	1,49	0,88
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	0,1- 0,2	krotność	1,67	1,16	0,65

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych – nie wskazuje na występowanie istotnych zakłóceń w terminowym regulowaniu zobowiązań wymagalnych.

3.3 Wskaźniki rotacji przedstawiają się następująco:

Wskaźniki rotacji (obrotowość)			2014	2013	2012
Spływ należności (w dniach) <u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów,towarów i materiałów	ilość dni porównywalna z lp 18	w dniach	28	33	29
Spłata zobowiązań (w dniach) <u>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów,towarów i materiałów	ilość dni porównywalna z lp 17	w dniach	17	16	19

Porównanie szybkości obrotu należnościami w dniach z rotacją zobowiązań w dniach wskazuje na zachowanie optymalnej równowagi dni rotacji, w odniesieniu do należności i zobowiązań.

3.4. Omówienie pozostałych wskaźników

3.4.1. Wskaźniki do analizy poziomej i pionowej bilansu

Wstępna analiza bilansu			2014	2013	2012
Złota reguła bilansowania $\frac{\text{(kapitały własne + rezerwy długoterminowe)} \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	88,52%	86,91%	81,53%
Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$	40-80	procent	36,57%	55,77%	102,67%
Złota reguła finansowania $\frac{\text{kapitały własne} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100	procent	376,95%	326,45%	293,33%

Uwagę zwraca wskaźnik „Złotej reguły bilansowania”; wskaźnik wyższy od 100 sygnalizuje prawidłowość sfinansowania aktywów trwałych funduszami własnymi i sprzyja utrzymaniu równowagi finansowej Spółdzielni.

W przedziale 3 lat nastąpił istotny spadek wartości bilansowej Spółdzielni, czyli aktywów netto odpowiadających głównie wartości wyodrębnionych lokali i umorzenia.

4. Zdolność Spółdzielni do kontynuowania działalności w roku następnym po badanym

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno – finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego i zdarzeń gospodarczych, jakie nastąpiły po dniu bilansowym stwierdza się, że aktualna sytuacja Spółdzielni jest stabilna i nie ma zagrożenia dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym.

Zaprezentowane wskaźniki ekonomiczne wskazują na stabilność struktury finansowania. Nie występują zakłócenia w terminowym regulowaniu zobowiązań wymagalnych.

Ponadto należy zauważyć, że Spółdzielnia uzyskała ujemny wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi i zysk na działalności gospodarczej.

C. Część szczegółowa

1. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości.

1.1. Księgowość Spółdzielni.

Księgowość funkcjonuje na podstawie przyjętych przez Spółdzielnię zasad zwanych „Polityką Rachunkowości”, zatwierdzonych przez Zarząd z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2008 r. W opracowaniu tym ujęto wybrane alternatywne rozwiązania, wynikające z art. 10 ustawy o rachunkowości, w tym reguły, metody i procedury dotyczące:

- a) wyceny przychodów, rozchodów i stanów bilansowych poszczególnych pozycji aktywów i pasywów, również zasad szacowania odpisów aktualizujących utratę wartości, bądź jej przyrost,
- b) inwentaryzacji aktywów i pasywów, ze szczególnym akcentem na inwentaryzację w formie tzw. weryfikacji dokumentów księgowych.

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

- a) Spółdzielnia przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 01.01. roku badanego,
- b) prowadziła w sposób poprawny księgi rachunkowe, przy użyciu programu komputerowego,
- c) operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- d) dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości.

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

- a) Spółdzielnia przechowuje zbiory w postaci wydruków papierowych oraz na magnetycznych dyskach twardych odpowiednio do przyjętych wewnętrznych zasad uregulowanych w Polityce Rachunkowości i przechowuje zbiory danych,
- b) przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie zarządu Spółdzielni, w oryginalnej postaci, w podziale na lata i miesiące,
- c) okresy przechowywania danych były zgodne z art. 74 ustawy o rachunkowości, tj.: sprawozdania finansowe – przechowywanie trwałe, a pozostałe zbiory 5 lat - liczone od początku roku następnego.

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

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

2. Inwentaryzacja aktywów i pasywów

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

- a) spisu z natury:
 - środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2014 r.
- b) w drodze potwierdzenia sald:
 - rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.12.2014 r.
 - środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2014 r.
- c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny:
 - należności z tytułów publiczno – prawnych na dzień 31.12.2014 r.
 - fundusze specjalne na dzień 31.12.2014 r.
 - rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2014 r.
 - fundusze własne na dzień 31.12.2014 r.

Spółdzielnia przeprowadziła inwentaryzację roczną na podstawie z uchwały Zarządu nr 24/2014 z dnia 08.12.2014 r.

Dokumentacja inwentaryzacyjna nie budzi zastrzeżeń i pozwala na uznanie wykazanych w sprawozdaniu finansowym pozycji za realne.

3. AKTYWA

Aktywa zbadanego bilansu przedstawiają się następująco:

3.1. Aktywa trwałe **39 698 085,60 zł**

Stanowią one 89,3 % aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.1.1. Wartości niematerialne i prawne **Nie występuje**

3.1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w wysokości **32 163 333,01 zł**

Stanowią one 72,3 % bilansowej sumy aktywów.

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

a) Środki trwałe 32 163 333,01 zł

Treść	Grunty	Budynki, lokale i obiek.inż.ląd.i wod.	Maszyny i urząd.	Inne środki trw	Razem
Wartość brutto					
Bilans otwarcia	1 258 176,37	56 656 040,80	338 428,80	242 888,33	58 495 534,30
Zwiększenia			12 150,28	34 335,49	46 485,77
Zmniejszenia	25 514,64	1 058 543,80	27 995,74	307,00	1 112 361,18
Bilans zamknięcia	1 232 661,73	55 597 497,00	322 583,34	276 916,82	57 429 658,89
Umorzenie					
Bilans otwarcia	755 043,80	23 526 462,74	325 077,45	133 176,43	24 739 760,42
Zwiększenia	62 600,09	846 782,00	13 349,55	37 460,52	960 192,16
Zmniejszenia	16 276,15	389 047,81	27 995,74	307,00	433 626,70
Bilans zamknięcia	801 367,74	23 984 196,93	310 431,26	170 329,95	25 266 325,88
Wartość netto na BO	503 132,57	33 129 578,06	13 351,35	109 711,90	33 755 773,88
Wartość netto na BZ	431 293,99	31 613 300,07	12 152,08	106 586,87	32 163 333,01

Biegły stwierdza wiarygodność i zgodność pozycji bilansowej „Środki trwałe”, gdyż:

- wycena rzeczowego majątku trwałego jest zgodna z przyjętą „Polityką Rachunkowości” oraz art. 28 ustawy o rachunkowości,
- dokumentacja dotycząca przychodu i rozchodu środków trwałych jest kompletna i prawidłowa,
- środki trwałe amortyzowane są metodą liniową - metod amortyzacji w roku obrotowym nie zmieniono,
- ewidencja, klasyfikacja oraz prezentacja majątku w sprawozdaniu finansowym - nie nasuwa uwag.

b) Środki trwałe w budowie Nie występuje

3.1.3. Należności długoterminowe **Nie występuje**

3.1.4. Inwestycje długoterminowe **Nie występuje**

3.1.5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe **7 534 752,59 zł**

Saldo wykazane w bilansie wynika z konta 645 i dotyczy kosztów termomodernizacji rozliczanych w czasie w następujących obiektach:

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na koniec okresu
- Garwolińska 7	700 725,37
- Garwolińska 9	687 007,93
- Grochowska 186	694 112,62
- Grochowska 200	1 080 871,94
- Grochowska 202	857 154,31
Kobielska 11	640 899,07
Kobielska 13	709 681,62
Kobielska 15	1 079 287,75
Kobielska 17	818 043,34
Kobielska 19	632 452,06
Razem	7 900 236,01

Z tego:

- rozliczenia długoterminowe 7 534 752,59 zł,
- rozliczenia krótkoterminowe 365 483,42 zł

3.2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie **4 764 688,20 zł**

Stanowią 10,7% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.2.1. Zapasy **Nie występuje**

3.2.2. Należności krótkoterminowe

833 036,58 zł

Stanowią 1,9% aktywów i dotyczą należności od:

Należności i roszczenia	kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący (+/-)	Kwota w bilansie
Należności z tyt. dostaw i usług	656 346,76	8 832,60	647 514,16
Należności z tyt. podatków i ZUS	18 985,86		18 985,86
dochodzone na drodze sądowej	155 946,44		155 946,44
Inne należności	10 590,12		10 590,12
Razem	841 869,18	8 832,60	883 036,58

Należności wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności (art. 28.1.7 i 7^a ustawy o rachunkowości). Stosowny odpis aktualizujący został dokonany w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Odpisy utworzone były z uwzględnieniem stopnia ryzyka, jakie wiąże się z daną należnością.

W należnościach z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych figuruje kwota podatku VAT do odliczenia w następnym miesiącu.

3.2.3. Inwestycje krótkoterminowe

2 917 474,04 zł

Stanowią 6,6% aktywów i obejmują:

Wyszczególnienie		Stan na dzień bilansowy br.
Krótkoterminowe aktywa finansowe		
-	środki pieniężne w kasie	10 723,09
	środki pieniężne w banku	2 906 750,14
Inne inwestycje krótkoterminowe		
Razem		2 917 474,04

Środki pieniężne dotyczą wyłącznie stanów środków pieniężnych na rachunkach bankowych i lokat, które zostały potwierdzone na dzień bilansowy przez banki obsługujące Spółdzielnię, oraz stanu gotówki w kasie, który w Spółdzielni potwierdzono spisem z natury.

3.2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

1 014 177,58 zł

Stanowią 2,3% aktywów i obejmują tytuły:

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		Stan na koniec okresu
-	Ubezpieczenia, prenumeraty	25 350,65
-	Rozliczenia kosztów remontów	365 483,12
-	Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	607 217,13
-	pozostałe	16 126,38
Razem		1 014 177,58

Biegły nie wnosi uwag do tej pozycji bilansowej. Spółdzielnia wiarygodnie aktywowała koszty w wysokości przypadającej na następne okresy sprawozdawcze, zgodnie z przyjętymi zasadami (art. 39 ustawy o rachunkowości).

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zostały zinwentaryzowane ustawową metodą weryfikacji ich wartości i dokumentów.

3.3. Ogółem aktywa bilansu wynoszą

44 462,773,80 zł

z podkreśleniem, że przy wycenie bilansowej poszczególnych składników Spółdzielnia zastosowała się do nadrzędnych zasad rachunkowości, wynikających z ustawy o rachunkowości oraz z zasad określonych w przyjętej polityce rachunkowości.

4. PASYWA zbadanego bilansu kształtują się następująco:

4.1. Fundusze własne ogółem (art. 3.1.29 ustawy o rachunkowości) 35 140 423,97 zł

Fundusze własne stanowią w pasywach bilansu 79,0%.

4.1.1. Fundusz podstawowy 39 426 604,23 zł

Wykazany zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym określonym w art. 36 ustawy o rachunkowości.

Nazwa funduszu	Stan funduszu na 01.01.2014	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan funduszu na 31.12.2014
udziałowy	252 721,35	13 745,00	1 411,60	265 054,75
zasobów mieszkaniowych	2 788 856,98	34 349,00	206 548,50	2 616 657,48
zasobowy	2 586 796,83	8 460,00	78 111,58	2 517 145,25
wkładów mieszkaniowych	613 674,95		149 453,87	464 221,08
wkładów budowlanych	34 832 404,18	52 770,00	1 321 648,51	33 563 525,67
RAZEM	41 074 454,29	109 324,00	1 757 174,06	39 426 604,23

4.1.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna) Nie występuje

4.1.3. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna) Nie występuje

Powyższa pozycja nie występuje w Spółdzielni.

4.1.4. Fundusz zapasowy Nie występuje

Pozycja nie występuje w Spółdzielni.

4.1.5. Fundusz z aktualizacji wyceny -5 031 104,16 zł

Nazwa funduszu	Stan funduszu na 01.01.2014	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan funduszu na 31.12.2014
aktualizacji wyceny	-5 105 358,05	108 602,89	34 349,00	-5 031 104,16

Zwiększenie z tytułu waloryzacji wkładów, zmniejszenie ustanowienie odrębnej własności.

4.1.6. Pozostałe fundusze rezerwowe Nie występuje

Powyższa pozycja nie występuje w Spółdzielni.

4.1.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych Nie występuje

Powyższa pozycja nie występuje w Spółdzielni.

4.1.8. Wynik finansowy netto roku obrotowego – zysk **744 923,90 zł**

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

4.1.9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) **Nie występuje**

Powyższa pozycja nie występuje w Spółdzielni.

4.2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania **9 322 349,83 zł**

Stanowią one 14,4% bilansowej sumy pasywów i z tego przypada na:

4.2.1. Rezerwy na zobowiązania **Nie występuje**

4.2.2. Zobowiązania długoterminowe **7 580 022,42 zł**

Stanowią 17,0% pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone zobowiązania z tytułu kredytu trmmodernizacyjnego o okresie spłaty powyżej 1 roku – szczegółowo zaprezentowane zostały w informacji dodatkowej do sprawozdania (str.5)

4.2.3. Zobowiązania krótkoterminowe **1 742 327,41 zł**

Stanowią 3,9% pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
Zobowiązania krótkoterminowe	1 742 327,41	3 143 487,08
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w tym:		
a) kredyty i pożyczki	365 483,42	328 735,26
b) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy	474 996,10	459 843,04
c) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	68 049,79	119 497,63
d) z tytułu wynagrodzeń		
e) kaucje	99 800,20	
f) nadpłata mediów do rozliczenia z członkami	375 985,09	
g) nadpłaty z tytułu eksploatacji lokali	110 174,46	
h) wpłaty z tytułu wykupu schowków	52 206,74	
i) inne zobowiązania	38 324,49	497 436,55
3. Fundusze specjalne	157 307,12	1 737 974,60

Ad 2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek dotyczą:

- a) kredyty i pożyczki - obejmują wiarygodnie ustalone zobowiązania z tytułu kredytu termomodernizacyjnego o okresie spłaty poniżej 1 roku – zostały szczegółowo zaprezentowane w informacji dodatkowej do sprawozdania (str.5)
- b) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenione zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o rachunkowości.
 Nie stwierdzono sald przedawnionych, kwalifikujących się do odpisania w pozostałe przychody działalności operacyjnej.
- c) Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych obejmują następujące rozrachunki:

Wyszczególnienie		Stan na dzień 31.12.2014
-	Podatek dochodowy od osób fizycznych	22 051,00
-	Składki na ZUS	45 998,79
-	Podatek VAT	
-	Podatek dochodowy osób prawnych	
-	PFRON	
Razem		68 049,79

Powyższe zobowiązania są zgodne z deklaracjami podatkowymi złożonymi do US.
 Wszystkie zobowiązania zostały uregulowane terminowo.

Ad.3 Fundusze specjalne 157 307,12 zł

Kwota na koniec roku obejmuje:

- fundusz socjalny 2 654,24 zł,
- fundusz remontowy 154 652,88 zł.

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

Zmiany funduszu socjalnego w ciągu roku		Kwota w zł
Stan na 01.01.2014 r.		2 187,78
-	Naliczenie, odpis podstawowy	24 066,46
	Wydatki ZFŚS	23 600,00
Stan na 31.12.2014 r.		2 654,24

Zmiany funduszu remontowego w ciągu roku		Kwota w zł
Stan na 01.01.2014 r.		1 735 786,82
Zwiększenia funduszu w 2014 r. w tym:		1 887 791,03
Odpisy:		
- od lokali	1 544 978,76	
- od garaży, miejsc postojowych	12 595,44	
- rozliczenie wyniku finansowego 2013 r.	48 809,71	
- z przekształceń	281 407,12	
Zmniejszenia funduszu w 2014 r. w tym:		3 468 924,97
- Remonty dachów	127 033,27	
- Roboty instalacyjne co	19 031,10	
- Roboty malarskie	33 913,38	
- Roboty instalacyjne gaz	36 285,00	
- Konserwacje siły własne	187 386,84	
- Wymiana instalacji cw, zw	1 326 632,62	
- Obsługa kredytu termo	1 281 819,98	
- Rozliczenie kosztów przekształcenia	46 357,92	
- Pozostałe remonty, awarie	410 464,86	
Stan na 31.12.2014 r.		154 652,88

4.2.4. Rozliczenia międzyokresowe

Nie występuje

4.3. Ogółem pasywa bilansu

44 462 773,80 zł

Wszystkie pozycje pasywów zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości i przyjętych przez Spółdzielnię polityce rachunkowości.

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

sporządzony został w wariantcie porównawczym, z uwzględnieniem postanowień art. 47 ustawy o rachunkowości, zgodnie z przyjętymi zasadami określonymi w „Polityce Rachunkowości”.

5.1. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi wynoszą 11 108 663,18 zł
z tego przypada na:

5.1.1. Przychody ze sprzedaży osiągnięte w roku obrotowym 10 204 714,62 zł

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

5.1.2. Zmiana stanu produktów 716 561,72 zł

Zmiana stanu produktów obejmuje:

- nadwyżkę kosztów nad przychodami działalności eksploatacyjnej 710 191,05 zł,
- pozostałe rozliczenia kosztów dotyczące GZM 6 370,67 zł.

5.1.3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby Spółdzielni 187 386,84 zł

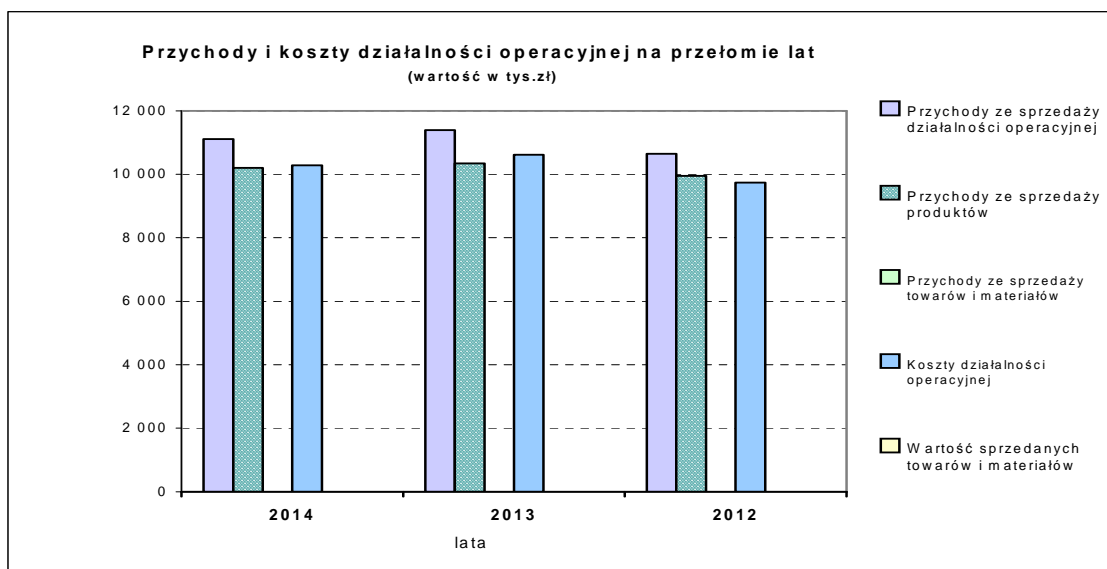
5.1.4. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów Nie występuje

5.2. Koszty działalności operacyjnej za rok obrotowy 10 281 783,75 zł

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

Koszty	Kwota w zł	kosztów w %
Amortyzacja	44 537,07	0,4
Zużycie materiałów i energii	3 413 080,98	33,2
Usługi obce	2 051 647,14	20,0
Podatki i opłaty	1 029 724,42	10,0
Wynagrodzenia	1 739 004,21	16,9
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	306 625,25	3,0
Pozostałe koszty rodzajowe	1 697 164,68	16,5
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
Razem	10 281 783,75	100,0

Wykres kształtowania się przychodów ze sprzedaży z kosztami działalności operacyjnej.



5.3. Pozostałe przychody operacyjne

45 246,93 zł

Obejmują występujące powtarzalnie przychody, związane pośrednio z podstawową działalnością Spółdzielni i dotyczą głównie otrzymanych odszkodowań i zwrotu kosztów sądowych.

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

5.4. Pozostałe koszty działalności operacyjnej

40 533,94 zł

Pozostałe koszty działalności operacyjnej obejmują koszty postępowania spornego, kary, odszkodowania, grzywny i inne koszty, które zostały rzeczowo, należycie i memoriałowo udokumentowane, jako koszty pośrednio związane z podstawową działalnością Spółdzielni.

5.5. Przychody finansowe zamykają się kwotą

86 988,51 zł

i obejmują wiarygodne korzyści uzyskane przez Spółdzielnię z operacji finansowych roku 2014, w tym głównie odsetki:

Przychody finansowe	Kwota w zł
Odsetki za zwłokę	20 939,17
Odsetki od lokat	26 575,59
Odsetki za zwłokę od lokali użytkowych	9 391,78
pozostałe przychody	30 081,97
Razem	86 988,51

5.6. Koszty finansowe **209,03 zł**

Na pozycję składają się odsetki za zwłokę.

5.7. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych

Pozycja nie występuje.

5.8. Wynik finansowy brutto **918 371,90 zł**

Powyższe dane dotyczące przychodów i kosztów pozwalają na ustalenie figurującego w rachunku zysków i strat wyniku z działalności.

W związku z nie wystąpieniem strat i zysków nadzwyczajnych końcowy zysk brutto za rok obrotowy w rachunku zysków i strat wynosi 918 371,90 zł.

Z powyższych danych liczbowych i ustaleń biegłego wynika, że rachunek zysków i strat za rok obrotowy sporządzony został obowiązującą, prawidłową metodą, zgodnie z art. 47 ustawy o rachunkowości.

5.9. Wynik finansowy netto **744 923,90 zł**

W rachunku zysków i strat Spółdzielnia wykazała zysk netto za rok 2014 w wysokości 744 923,90 zł i w tej samej wiarygodnej kwocie figuruje ona - w pasywach bilansu.

6. Podatek dochodowy **173 448,00 zł**

Podatek dochodowy CIT ustalony został w następujący sposób:

Wyszczególnienie		kwota w zł
Przychody podatkowe łącznie		10 555 015,34
Koszty księgowo łącznie		10 322 526,72
Korekty kosztów		-193 757,51
Nie stanowiące kosztów podatkowych		-30 131,74
Koszty podatkowe łącznie		10 098 637,47
Wynik podatkowy w tym:		456 377,87
Działalność zwolniona	456 506,66	
Działalność opodatkowana	912 884,53	
Podstawa opodatkowania		912 885,00
Stawka podatku		19%
Podatek należny		173 448,00
Wpłacone zaliczki		186 252,00
Kwota nadpłaty		12 804

W zakresie rozliczeń podatkowych biegły potwierdza zgodność przekształcenia wyniku brutto w wynik netto ze sporządzonymi przez Spółdzielnię „Dodatkowymi informacjami i objaśnieniami”, wymaganymi przez ustawę o rachunkowości - zał. Nr 1 do ustawy o rachunkowości, pkt 2.5. załącznika. Powyższe rozliczenie, ze względu na wrywkową metodę badania, nie ma charakteru audytu podatkowego.

7. Badanie pozostałych części składowych sprawozdania finansowego

7.1. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.

Spółdzielnia nie miała obowiązku sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych.

7.2. Zestawienie zmian w funduszu własnym w roku obrotowym

Spółdzielnia nie miała obowiązku sporządzenia zestawienia zmian w funduszu własnym.

7.3. Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych. Prezentuje także sposób przekształcenia wyniku finansowego brutto Spółdzielni w podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym, co biegły przedstawił w dziale 6 niniejszego raportu.

7.4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni

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

7.5. 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 sprawozdanie finansowe.

7.6. Zdarzenia po dacie bilansu

Biegły stwierdza, że między dniem bilansowym 31.12.2014 r., a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i zysk bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu 26.05.2015 r.

8. Podsumowanie

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

Niniejszy raport zawiera 29 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta.

Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy.
2. Bilans sporządzony na 31.12.2014 r.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w roku obrotowym.

Bogdan Broniewski

Kluczowy biegły rewident nr ewid.9061
przeprowadzający badanie w imieniu Agencji
Usług Audytorskich i Rachunkowych „EKORA”
Sp. z o.o. podmiotu uprawnionego do badania
sprawozdań finansowych nr 1066 z siedzibą
02-308 Warszawa, ul. Grójecka 34 lok.22

Warszawa, dnia 26 maja 2015 r.