

PROTOKÓŁ

Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie za rok 2010.

Skład Komisji Rewizyjnej:

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

Dane bilansowe za rok 2010:

- | | |
|-------------------------|------------------|
| 1. Przychód | 3.725.245,87 zł |
| 2. Suma bilansowa | 27.841.840,39 zł |
| 3. Średnie zatrudnienie | 31 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 11,12,18 maj 2011 r.

Zarząd reprezentowali w roku 2010

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 31.12.2010 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 31.12.2010 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 2010 r.

III. Ustalenia

1. Sprawozdanie finansowe za rok 2009 zostało zatwierdzone przez trzyczęściowe Walne Zgromadzenia Członków, które odbyło się w dniach 10, 15 i 17 czerwiec 2010 roku Uchwałą Nr 3/2010.
2. Księgi rachunkowe zostały zamknięte pod datą 31.12.2010 r. prawidłowo
3. Sprawozdanie finansowe obejmuje: Bilans, Rachunek zysków i strat za 2010 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	26.138.297,51 zł
1. środki trwałe	21.328.995,97 zł- netto
2. inwestycja	5.518,38 zł
3. odsetki kapitalizowane	4.802.563,49 zł
4. wartości niematerialne i prawne	1.219,67 zł

AKTYWA - majątek obrotowy Gr. B	1.703.542,88 zł
1. Zapasy magazynowe	39.300,85 zł
2. Należności – ogółem	774.288,69 zł
w tym:	
- należności z tytułu dostaw i usług	683.821,38 zł
- należności budżetowe	5.618,00 zł
- pozostałe należności	84.849,31 zł
3. Środki pieniężne	168.252,77 zł
- kasa	14.585,96 zł
- rachunki bankowe	153.666,81 zł

Środki pieniężne w kwocie 168.252,77 zł są środkami z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

4. rozliczenia międzyokresowe	- 721.700,57 zł
– wynik niedoboru GZM	- 213.413,18 zł
- inne rozliczenia w czasie	- 29.294,31 zł
- wynik ujemny funduszu remontowego	- 478.993,08 zł

SUMA AKTYWÓW

27.841.840,39 zł

1. Realność sald
2. Stan środków trwałych „011” (wartość początkowa) na 31.12.2010 r.
i wynosi 31.756.651,32 zł
3. Umorzenie środków trwałych „071” wynikają z tabel umorzeniowych
i wynoszą 10.427.655,35 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”	60.848,16 zł
b/ należności czynszowe i raty kredytowej „204”	461.665,18 zł
c/ należności z tytułu usług	228.441,34 zł
d/ należności budżetowe/podatek Cit-8/	5.618,00 zł
e/ zmniejszenie należności o odpisy aktualizacyjne „290”	- 67.133,30 zł

Salda wynikają z urzędzeń analitycznych.

Salda są realne.

- | | |
|---|--------------|
| 6. Saldo „249”, „242” – pozostałe rozrachunki | 84.849,31 zł |
|---|--------------|

Salda są realne.

- | | |
|--|---------------|
| 7. Środki na kontach bankowych – potwierdzone przez banki | 168.252,77 zł |
| Stan kasy potwierdzony inwentaryzacją na dzień 31.12.2010 r. | 14.585,96 zł |

Salda są realne.

- | | |
|--|-----------------|
| 12. Rozliczenie wyniku G Z M | - 224.960,52 zł |
| Stan na 01.01.2010 r. niedobór (-) | - 45.258,09 zł |
| Nadwyżka kosztów nad przychodami za 2010 rok | - 168.155,09 zł |
| Stan na 31.12.2010 r. niedobór WN „647” | - 213.413,18 zł |
| Pozostałe /ubezpieczenie, czasopisma „649” | - 9.391,57 zł |
| Koszty zakup na zapas „644” | - 2.155,77 zł |

Analityczne zestawienie ujemnych wyników na 31-12-2010 rok dla poszczególnych nieruchomości:

- działalność eksploatacyjna:

2 W – Kilińskiego 4,8	5.492,38 zł
3 W – Kilińskiego 6	4.044,51 zł
4 W – Kilińskiego 14	3.318,84 zł
5 W – Kilińskiego 18	801,53 zł
6 W – Konstytucji 3 Maja 12,14,16,18	22.371,84 zł
7 W – Komisji Edukacji Narodowej 1,3,5,7,9,11,13	27.764,02 zł
12 W – Mickiewicza 48	4.322,43 zł
14 W- Mickiewicza 54	331,44 zł
13 W – Mickiewicza 52	3.098,46 zł
2 P – Jana Pawła II 1,3,5,9,11,13,15,19, Langiewicza13, 17	47.211,16 zł
3 P – Wschodnia 8, 8a,10	12.629,05 zł

4 P – Opatowska 42	55,39 zł
5 P – Wschodnia 3 A	1.393,84 zł
Razem wyniki ujemne 31-12-2010	132.834,89 zł

- działalność konserwacyjna:

2 W – Kilińskiego 4,8	14.096,00 zł
3 W – Kilińskiego 6	2.852,33 zł
4 W – Kilińskiego 14	4.989,09 zł
5 W – Kilińskiego 18	11.170,62 zł
6 W – Konstytucji 3 Maja 12,14,16,18	20.323,62 zł
7 W – Komisji Edukacji Narodowej 1,3,5,7,9,11,13	14.761,44 zł
8 W – Kołłątaja 1, 3	10.056,30 zł
14 W – Mickiewicza 54	2.328,89 zł
Razem wyniki ujemne 31-12-2010	80.578,29 zł

Wyniki ujemne zostały przeniesione na konto rozliczeń międzyokresowych kosztów konta „647” pod datą 31-12-2010 r.

Wyniki ujemne za 2010 r. ustalone prawidłowo.

P A S Y W A – Fundusze własne Gr. A **21.751.319,00 zł**

W tym:

- fundusz udziałowy „801”	185.908,30 zł
- fundusz zasobowy „802”	2.631.543,34 zł
- aktualizacja środków trwałych „807”	1.089.944,15 zł
- fundusz wkładów „803” do „805”	25.068.800,89 zł
- fundusze specjalne „859”	27.048,04 zł
- zmniejszenie funduszy z tyt. zużycia zasobów „808”	7.272.960,03 zł
- zysk za 2010 rok	21.034,31 zł

P A S Y W A - Zobowiązania i rezerwy długoterminowe Gr. B zł **6.090.521,39 zł**

1. zobowiązania długoterminowe /kredyty/	5.173.644,46 zł
2. zobowiązania krótkoterminowe	624.947,92 zł
w tym:	
- zobowiązania z tyt. dostaw „200”	271.489,35 zł
- nadpłaty z tyt. opłat eksploatacyjnych „204”	114.840,24 zł
- rozliczenie z tytułu dostawy mediów „207”	110.076,22 zł
- zobowiązania budżetowe „220”	72.000,28 zł
- rozrachunki z tytułu usług „208”	11.283,49 zł
- pozostałe „249” „242”	45.258,34 zł

3. Fundusze specjalne /ZFŚS „851”/ - 299,57 zł

4. Fundusz remontowy „856” 246.943,54 zł
 Odpis na ZFSS jest wyliczony prawidłowo: tj, 31 etatów x 1.047,84 zł /przeciętne wynagrodzenie za 2009 r. = 32.483,04 zł.

Wydatki są udokumentowane prawidłowo.

5. Fundusz remontowy „856” saldo na kwotę 246.943,54 zł
 Obroty funduszu remontowego stanowią:
 a/ stan na 01.01.2010 r. 275.900,99 zł
 b/ Przychody ogółem 797.562,71 zł
 w tym:
 - naliczenia w koszty 779.423,36 zł
 - inne /odpłatność za wymianę stolarki/ 18.139,35 zł
 c/ Wydatki ogółem 826.520,16 zł
 w tym:
 - remonty zasobów 826.520,16 zł
 d/ Saldo na 31.12.2010 r. 246.943,54 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
 Saldo na bilans zamknięcia jest ujemne i stanowi kwotę - 478.993,08 zł
 i wykazane jest w bilansie w pozycji „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”.

6. Rozliczenie międzyokresowe kosztów. + 45.285,04 zł
 A. Rozliczenia obejmują wynik GZM rozliczany w czasie saldo MA „845”
 (nadwyżka na dzień 31.12.2009 r.) + 68.967,72 zł
 Rozliczenie z 2010 - 68.967,72 zł
 Stan na 31-12-2010 + 23.962,04 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 + 21.323,00 zł

Analityczne zestawienie dodatnich wyników 31-12-2010 rok dla poszczególnych nieruchomości :

- eksploatacja:
 8 W 568,76 zł

- konserwacja:

2 P- ul. Jana Pawła II 1,3,5,9,11,13,15,19
 ul. Langiewicza 13,17 11.155,99 zł
 3 P – ul. Wschodnia 8, 8A,10 4.184,28 zł
 4 P- ul. Opatowska 42 3.312,49 zł
 5 P – Wschodnia 3 A 2.512,93 zł
 12 W – Mickiewicza 48 97,55 zł
 13 W – Mickiewicza 52 2.130,04 zł

razem wyniki dodatnie na 31-12-2010 rok

23.393,28 zł

Wyniki dodatnie poszczególnych nieruchomości zostały przeniesione pod datą 31-12-2010 roku na konto MA „845” Rozliczenia międzyokresowe przychodów.

Pozycje ustalone prawidłowo.

SUMA PASYWÓW

27.841.840,39 zł

IV. Wynik działalności

	Koszty	Przychody	Wynik
1. Eksploatacja lokali mieszkalnych	3.197.601,41	2.982.351,04	- 215.250,37
2. Pozostałe koszty i przychody operacyjne	4.061,11	2.117,54	- 1.943,57
3. Pozostałe koszty i przychody finansowe	0,00	27.742,80	+ 27.742,80
4. koszty i przychody sprzedaży wewnętrzne	328.296,68	328.296,68	0,00
I. RAZEM GZM	3.529.959,20	3.340.508,06	- 189.451,14
4. Pozostałe koszty i przychody operacyjne	5.837,25	32.606,07	+ 26.768,82
5. Pozostałe koszty i przychody finansowe	25.684,27	31.353,51	+ 5.669,24
6. Koszty i przychody ze sprzed. materiałów	0,00	404,35	+ 404,35
7. Pozostała działalność gospodarcza	332.181,98	325.685,88	- 6.496,10
II. RAZEM POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ	363.703,50	390.049,81	+ 26.346,31
NALEŻNY PODATEK 19% poz. II		- 5.312,00	- 5.312,00
ZYSK NETTO ZA 2010 ROK			21.034,31
III. Ogółem I + II	3.893.662,70	3.725.245,87	-168.416,83

V. Ocena stanu finansowego

1) Z analizy danych sprawozdania finansowego wynika, że

a/ na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2010 r.
niedobór

- 189.451,14 zł

b/ z pozostałej działalności gospodarczej na 31-12-2010 nadwyżka

21.034,31 zł

c/ na funduszu remontowym na dzień 31.12.2010 r.
nadwyżka

246.943,54 zł

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową.

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

$$2008 \text{ rok} = \frac{1.746.922,-}{783.477,-} = 2,23$$

$$2009 \text{ rok} = \frac{1.603.047,00}{693.244,00} = 2,31$$

$$2010 \text{ rok} = \frac{1.703.542,88}{871.591,89} = 1,95$$

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 :

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

$$2008 \text{ rok} = \frac{9.438.753,-}{34.485.006,-} = 0,27$$

$$2009 \text{ rok} = \frac{8.024.698,00}{31.003.224,00} = 0,26$$

$$2010 \text{ rok} = \frac{6.090.521,39}{27.841.840,39} = 0,22$$

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:

$$2008 \text{ rok} = \frac{\text{Zadłużenie ogółem z tyt. opłat eksploatacyjnych}}{\text{Roczny wymiar opłat eksploatacyjnych}} = \frac{261.843,-}{4.171.914,-} = 0,06$$

$$2009 \text{ rok} = \frac{310.453,-}{4.481.562,-} = 0,07$$

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

VI. Wnioski

- Sprawozdanie finansowe za rok 2010 zostało sporządzone zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, zawiera wszystkie wymagane załączniki.
- Sprawozdanie finansowe za 2010 r. może być przyjęte przez Radę Nadzorczą Spółdzielni i przedstawione do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków.
- Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokół zawiera 8 stron ponumerowanych, na których obok numeru strony członkowie Komisji umieścili swoje podpisy.

Staszów dnia 2011 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/

