

Raport
uzupełniający opinię z badania sprawozdania finansowego
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej
w Legionowie, ul. Jagiellońska 11
za rok obrotowy 2008

A. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI BADANEJ

1. **Badanie przedmiotowego sprawozdania finansowego** przeprowadziłam w oparciu o postanowienia umowy nr 3, zawartej dnia 04-11-2008 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 decyzją Zarządu wyciąg z protokołu Nr56/08 z dnia 31-10-2008 roku, obejmując badaniem:
- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 - 2) bilans na dzień 31.12.2008 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę bilansową **310.914.124,59 zł**
 - 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2008 zamykający wynikowo na kwotę **2.320.130,86 zł**
 - 4) zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od dnia 01.01.2008 roku do dnia 31.12.2008 r. wykazujące zwiększenie funduszu własnego o kwotę **7.842.344,74 zł**
 - 5) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od dnia 01.01.2008 roku do dnia 31.12.2008 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **4.412.413,17 zł**
 - 6) dodatkowe informacji i wyjaśnienia,
 - 7) sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2008
 - 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 20-03-2009 - 31-03-.2009 i od 01.04.2009 - 08-04-2009 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 08.04.2009 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 06-02-2008 roku Sygn. akt WA XVI NS Rej. KRS /17717/08/363

8. **Przedmiotem działalności Spółdzielni** jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin.

Powierzchnia eksploatacyjna na dzień 31.12.2008 r. wynosiła:

- lokale mieszkalne	413.214,81 – m ²
- lokale użytkowe	16.519,81 – m ²

9. **Fundusz własne Spółdzielni** wynoszą **243.439.737,63 zł**

z tego ;

- fundusz podstawowy	186.099.756,02 zł
- należne wkłady na kapitał podstawowy	-128.241,58 zł
- fundusz zapasowy	45.906.603,19 zł
- fundusz z aktualizacji wyceny	9.241.489,14 zł
- zysk netto	2.320.130,86 zł

10. **Średnioroczne zatrudnienie** w Spółdzielni na dzień 31.12.2008 r. wynosiło po przeliczeniu 127 etatów .

Przychody ze sprzedaży netto produktów, usług i materiałów, pozostałe przychody operacyjne i przychody finansowe w roku badanym stanowią kwotę **47.804.722,08 zł**

11. **Członkowie Spółdzielni** wg stanu na dzień 31.12.2008 r.:

Ogółem **9.712 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. **Spółdzielnię 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 **Teresa Kowalczyk**.

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

1) suma bilansowa wynosiła	305.394.254,04 zł
2) przychody ze sprzedaży netto	44.351.823,70 zł
3) przychody operacyjne	1.658.597,94 zł
4) przychody finansowe	372.273,23 zł

było badane przez Biegłego Rewidenta z podmiotu uprawnionego do badania.

Sprawozdanie finansowe za rok 2007 było zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie; uchwała zatwierdzająca sprawozdanie finansowe Nr 03/08 - z dnia 04-07-.2008 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 11.07.2008 roku oraz ogłoszone w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami w Monitorze Spółdzielczym B nr 107 z dnia 18-02-.2009 r.

Bilans zamknięcia za rok poprzedzający rok badany został wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia na dzień 01 stycznia 2008 roku.

B. ANALIZA I OCENA SYTUACJI MAJĄTKOWEJ I FINANSOWEJ.

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

Bilans Spółdzielni.

Bilans Spółdzielni

(w zł; %-ach; p-tach % owych)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec roku						Dynamika do roku poprzedniego 2008/2007 2007/2006
		2006		2007		2008		
		Kwota	% w strukt.	Kwota	% w strukt.	Kwota	% w strukt.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Aktywa								
A	Aktywa trwałe razem:	277 334 294,14	97,66	297 846 446,81	97,52	297 340 892,63	95,63	99,83 107,40
I	Wartości niemiat. i prawne	104 624,73	0,04	20 552,97	0,01	10 341,82	-	- 19,64
II	Rzeczowe aktywa trwałe	264 978 034,87	93,31	284 430 842,25	93,13	283 468 071,66	91,17	99,66 107,34
1	Środki trwałe	251 866 752,95	88,69	245 489 630,50	80,39	238 022 731,08	76,55	96,96 97,47
2	Środki trwałe w budowie	13 111 281,92	4,62	38 941 211,75	12,76	45 445 340,58	14,62	116,69 297,00
III	Należności długoterminowe	10 030 429,44	3,53	9 720 942,15	3,18	9 378 997,34	3,02	96,48 96,91
IV	Inwestycje długoterminowe	113 000,00	0,04	100 000,00	0,04	-	-	- -
								125,44

SM L-W w Legionowie

V	Długoterm. rozl.międzyokr.	2 108 205,10	0,74	3 574 109,44	1,16	4 483 481,81	1,44	169,53
B	Aktywa obrotowe	6 639 266,25	2,34	7 547 807,23	2,48	13 573 231,96	4,37	179,83
II	Należności krótkoterminowe	3 953 495,63	1,39	3 914 222,43	1,28	4 719 207,26	1,52	120,56
III	Inwestycje krótkoterminowe	1 230 559,21	0,43	3 519 540,29	1,16	7 931 953,46	2,55	99,00
								225,37
IV	Krótkoterm.rozl.międzyokr.	1 455 211,41	0,52	114 044,51	0,04	922 071,24	0,30	286,01
								808,52
	Aktywa razem	283 973 560,39	100,00	305 394 254,04	100,00	310 914 124,59	100,00	101,80
								107,54

SM L-W w Legionowie

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Pasywa								
A	Kapitał własny	261 596 281,54	92,12	280 999 232,94	92,02	288 841 577,68	92,90	102,79 107,42
I	Kapitał podstawowy	197 583 280,38	69,58	194 045 712,18	63,54	186 099 756,02	59,85	95,90 98,21
II	Należne wpł. na poczet kapitału	- 1 756 091,01	0,62	- 1 568 086,27	- 0,52	- 128 241,58	- 0,04	- 8,18 89,29
III	Kapitał zapasowy	55 772 880,96	19,64	78 525 395,82	25,72	91 308 443,24	29,37	116,27 140,79
IV	Kapitał z aktualizacji	9 996 211,21	2,28	9 996 211,21	3,28	9 241 489,14	2,97	92,45 100,00
V	Zysk netto					2 320 130,86	0,75	
B	Zobow.i rezerwy na zobow.	22 377 278,85	7,88	24 395 021,10	7,98	22 072 546,91	7,10	90,48 109,02
II	Zobowiązania długoterminowe	11 652 878,81	4,10	11 682 597,35	3,82	13 862 479,15	4,46	118,66 100,25
III	Zobowiązania krótkoterminowe	10 493 158,01	3,69	12 477 581,38	4,08	7 972 292,62	2,56	63,89 118,91
IV	Rozliczenia międzyokresowe	231 242,03	0,09	234 842,37	0,08	237 775,14	0,08	101,25 101,56
	Pasywa razem	283 973 560,39	100,00	305 394 254,04	100,00	310 914 124,59	100,00	101,80 107,54

2. Rachunek zysków i strat na dzień 31.12.2008 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na koniec roku						Zmiany stanu do roku poprzedniego
		2006		2007		2008		
		Kwota	% w strukt.	Kwota	% w strukt.	Kwota	% w strukt.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	43 736 687,44	98,81	44 358 038,95	95,62	47 939 560,90	98,65	108,07 101,42
1	Przychody netto ze sprzedaży produktów	42 218 734,57	95,38	44 162 994,14	95,20	46 913 519,88	96,54	106,23 104,60
2	Zmiana stanu produktów	1 325 336,02	2,99	6 215,25	0,01	- 792 129,64	1,63	- 12 744,93 0,47
3	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	192 616,85	0,44	188 829,56	0,41	233 911,38	0,48	123,87 98,03
B	Koszty działalności operacyjnej	43 024 482,60	97,20	44 304 086,62	95,51	45 327 693,50	99,20	102,31 102,97
1	Koszty wytworz. sprzed. usług	43 024 482,60	-	44 304 086,62	-	45 327 693,50	-	102,31 102,97
2	Zysk (strata) ze sprzedaży	712 204,84	-	53 952,33	-	2 611 867,40	-	4 841,06 7,58
C	Pozostałe przychody operacyjne	196 667,62	0,44	1 658 597,94	3,57	132 684,72	0,27	7,99 843,35
D	Pozostałe koszty operacyjne	1 225 374,02	2,77	1 636 313,93	3,53	219 785,63	0,48	13,43
E	Zysk (strata) na	- 316 501,56	-	76 236,34	-	2 524 766,49	-	3 311,76 24,09

SM L-W w Legionowie

dział operacyjnej								
F	Przychody finansowe	330 650,33	0,75	372 273,23	0,81	524 606,10	1,08	140,92 112,59
G	Koszty finansowe	14 148,77	0,03	24 263,57	0,05	145 815,73	0,32	600,96 171,48
H	Zysk/strata brutto	-	-	424 246,00	0,91	2 903 556,86	-	-
I	Podatek dochodowy	-	-	424 246,00	-	583 426,00	-	-
J	Zysk/strata netto	-	-	-	-	2 320 130,86	-	-
	Przychody ogółem	44 264 005,39	100,00	46 388 910,12	100,00	48 596 851,72	100,00	104,75 104,80
	Koszty ogółem	44 264 005,39	100,00	46 388 910,12	100,00	45 693 294,86	100,00	98,50 104,80

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	2008	2008/2007 2007/2006
1	2	3	4	5	6
1	Suma bilansowa	283 973 560,39	305 394 254,04	310 914 124,59	5 519 870,55 21 420 693,65
2	Wynik finansowy (bilansowy) netto:			2 320 130,86	-
3	Przychody netto ze sprzedaży produktów, usług i towarów	43 736 687,44	44 358 038,95	47 939 560,90	3 581 521,95 621 351,51
4	Wskaźnik płynności finansowy I: <u>aktywa obrotowe razem x 100</u> zobowiązania krótkoterminowe	63,27	60,49	170,25	109,76 - 278,00
5	Wskaźnik płynności finansowej III: <u>środki pieniężne (+) krótk.inne akt.pieniężne x 100</u> zobowiązania krótkoterminowe	11,73	28,21	113,10	84,89 16,48
6	Wskaźnik szybkości obrotu należnościami w dniach <u>należności z dostaw i usług x 365</u>	29,64	29,09	31,59	2,50 - 0,55

SM L-W w Legionowie

	przychody netto ze sprzedaży prod., usług i towarów				
7	Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań <u>zobowiązania z tytułu dostaw i usług x 365</u> wartość sprzedanych towarów i materiałów (+) koszt wytworzenia sprzedanych produktów i usług	17,93	41,58	17,83	23,75 23,65
1	2	3	4	5	6
8	Wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym <u>kapitał własny (+ rezerwy) x 100</u> aktywa trwałe	94,33	94,34	97,14	2,80 0,01
9	Wskaźnik trwałości struktury finansowania <u>kapitał własny (+) rezerwy (+) zobow. długoterminowe x</u> <u>100</u> suma aktywów	96,22	95,84	97,35	- 1,51 0,38
10	Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	- 1 325 336,02	6 215,25	- 792 129,64	-
11	Stan funduszu remontowego	3 660 200,81	3 102 256,55	863 778,66	2 238 477,89

Analiza porównawcza powyższych wskaźników i danych liczbowych pozwala na wyrażenie pozytywnej opinii o sytuacji majątkowej i finansowej badanej Spółdzielni za rok 2008.

- | | |
|---|-----------------|
| 1) Sumy bilansowe wzrosły o kwotę
tj. o 1,8% | 5.519.870,55 zł |
| 2) Przychody netto ze sprzedaży netto produktów,
usług i towarów wzrosły o kwotę
tj. o 8% | 3.581.521,95 zł |

Nastąpiła poprawa:

- 3) wskaźnika płynności finansowej I o 109,76 punktów procentowych,
- 4) wskaźnika płynności finansowej III o 84,89 punktów procentowych,
- 5) wskaźnika szybkości obrotu należności o 2,50 dnia
- 6) wskaźnika szybkości spłaty zobowiązań o 23,75 dnia,
- 7) wskaźnika pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym o 2,80 punktów procentowych,
- 8) wskaźnika trwałości struktury finansowania o 1,51 punktów procentowych.

Wskaźniki płynności wykazują stabilny wysoki poziom świadczący o pełnym pokryciu zobowiązań Spółdzielni.

Pozostałe wskaźniki wykazują, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna.

Przegląd zawartych umów oraz realizacji zleceń i podejmowanych decyzji w pierwszych miesiącach roku następnego po roku badanym nie wskazuje na pogorszenie sytuacji majątkowej i finansowej w najbliższym roku.

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 83/07 Zarządu Spółdzielni z dnia 28-12-2007 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 31.12.2008 r.,
 - b) środki pieniężne na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2008 r.,

- c) środki trwałe i wyposażenie małosenne wg stanu na dzień 31.10. 2008 r.,
 - d) inwestycje rozpoczęte wg stanu na dzień 31.12.2008 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 wg stanów sald z IV. kwartału 2008 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 2008 przeprowadzono inwentaryzację roczną wg Zarządzenia Nr 4/2008 z dnia 01 października 2008r. Dyrektora Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –Własnościowej w Legionowie, ul. Jagiellońska 11, którą objęto:

- a) gotówkę w kasie oraz чеки gotówkowe wg stanu na dzień 31.12.2008 r.,
- b) środki pieniężne na rachunkach bankowych wg stanu na dzień 31.12.2008 r.,
- c) środki trwałe i wyposażenie małowartościowe wg stanu na dzień 31.10.2008 r.,
- d) rozrachunki z kontrahentami – potwierdzenia sald wg stanów z IV kwartału 2008 r.,
- e) inwestycje rozpoczęte – wg stanu na dzień 31.12.2008 r.,
- f) materiały nie wbudowane w Administracji Osiedli – wg stanu na dzień 31.12.2008 r.

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

I. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

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

II. BILANS

Aktywa trwałe

1. Aktywa trwałe wykazano bilansie na dzień 31 grudnia 2008 roku
w kwocie

297.340.892,63 zł

Aktywa trwałe stanowią:

- wartości niematerialne i prawne	10.341,82 zł
- rzeczowe aktywa trwałe	283.468.071,66 zł
- należności długoterminowe	9.378.997,34 zł
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.483.481,81 zł

1.1. Rzeczowe aktywa trwałe stanowią	283.468.071,66 zł
1) środki trwałe	238.022.731,08 zł
2) środki trwałe w budowie	45.445.340,58 zł

1.1.1. Środki trwałe wykazują:

1) środki trwałe brutto	359.226.482,21 zł
2) umorzenie środków trwałych	121.203.751,13 zł

Ewidencja środków trwałych i umorzenie jest prowadzona w tabeli umorzeń i amortyzacji, zgodna z saldami kont syntetycznych wg stanu na dzień 31.12.2008 r. i wykazuje:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość początkowa brutto	Umorzenie	Wartość netto
1)	Grunty	44.891.417,16	9.451.247,38	35.440.169,78
2)	Budynki i budowle	309.728.914,56	108.664.122,17	201.064.792,39
3)	Urządzenie techn. i maszyny	3.317.843,21	2.439.999,80	877.843,41
4)	Środki transportu	926.955,83	356.339,08	570.616,75
5)	Pozostałe środki trwałe	361.351,45	292.042,70	69.308,75
	Razem środki trwałe	359.226.482,21	121.203.751,13	238.022.731,08

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

Obroty konta środków trwałych wykazują następujące zmiany w ciągu roku 2008.

a) stan na dzień 01.01.2008 r.	362.521.938,97 zł
b) zwiększenia	723.306,46 zł
c) zmniejszenia	<u>4.018.763,22 zł</u>
d) stan na dzień 31.12.2008 r.	359.226.482,21 zł

ad b) zwiększenia stanowią:

- modernizacje środków trwałych	73.865,12 zł
---------------------------------	--------------

SM L-W w Legionowie

- zakupione środki trwałe	649.441,34 zł
razem	723.306,46 zł

ad c) zmniejszenia stanowią:

- wyodrębnienia nieruchomości (grupa „0” i „1”)	3.724.951,56 zł
- likwidacja środka trwałego	293.811,66 zł
razem	4.018.763,22 zł

Obroty konta umorzeń środków trwałych wynoszą:

a) stan na dzień 01.01.2008 r.	117.032.308,47 zł
b) zwiększenia z tytułu naliczeń rocznych (umorzenie za rok 2008)	5.722.430,73 zł
c) zmniejszenia w tym :	1.550.988,07 zł
- z tytułu likwidacji środków trwałych	293.811,66 zł
- z tytułu wyodrębnień nieruchomości	<u>1.257.176,41 zł</u>
e) stan na dzień 31.12.2008 r.	121.203.751,13 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 2008 naliczono prawidłowo wg metody liniowej i planu amortyzacji w kwocie **676.336,36 zł**

Kwoty bieżących umorzeń za 2008 r. naliczono prawidłowo – objęto środki trwałe budynki i budowle dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie **5.722.430,73 zł**

1.1.2. Środki trwałe w budowie. **45.445.340,58 zł**

wynikają z ewidencji do następujących kont:

081 - przygotowanie inwestycji	310.287,17 zł
083 - środki trwałe w budowie	45.135.053,41 zł

Obroty są prawidłowo udokumentowane.

Inwentaryzacja środków trwałych w budowie została przeprowadzona na dzień 31.12.2008 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 31.12.2008 r. w kwocie **9.378.997,34 zł**

Kwota **9.378.997,34 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:

- kredyt	9.344.607,62 zł
- odsetki skapitalizowane	34.389,72 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 31.12.2008 r. zostało potwierdzone.

4. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

wykazano w bilansie na dzień 31.12.2008 r. w kwocie **4.483.481,81 zł**

wynikają z ewidencji do następujących kont:

- konto 643	732.652,00 zł
- konto 646	3.750.829,81 zł

i dotyczą rozliczanych w czasie kosztów dociepleń , montażu zaworów .

Aktywa obrotowe

5. Aktywa obrotowe wykazano w bilansie na dzień 31.12.2008 roku w kwocie**13.573.231,96 zł**

z tego:

- należności krótkoterminowe w kwocie	4.719.207,26 zł
- inwestycje krótkoterminowe w kwocie	7.931.953,46 zł
- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie	922.071,24 zł

Należności krótkoterminowe wymagające zapłaty, po uwzględnieniu korekt w równowartości odpisów aktualizujących ich wartość na należności wątpliwe, które spowodowały ich zmniejszenie o kwotę **19.387,71 zł.**

Numer konta	Rodzaj należności	Kwota
200	Rozrachunki z dostawcami i odbiorcami	425.645,04
202	Rozrachunki z tytułu inwestycji	39.088,47
204	Zaległości z tytułu opłat czynszowych do 12 miesięcy	2.034.993,45
204	Zaległości z tytułu opłat czynszowych powyżej 12 miesięcy	1.313.677,38
209	Pozostałe rozrachunki	18.444,13
213	Rozliczenie gazu	45.832,51
215	Rozliczenie wody oś. Listopadowa	409,48
216	Rozliczenie zimnej wody	305.212,14
250	Należności z tytułu TV Kablowej	1.877,37
255	Koszty wyłożone	1.737,84
249	Należności z pozostałych tytułów	87.005,45
221	Podatek VAT	25.088,00
236	Pożyczki pracownicze	93.305,00
248	Roszczenia sporne	346.278,71
	Razem	4.738.594,97
290	Odpisy aktualizujące rozrachunki	- 19.387,71
	Ogółem	4.719.207,26

Rozliczenie sald należności:

Konto 200	425.645,04 zł
- Rozrachunki z dostawcami	
- Salda rozliczone do dnia badania w kwocie	123.426,77 zł
- Pozostałe salda w kwocie	302.218,27 zł
Salda realne – będą sukcesywnie rozliczane.	

Konto 202

- Rozrachunki z odbiorcami	39.088,47 zł
- Salda rozliczone do dnia badania	

Konto 204

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych	3.348.670,83 zł
w tym:	
- lokale mieszkalne	2.034.993,45 zł
- lokale użytkowe i garaże , parkingi	1.313.677,38 zł

Do dnia badania rozliczono kwotę 341.281,20 zł co stanowi 10,19 % .

Struktura czasowa tych należności przedstawia się następująco:

Lokale mieszkalne	Liczba dłużników	Zadłużenie	Struktura
- do 1 miesiąca	2.445	797.236,39	23,81
- 2 miesięczne	417	191.959,40	5,73
- 3 miesięczne	299	177.425,11	5,30
- 4 miesięczne	205	173.510,62	5,18
- 5 miesięczne	124	147.381,60	4,40
- powyżej 5 miesięcy	676	1.861.157,61	55,58
razem	4.166	3.348.670,83	100,00

Największy udział w zadłużeniach mają członkowie zalegający z opłatami eksploatacyjnymi powyżej 5 miesięcy. Udział ten wynosi 55,58 % ogółu zadłużeń .

Zadłużenia lokali użytkowych i parkingów wynoszą	585.967,68 zł
w tym:	
- zadłużenia zasądzone stanowią kwotę	32.175,81 zł
Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych zwiększyły się o kwotę	590.463,46 zł

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, 213, 221, 236, 248, 249, 250, 255 wykazane w bilansie w kwocie **925.190,63 zł** do dnia badania zostały rozliczone w kwocie **438.921,46 zł**, co stanowi 52,37 % .

Splata pożyczek mieszkaniowych przebiega terminowo poprzez potrącenia w listach płac.

6. Inwestycje krótkoterminowe wykazano w bilansie na dzień 31.12.2008 r.

w kwocie	7.931.953,46 zł
z tego:	
- środki pieniężne w kasie	54.945,53 zł
- środki pieniężne na rachunkach bankowych	5.065.150,18 zł
- środki pieniężne w drodze	2.793.907,08 zł
- rachunek wkładów mieszkaniowych	15.848,93 zł
- rachunek funduszy	<u>2.101,74 zł</u>
- razem	7.931.953,46 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 31.12.2008 r. w kwocie	922.071,24 zł
z tego:	
- rozliczenie międzyokresowe kosztów (konto 642)	129.941,60 zł
- rozliczenie międzyokresowe kosztów (konto 647)	792.129,64 zł

Wykazane saldo rozliczeń międzyokresowych kosztów uznaje się za prawidłowe.

Pasywa

8. Kapitał (fundusz) wykazano w bilansie na dzień 31 grudnia 20078 roku
w kwocie **288.841.577,68 zł**

Fundusze własne stanowią:

Numer konta	Rodzaj należności	Kwota
801	Fundusz udziałowy	168.100,23 zł
802	Fundusz zasobowy	45.906.603,19 zł
803	Fundusz zaliczkowy wkładów budowlanych	45.401.840,05 zł
208	Należności z tytułu wkładów	-128.241,58 zł
804	Fundusz wkładów mieszkaniowych	51.149.263,01 zł
805	Fundusz wkładów budowlanych	308.732.106,91 zł
806	Fundusz zasobów mieszkaniowych	179.815,44 zł
807	Fundusz z aktualizacji wyceny	9.241.489,14 zł
808	Zmniejszenia funduszy z tytułu umorzeń	-185.182.906,78 zł
809	Fundusz na spłatę kredytu KFM	11.053.377,21 zł
820	Rozliczenie wyniku finansowego	2.320.130,86 zł
	Razem	288.841.577,68 zł

Tytuły zmian poszczególnych funduszy:

1) Fundusz udziałowy (konto 801)	
a) stan funduszu udziałowego na dzień 01.01.2008 r.	157.200,23 zł
b) zwiększenia z tytułu wpłaty udziałów	10.900,00 zł
c) stan funduszu udziałowego na dzień 31.12.2008 r.	168.100,23 zł
2) Fundusz zasobowy (konto 802)	
a) stan funduszu zasobowego na dzień 01.01.2008 r.	46.484.388,19 zł
b) zwiększenia z tytułu:	
- dowartościowanie gruntów – wieczyste użytkowanie	122.883,63 zł
- wpisowe	135.869,50 zł
- inne	17.589,43 zł
c) zmniejszenia z tytułu:	
- udzielona bonifikata przy przekształceniu prawa do lokali (bezzwrotna)	250,00 zł
- umorzenia prawa wieczystego użytkowania gruntów	853.871,15 zł
- zwrot wpisowego	<u>6,41 zł</u>
d) stan funduszu zasobowego na dzień 31.12.2008 r.	45.906.603,19 zł
3) Fundusz zaliczkowy wkładów budowlanych(konto 803)	
a) stan funduszu zaliczkowego wkładów budowlanych na dzień 01.01.2008 r.	32.041.007,63 zł
b) Zmniejszenia z tytułu rozliczenia inwestycji	18.912.614,33 zł
c) Zwiększenia z tytułu wniesionych zaliczek	32.273.446,75 zł
d) Stan funduszu wkładów zaliczkowych na dzień 31.12.2008 r.	45.401.840,05 zł
4) Fundusz wkładów mieszkaniowych (konto 804)	
a) stan funduszu wkładów mieszkaniowych na dzień 01.01.2008 r.	16.427.496,89 zł
b) Zmniejszenia z tytułu przekształceń prawa do lokalu	5.537.428,84 zł
c) Zwiększenia z tytułu ponownego zasiedlenia i korekty przekształceń	<u>40.259.194,96 zł</u>
d) stan funduszu wkładów mieszkaniowych na dzień 31.12.2008 r.	51.149.263,01 zł

5) Fundusz wkładów budowlanych (konto 805)	
a) stan funduszu wkładów budowlanych na dzień 01.01.2008 r.	347.679.530,11 zł
b) zwiększenia z tytułu:	
- rozliczenie wkładu z byłymi członkami	1.358.726,87 zł
- przekształcenie prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe	3.653.076,00 zł
- rozliczenie wkładu (wtórne zasiedlenie)	181.460,58 zł
- wkłady telewizji kablowej i internetu	3.516,62 zł
c) zmniejszenia z tytułu:	
- rozliczenie wkładu z byłymi członkami	2.947.242,35 zł
- przekształcenie prawa do lokalu i korekta przekształceń	40.965.617,42 zł
- rozliczenie wkładu	<u>231.343,60 zł</u>
d) stan funduszu wkładów budowlanych na dzień 31.12.2008 r.	308.732.106,91 zł
6) Fundusz zasobów mieszkaniowych (konto 806)	
a) stan funduszu zasobów mieszkaniowych na dzień 01.01.2008 r.	1.956.364,67 zł
b) zwiększenia z tytułu:	
- naliczonych bonifikat	1.832,21 zł
- waloryzacji	36.295,36 zł
c) zmniejszenia z tytułu	1.325.777,59 zł
- zwrot dotacji budżetowych do banku	
- waloryzacji przy przekształceniu i wygaśnięciu prawa do lokalu	<u>488.899,21 zł</u>
d) stan funduszu zasobów mieszkaniowych na dzień 31.12.2008 r.	179.815,44 zł
7) Fundusz aktualizacji zasobów (konto 807)	
a) stan funduszu aktualizacji zasobów na dzień 01.01.2008 r.	9.996.211,21 zł
- zmniejszenia - dowartościowanie wkładów z operatorów rzeczoznawców majątkowych	<u>754.722,07 zł</u>
b) stan funduszu aktualizacji zasobów na dzień 31.12.2008 r.	9.241.489,14 zł
8) Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzenia zasobów konto 808)	

a) stan na dzień 01.01.2008 r.	- 185.182.906,78 zł
B - zwiększenia roczne umorzenie zasobów mieszkaniowych	- 6.343.979,32 zł
c) - zmniejszenia wyodrębnienia lokali	+ 4.442.629,68 zł
c) stan na dzień 31.12.2008 r.	- 185.182.906,78 zł

9) Należności z tytułu wkładów (konto 208) w kwocie **-128.241,58 zł**
to stan nie wniesionych, spłacanych ratalnie wkładów z tytułu przekształceń prawa do lokali.

10) Fundusz na spłatę kredytu (konto 809) **11.053.377,21 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. 2008 r. w kwocie **22.072.546,91zł**
z tego:

- zobowiązania długoterminowe	13.862.479,15 zł
- zobowiązania krótkoterminowe	7.013.059,14 zł
- fundusze specjalne	959.233,48 zł
- rozliczenia międzyokresowe	237.775,14 zł

10. Zobowiązania długoterminowe wykazano w bilansie na dzień 31 grudnia 2008 roku w kwocie **13.862.479,15 zł**

Zobowiązania długoterminowe obejmują:

Lp.	Treść	Stan na dzień 01.01.2008 r.	Stan na dzień 31.12.2008 r.	Zmiany
1.	Długoterminowe kredyty na budownictwo mieszkaniowe	9.455.654,16 zł	9.378.997,34 zł	-76.656,82 zł
2.	Długoterminowe pożyczki na			

SM L-W w Legionowie

docieplenie budynków	2.226.943,19 zł	4.483.481,81 zł	2.256.538,62 zł
Razem	11.682.597,35 zł	13.862.479,15zł	2.179.881,80zł

1) Zmiany stanów kredytów długoterminowych

a) stan na dzień 01.01.2008 r.	9.455.654,16 zł
b) zwiększenia – naliczone odsetki	415.458,06 zł
c) zmniejszenia – spłata odsetek	<u>492114,88 zł</u>
d) stan na dzień 31.12.2008 r.	9.378.997,34 zł

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

a) stan na dzień 01.01.2008 r.	2.226.943,19 zł
b) zwiększenia – pożyczka na docieplenie budynku	4.113.504,21 zł
c) zmniejszenia – spłata pożyczki i odsetek	1.856.965,59 zł
d) stan na dzień 31.12.2008 r.	4.483.481,81 zł

11. Zobowiązania krótkoterminowe wykazano w bilansie na dzień 31 grudnia 2008 roku w kwocie **7.013.059,14 zł**

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

Ich stan przedstawia się następująco:

Numer konta	Rodzaj zobowiązania	Kwota
200	zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1.743.539,52 zł
204	zobowiązania z tytułu czynszu	330.347,47 zł
220	zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń	119.015,00 zł
222	zobowiązania wobec Urzędu Skarbowego – podatek VAT	107.360,00 zł
249	pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2.402764,25zł
301	dostawy nie fakturowane	391.677,26zł

SM L-W w Legionowie

208	rozrachunki z pozostałych tytułów	59.891,53zł
210	kaucje (lokale użytkowe)	183.320,61zł
214	rozliczenie c. o. i c. w.	752.418,45zł
206	rozliczenie wkładów	716.014,30zł
201	zobowiązania pozostałe do zafakturowania	38.877,97zł
202	rozrachunki inwestycyjne	167.832,78 zł
	Razem	7.013.059,14 zł

Rozliczenie zobowiązań krótkookresowych.

ad 1) zobowiązania z tytułu dostaw i usług (konto 200) w kwocie 1.743.539,52 zł stanowią bieżące zobowiązania. Do dnia badania zostały uregulowane zobowiązania w kwocie 1.719.139,52 zł co stanowi 98,60 % . Saldo prawidłowe .

ad 2) zobowiązania z tytułu czynszu (konto 204) wykazane w kwocie 330.347,47 zł , do dnia badania zostały uregulowane.

ad 3) zobowiązania z tytułu podatków w kwocie 119.015,00 zł zostały uregulowane w miesiącu styczniu 2008 r..

ad 4) zobowiązania wobec Urzędu Skarbowego z tytułu podatku VAT wykazane w kwocie 107.360,00 zł zostały uregulowane w dniu 23.01.2009 r.

ad 5) pozostałe zobowiązania wykazane w kwocie 2.402.764,25 zł do dnia badania zostały uregulowane w kwocie 4.127,00 zł .

ad 6) dostawy nie fakturowane wykazane w kwocie 391.677,26 zł do dnia badania nie zostały rozliczone .

ad 7) zobowiązania pozostałych tytułów (konto 208) wykazane w kwocie 59.891,53 zł do dnia badania nie zostały rozliczone .

ad 8) kaucje (lokale użytkowe) wykazane w kwocie 183.320,61 zł do dnia badania nie zostały rozliczone .

ad 9) zobowiązania z tytułu rozl. C.O I C.W wykazane w kwocie 752.418,45 zł zostały rozliczone do dnia badania bilansu

10) rozrachunki inwestycyjne wykazane w kwocie 167.832,78 zł do dnia badania zostały rozliczone .

11) rozliczenie wkładów wykazane w kwocie 716.014,30zł do dnia badania nie zostały rozliczone .

12) dostawy fakturowane w kwocie 38.877,97 zł , zostały rozliczone w dniu 31.01.2009 r.

Stan zobowiązań wykazanych w bilansie prawidłowy .

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 2008 roku nie stwierdzając nieprawidłowości i na tej podstawie wyciągnięto powyższe wnioski.

Podatek VAT został rozliczony za rok 2008 w następujący sposób:

1)	podatek należny	3.797.334,00 zł
2)	podatek naliczony	3.315.560,00 zł
3)	podatek do przekazania	481.774,00 zł
4)	przekazany podatek w roku 2008	374.414,00 zł
5)	różnica	107.360,00 zł

Kwota **107.360,00 zł** stanowi podatek za grudzień 2008 r. i została przekazana do Urzędu Skarbowego w dniu 23.01.2009 r.

Szczegółowym badaniem podatku VAT objęto miesiące listopad i grudzień 2008 nie stwierdzając nieprawidłowości

12. Fundusze specjalne stanowią: **959.233,48 zł**

1) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych 95.454,82 zł

2) Fundusz remontowy własnych zasobów	863.778,66 zł
w tym fundusz remontowy lokali użytkowych na własn. prawie	452.809,47 zł

ad 1) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych:

- stan funduszu na dzień 1.01.2008 r.	93.759,66 zł
- zwiększenia w ciągu roku	191.036,72zł
- zmniejszenia w ciągu roku	<u>189.341,56zł</u>
- stan funduszu na dzień 31.12.2008 r.	95.454,82zł

ad 2) Fundusz remontowy

- stan funduszu na dzień 1.01.2008 r.	3.102.256,55 zł
- zwiększenia w ciągu roku	6.451.735,75zł
- zmniejszenia w ciągu roku	<u>8.690.213,64zł</u>
- stan funduszu na dzień 31.12.200	863.778,66zł

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

13. Rozliczenia międzyokresowe

wykazano w bilansie na dzień 31.12.2008 r. w kwocie **237.775,14 zł**

z tego:

- konto 845 rozliczenie międzyokresowe przychodów przyszłych okresów za lokale użytkowe i w najmie	237.775,14 zł
--	---------------

Rozliczenia międzyokresowe wykazane w bilansie na dzień 31.12.2008 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 2008 w kwocie **47.939.560,90 zł**

z tego:

- | | |
|---|------------------|
| 1) przychody netto ze sprzedaży produktów | 46.913.519,88 zł |
| 2) zmiana stanu produktów (wielkość dodatnia) | 792.129,64 zł |
| 3) sprzedaż wewnętrzna | 233.911,38 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 2008 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 2008 w kwocie **45.327.693,50 zł**

z tego:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota	Struktura
1)	amortyzacja	676.336,36 zł	1,49
2)	zużycie materiałów i energii	19.972.380,88 zł	44,06
3)	usługi obce	6.965.608,73 zł	15,37
4)	podatki i opłaty	5.591.858,82 zł	12,34
5)	wynagrodzenia	4.283.816,79 zł	9,45
6)	świadczenia na rzecz pracowników	85.324,88 zł	0,19
7)	składki ZUS	648.343,19 zł	1,43
8)	pozostałe koszty rodzajowe	1.605.912,90 zł	3,54
9)	odpisy na fundusze	5.498.110,95 zł	12,13
	razem	45.327.693,50 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 **45.327.693,50 zł**

z tego:

1) koszt własny eksploatacji własnych zasobów mieszkaniowych	29.826.237,19zł
2) koszt własny dostawy energii cieplnej	15.501.456,31 zł
2. Pozostałe przychody operacyjne uzyskane w roku 2008	132.684,72 zł
w tym :	
1) zwrot kosztów postępowania spornego	88.547,99 zł
2) bezumowne korzystanie z lokali	27.603,73zł
3) prowizje (Urząd Skarbowy , ZUS)	1.822,81 zł
4) pozostałe przychody operacyjne	229,18 zł
6) Pozostałe przychody korekta podatku VAT za 2007 rok	14.481,01zł
Zostały wykazane prawidłowo .	
3. Pozostałe koszty operacyjne	
poniesione w roku obrotowym 2008 stanowią kwotę	219.785,63 zł
z tego:	
1) wartość netto sprzedanych środków trwałych	48,00zł
2) koszty postępowania spornego	81.475,80 zł
3) odszkodowania nieuzasadnione	17,00 zł
4) darowizny uzasadnione	1.032,27 zł
5) darowizny nieuzasadnione	7.519,28zł
6) czynsz spisany w koszty	5.312,20 zł
7) szkody z tytułu zalania mieszkania	400,49zł
8) wynik na GZM za 2007 rok	6.215,25 zł
9) pozostałe koszty operacyjne	117.765,34 zł
Zostały wykazane prawidłowa .	
4. Przychody finansowe	
uzyskane w roku obrotowym 2008 stanowią kwotę	524.606,10 zł
z tego:	
1) odsetki bankowe	170.578,29 zł

2)	Pozostałe przychody finansowe	16.358,44 zł
3)	odsetki od zaległości czynszowych	210.547,30 zł
4)	sprzedaż udziałów Jabłonowskie Spół. Bud.	100.000,00 zł
5)	odsetki od ratal .wnosz. wkładów	8.099,90 zł
6)	odsetki od pożyczki ZFM	1.074,00 zł
7)	odsetki od udzielonej pożyczki	16.093,29 zł
8)	różnice kursowe	1.854,88 zł

zostały wykazane w sposób prawidłowy.

6. Koszty finansowe

poniesione e roku obrotowym 2008 stanowią kwotę **145.815,73 zł**
z tego:

1)	odsetki od kaucji – lokale użytkowe	349,65 zł
2)	odsetki od pożyczki ZFM	1.074,00 zł
3)	pozostałe koszty finansowe	19.924,08 zł
4)	różnice kursowe	19.216,81 zł
5)	koszt udziałów Jabłonowskie Spółki Bud.	100.000,00 zł
6)	odsetki budżetowe	5.251,19 zł

7. Ustalenie wyniku na działalności statutowej – gospodarka mieszkaniowa

Konto	Koszty	Wartość	Konto	Przychody	Wartość	Wynik
501	ekspl. własnych zasobów	15.378.999,89	701	sprzedaż usług eksploatacji	14.022.550,12	- 1.356.449,77
502	co i cw własnych zasobów	15.501.456,31	702	sprzedaż co i cw lokale mieszk.	15.501.456,31	x
503	dźwigi własnych zasobów	1.116.614,44	703	sprzedaż dźwigi	1.099.251,68	- 17.362,76

SM L-W w Legionowie

505	Koszty lokali mieszk.koryt.	13.600,08	705	Przychod. Lokal.mieszk.koryt.	273.954,16	260.354,08
507	Pozostałe koszty eksploat.	2.558.727,84	707	Pozostała sprzed.ekspluat.	2.688.353,36	129.625,52
515	Koszty wody i kanalizacji	4.879.855,18	725	Przychod. wody i kanalizacji	4.879.855,18	x
512	Koszty stacji uzdatniania wody	116.193,99	721	Przychody stacji uzda.wody	116.193,99	x
527	Koszty „Norwida”	38.374,58	727	Sprzedaż „Norwida”	38.374,58	x
540	Koszty eksploat.Pilsud./Dietr.	125.086,29	729	Przych. Ekspł.Piłsud./Dietr.	105.385,34	- 19.700,95
765	Pozostałe koszty operacyjne	87.691,05	760	Poz.przychody operac.	88.547,99	856,94
x			750	Przychod.o per.finansowych	210.547,30	210.547,30
	Ogółem	39.816.599,65		Ogółem	39.024.470,01	- 792.129,64
	Wynik na GZM za 2008 rok					- 792.129,64

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 ujemny 792.129,64 zł został wykazany prawidłowo.

8. Ustalenie wyniku na działalności gospodarczej i pozostałej .

Konto	Koszty	Wartość	Konto	Przychody	Wartość	Wynik
504	Spółdziel.ośrodek kultury	436.482,45	704	Spółdziel.o środ.kultur.	485.388,18	48.905,73
505	Lokale użytkowe	1.916.356,67	705	Sprzedaż lokal. użytk.	4.094.574,00	2.178.217,33
506	Telewizja kablowa	1.485.197,03	706	Telewizja kablowa	1.726.895,89	241.698,86

SM L-W w Legionowie

508	Koszty garaży	59.078,18	708	Sprzedaż garaże	66.687,84	7.609,66
509	Koszty telewizji lokalnej	387.470,99	723	Telewizja lokalna	389.948,52	2.477,53
518	Koszty internetu	562.999,92	728	Sprzedaż internetu	753.174,78	190.174,86
522	Koszty parkingów	330.382,88	722	Sprzedaż parkingów	379.819,54	49.436,66
526	Lokal. użyt. wł. prawo	172.284,17	726	Lokal. użyt. na włas. praw.	241.078,05	68.793,88
530	Admnistr. Oś. Listopad.	8.409,40	730	Admnistr. o ś. Listopad.	10.115,98	1.706,58
540	Koszt. prow. wspól.	3.738,32	x	x	x	- 3.738,32
556	Pozostałe koszty	2.473,51	x	x	x	- 2.473,51
755	Koszty finansowe	145.815,73	750	Przychody finansowe	314.058,80	168.243,07
765	Pozostałe koszt, oper.	132.094,58	760	Pozost. przych. operac.	44.136,73	- 87.957,85
791	Koszty sprzed. wewnet.	233.911,38	790	Przychod. s przed. wew	233.911,38	x
x	x	x	709	Pozost. sprzedaż	40.462,38	40.462,38
	OGÓŁEM	5.876.695,21		OGÓŁEM	8.780.252,07	2.903.556,86

WYNIK BRUTTO ZA 2008 ROK

2.903.556,86 ZŁ

PODATEK DOCHODOWY ZA 2008 ROK

583.426,00 ZŁ

WYNIK NETTO ZA 2008 ROK**2.320.130,86 ZŁ**

Wynik na działalności gospodarczej i pozostałej spółdzielni został ustalony prawidłowo .

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

1. Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów **129.079,95 zł**

z tego tytułu :

- | | |
|---|--------------|
| 1) koszty reprezentacji i reklamy nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów | 7.138,28 zł |
| 2) P F R O N | 44.792,00 zł |
| 3) odsetki za zwłokę | 93,19 zł |
| 4) odsetki budżetowe | 5.158,00 zł |

5) dodatkowe naliczenia na ZFŚS	59.050,00 zł
6) odszkodowania nieuzasadnione	17,00 zł
7) spisanie czynszu w koszty	5.312,20 zł
8) darowizny - koszty nieuzasadnione	7.519,28 zł

10. Zysk netto z działalności gospodarczej za 2008 rok wynika z nast. wyliczenia .**Ustalenie dochodu**

1) sprzedaż ogółem	47.843096,66 zł
2) koszty uzyskania przychodów	45.564.564,84 zł
3) dochód (art.7 ust.2 ustawy)	2.278.531,82 zł
4) strata na GZM	792.129,64 zł
5) dochód	3.070.661,46 zł
6) podatek 19% art.19 ustawy	583.426,00 zł
7) różnica pomiędzy podatkiem należnym a zaliczkami	1.613,00 zł
8) suma zaliczek wpłaconych przez podatnika	538.153,00 zł
9) kwota do zapłaty	45.273,00 zł

11. Podatki o charakterze kosztowym ujęte na koncie „Podatki i opłaty ”w kwocie

5.591.858,82 zł

zostały wykazane w sposób prawidłowy

z tego:

1) podatek od nieruchomości	950.683,73 zł
2) opłata za wieczystą dzierżawę gruntu	654.824,48 zł
3) Podatek VAT nie podlegający odliczeniu	3.986.350,61 zł

co ustalono przeprowadzając badanie 2008 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 kierunku 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 2008 r.

w kwocie: 288.841.577,68 zł

składa się z:

1) Funduszu podstawowego	186.099.756,02 zł
2) Należnych wpłat na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	-128.241,58 zł
3) Funduszu zapasowego	91.308.443,24 zł
4) Funduszu z aktualizacji wyceny	9.241.489,14 zł
5) Zysk netto	2.320.130,86 zł
Kapitał (fundusz) własny uległ zwiększeniu w ciągu roku o kwotę	7.842.344,74 zł

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

VII. USTALENIA DOTYCZĄCE SPRAWOZDANIA Z PRZEPLYWÓW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie odzwierciedla wynik kasowy na koniec roku obrotowego w kwocie: **7.931.953,46 zł**

na który składa się stan:

- | | |
|--|-----------------|
| 1) środków pieniężnych w kasie | 54.945,53 zł |
| 2) środków pieniężnych na rachunkach bankowych | 7.877.007,93 zł |

Wynik kasowy na koniec roku obrotowego w stosunku do stanu na początek roku obrotowego uległ zwiększeniu o kwotę **4.412.413,17 zł.**

na co wpłynęły skutki działalności :

- | | |
|-----------------|--------------------|
| 1/ operacyjny | 42.523.538,89 zł |
| 2/ inwestycyjny | - 27.762.595,88 zł |
| 3/ finansowy | -10.348.529,84 zł |

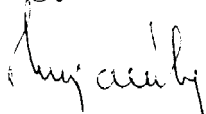
Sprawozdanie to jest zgodne z danymi sprawozdania finansowego i można je uznać za sporządzone w sposób prawidłowy .

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 38 stron strony kolejno ponumerowane i parafowane przez biegłego rewidenta.

Warszawa, dnia 08 kwietnia 2008 r.

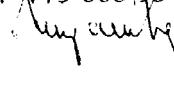
Biegły Rewident



Danuta Szczepańska
Nr ew. 3938/720

**Podmiot uprawniony do
badania sprawozdań**

FIRMA DANUTA SZCZEPAŃSKA
Biuro Rachunkowe
Agencja Ekonomiczna „KONTO”
03-984 Warszawa, ul. Złotej Wilgi 12/6,
telefon 613-81-46
NIP 113-008-95-36



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.