

PROTOKÓŁ

Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie za rok 2011.

Skład Komisji Rewizyjnej:

- | | |
|-------------------|------------------|
| 1. Rożek Zdzisław | - Przewodniczący |
| 2. Mąka Dorota | - Członek |
| 3. Iskra Andrzej | - Członek |

Dane bilansowe za rok 2011:

- | | |
|-------------------------|------------------|
| 1. Przychód | 3.903.050,38 zł |
| 2. Suma bilansowa | 25.735.112,73 zł |
| 3. Średnie zatrudnienie | 30 osób |

Wobec tego, że nie spełniamy warunków określonych w art. 64 Ustawy o rachunkowości sprawozdanie finansowe nie podlega badaniu przez biegłego rewidenta.

Sprawdzenia sprawozdania finansowego w skład którego wchodzi: bilans, rachunek zysków i strat, wprowadzenie do sprawozdania oraz informacja dodatkowa zgodnie z art. 46 Prawo Spółdzielcze Komisja Rewizyjna przeprowadziła w sposób uproszczony w dniach 22, 23, 25, 29 maj 2012 roku.

Zarząd reprezentowali w roku 2011

Prezes Zarządu – Janusz Walczak	- cały rok sprawozdawczy
Z-ca Prezesa Zarządu – Adam Zieliński	- cały rok sprawozdawczy

Obowiązki głównego księgowego cały rok sprawozdawczy pełniła Pani Durska Halina.

I. Zakres sprawdzenia sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych.

1. Prawdliwość zamknięcia ksiąg na 31.12.2011 r.
2. Prawdliwość opracowania sprawozdań finansowych wzór Bilansu i Rachunek Zysków i Strat.
3. Zgodność urządzeń ewidencji analitycznej i syntetycznej.
4. Realność sald składników majątkowych wg inwentaryzacji środków pieniężnych i środków trwałych.
5. Rozliczenie wyniku.
6. Prawdliwość naliczenia funduszy.

II. Przedmiot sprawdzenia bilansu.

- sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2011 r.
- zestawienie obrotów i sald syntetycznych
- urządzenia analityczne.

1. tabela urządzeń amortyzacji
2. zestawienie sald 083
3. potwierdzenie sald bankowych
4. zestawienie obrotów i sald analitycznych kont zespołu „2”
5. urządzenie analityczne kont zespołu „5”, „8”, „860”
6. PK – przeksięgowania kosztu i sprzedaży na koniec roku
7. PK – rozliczenie wyniku za badany rok
8. PK – naliczenie funduszy specjalnych za 2011 r.

III. Ustalenia

1. Sprawozdanie finansowe za rok 2010 zostało zatwierdzone przez trzyczęściowe Walne Zgromadzenia Członków, które odbyło się w dniach 09,10 i 14 czerwiec 2011 roku Uchwałą Nr 3/2011.
2. Księgi rachunkowe zostały zamknięte pod datą 31.12.2011 r. prawidłowo
3. Sprawozdanie finansowe obejmuje: Bilans, Rachunek zysków i strat za 2011 r. oraz Wprowadzenie do sprawozdania i Informacja Dodatkowa
4. Urządzenie analityczne do kont „0”, „2”, „5”, „8” są zgodne z kontami syntetycznymi.
5. Weryfikacja sald aktywów i pasywów bilansu:

AKTYWA – majątek trwały Gr. A	24.013.085,33 zł
1. środki trwałe	19.719.780,38 zł- netto
2. inwestycja	5.518,38 zł
3. odsetki kapitalizowane	4.287.425,91 zł
4. wartości niematerialne i prawne	360,66 zł

AKTYWA - majątek obrotowy Gr. B	878.797,31 zł
1. Zapasy magazynowe	30.952,16 zł
2. Należności – ogółem	693.472,44 zł
w tym:	
- należności z tytułu dostaw i usług	652.112,46 zł
- należności budżetowe	3.748,00 zł
- pozostałe należności	37.611,98 zł
3. Środki pieniężne	154.372,71 zł
- kasa	8.294,54 zł
- rachunki bankowe	146.077,77 zł

Środki pieniężne w kwocie 154.372,71 zł są środkami z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

4. rozliczenia międzyokresowe	- 843.230,09 zł
– wynik niedoboru GZM	- 357.891,81 zł
- inne rozliczenia w czasie	- 72.623,99 zł
- wynik ujemny funduszu remontowego	- 412.714,29 zł

SUMA AKTYWÓW

25.735.112,73 zł

1. Realność sald
2. Stan środków trwałych „011” (wartość początkowa) na 31.12.2011 r.
i wynosi 30.211.469,09 zł
3. Umorzenie środków trwałych „071” wynikają z tabel umorzeniowych
i wynoszą 10.491.688,71 zł
4. Inwestycje „083” na kwotę 5.518,38 zł stanowią nakłady na :
 - aktualizacja map i wyznaczenie działek,
 - warunki techniczne zabudowy,
 - ogłoszenie o budowie mieszkań.
5. Należności z tytułu dostaw dotyczą:

a/ należności od odbiorców „200”, „201”	56.078,97 zł
b/ należności czynszowe i raty kredytowej „204”	495.638,27 zł
c/ należności z tytułu usług	163.512,45 zł
d/ należności budżetowe/podatek Cit-8/	3.748,00 zł
e/ zmniejszenie należności o odpisy aktualizacyjne „290”	- 63.117,23 zł

Salda wynikają z urzędzeń analitycznych.

Salda są realne.

- | | |
|---|--------------|
| 6. Saldo „249”, „242” – pozostałe rozrachunki | 37.611,98 zł |
|---|--------------|

Salda są realne.

- | | |
|--|---------------|
| 7. Środki na kontach bankowych – potwierdzone przez banki | 146.077,77 zł |
| Stan kasy potwierdzony inwentaryzacją na dzień 31.12.2011 r. | 8.294,94 zł |

Salda są realne.

- | | |
|--|-----------------|
| 12. Rozliczenie wyniku G Z M /strona WN 647/ | |
| Stan na 01.01.2011 r. niedobór (-) | - 213.413,18 zł |
| Rozliczenie wyniku w 2011 roku | + 213.413,18 zł |
| Stan na 31.12.2011 r. niedobór WN „647” | - 357.891,81 zł |
| w tym : | |
| - wynik z tytułu konserwacji do rozliczenia na 3 lata | - 44.358,23 zł |
| - wynik z tytułu konserwacji bieżący do rozlicz. 2012 r. | - 17.143,39 zł |
| - wynik z tytułu eksploatacji do rozlicz. w 2012 r. | - 296.390,19 zł |
| Pozostałe /ubezpieczenie, czasopisma „649” | - 53.552,18 zł |
| Koszty zakupu na zapas „644” | - 1.385,36 zł |

Analityczne zestawienie ujemnych wyników na 31-12-2011 rok dla poszczególnych nieruchomości:

- działalność eksploatacyjna:

2 W –Kilińskiego 4,8	15.184,46 zł
3 W – Kilińskiego 6	10.552,28 zł
4 W – Kilińskiego 14	8.593,98 zł
5 W – Kilińskiego 18	5.133,57 zł
6 W – Konstytucji 3 Maja 12,14,16,18	47.359,67 zł
7 W – Komisji Edukacji Narodowej 1,3,5,7,9,11,13	66.008,67 zł
8 W - Kołłątaja 1, 3	11.133,08 zł

12 W – Mickiewicza 48	7.594,33 zł
13 W- Mickiewicza 52	7.569,11 zł
14 W – Mickiewicza 54	4.115,59 zł
2 P –Jana Pawła II 1,3,5,9,11,13,15,19, Langiewicza13, 17	92.979,22 zł
3 P – Wschodnia 8, 8a,10	14.277,19 zł
4 P – Opatowska 42	3.302,91 zł
5 P – Wschodnia 3 A	2.586,13 zł
Razem wyniki ujemne 31-12-2011	296.390,19 zł

- działalność konserwacyjna:

2 W – Kilińskiego 4,8	446,37 zł
4 W – Kilińskiego 14	1.579,67 zł
5 W – Kilińskiego 18	2.489,27 zł
13 W – Mickiewicza 52	213,42 zł
14 W – Mickiewicza 54	468,96 zł
2 P – Jana Pawła II 1,3,5,9,11,13,15,19, Langiewicza 13, 17	11.945,70 zł
Razem wyniki ujemne 31-12-2011	17.143,39 zł

Wyniki ujemne zostały przeniesione na konto rozliczeń międzyokresowych kosztów konta „647” pod datą 31-12-2011 r.

Działając zgodnie z Art. 6, ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Tak więc stosownie do zapisów ustawy ujemne wyniki z tytułu eksploatacji za 2011 rok zostały uwzględnione przy opracowaniu kalkulacji opłat eksploatacyjnych na 2012 rok i wprowadzone do naliczeń opłat za mieszkanie od 1 stycznia 2012r.

Przy opracowywaniu planu kosztów na 2012 rok uwzględnione zostały koszty poniesione w roku poprzednim i na tej podstawie planowane na 2012 rok na poszczególne nieruchomości w podziale na koszty :

- bezpośrednio dotyczące danej nieruchomości / usługi kominiarskie, deratyzacji i dezynsekcji, ubezpieczenia budynków, podatku od nieruchomości , wieczystego użytkowania gruntów , sprzątania klatek i powierzchni wokół budynków , koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych , odczytów wodomierzy , koszty 5 letnich pomiarów elektrycznych ,koszty opłat sądowych /

- koszty wspólne dotyczące pozostałych występujących kosztów zależnych i niezależnych w spółdzielni tj; kosztów związanych z utrzymaniem , organizacją i obsługą spółdzielni jako całości tzw. koszty ogólne spółdzielni.

Koszty te rozliczane są proporcjonalnie do m² p.u. na każdą nieruchomość .

Wyniki ujemne za 2011 r. ustalone prawidłowo.

P A S Y W A – Fundusze własne Gr. A**20.329.232,03 zł**

W tym:

- fundusz udziałowy „801”	190.969,55 zł
- fundusz zasobowy „802”	2.571.575,69 zł
- aktualizacja środków trwałych „807”	1.425.856,36 zł
- fundusz wkładów „803” do „805”	23.778.805,05 zł
- fundusze specjalne „859”	32.048,04 zł
- zmniejszenie funduszy z tyt. zużycia zasobów „808”	7.675.106,28 zł
- zysk za 2011 rok	5.083,62 zł

P A S Y W A - Zobowiązania i rezerwy długoterminowe Gr. B zł**5.405.880,70 zł**

1. zobowiązania długoterminowe /kredyty/	4.498.534,49 zł
2. zobowiązania krótkoterminowe	744.054,49 zł
w tym:	
- zobowiązania z tyt. dostaw „200”	308.204,57 zł
- nadpłaty z tyt. opłat eksploatacyjnych „204”	137.118,08 zł
- rozliczenie z tytułu dostawy mediów „207”	125.436,05 zł
- zobowiązania budżetowe „220”	76.346,96 zł
- rozrachunki z tytułu usług „208”	9.016,79 zł
- pozostałe „249” „242”	87.932,04 zł
3. Fundusze specjalne /ZFŚS „851”/	2.226,67 zł
4. Fundusz remontowy „856” /bieżący/	108.855,75 zł

Odpis na ZFSS jest wyliczony prawidłowo: tj, 29,98 etatów x 1.093,93 zł /przeciętne wynagrodzenie za 2010 r. = 32.796,03 zł.

Wydatki są udokumentowane prawidłowo.

5. Fundusz remontowy „856” saldo na kwotę	108.855,75 zł
Obroty funduszu remontowego stanowią:	
a/ stan na 01.01.2011 r.	246.943,54 zł
b/ Przychody ogółem	874.985,53 zł
w tym:	
- naliczenia w koszty	851.401,77 zł
- inne /odpłatność za wymianę stolarki/	23.583,76 zł
c/ Wydatki ogółem	1.013.073,32 zł
w tym:	
- remonty zasobów i wymiana okien	1.013.073,32 zł
d/ Saldo na 31.12.2011 r.	108.855,75 zł

W związku z wykonaniem w roku 2009 i 2010 ponad plan remontów na nieruchomości 7 W /docieplenie ścian szczytowych ul. KEN 1-13 na kwotę 204.753,81 zł oraz na nieruchomości 2 P /wymiana hydroelewatorów/ na kwotę 390.550,00 zł poniesione wydatki w kwocie ogółem 595.303,81 będą zwracane w okresie 5-ciu lat.

W roku 2010 dokonano zwrotu środków na kwotę z nieruchomości 7 W 50.031,92 zł,

natomiast z nieruchomości 2 P dokonano zwrotu na kwotę 66.278,81 zł
W roku 2011 dokonano zwrotu środków na kwotę w nieruchomości 2P 66.278,79 zł
Razem dokonano zwrotu na kwotę 182.589,52 zł
Saldo na bilans zamknięcia jest ujemne i stanowi kwotę - 412.714,29 zł
i wykazane jest w bilansie w pozycji „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”.

6. Rozliczenie międzyokresowe kosztów. + 52.209,30 zł
A. Rozliczenia obejmują wynik GZM rozliczany w czasie saldo MA „845”
(nadwyżka na dzień 31.12.2010 r.) + 45.285,04 zł
Rozliczenie w 2011 - 45.285,04 zł
Stan na 31-12-2011 z tytułu konserwacji + 36.743,49 zł
B. Inne rozliczenia międzyokresowe przychodów /naliczone a niezapłacone odsetki
od wspólnoty oraz przychody do wysokości amortyzacji od kosiarki sfinansowanej
z środków Powiatowego Urzędu Pracy + 15.465,81 zł

Analityczne zestawienie dodatnich wyników 31-12-2011 rok dla poszczególnych nieruchomości :

- konserwacja:

3 P – ul. Wschodnia 8, 8A,10	16.851,39 zł
4 P- ul. Opatowska 42	3.131,42 zł
5 P – Wschodnia 3 A	1.835,60 zł
12 W – Mickiewicza 48	583,15 zł
3 W – Kilińskiego 6	1.751,29 zł
6 W – Konstytucji 3 Maja 12, 14, 16, 18	343,47 zł
7 W - Komisji Edukacji Narodowej	9.752,76 zł
8 W – Kołłątaja 1, 3	2.494,41 zł

razem wyniki dodatnie na 31-12-2011 rok 36.743,49 zł

Wyniki dodatnie poszczególnych nieruchomości zostały przeniesione pod datą 31-12-2011 roku na konto MA „845” Rozliczenia międzyokresowe przychodów.

Pozycje ustalone prawidłowo.

SUMA PASYWÓW 25.735.112,73 zł

IV. Wynik działalności

	Koszty	Przychody	Wynik
1. Eksploatacja lokali mieszkalnych	3.463.541,38	3.151.109,88	- 312.431,50
2. Pozostałe koszty i przychody operacyjne	5.861,68	15.792,42	+ 9.930,74
3. Pozostałe koszty i przychody finansowe	0,00	25.710,67	+ 25.710,67
4. koszty i przychody sprzedaży wewnętrzne	325.290,18	325.290,18	0,00
I. RAZEM GZM	3.794.693,24	3.517.903,15	- 276.790,09

5. Pozostałe koszty i przychody operacyjne	14.026,36	4.413,22	- 9.613,14
6. Pozostałe koszty i przychody finansowe	28.044,65	30.868,86	+ 2.824,21
7. Koszty i przychody ze sprzed. materiałów	10.220,00	4.500,00	- 5.720,00
8. Pozostała działalność gospodarcza	323.411,60	345.365,15	+ 21.953,55
II. RAZEM POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	375.702,61	385.147,23	+ 9.444,62
NALEŻNY PODATEK 19% poz. II		- 4.361,00	- 4.361,00
ZYSK NETTO ZA 2011 ROK			5.083,62
III. Ogółem I + II	4.170.395,85	3.898.689,38	-271.706,47

V. Ocena stanu finansowego

1) Z analizy danych sprawozdania finansowego wynika, że

- a/ na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2011 r.
niedobór - 276.790,09 zł
- b/ na funduszu remontowym na dzień 31.12.2011 r.
nadwyżka 108.855,75 zł
- c/ z pozostałej działalności gospodarczej na 31-12-2011 nadwyżka 5.083,62 zł

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami tej działalności.

W grupie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej należy rozróżnić:

a/ przychody z mienia spółdzielni, które dotyczą:

- najmu lokali użytkowych,
- dzierżawy gruntów,
udostępnienie ścian oraz dachów budynków stanowiących mienie spółdzielni dla potrzeb reklam,
- inne – dotyczące mienia spółdzielni,

b/ pozostałe przychody z tytułu:

- usług zarządzania i administrowania na zlecenie obcych właścicieli,
- sprzedaż usług remontowych, konserwacyjnych,
- sprzedaż materiałów,
- usług ksero,
- świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców,
- najemców.

Otrzymane przychody z pozostałej działalności gospodarczej / 0,41 zł/m2/ pomniejszone o koszty stanowiące koszty uzyskania przychodu /0,40 zł/m2/, stanowią nadwyżkę bilansową spółdzielni i są elementem wyniku finansowego spółdzielni podlegające opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową.

$$\text{Wskaźnik płynności finansowej} = \frac{\text{Aktywa obrotowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterminowe}}$$

$$\text{2009 rok} = \frac{1.603.047,-}{871.592,-} = 2,31$$

$$\text{2010 rok} = \frac{1.703.543,00}{871.592,00} = 1,95$$

$$\text{2011 rok} = \frac{1.722.027,-}{855.137,-} = 2,00$$

Wskaźnik płynności bieżącej informuje nas ile razy bieżące aktywa pokrywają zobowiązania. Zadawalający poziom wskaźnika płynności bieżącej mieści się w granicach od 1,20 – 2,00 co oznacza, że zachowanie równowagi finansowej firmy wymaga, aby wielkość bieżących aktywów była około dwa razy większa niż kwota zobowiązań bieżących. Minimum bezpieczeństwa finansowego określa poziom wskaźnika równy 1,20. Niski poziom wskaźnika oznacza, że firma działa z dnia na dzień i nie posiada wystarczających aktywów bieżących by pokryć zobowiązania bieżące. Wysoki wskaźnik oznacza, że firma posiada nadpłynność finansową i zamrożone środki pieniężne.

Wskaźnik zadłużenia :

$$\text{Wskaźnik zadłużenia ogółem} = \frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Aktywa ogółem}}$$

$$\text{2009 rok} = \frac{8.024.698,-}{31.003.224,-} = 0,26$$

$$\text{2010 rok} = \frac{6.090.521,-}{27.841.840,-} = 0,22$$

$$\text{2011 rok} = \frac{5.405.881,-}{25.735.113,-} = 0,21$$

Wskaźnik zadłużenia określa poziom zadłużenia firmy oraz cenę wypłacalności w czasie. Wskaźnik obrazuje strukturę finansowania majątku firmy, jaki udział w całości źródeł finansowania aktywów firmy stanowi zadłużenie czyli kapitały obce. Wskaźnik ten powinien maksymalnie wynosić 0,67. Im wyższy jego poziom, tym wyższy poziom zadłużenia i wyższe ryzyko finansowe.

Wskaźnik zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych:

$$\text{2009 rok} = \frac{\text{Zadłużenie ogółem z tyt. opłat eksploatacyjnych}}{\text{Aktywa ogółem}} = \frac{310.453,-}{\text{Aktywa ogółem}} = 0,07$$

Roczny wymiar opłat eksploatacyjnych

4.481.562,-

$$\text{2010 rok} = \frac{461.665,-}{4.642.687,-} = 0,10$$

$$\text{2011 rok} = \frac{495.638 -}{5.089.266,-} = 0,10$$

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.

Zakres działalności spółdzielni obejmuje:

1. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków.
2. Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości.
3. Wynajem nieruchomości na własny rachunek.
4. Nabywanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
5. Inną działalność określoną w Statucie.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów ekonomiczno – finansowych Spółdzielni, obejmujących wszystkie rodzaje działalności Spółdzielni, a w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, sporządzonymi w przekroju poszczególnych nieruchomości budynkowych, uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

Na podstawie planów ekonomiczno – finansowych sporządzonych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w przekroju poszczególnych nieruchomości oraz zapisów w art. 6, ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia ustala wysokość odpisów na fundusz remontowy nieruchomości. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które to przepisy uważa się w szczególności odpowiednie postanowienia ustawy o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o podatku od towarów i usług, ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy „Prawo Spółdzielcze” i innych spółdzielnię obowiązujących. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej i rozliczania kosztów jakie obowiązują w spółdzielni określają „Zasady Polityki Rachunkowości” wraz z Zakładowym Planem Kont zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni Uchwałą Nr. 27/2005 z dnia 29-12-2005 roku.

VI. Wnioski

- Sprawozdanie finansowe za rok 2011 zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, zawiera wszystkie wymagane załączniki.
- Sprawozdanie finansowe za 2011 r. może być przyjęte przez Radę Nadzorczą Spółdzielni

i przedstawione do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków.

- Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokół zawiera 10 stron ponumerowanych, na których obok numeru strony członkowie Komisji umieścili swoje podpisy.

Staszów dnia 29-05- 2012 r.

KOMISJA REWIZYJNA W SKŁADZIE:

1 Rożek Zdzisław

2. Mąka Dorota

3. Iskra Andrzej

Przy udziale:

1. Głównego Księgowego /Durska Halina/

2. Z-ca Gł Księgowego /Makuła Danuta/