

Raport
uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej
w Legionowie, ul. Jagiellońska 11
za rok obrotowy 2007

A. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI BADANEJ

1. Badanie przedmiotowego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy w oparciu o postanowienia umowy nr 3, zawartej dnia 27.12.2007 roku pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową z siedzibą w Legionowie, ul. Jagiellońska 11, a Firmą Danuta Szczepańska Biuro Rachunkowe Agencja Ekonomiczna „Konto” w Warszawie, ul. Złotej Wilgi 12/64, na podstawie wyboru audytora dokonanego uchwałą nr 80/07 z dnia 20.12.2007 roku Zarządu S M L- W w Legionowie, obejmując badaniem:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans na dzień 31.12.2007 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową **305.394.254,04 zł**,
- 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2007 zamykający się bez wynikowo ,
- 4) zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od dnia 01.01.2007 roku do dnia 31.12.2007 r. wykazujące wzrost funduszu własnego o kwotę **19.402.951,40 zł**
- 5) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 01.01.2007 roku do dnia 31.12.2007 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **2.288.981,08 zł**,
- 6) dodatkowe informacje i wyjaśnienia,
- 7) sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2007 oraz
- 8) dowody księgowe i księgi rachunkowe, na podstawie których sprawozdania te sporządzono

 Nie stanowiło z zasady przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu np. nadużyć oraz innych nieprawidłowości jakie mogłyby wystąpić poza systemem rachunkowości.

2. **Podmiot uprawniony do badania** jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie biegły rewident stwierdza niniejszym, że są niezależni od badanej Spółdzielni w rozumieniu postanowień art. 66 ustawy o rachunkowości.
3. **Badanie** przeprowadziła w dniach od 05.02 -19.02.2008 i od 11-04 - 30-04-2008 roku biegły rewident Danuta Szczepańska nr w rejestrze KIBR 3938/720 na miejscu w badanej Spółdzielni.
4. **Za sporządzenie** sprawozdania finansowego odpowiedzialny jest Zarząd badanej Spółdzielni. Zadaniem Wykonawcy było natomiast zbadanie sprawozdania i wyrażenie o nim opinii.
5. **Badana Spółdzielnia udostępniła żądane przez biegłego rewidenta dane**, informacje i udzieliła niezbędnych wyjaśnień do przeprowadzenia badania co m. in. potwierdzone zostało oświadczeniem Zarządu Spółdzielni z dnia 30.04.2008 roku, o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych i wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia. W świetle powyższych ustaleń stwierdza się, że nie nastąpiły ograniczenia zakresu ani też metod badania.
6. **Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa** w Legionowie, ul. Jagiellońska 11 została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19.03.2003 roku pod nr KRS: 00000153719 Sygnatura akt WA- XXI NS- Rej . KRS/15806/04/588.
7. **Spółdzielnia** działa w oparciu o statut zatwierdzony postanowieniem Sądu Rejonowego dla Miasta St. Warszawy XXI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 02.03.2004 roku Sygn. akt WA XXI NS Rej. KRS 4279/04/354.

8. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin.

Powierzchnia eksploatacyjna na dzień 31.12.2007 r. wynosiła:

- lokale mieszkalne – 411.437 m²
- lokale użytkowe – 16.613 m²

9. Fundusz własne Spółdzielni wynoszą **280.999.232,94 zł**

z tego ;

- fundusz podstawowy **194.045.712,18 zł**
- należne wkłady na kapitał podstawowy **-1.568.086,27 zł**
- fundusz zapasowy **78.525.395,82 zł**
- fundusz z aktualizacji wyceny **9.996.211,21 zł**

10. Średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni na dzień 31.12.2007 r. wynosiło przeliczeniu **131** etatów.

Przychody ze sprzedaży netto produktów, usług i materiałów, pozostałe przychody operacyjne i przychody finansowe w roku badanym stanowią kwotę **46.382694,87 zł.**

11. Członkowie Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2007 r.:

Ogółem **9572** osoby

12. Spółdzielnia została zarejestrowana w Urzędzie Skarbowym w Nowym Dworze Mazowieckim w rejestrze podmiotów podatków od towarów i usług pod numerem NIP 531-000-46-44. Spółdzielnia otrzymała statystyczny numer identyfikacyjny Regon

000492003 nadany przez Główny Urząd Statystyczny, Al. Niepodległości 208
w Warszawie w dniu 23.03.2005 roku.

13. Spółdzielnią w okresie badanym kierował Zarząd w następującym składzie:

- Prezes Zarządu Pan **Szymon Rosiak**,
- Z-ca Prezesa ds. eksploatacji Pan **Stanisław Ozdarski**,
- Z-ca Prezesa ds. ekonomicznych Pan **Marek Petrykowski**.

Za prowadzenie ksiąg rachunkowych odpowiada Główna Księgowa Pani **Halina Jurkowska**.

14. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok poprzedzający rok badany, w którym:

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| 1) suma bilansowa wynosiła | 283.973.560,39 zł |
| 2) przychody ze sprzedaży netto | 42.411.351,42 zł |
| 3) przychody operacyjne | 196.667,62 zł |
| 4) przychody finansowe | 330.650,33 zł |

było badane przez Biegłego Rewidenta z podmiotu uprawnionego do badania.

Sprawozdanie finansowe za rok 2006 było zatwierdzone przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie; uchwała zatwierdzająca sprawozdanie finansowe Nr 05/07z dnia 19.05.2007 r.

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało złożone do Krajowego Rejestru Sądowego dla M. St. Warszawy WA XIV NS -Rej. KRS/13888/6/822 w dniu 30.05.2007 roku oraz ogłoszone w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami w Monitorze Spółdzielczym B nr 69 z dnia 27.09.2007 r.

Bilans zamknięcia za rok poprzedzający rok badany został wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia na dzień 01 stycznia 2007 roku.

B. ANALIZA I OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ.

W wyniku dokonanej analizy sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółdzielni ustalono co następuje:

Bilans Spółdzielni.

| Lp. | T r e ś ć | Stan na 01.01.2007 r. | | Stan na 31.12.2007 r. | | Zmiany | |
|-----|----------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|----------------------|-------------|
| | | Kwota | Strukt. | Kwota | Strukt. | Kwota | 7:3% |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| A | Aktywa trwałe | 277.334.294,14 | 97,66 | 297.846.446,81 | 97,52 | 20.512.152,67 | 7,40 |
| I | Wartości niemiat. i prawne | 104.624,73 | 0,04 | 20.552,97 | 0,01 | - 84.071,76 | - 80,36 |
| II | Rzeczowe aktywa trwałe | 264.978.034,87 | 93,31 | 284.430.842,25 | 93,13 | 19.452.807,38 | 7,35 |
| 1. | Środki trwałe | 251.866.752,95 | 88,69 | 245.489.630,50 | 80,39 | - 6.377.122,45 | - 2,54 |
| 2. | Środki trwałe w budowie | 13.111.281,92 | 4,62 | 38.941.211,75 | 12,76 | 25.829.929,83 | 197,01 |
| III | Należności długoterminowe | 10.030.429,44 | 3,53 | 9.720.942,15 | 3,18 | - 309.487,29 | - 3,09 |
| IV | Inwestycje długoterminowe | 113.000,00 | 0,04 | 100.000,00 | 0,04 | - 13.000,00 | - 11,51 |
| V | Długoterm. rozl. międzyokresowe | 2.108.205,10 | 0,74 | 3.574.109,44 | 1,16 | 1.465.904,34 | 69,54 |
| B | Aktywa obrotowe | 6.639.266,25 | 2,34 | 7.547.807,23 | 2,48 | 908.540,98 | 13,69 |
| II | Należności krótkoterminowe | 3.953.495,63 | 1,39 | 3.914.222,43 | 1,28 | - 39.273,20 | - 1,00 |
| III | Inwestycje krótkoterminowe | 1.230.559,21 | 0,43 | 3.519.540,29 | 1,16 | 2.288.981,08 | 186,02 |
| IV | Krótkoterm. rozl. międzyokresowe | 1.455.211,41 | 0,52 | 114.044,51 | 0,04 | - 1.341.166,90 | - 92,17 |
| | Aktywa razem | 283.973.560,39 | 100,00 | 305.394.254,04 | 100,00 | 21.420.693,65 | 7,55 |
| A | Kapitał własny | 261.596.281,54 | 92,12 | 280.999.232,94 | 92,02 | 19.402.951,40 | 7,42 |
| I | Kapitał podst. | 197.583.280,38 | 69,58 | 194.045.712,18 | 63,54 | - 3.537.568,20 | - 1,79 |
| II | Należne wpł. na poczet kapitału | - 1.756.091,01 | 0,62 | - 1.568.086,27 | -0,52 | - 188.004,74 | -10,71 |
| II | Kapitał zapasowy | 55.772.880,96 | 19,64 | 78.525.395,82 | 25,72 | 22.752.514,86 | 40,80 |
| IV | Kapitał z aktualizacji | 9.996.211,21 | 2,28 | 9.996.211,21 | 3,28 | - | - |
| B | Zobowiązania i rezerwy na zob. | 22.377.278,85 | 7,88 | 24.395.021,10 | 7,98 | 2.017.742,25 | 9,02 |
| II | Zobowiązania długoterminowe | 11.652.878,81 | 4,10 | 11.682.597,35 | 3,82 | 29.718,54 | 0,26 |
| III | Zobowiązania krótkoterminowe | 10.493.158,01 | 3,69 | 12.477.581,38 | 4,08 | 1.984.423,37 | 18,91 |
| 1. | Wobec jedno.powiązany | 303.739,81 | 0,11 | 172.886,06 | 0,06 | - 130.853,75 | -43,08 |

SM L-W w Legionowie

| | | | | | | | |
|----|----------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|----------------------|-------------|
| 2. | Z tytułu dostaw i usług | 2.113.901,95 | 0,74 | 5.046.543,94 | 1,65 | 2.932.641,99 | 138,74 |
| 3. | Wobec budżetu | 365.293,06 | 0,12 | 200.655,00 | 0,07 | - 164.638,06 | - 45,07 |
| 4. | Pozostałe | 3.955.300,60 | 1,40 | 3.861.480,17 | 1,26 | - 93.820,43 | - 2,38 |
| 5. | Fundusze specjalne | 3.754.922,59 | 1,32 | 3.196.016,21 | 1,04 | - 558.906,38 | - 14,89 |
| IV | Rozliczenia międzyokresowe | 231.242,03 | 0,09 | 234.842,37 | 0,08 | 3.600,34 | 1,56 |
| | Pasywa razem | 283.973.560,39 | 100,00 | 305.394.254,04 | 100,00 | 21.420.693,65 | 7,55 |

2. Rachunek zysków i strat na dzień 31.12.2007 r.

| Lp. | Treść | Za rok 2006 | Za rok 2007 | % |
|-----|--|---------------|---------------|--------|
| | | | | 4 : 3 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| A | Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi | 43.736.687,44 | 44.358.038,95 | 101,42 |
| 1 | Przychody netto ze sprzedaży produktów | 42.218.734,57 | 44.162.994,14 | 104,61 |
| 2 | Zmiana stanu produktów | 1.325.336,02 | 6.215,25 | 0,47 |
| 3 | Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby | 192.616,85 | 188.829,56 | 98,04 |
| B | Koszty działalności operacyjnej | 43.024.482,60 | 44.304.086,62 | 102,98 |
| 1 | Koszty wytworzenia sprzedanych usług | 43.024.482,60 | 44.304.086,62 | 102,98 |
| 2 | Zysk (strata) ze sprzedaży | 712.204,84 | 53.952,33 | 7,58 |
| C | Pozostałe przychody operacyjne | 196.667,62 | 1.658.597,94 | 843,35 |
| D | Pozostałe koszty operacyjne | 1.225.375,02 | 1.636.313,93 | 133,54 |
| E | Zysk (strata) na działalności operacyjnej | - 316.501,56 | 76.236,34 | 24,09 |
| F | Przychody finansowe | 330.650,33 | 372.273,23 | 112,59 |
| G | Koszty finansowe | 14.148,77 | 24.263,57 | 171,49 |

SM L-W w Legionowie

| | | | | |
|---|----------------------|------|------------|--------|
| H | Zysk (strata) brutto | 0,00 | 424.246,00 | 424,25 |
| I | Podatek dochodowy | 0,00 | 424.246,00 | 424,25 |
| J | Zysk (strata) netto | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

3. **Węzłowe wskaźniki analizy** charakteryzujące działalność Spółdzielni oraz jej sytuację majątkową i finansową w roku badanym na tle poprzedniego roku obrotowego ukształtowały się, w cenach bieżących, w następujący sposób: w zł, %-ach, dniach

| Lp. | Wyszczególnienie wskaźników | Za rok obrotowy | | Zmiana (+, -) |
|-----|--|-----------------|----------------|---------------|
| | | 2006 | 2007 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1. | Suma bilansowa | 283.973.560,39 | 305.394.254,04 | 21.420.693,65 |
| 2. | Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług i towarów | 43.736.687,44 | 44.358.038,95 | 621.351,51 |
| 3. | Wskaźnik płynności finansowej I: $\left(\frac{\text{aktywa obrotowe razem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}} \right) \times 100$ | 63,27 | 60,49 | - 2,78 |
| 4. | Wskaźnik płynności finansowej III: $\left(\frac{\text{środki pieniężne (+) krótkoterminowe} + \text{inne aktywa pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}} \right) \times 100$ | 11,73 | 28,21 | 16,48 |
| 5. | Wskaźnik szybkości obrotu należnościami w dniach: | 29,64 | 29,09 | - 0,55 |

SML-W w Legionowie

| | | | | |
|----|--|-------|-------|-------|
| | $\left(\frac{\text{należności z dostaw i usług} \times 365}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, usług i towarów}} \right)$ | | | |
| 6. | Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań: $\left(\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{wartość sprzedanych towarów i materiałów (+) koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług}} \right)$ | 17,93 | 41,58 | 23,65 |
| 7. | Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym: $\left(\frac{\text{kapitał własny (+) rezerwy}}{\text{aktywa trwałe}} \right) \times 100$ | 94,33 | 94,34 | 0,01 |

| | | | | |
|-----|---|----------------|--------------|--------------|
| 8. | Wskaźnik trwałości struktury finansowania: $\left(\frac{\text{kapitał własny (+) rezerwy (+) zobowiązania dłu gotterminowe}}{\text{suma aktywów}} \right) \times 100$ | 96,22 | 95,84 | - 0,38 |
| 9. | Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi | - 1.325.336,02 | 6.215,25 | - |
| 10. | Stan funduszu remontowego | 3.660.200,81 | 3.102.256,55 | - 557.944,26 |

Analiza porównawcza powyższych wskaźników i danych liczbowych pozwala na wyrażenie pozytywnej opinii o sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółdzielni za rok 2007.

- 1) sumy bilansowe wzrosły o kwotę **21.420.693,65 zł**
- 2) przychody netto ze sprzedaży netto produktów, usług i towarów wzrosły o kwotę **621.351,51 zł**.

Nastąpiła poprawa :

- 3) wskaźnika płynności finansowej I o 2,78 punktów procentowych ,
- 4) wskaźnika płynności finansowej III o 16,48 punktów procentowych ,
- 5) wskaźnika szybkości obrotu należności o 0,55 dnia ,
- 6) wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym o 0,01 punktów procentowych,
- 7) wskaźnik trwałości struktury finansowania o 0,38 punktów procentowych .

Równocześnie nastąpiło niewielkie pogorszenie :

- 1) wskaźnika szybkości spłaty zobowiązań o 23,65 dnia.

Sytuację finansową Spółdzielni obrazują wskaźniki płynności finansowej stanowiące stosunek majątku obrotowego (środków pieniężnych) do zobowiązań krótkoterminowych . Wskaźniki kształtują się na minimalnym poziomie uznanego za bezpieczny . Spółdzielnia osiągnęła na koniec roku badanego poziom 28,21 punktów procentowych .

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 6.215,25 zł tj. zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz .U. z 2003 r. Nr. 119 , poz. 1116 ze zm. tekst. jednolity) różnica między kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym .

Stan funduszu remontowego w porównaniu z rokiem poprzednim zmniejszył się o 557.944,26 zł i wynosił 3.102.256,55 zł .

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia ocenia się , że w najbliższym okresie nie istnieje zagrożenie możliwości dalszej kontynuacji działalności gospodarczej spółdzielni .

C. USTALENIA DOTYCZĄCE ORGANIZACJI RACHUNKOWOŚCI I FUNKCJONOWANIA KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

1. Ustalenia dotyczące prawidłowości organizacji i funkcjonowania systemu rachunkowości

1. System rachunkowości w Spółdzielni ustalono postanowieniami uchwały nr 29/04 Zarządu Spółdzielni z dnia 18.06.2004 r. wprowadzającej do stosowania:

1) dokumentację przyjętych zasad (politykę) rachunkowości obejmującą:

- a) ustalenie roku obrotowego i okresów sprawozdawczych,
- b) zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego,
- c) zasady i sposób prowadzenia ksiąg rachunkowych, to jest:
 - zakładowy plan kont z wymaganym komentarzem,
 - wykaz ksiąg rachunkowych (zbiorów tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych),
 - dokumentację systemu przetwarzania danych przy użyciu komputera,
- d) system ochrony danych i ich zbiorów,
- e) własny (oparty o ustawę) wzór sprawozdania finansowego obejmujący wszystkie wymagane formularze spełniający wymogi przepisów art. 4 i odpowiednio rozdziału 5 - tego ustawy o rachunkowości.

Zakładowa dokumentacja przyjętych zasad (polityka) rachunkowości jest zgodna zarówno z postanowieniami ustawy o rachunkowości jak i specyfiką oraz warunków działania Spółdzielni.

2) Instrukcję obiegu i kontroli oraz przechowywania i zabezpieczania dowodów księgowych i ksiąg rachunkowych.

3) Instrukcję w sprawie inwentaryzacji.

Podczas badania stwierdzono, że rachunkowość prowadzona jest w sposób ciągły według z góry ustalonych zasad, metod i wzorów, w wyżej wymienionych przepisach i instrukcjach wewnętrznych.

Podstawę ujęcia operacji gospodarczych w księgach rachunkowych stanowią dowody księgowe spełniające wymogi przepisów rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, sporządzane

i sprawdzane w obowiązującym w Spółdzielni trybie oraz zaakceptowane i zakwalifikowane do ujęcia w księgach rachunkowych.

Stwierdzono kompletność i prawidłowość ksiąg rachunkowych oraz dokonanych tam zapisów w powiązaniu z dowodami księgowymi.

Bilans otwarcia w księgach roku badanego równa się bilansowi zamknięcia roku poprzedniego co ma pełne odzwierciedlenie w księgach rachunkowych obydwu lat i sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni.

Bilans Spółdzielni oraz pozostałe części sprawozdania finansowego sporządzone zostały na podstawie ksiąg rachunkowych zawierających salda z bilansu otwarcia oraz wszystkie operacje ujęte w księgach za rok obrotowy w sposób udokumentowany dowodami księgowymi spełniającymi wymogi przepisów ustawy o rachunkowości, oraz zestawienia obrotów i sald z kont księgi głównej i sald kont szczegółowych do wybranych kont księgi głównej.

Wartości aktywów i pasywów wykazane w bilansie, potwierdzone zostały inwentaryzacją przeprowadzoną następującymi metodami:

- 1) spisem z natury ustalono ilości i wartości następujących składników aktywów: wg stanu.:
 - a) środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2007 r.,
 - b) środki pieniężne na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2007 r.,
 - c) środki trwałe i wyposażenie małowartościowe wg stanu na dzień 31.12.2007 r.,
 - d) inwestycje rozpoczęte wg stanu na dzień 31.12.2007 r.,
- 2) potwierdzeniami sald ustalono wartości następujących składników aktywów i pasywów:
 - a) należności i zobowiązania,
- 3) weryfikacją stanów ustalono ilości i wartości następujących składników aktywów i pasywów:
 - a) inwentaryzację rozrachunków na dzień 31.12.2007 r.,
 - z kontrahentami – poprzez wysłanie potwierdzeń sald,
 - z członkami z tytułu czynszu – wg wezwań do zapłaty.

Biegły rewident nie uczestniczył w inwentaryzacji.

Księgi rachunkowe spełniają wymogi przepisów ustawy o rachunkowości, w tym także zbiory tworzące księgi rachunkowe prowadzone przy użyciu komputera legitymując się cechami: rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności.

Gromadzenie zbiorów ich przechowywanie i zabezpieczanie nie budzi zastrzeżeń i spełnia wymogi przepisów ustawy o rachunkowości.

2. Działanie systemu kontroli wewnętrznej.

Podział funkcji w zakresie wykonywania kontroli wewnętrznej powiązany z rachunkowością tj. kontroli pod względem merytorycznym i formalno-rachunkowym dokumentów księgowych ustalony został w instrukcji obiegu dokumentów, zarządzeniach wewnętrznych i zakresach czynności zatrudnionych pracowników.

Badanie systemu kontroli wewnętrznej zostało przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się ze sprawozdaniem finansowym.

Przeprowadzone badanie wykazało, że system kontroli wewnętrznej zapewnia kompletne ujęcie i udokumentowanie:

- a) przychodów i rozchodów dostaw i usług i związanych z tym faktur,
- b) przychodów i rozchodów szeroko rozumianych środków pieniężnych,
- c) naliczania i wypłat wynagrodzeń,

a jej dokonanie jest potwierdzone podpisem upoważnionego pracownika na dowodach operacji gospodarczych.

3. Organizacja inwentaryzacji rocznej.

- 1) Spółdzielnia zachowała określony w ustawie o rachunkowości wymóg przeprowadzenia okresowych inwentaryzacji składników majątkowych.

W roku 2007 przeprowadzono inwentaryzację roczną wg Zarządzenia Nr 6/2008 z dnia 22 października 2007r. Dyrektora Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –Własnościowej w Legionowie, ul. Jagiellońska 11, którą objęto:

- a) gotówkę w kasie oraz czeki gotówkowe wg stanu na dzień 31.12.2007 r.,
- b) środki pieniężne na rachunkach bankowych wg stanu na dzień 31.12.2007 r.,
- c) środki trwałe i wyposażenie małowartościowe wg stanu na dzień 31.12.2007 r.,
- d) rozrachunki z kontrahentami – potwierdzenia sald wg stanu na dzień 31.12.2007 r.,
- e) inwestycje rozpoczęte – wg stanu na dzień 31.12.2007 r.,
- f) materiały nie wbudowane w Administracji Osiedli – wg stanu na dzień 31.12.2007 r.

D. INFORMACJE O NIEKTÓRYCH ISTOTNYCH POZYCJACH LUB FORMULARZACH SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego sporządzone zostało, w zasadzie, w sposób zgodny z postanowieniami ustawy o rachunkowości art. 48 ust. 1 pkt 1 i obejmuje ustaloną tam tematykę w zakresie dotyczącym Spółdzielni.

II. BILANS

Aktywa trwałe

1. Aktywa trwałe wykazano bilansie na dzień 31 grudnia 2007 roku

w kwocie **297.846.446,81 zł**

Aktywa trwałe stanowią:

| | |
|---|-------------------|
| - wartości niematerialne i prawne | 20.552,97 zł |
| - rzeczowe aktywa trwałe | 284.430.842,25 zł |
| - należności długoterminowe | 9.720.942,15 zł |
| - inwestycje długoterminowe | 100.000,00 zł |
| - długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 3.574.109,44 zł |

1.1. Rzeczowe aktywa trwałe stanowią **284.430.842,25 zł**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| 1) środki trwałe | 245.489.630,50 zł |
| 2) środki trwałe w budowie | 38.941.211,75 zł |

1.1.1. Środki trwałe wykazują:

| | |
|-------------------------------|--------------------------|
| 1) środki trwałe brutto | 362.521.938,97 zł |
| 2) umorzenie środków trwałych | 117.032.308,47 zł |

Ewidencja środków trwałych i umorzenie jest prowadzona w tabeli umorzeń i amortyzacji, zgodna z saldami kont syntetycznych wg stanu na dzień 31.12.2007 r. i wykazuje:

| Lp. | Wyszczególnienie | Wartość początkowa brutto | Umorzenie | Wartość netto |
|-----|-------------------|---------------------------|----------------|----------------|
| 1) | Grunty | 45.402.376,27 | 9.318.666,37 | 36.083.709,90 |
| 2) | Budynki i budowle | 312.813.283,17 | 104.699.907,72 | 208.113.375,45 |
| 3) | Urządzenie techn. | | | |

SM L-W w Legionowie

| | | | | |
|----|----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | i maszyny | 3.375.153,44 | 2.432.163,66 | 942.989,78 |
| 4) | Środki transportu | 569.907,97 | 304.479,55 | 265.428,42 |
| 5) | Pozostałe środki trwałe | 361.218,12 | 277.091,17 | 84.126,95 |
| | Razem środki trwałe | 362.521.938,97 | 117.032.308,47 | 245.489.630,50 |

Wyżej wymienione kwoty wynikają z ksiąg rachunkowych i prawidłowo są wykazane w bilansie.

Obroty konta środków trwałych wykazują następujące zmiany w ciągu roku 2007.

| | | |
|----|-----------------------------|--------------------------|
| a) | stan na dzień 01.01.2007 r. | 363.398.775,11 zł |
| b) | zwiększenia | 3.229.589,99 zł |
| c) | zmniejszenia | <u>- 4.106.426,13 zł</u> |
| d) | stan na dzień 31.12.2007 r. | 362.521.938,97 zł |

ad b) zwiększenia stanowią:

| | | |
|---|-------------------------------|------------------------|
| - | modernizacje środków trwałych | 174.285,34 zł |
| - | zakupione środki trwałe | 79.787,35 zł |
| - | zakupione działki gruntu | <u>2.975.517,30 zł</u> |
| | razem | 3.229.589,99 zł |

ad c) zmniejszenia stanowią:

| | | |
|---|--|-----------------|
| - | przeniesienie własności nieruchomości (sprzedaż) | 4.106.426,13 zł |
| | razem | 4.106.426,13 zł |

Obroty konta umorzeń środków trwałych wynoszą:

| | | |
|----|--|--------------------------|
| a) | stan na dzień 01.01.2007 r. | 111.532.022,16 zł |
| b) | zwiększenia z tytułu naliczeń rocznych (umorzenie za rok 2007) | 5.722.478,79 zł |
| c) | zmniejszenia w tym : | - 222.192,48 zł |
| | - z tytułu sprzedaży środków trwałych | - 30.895,53 zł |

| | |
|---|--------------------------|
| - z tytułu przeniesienia własności niezabudowanej nieruchomości | |
| - gruntu (sprzedaż) | - 191.296,95 zł |
| e) stan na dzień 31.12.2007 r. | 117.032.308,47 zł |

Wycena środków trwałych dokonana wg cen nabycia brutto.

Udokumentowanie obrotu środków trwałych i zmian w umorzeniach jest prawidłowe.

Amortyzacja i umorzenie.

Naliczeniem amortyzacji objęto środki trwałe nie mieszkaniowe.

Kwoty amortyzacji za rok 2007 naliczono prawidłowo w kwocie **744.872,48 zł**

wg metody liniowej i planu amortyzacji.

Kwoty bieżących umorzeń za 2007 r. naliczono prawidłowo – objęto środki trwałe budynki i budowle dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie **5.722.478,79 zł**

1.1.2. Środki trwałe w budowie. **38.941.211,75 zł**

wynikają z ewidencji do następujących kont:

081 - przygotowanie inwestycji 105.487,89 zł

083 - środki trwałe w budowie 38.835.723,86 zł

Obroty są prawidłowo udokumentowane.

Inwentaryzacja środków trwałych w budowie została przeprowadzona na dzień 31.12.2007 r. poprzez uzgodnienie i potwierdzenie poniesionych nakładów przez pion techniczno-inwestycyjny Spółdzielni.

Środki trwałe w budowie finansowane są wkładami zaliczkowymi .

2. Należności długoterminowe

wykazano w bilansie na dzień 31.12.2007 r. w kwocie **9.720.942,15 zł**

Kwota **9.455.654,16 zł** wykazuje stan kredytów i odsetek skapitalizowanych od kredytów na lokale mieszkalne.

Ewidencja analityczna zapewnia ustalenie wysokości kredytu i odsetek skapitalizowanych na każdy lokal zajmowany przez członków wg wymogów ustawy z dnia 30.11.1995 r. (Dz. U. nr 5 z dnia 1996 r. ze zm.) z tego:

- udzielona pożyczka Jabłonowskie Spółce Budowlanej w kwocie **265.287,99 zł**

z terminem spłaty do dnia 31.12.2009 r. – umowa pożyczki z dnia 24.08.2004 r.

| | |
|---------------------------|------------------------|
| - kredyt | 9.397.907,83 zł |
| - odsetki skapitalizowane | 57.746,33 zł |

Dane zawarte w ewidencji analitycznej odzwierciedlają faktyczne zadłużenie poszczególnych lokali i są zgodne z ewidencją syntetyczną.

Kredyt został udzielony przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie, Al. Jerozolimskie 7. Saldo na dzień 31.12.2007 r. zostało potwierdzone.

3. Inwestycje długoterminowe wykazane w bilansie na dzień 31.12.2007 r. w kwocie **100.000,00 zł** dotyczą wniesionych udziałów do Jabłonowskiej Spółki Budowlanej w kwocie 100.000,00zł Zmiany w wartościach w roku badanym wystąpiły – sprzedaż udziałów ‘‘Filara’’ w wartości **13.000,00 zł**

4. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

wykazano w bilansie na dzień 31.12.2007 r. w kwocie **3.574.109,44 zł** wynikają z ewidencji do następujących kont:

| | |
|-------------|-----------------|
| - konto 643 | 1.093.184,00 zł |
| - konto 646 | 2.480.925,44 zł |

i dotyczą rozliczanych w czasie kosztów dociepleń , montażu zaworów ,spłaty KFM .

Aktywa obrotowe

5. Aktywa obrotowe wykazano w bilansie na dzień 31.12.2007 roku w kwocie **7.547.807,23 zł** z tego:

| | |
|---------------------------------------|------------------------|
| - należności krótkoterminowe w kwocie | 3.914.222,43 zł |
|---------------------------------------|------------------------|

| | |
|---------------------------------------|------------------------|
| - inwestycje krótkoterminowe w kwocie | 3.519.540,29 zł |
| - rozliczenia międzyokresowe w kwocie | 114.044,51 zł |

Należności krótkoterminowe wymagające zapłaty, po uwzględnieniu korekt w równowartości odpisów aktualizujących ich wartość na należności wątpliwe, które spowodowały ich zmniejszenie o kwotę **20.791,57 zł**.

| Numer konta | Rodzaj należności | Kwota |
|-------------|---|-----------------------|
| 200 | Rozrachunki z dostawcami i odbiorcami | 112.346,80 zł |
| 202 | Rozrachunki z tytułu inwestycji | 51.184,14zł |
| 204 | Zaległości z tytułu opłat czynszowych do 12 miesięcy | 1.917.335,02 zł |
| 204 | Zaległości z tytułu opłat czynszowych powyżej 12 miesięcy | 1.368.546,37 zł |
| 209 | Pozostałe rozrachunki | 23.231,19zł |
| 215 | Rozliczenie wody oś. Listopadowa | 8.706,09zł |
| 216 | Rozliczenie zimnej wody , gazu pozostałe osiedla | 93.348,36zł |
| 250 | Należności z tytułu TV Kablowej | 2.209,32zł |
| 255 | Koszty wyłożone | 2.820,95 zł |
| 220 | Należności od budżetu | 65.164,00zł |
| 221 | Podatek VAT | 16.351,98zł |
| 236 | Pożyczki pracownicze | 80.997,00 zł |
| 248 | Roszczenia sporne | 172.686,33 zł |
| 249 | Należności z pozostałych tytułów | 20.086,45 zł |
| | Razem | 3.935.014,00zł |
| 290 | Odpisy aktualizujące rozrachunki | -20.791,57 zł |
| | Ogółem | 3.914.222,43zł |

Rozliczenie sald należności:

Konto 200

| | |
|------------------------------------|----------------------|
| - Rozrachunki z dostawcami | 112.346,80 zł |
| - Salda rozliczone do dnia badania | 107.643,74zł |
| - Pozostałe salda | 4.703,06 zł |

Salda realne – sukcesywnie rozliczane.

Konto 202

| | |
|------------------------------------|---------------------|
| - Rozrachunki z odbiorcami | 51.184,14 zł |
| - Salda rozliczone do dnia badania | 51.184,14 zł |

Konto 204

| | |
|--|------------------------|
| Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych | 3.285.881,39 zł |
| w tym: | |
| - lokale mieszkalne | 2.758.207,37 zł |
| - lokale użytkowe i garaże , parkingi | 527.674,02 zł |
| Do dnia badania rozliczono kwotę | 302.615,77 zł |

Struktura czasowa tych należności przedstawia się następująco:

| Lokale mieszkalne | Liczba dłużników | Zadłużenie | Struktura |
|----------------------|------------------|------------------------|---------------|
| - do 1 miesiąca | 2.186 | 362.520,30 zł | 13,2 |
| - 2 miesięczne | 388 | 164.508,49 zł | 5,9 |
| - 3 miesięczne | 283 | 177.823,00 zł | 6,5 |
| - 4 miesięczne | 192 | 145.719,85 zł | 5,3 |
| - 5 miesięczne | 97 | 107.954,76 zł | 3,9 |
| - powyżej 5 miesięcy | 709 | 1.799.680,97 zł | 65,2 |
| razem | 3855 | 2.758.207,37 zł | 100,00 |

Największy udział w zadłużeniach mają członkowie zalegający z opłatami eksploatacyjnymi powyżej 5 miesięcy. Udział ten wynosi 65,2 % ogółu zadłużeń.

Zadłużenia lokali użytkowych i parkingów wynoszą **527.674,02 zł** w tym:

- zadłużenia zasądzone stanowią kwotę 288.660,72 zł

Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych utrzymują się na poziomie zbliżonym do roku ubiegłego.

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych są bieżąco windykowane poprzez:

- wysyłanie upomnień,
- wysyłanie wezwań do zapłaty
- przeprowadzanie rozmów z dłużnikami,
- kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucji komorniczej,

Pozostałe rozrachunki konta 216, 209, 215, 220, 221, 236, 248, 249, 250, 255 wykazane w bilansie w kwocie **485.601,67 zł** do dnia badania zostały rozliczone w kwocie **381.858,96 zł**, co stanowi **78,64 %**.

Splata pożyczek mieszkaniowych przebiega terminowo poprzez potrącenia w listach płac.

6. Inwestycje krótkoterminowe wykazano w bilansie na dzień 31.12.2007 r.

w kwocie **3.519.540,29 zł**

z tego:

| | | |
|---|--|-----------------------|
| - | środki pieniężne w kasie | 44.942,50 zł |
| - | środki pieniężne na rachunkach bankowych | 2.570.796,93 zł |
| - | środki pieniężne w drodze | 890.581,85 zł |
| - | rachunek wkładów mieszkaniowych | 12.958,78zł |
| - | rachunek funduszy | <u>260,23 zł</u> |
| - | razem | 3.519540,29 zł |

Środki pieniężne w kasie potwierdzone są protokołem z inwentaryzacji kasy na dzień bilansowy, a środki pieniężne na rachunkach bankowych i inne aktywa potwierdzeniem ich sald z bankami.

Inwestycje krótkoterminowe wykazano na koniec roku obrotowego w wartości nominalnej z dnia ich pozyskania.

7. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe wykazano w bilansie na

dzień 31.12.2007 r. w kwocie **114.044,51 zł**

z tego:

| | | |
|---|--|---------------|
| - | rozliczenie międzyokresowe kosztów (konto 642) | 107.829,26 zł |
| - | rozliczenie międzyokresowe kosztów (konto 647) | 6.215,25zł |

Wykazane saldo rozliczeń międzyokresowych kosztów uznaje się za prawidłowe.

Pasywa

8. Kapitał (fundusz) wykazano w bilansie na dzień 31 grudnia 2007 roku

w kwocie

280.999.232,94 zł

Fundusze własne stanowią:

| Numer konta | Rodzaj należności | Kwota |
|-------------|--|--------------------------|
| 801 | Fundusz udziałowy | 157.200,23 zł |
| 802 | Fundusz zasobowy | 46.484.388,19 zł |
| 803 | Fundusz wkładów zaliczkowych | 32.041.007,63 zł |
| 804 | Fundusz wkładów mieszkaniowych | 16.427.496,89 zł |
| 805 | Fundusz wkładów budowlanych | 347.679.530,11 zł |
| 806 | Fundusz zasobów mieszkaniowych | 1.956.364,67zł |
| 807 | Fundusz z aktualizacji wyceny | 9.996.211,21 zł |
| 808 | Zmniejszenia funduszy z tytułu umorzeń | -183.281.557,14 zł |
| 208 | Należności z tytułu wkładów | - 1.568.086,27 zł |
| 809 | Fundusz na spłatę kredytu | 11.106.677,42 zł |
| | Razem | 280.999.232,94 zł |

Tytuły zmian poszczególnych funduszy:

1) Fundusz udziałowy (konto 801)

- | | |
|---|---------------------|
| a) stan funduszu udziałowego na dzień 01.01.2007 r. | 146.400,23 zł |
| b) zwiększenia z tytułu wpłaty udziałów | 10.800,00 zł |
| c) stan funduszu udziałowego na dzień 31.12.2007 r. | 157.200,23zł |

| | |
|--|-------------------------|
| 2) Fundusz zasobowy (konto 802) | |
| a) stan funduszu zasobowego na dzień 01.01.2007 r. | 45.466.063,14 zł |
| b) zwiększenia z tytułu: | |
| - dowartościowanie gruntów – wieczyste użytkowanie | 1.562.284,31 zł |
| - wpisowe | 161.318,00 zł |
| | |
| c) zmniejszenia z tytułu: | |
| - udzielona bonifikata przy przekształceniu prawa do lokali (bezzwrotna) | 464.336,50zł |
| - umorzenia prawa wieczystego użytkowania gruntów | 240.440,76 zł |
| - zwrot wpisowego | <u>500,00 zł</u> |
| d) stan funduszu zasobowego na dzień 31.12.2007 r. | 46.484.388,19zł |
| | |
| 3) Fundusz wkładów zaliczkowych (konto 803) | |
| a) stan funduszu wkładów zaliczkowych na dzień 01.01.2007 r. | 10.306.817,82zł |
| b) zwiększenia z tytułu: | |
| - wniesiony wkład zaliczkowy | 21.840.914,25 zł |
| c) zmniejszenia w tym: | |
| - wypłata wkładu rezygnacja z budowy | 106.724,44 zł |
| d) stan funduszu wkładów zaliczkowych na dzień 31.12.2007 r. | 32.041.007,63 zł |
| | |
| 4) Fundusz wkładów mieszkaniowych (konto 804) | |
| a) stan funduszu wkładów mieszkaniowych na dzień 01.01.2007 r. | 55.300.260,08 zł |
| b) Zmniejszenia z tytułu przekształceń prawa do lokalu | 39.434.664,46 zł |
| c) Zwiększenia z tytułu ponownego zasiedlenia | <u>561.901,27 zł</u> |
| d) stan funduszu wkładów mieszkaniowych na dzień 31.12.2007 r. | 16.427.496,89zł |

5) Fundusz wkładów budowlanych (konto 805)

| | |
|---|--------------------------|
| a) stan funduszu wkładów budowlanych na dzień 01.01.2007 r. | 307.963.692,50 zł |
| b) zwiększenia z tytułu: | |
| - rozliczenie wkładu z byłymi członkami | 12.817,32 zł |
| - wniesienie wkładu na garaż | 19.000,00 zł |
| - przekształcenie prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe | 39.818.875,18 zł |
| - rozliczenie wkładu (wtórne zasiedlenie) | 240.932,00 zł |
| - wkłady telewizji kablowej i internetu | 216.288,25 zł |
| c) zmniejszenia z tytułu: | |
| - rozliczenie wkładu z byłymi członkami | 42.024,00 zł |
| - przekształcenie prawa do lokalu | 456.542,80zł |
| - rozliczenie wkładu – nowe zasiedlenia | <u>93.508,34 zł</u> |
| d) stan funduszu wkładów budowlanych na dzień 31.12.2007 r. | 347.679.530,11 zł |

6) Fundusz zasobów mieszkaniowych (konto 806)

| | |
|--|-----------------------|
| a) stan funduszu zasobów mieszkaniowych na dzień 01.01.2007 r. | 1.657.978,92zł |
| b) zwiększenia z tytułu: | |
| - naliczonych bonifikat | 464.336,50 zł |
| - waloryzacji | 24.599,78 zł |
| c) zmniejszenia z tytułu | |
| - zwrot dotacji do banku | 46.525,58 zł |
| - waloryzacji przy przekształceniu i wygaśnięciu prawa do lokalu | <u>144.024,95 zł</u> |
| d) stan funduszu zasobów mieszkaniowych na dzień 31.12.2007 r. | 1.956.364,67zł |

7) Fundusz aktualizacji zasobów (konto 807)

| | |
|--|-----------------|
| a) stan funduszu aktualizacji zasobów na dzień 01.01.2007 r. | 9.996.211,21 zł |
| saldo konta bez zmian w roku obrotowym | |

b) stan funduszu aktualizacji zasobów na dzień 31.12.2007 r. **9.996.211,21 zł**

8) Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzenia zasobów konto 808)

a) stan na dzień 01.01.2007 r. 178.591.728,77 zł

b) roczne umorzenie zasobów mieszkaniowych 4.689828,37 zł

c) stan na dzień 31.12.2007 r. **183.281.557,14 zł**

9) Należności z tytułu wkładów (konto 208) w kwocie **- 1.568.086,27 zł**
to stan nie wniesionych, spłacanych ratalnie wkładów z tytułu przekształceń prawa do lokali.

10) Fundusz na spłatę kredytu (konto 809) **11.106.677,42 zł**

dotyczy zaciągniętego kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w Banku Gospodarstwa Krajowego na sfinansowanie kosztów budowy mieszkań lokatorskich.

9. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

wykazano w bilansie na dzień 31.12. 2007 r. w kwocie **24.395.021,10 zł**

z tego:

- zobowiązania długoterminowe **11.682.597,35 zł**

- zobowiązania krótkoterminowe **9.281.565,17 zł**

- fundusze specjalne **3.196.016,21 zł**

- rozliczenia międzyokresowe **234.842,37 zł**

10. Zobowiązania długoterminowe wykazano w bilansie na dzień 31 grudnia 2007 roku w kwocie **11.682.597,35 zł**

Zobowiązania długoterminowe obejmują:

| Lp. | Treść | Stan na dzień | Stan na dzień | Zmiany |
|-----|-------|---------------|---------------|--------|
|-----|-------|---------------|---------------|--------|

SM L-W w Legionowie

| | | 01.01.2007 r. | 31.12.2007 r. | |
|----|--|-------------------------|------------------------|---------------------|
| 1. | Długoterminowe kredyty na budownictwo mieszkaniowe | 9.635.910,81 zł | 9.455.654,16zł | - 180.256,65zł |
| 2. | Długoterminowe pożyczki na docieplenie budynków | 2.016.968,00 zł | 2.226.943,19 zł | 209.975,19zł |
| | Razem | 11.652.878,81 zł | 11.682.597,35zł | 29.718,54 zł |

1) Zmiany stanów kredytów długoterminowych

| | | |
|----|---------------------------------|------------------------|
| a) | stan na dzień 01.01.2007 r. | 9.635.910,81 zł |
| b) | zwiększenia – naliczone odsetki | 412.691,78 zł |
| c) | zmniejszenia – splata odsetek | <u>- 592.948,43 zł</u> |
| d) | stan na dzień 31.12.2007 r. | 9.455.654,16 zł |

2) Zmiany stanów pożyczek długoterminowych i kredytów na docieplenia bud.

| | | |
|----|---|------------------------|
| a) | stan na dzień 01.01.2007 r. | 2.016.968,00 zł |
| b) | zwiększenia – pożyczka na docieplenie budynku | 1.206.852,77 zł |
| c) | zmniejszenia – splata pożyczki i odsetek | - 996.877,58 zł |
| d) | stan na dzień 31.12.2007 r. | 2.226.943,19 zł |

11. Zobowiązania krótkoterminowe wykazano w bilansie na dzień 31 grudnia 2007 roku w kwocie **9.281.565,17 zł**

Obejmują zadłużenie wobec dostawców, członków, budżetu i pozostałe prawidłowo ustalone i odniesione do właściwego okresu sprawozdawczego.

Ich stan przedstawia się następująco:

| Numer | Rodzaj zobowiązania | Kwota |
|-------|---------------------|-------|
|-------|---------------------|-------|

SM L-W w Legionowie

| konta | | |
|-------|--|-----------------------|
| 200 | zobowiązania z tytułu dostaw i usług | 3.153.310,47 zł |
| 204 | zobowiązania z tytułu czynszu | 285.374,38 zł |
| 220 | zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń | 111.625,00 zł |
| 222 | zobowiązania wobec Urzędu Skarbowego – podatek VAT | 89.030,00 zł |
| 249 | pozostałe zobowiązania krótkoterminowe | 2.066.668,51zł |
| 301 | dostawy nie fakturowane | 105.839,51 zł |
| 208 | rozrachunki z pozostałych tytułów | 117.926,50zł |
| 210 | kaucje (lokale użytkowe) | 172.623,54 zł |
| 214 | rozliczenie c. o. i c. w. | 444.592,49 zł |
| 217 | Rozliczenie przychod. i koszt. Bud. Norwida | 7.823,59zł |
| 201 | zobowiązania pozostałe do zafakturowania | 191.608,51 zł |
| 202 | rozrachunki inwestycyjne | 1.768.671,51 zł |
| 206 | rozliczenie wkładów | 766.471,16 zł |
| | razem | 9.281.565,17zł |

Rozliczenie zobowiązań krótkookresowych.

ad 1) zobowiązania z tytułu dostaw i usług (konto 200) w kwocie 3.153.310,47zł stanowią bieżące zobowiązania. Do dnia badania zostały uregulowane w kwocie 3.153.310,47 zł
Saldo prawidłowe.

ad 2) zobowiązania z tytułu czynszu (konto 204) wykazane w kwocie 285.374,38 zł do dnia badania zostały uregulowane.

ad 3) zobowiązania z tytułu podatków w kwocie 111.625,00 zł zostały uregulowane w miesiącu styczniu 2008 r..

ad 4) zobowiązania wobec Urzędu Skarbowego z tytułu podatku VAT wykazane w kwocie 89.030,00 zł zostały uregulowane w dniu 25.01.2008 r.

ad 5) pozostałe zobowiązania wykazane w kwocie 2.066.668,51 zł do dnia badania zostały uregulowane w kwocie 136.656,17 zł

| | |
|--|-----------------|
| ad 6) dostawy nie fakturowane wykazane w kwocie | 105.839,51 zł |
| do dnia badania zostały rozliczone w kwocie | 99,46 zł |
| i będą sukcesywnie rozliczane. | |
| ad 7) zobowiązania pozostałych tytułów (kont0 208) wykazane w kwocie | 117.926,50 zł |
| do dnia badania zostały rozliczone | 63.227,56 zł |
| ad 8) kaucje (lokale użytkowe) wykazane w kwocie | 172.623,54 zł |
| do dnia badania zostały rozliczone w kwocie | 4.188,44 zł |
| ad 9) zobowiązania z tytuł. rozl. C.O I C.W wykazane w kwocie | 444.592,49 zł |
| zostały rozliczone do dnia badania. | 204.432,74 zł |
| 10) rozrachunki inwestycyjne wykazane w kwocie | 1.768.671,51zł |
| do dnia badania zostały rozliczone w kwocie | 1.669.337,37 zł |
| 11) rozliczenie wkładów wykazane w kwocie | 766.471,16 zł |
| do dnia badania rozliczono w kwocie | 22.587,71 zł |
| Stan zobowiązań wykazanych w bilansie prawidłowy . | |
| 12) rozliczenie budynku przy ul .Norwida | 7.823,59 zł |
| do dnia badania zostały rozliczone . | |

Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych były naliczane i rozliczane zgodnie z obowiązującymi przepisami od wynagrodzeń z tytułu umów o pracę, umów cywilnoprawnych oraz od innych składników świadczeń na rzecz pracowników zaliczanych do wynagrodzeń; badanie naliczania i rozliczania podatku przeprowadzono za miesiąc listopad i grudzień 2007 roku nie stwierdzając nieprawidłowości i na tej podstawie wyciągnięto powyższe wnioski.

Podatek VAT został rozliczony za rok 2007 w następujący sposób:

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 1) podatek należny | 3.155.223,00 zł |
| 2) podatek naliczony | -2.189.909,00 zł |
| 3) podatek do przekazania | 965.314,00zł |
| 4) przekazany podatek w roku 2007 | <u>-876.284,00 zł</u> |
| 5) różnica | 89.030,00 zł |

Kwota **89.030,00 zł** stanowi podatek za grudzień 2007 r. i została przekazana do Urzędu Skarbowego w dniu 25.01.2008 r.

Szczegółowym badaniem podatku VAT objęto miesiące listopad i grudzień 2007 nie stwierdzając nieprawidłowości

| | |
|--|------------------------|
| 12. Fundusze specjalne stanowią: | 3.196.016,21 zł |
| 1) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych | 93.759,66 zł |
| 2) Fundusz remontowy własnych zasobów | 3.102.256,55zł |
| w tym fundusz remontowy lokali użytkowych na własn. prawie | 414.784,82 zł |

ad 1) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych:

| | |
|--|----------------------|
| - stan funduszu na dzień 1.01.2007 r. | 94.721,78 zł |
| - zwiększenia w ciągu roku | 158.531,56 zł |
| - zmniejszenia w ciągu roku | <u>159.493,68 zł</u> |
| - stan funduszu na dzień 31.12.2007 r. | 93.759,66zł |

ad 2) Fundusz remontowy

| | |
|--|--------------------------|
| - stan funduszu na dzień 1.01.2007 r. | 3.660.200,81 zł |
| - zwiększenia w ciągu roku | 11.570.881,87 zł |
| - zmniejszenia w ciągu roku | <u>-12.128.826,13 zł</u> |
| - stan funduszu na dzień 31.12.2007 r. | 3.102.256,55 zł |

Wyniki badania potwierdziły prawidłowość tworzenia i wykorzystanie funduszu oraz wykazany jego stan wartości na dzień bilansowy.

13. Rozliczenia międzyokresowe

| | |
|--|----------------------|
| wykazano w bilansie na dzień 31.12.2007 r. w kwocie | 234.842,37 zł |
| z tego: | |
| - konto 845 rozliczenie międzyokresowe przychodów przyszłych okresów za lokale użytkowe i w najmie | 234.842,37 zł |

Rozliczenia międzyokresowe wykazane w bilansie na dzień 31.12.2007 r. należy uznać za realne.

III. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – ISTOTNE INFORMACJE O NIEKTÓRYCH POZYCJACH.

| | |
|--|------------------------|
| 1. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wykazano w rachunku zysków i strat za rok obrotowy 2007 w kwocie | 44.358.038,95zł |
| z tego: | |
| 1) przychody netto ze sprzedaży produktów | 44.162.994,14 zł |
| 2) zmiana stanu produktów (wielkość dodatnia) | 6.215,25zł |
| 3) sprzedaż wewnętrzna | 188.829,56 zł |

Sprzedaż usług eksploatacji, dostaw ciepła i pozostała sprzedaż jest ustalana w oparciu o decyzje Zarządu i rady Nadzorczej.

Przychody ze sprzedaży usług w roku obrotowym 2007 zostały ujęte w księgach w pełnej wysokości w roku, którego dotyczą. Stawki podatku VAT nie budzą zastrzeżeń.

2. Koszty działalności operacyjnej wykazano w rachunku zysków i strat za rok obrotowy 2007 w kwocie **44.304.086,62 zł**

z tego:

| Lp. | Wyszczególnienie | Kwota | Struktura |
|-----|----------------------------------|-------------------------|---------------|
| 1) | amortyzacja | 744.872,48 zł | 1,68 |
| 2) | zużycie materiałów i energii | 18.741.550,60zł | 42,30 |
| 3) | usługi obce | 7.470.827,30 zł | 16,86 |
| 4) | podatki i opłaty | 5.454.370,39 zł | 12,31 |
| 5) | wynagrodzenia | 4.214.984,05 zł | 9,51 |
| 6) | świadczenia na rzecz pracowników | 90.427,76 zł | 0,20 |
| 7) | składki ZUS | 741.373,90 zł | 1,67 |
| 8) | pozostałe koszty rodzajowe | 1.430.874,23 zł | 3,23 |
| 9) | odpisy na fundusze | 5.414.805,91zł | 12,24 |
| | razem | 44.304.086,62 zł | 100,00 |

Przy badaniu dokumentów oraz urządzeń analitycznych związanych z ewidencją kosztów stwierdza się prawidłowość klasyfikowania kosztów pozycji układu rodzajowego oraz zaliczania do właściwego okresu obrachunkowego. Zgromadzone koszty uznaje się za kompletne.

Koszt własny sprzedanych usług wynosi **44.304.086,62 zł**

z tego:

| | | |
|----|---|------------------|
| 1) | koszt własny eksploatacji własnych zasobów mieszkaniowych | 29.149.677,79zł |
| 2) | koszt własny dostawy energii cieplnej | 15.154.408,83 zł |

3. Pozostałe przychody operacyjne

uzyskane w roku obrotowym 2007 stanowią kwotę **1.658.597,94zł**

z tego:

| | | |
|-----------|---|------------------------|
| 1) | sprzedaż środków trwałych | 16.372,00 zł |
| 2) | zwrot kosztów postępowania spornego | 95.739,06 zł |
| 3) | różnice kursowe | 2.974,44 zł |
| 4) | bezumowne korzystanie z lokali | 85.382,64 zł |
| 5) | odszkodowania, kary, odsetki | 8.684,00 zł |
| 6) | Dowartościowanie gruntu wieczyste użytkowanie pod bud,7-12 | 1.410.416,89zł |
| 7) | provizje (Urząd Skarbowy, ZUS) | 1.671,64 zł |
| 8) | pozostałe przychody korekta podatku VAT za 2007 r zostały wykazane prawidłowo. | 36.117,87 zł |
| 9) | pozostałe przychody operacyjne | 1.239,40 zł |
| 4. | Pozostałe koszty operacyjne | |
| | poniesione w roku obrotowym 2007 stanowią kwotę | 1.636.313,93 zł |
| | z tego: | |
| 1) | wartość netto sprzedanych środków trwałych | 42,00 zł |
| 2) | koszty postępowania spornego | 3.406,41 zł |
| 3) | różnice kursowe | 3.934,27 zł |
| 4) | darowizny uzasadnione | 1.500,00 zł |
| 5) | darowizny nieuzasadnione | 56.410,35zł |
| 6) | czynsz spisany w koszty | 41.287,17 zł |
| 7) | szkody z tytułu zalania mieszkania | 912,78zł |
| 8) | wynik na GZM za 2006 rok | 1.410.416,89 zł |
| 9) | pozostałe koszty operacyjne | 212,40 zł |
| 10) | podatek od nieruchomości | 22.016,47zł |
| 11) | wieczyste użytkowanie gruntu | 95.807,40 zł |
| 12) | Różnice z rozl. c. o. | 367,79 zł |

zostały wykazane prawidłowo.

5. Przychody finansowe

uzyskane w roku obrotowym 2007 stanowią kwotę **372.273,23zł**

z tego:

- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| 1) odsetki bankowe | 43.972,73 zł |
| 2) Pozostałe przychody finansowe | 15.051,53 zł |
| 3) odsetki od zaległości czynszowych | 250.637,87 zł |
| 4) sprzedaż akcji „Filar” | 22.800,00 zł |
| 5) odsetki od ratalnej spłaty wkładów | 7.175,06 zł |
| 6) odsetki od pożyczki ZFM | 1.146,00zł |
| 7) odsetki od udzielonej pożyczki | 31.490,04 zł |

zostały wykazane w sposób prawidłowy.

6. Koszty finansowe

poniesione e roku obrotowym 2007 stanowią kwotę **24.263,57 zł**

z tego:

- | | |
|--|-------------|
| 1) odsetki od kaucji – lokale użytkowe | 1.731,82zł |
| 2) odsetki od pożyczki ZFM | 1.146,00 zł |
| 3) pozostałe koszty finansowe | 21.385,75zł |

7. Ustalenie wyniku na działalności statutowej – gospodarka mieszkaniowa

| Konto | Koszty | Wartość | Konto | Przychody | Wartość | Wynik |
|-------|--------------------------|---------------|-------|---------------------------------|---------------|---------------|
| 501 | ekspl. własnych zasobów | 16.127.065,44 | 701 | sprzedaż usług eksploatacji | 14.222.668,62 | -1.904.396,82 |
| 502 | co i cw własnych zasobów | 15.154.408,83 | 702 | sprzedaż co i cw lokale mieszk. | 15.154.408,83 | - |

SM L-W w Legionowie

| | | | | | | |
|-----|----------------------------------|--------------|-----|-------------------------------|--------------|--------------|
| 503 | dźwigi własnych zasobów | 1.089.925,88 | 703 | sprzedaż dźwigi | 1.084.466,04 | - 5.459,84 |
| 504 | spółdzielczy ośrodek kultury | 492.170,15 | 704 | spółdzielczy ośrodek kultury | 507.605,33 | 15.435,18 |
| 505 | ekspl. lokale użytkowe | 2.143.911,66 | 705 | sprzedaż lokale użytkowe | 3.824.451,46 | 1.680.539,80 |
| 506 | telewizja kablowa | 1.428.862,83 | 706 | sprzedaż usług tel. kablowej | 1.472.688,82 | 43.825,99 |
| 507 | pozostałe koszty ekspl. | 1.869.944,24 | 707 | pozostała sprzedaż ekspl. | 1.868.730,30 | - 1.213,94 |
| 508 | koszty ogólne garaży | 57.021,26 | 708 | sprzedaż garaże | 66.626,32 | 9.605,06 |
| 509 | koszty telewizji lokalnej | 370.152,43 | 723 | sprzedaż usług tel. lokalnej | 411.195,53 | 41.043,10 |
| 515 | koszty wody i kanalizacji | 4.187.275,33 | 725 | sprzedaż wody i kanalizacji | 4.187.275,33 | - |
| 518 | koszty Internetu | 472.812,25 | 728 | sprzedaż internetu | 568.994,91 | 96.182,66 |
| 522 | koszty ogólne parkingów | 383.518,24 | 722 | sprzedaż parkingi | 373.638,14 | - 9.880,10 |
| 527 | Koszty wyodr.nieruch./Norwida | 73.333,65 | 727 | Sprzedaż wyodr. Norwida | 73.333,65 | - |
| 526 | Koszt.lokal.użyt.na Własn.prawie | 146.605,81 | 726 | Sprzed.lok. Użytk.włas .prawo | 204.900,66 | 58.294,85 |
| 512 | Koszty stacji uzda.wod. | 118.249,06 | 721 | Sprzed.stac j. Uzda.wody | 118.249,06 | - |
| 755 | Koszty operacji finansowych | 24.263,57 | 750 | Przychody z oper,finans o | 372.273,23 | 348.009,66 |
| 765 | Pozostałe koszty operacyjne | 1.636.313,93 | 760 | Przychody operacyjne | 1.658.597,94 | 22.284,01 |
| 791 | Koszty sprzedaży wewnętrznej | 188.829,56 | 790 | Sprzedaż wewnętrzna | 188.829,56 | - |

SML-W w Legionowie

| | | | | | | |
|--|---|----------------------|---------------|-----------------------|----------------------|-------------------|
| - | - | - | 709 | Pozostała sprzedaż | 23.761,14 | 23.761,14 |
| Ogółem | | 45.964.664,12 | Ogółem | | 46.382.694,87 | 418.030,75 |
| <u>Podatek dochodowy z działalność za 2007 rok</u> | | | | | | - |
| | | | | | | 424.246,00 |
| Wynik na GZM ZA 2007 ROK | | | | | | - 6.215,25 |

Wynik na eksploatacji zasobów mieszkaniowych wg art. 6 punktu 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeniesiony został na konto rozliczeń międzyokresowych kosztów, w rachunku zysków i strat wykazany jako zmiana stanu produktów wielkość ujemna **6.215,25** zł został wykazany prawidłowo.

8. Ustalenie podstawy do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych .

| | |
|---|----------------------|
| 1. Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów | 164.465,44 zł |
| z tego tytułu : | |
| 1) koszty reprezentacji i reklamy nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów | 56.272,02 zł |
| 2) P F R O N | 10.481,00 zł |
| 3) odsetki zapłacone podmiotom gospodarczym | 14,90 zł |
| 4) spisanie czynszu z powodu niemożliwości wyegzekwowania zaległości od dłużników | 41.287,17 zł |
| 5) darowizny na fundację „Pomost” i dla szkoły Nr 1 im. Mikołaja Kopernika | 56.410,35 zł |
| Ogółem | 164.465,44 zł |

9. Zysk netto z działalności gospodarczej za 2007 rok wynika z nast. wyliczenia .

Ustalenie dochodu

| | |
|---|------------------------|
| 1) sprzedaż ogółem | 46.382.694,87 zł |
| 2) sprzedaż zwolniona | - 39.162.360,54 zł |
| 3) koszty uzyskania | - 4.987.460,82 zł |
| 4) podstawa do opodatkowania | 2.232.873,51 zł |
| 5) podatek dochodowy stanowiący zobowiązanie wobec Urzędu Skarbowego 19 % | 424.246,00 zł |

Spółdzielnia w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych z dn. 15-02-1992 r z późniejszymi zmianami odprowadziła 424.246,00 zł podatku dochodowego .

10. Podatki o charakterze kosztowym ujęte na koncie „Podatki i opłaty” w kwocie **5.454.370,39zł**

zostały wykazane w sposób prawidłowy

z tego:

| | |
|---|-----------------|
| 1) podatek od nieruchomości | 918.075,25 zł |
| 2) opłata za wieczystą dzierżawę gruntu | 681.227,63 zł |
| 3) ubezpieczenie majątku | 132.757,00 zł |
| 4) Pozostałe podatki i opłaty | 3.722.310,51 zł |

co ustalono przeprowadzając badanie 2007 roku metodą pełną nie stwierdzając nieprawidłowości.

IV. DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

Formularz zawierający dodatkowe informacje i objaśnienia stanowiący 4-tą część sprawozdania finansowego sporządzony został zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości, oraz wyczerpuje ustaloną tam tematykę w zakresie dotyczącym badanej Spółdzielni.

Dodatkowe informacje i objaśnienia rozszerzają dane liczbowe zawarte w bilansie i w rachunku zysków i strat oraz zawierają dodatkowe informacje o Spółdzielni niezbędne do odzwierciedlenia w sprawozdaniu finansowym w sposób jasny, rzetelny, kompletny i prawidłowy sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego.

V. USTALENIA DOTYCZĄCE SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni sporządzone zostało zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości i wyczerpuje tematykę zawartą

w postanowieniach art. 49 ustawy, odzwierciedlając jednocześnie sytuację majątkową i finansową roku obrotowego na tle roku poprzedniego oraz kierunki jej rozwoju.

Sprawozdanie to jest zgodne z danymi sprawozdania finansowego i można je uznać za sporządzone w sposób prawidłowy.

VI. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

1. Kapitał (fundusz) własny w Spółdzielni wykazany w bilansie na dzień 31 grudnia 2007 r.

w kwocie: **280.999.232,94 zł**

składa się z:

| | |
|--|-------------------|
| 1) Funduszu podstawowego | 194.045.712,18 zł |
| 2) Należnych wpłat na kapitał podstawowy (wielkość ujemna) | - 1.568.086,27 zł |
| 3) Funduszu zapasowego | 78.525.395,82 zł |
| 4) Funduszu z aktualizacji wyceny | 9.996.211,21 zł |

Kapitał (fundusz) własny uległ zwiększeniu w ciągu roku o kwotę **19.402.951,40 zł**

Zestawienie ze zmian w funduszu własnym uznaje za sporządzone w sposób prawidłowy.

VII. USTALENIA DOTYCZĄCE SPRAWOZDANIA Z PRZEPIYWÓW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie odzwierciedla wynik kasowy na koniec roku obrotowego

w kwocie: **3.519.540,29zł**

na który składa się stan:

| | |
|--|-----------------|
| 1) środków pieniężnych w kasie | 44.942,50 zł |
| 2) środków pieniężnych na rachunkach bankowych | 3.474.597,79 zł |

Wynik kasowy na koniec roku obrotowego w stosunku do stanu na początek roku obrotowego uległ zwiększeniu o kwotę **2.288.981,08 zł.**

na co wpłynęły skutki działalności :

| | |
|-----------------|--------------------|
| 1/ operacyjny | 4.422.823,72 zł |
| 2/ inwestycyjny | - 21.697.373,70 zł |
| 3/ finansowy | 19.563.531,06 zł |

Sprawozdanie to jest zgodne z danymi sprawozdania finansowego i można je uznać za sporządzone w sposób prawidłowy .

C. **PODSUMOWANIE WYNIKÓW BADANIA**

- 1. Podsumowaniem wyników badania** jest opinia stanowiąca odrębny dokument. Kontynuowanie działalności Spółdzielni na dzień sporządzenia raportu nie jest zagrożone.
- 2. Raport zawiera 37** strony kolejno ponumerowane i parafowane przez biegłego rewidenta.

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2008 r.

Biegły Rewident

**Podmiot uprawniony do
badania sprawozdań**

Danuta Szczepańska
Nr ew. 3938/720

W załączeniu:

- 1) sprawozdanie finansowe podmiotu badanego składające się z:
 - a) wprowadzenia do sprawozdania,

- b) bilansu,
 - c) rachunku zysków i strat,
 - d) dodatkowych informacji i objaśnień,
 - e) zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym,
 - f) rachunku przepływów pieniężnych,
- 2) sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.

This document was created with Win2PDF available at <http://www.win2pdf.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.
This page will not be added after purchasing Win2PDF.