

PROTOKÓŁ

Z przeglądu sprawozdania finansowego za rok 2009 .

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pleszewie przeprowadzonego przez Biegłego Rewidenta Wojciecha Jańskiego nr rej. 005057 reprezentujący Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu nr rej. 1240.

Przeгляд sprawozdania finansowego przeprowadzono w siedzibie Spółdzielni w dniach 25.02.2010 - 05.03.2010

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. NIP 617-000-26-10

2. Regon 000488770

Średnie zatrudnienie w 2009 r. 28 etatów.

3. Skład Zarządu:

1. Prezes Zarządu mgr inż. Andrzej Jędruszek

2. Z-ca Prezesa Zarządu Główny Księgowy Gabriela Wachowiak

3. Członek Zarządu mgr Monika Falk – Filipowicz

Odpowiedzialność za rachunkowość Spółdzielni ponosi wg oświadczenia z dnia 31.01.2002 r. Główna Księgową.

4. Sprawozdanie finansowe za rok 2009 sporządzone pod datą 31.12.2009 r.

objęte przeglądem stanowi:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

2. Bilans na 31.12.2009 r. wykazujący sumę aktywów i pasywów

39.416.867,85 zł.

3. Rachunek zysków i strat za 2009 rok wykazujący wynik „0”

Zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity nr 119 poz.1116 z 2003r.) różnica między kosztami, a przychodami całokształtu działalności przechodzi do rozliczenia na rok następny.

Różnica za rok 2009 stanowi nadwyżkę w kwocie **256.780,51 zł**.

Na dzień 31.12.2009r. narastająco występuje nadwyżka w kwocie **435.125,58zł**.

4. Dodatkowe informacje i objaśnienia
5. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni
5. Przegląd sprawozdania finansowego za rok 2009 przeprowadzono stosownie do:
 - ustawy 7.05.2009 o biegłych rewidentach (Dz.U.77 poz. 649)
 - rozdziału 7 ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity z 2009 r. nr Dz.U. 152 poz.1223)
 - normy nr 4 dział IV wykonywania zawodu wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów z 12.11.2002 r. (Biuletyn KIBR nr 61 z 2005 r.)
6. Sprawozdanie finansowe za 2008 rok zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 2/2009 z dnia 09.06.2009 r.
7. Sprawozdanie finansowe za 2008 rok zostało przekazane do:
 - Urzędu Skarbowego w Pleszewie dnia 19.06.2009 r.
 - Krajowego Rejestru Sądowego w Poznaniu dniu 2.07.2009 r.

B. ANALIZA STANU FINANSOWEGO

Wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	2008 r.	2009 r.
Wielkość zasobów ogółem	94 tyś. m²	94 tyś.m²
I. wyniki działalności	tys. zł	tys. zł
1. Lokale mieszkalne	-778	-86
2. Lokale użytkowe	6	10
3. Inne	-	-
4. Pozostałe przychody operacyjne	35	49
5. Pozostałe koszty operacyjne	-18	-32
6. Przychody finansowe	862	440
7. Koszty finansowe	-138	-124
8. Ogółem za rok obrotowy	- 31	+257
9. Narastająco na 31.12.2009r.	+206	+435

II. fundusz remontowy	tys. zł	tys. zł
1. Początek roku	40	0
2. Przychody	2.794	2.353
3. Wydatki	2.834	2.128
4. Stan na koniec roku	0	225
III. Zapasy magazynowe	85	79
IV. Nakłady na inwestycje (1+2+3+4)	569	2.912
1. Lokale mieszkalne	515	2.739
2. Garaże	-	163
3. Zakupy maszyn i urządzeń	54	10
4. Odpisy amortyzacyjne od środków trwałych niemieszaniowych	463	465
V. Zadłużenia lokatorów i użytkowników lokali		
1. Stan zadłużenia	494	571
2. Obciążenia roczne	8.511	9.277
3. Wskaźnik zaległości	5,80%	6,16%
VI. Zadłużenia z tytułu spłat kredytów i odsetek	19	13
VII. fundusz zasobowy wolnych środków 802-2		
1. Stan na początek roku	60	62
2. Zwiększenia z tytułu wpisowego	2	4
3. Zmniejszenia	-	-
4. Stan na koniec roku	62	66
VIII. fundusz wolnych środków z różnicy waloryzacji wkładów 807-2		
1. Stan na początek roku	727	738
2. Zwiększenia	11	-
3. Zmniejszenia	-	-
4. Stan na koniec roku	738	738
IX. Stan finansowy spółdzielni 31.12.2009r		
- nadwyżka na całokształcie działalności	206	+ 435

- fundusz remontowy	-	+ 225
- zaległości w opłatach czynszowych	- 475	- 558
- zaległości spłaty kredytów i odsetek	- 19	- 13
- fundusz wolnych środków 802/2+807/2	800	+804
- stan finansowy na koniec roku 807/2	+512	+893

Zagrożenie kontynuowania działalności finansowej nie występuje.

C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. System rachunkowości

1. Spółdzielnia posiada dokumentację opisującą zasady (polityki) rachunkowości zatwierdzoną Uchwałą Zarządu nr 57 z dnia 14.10.2005r.
2. Zakładowy plan kont WZPK – Biuro Ekspertyz i Organizacji Rachunkowości wydawnictwa J.F. Głogiewicz obowiązujący od 2002r.
Zakładowy Plan Kont został zatwierdzony decyzją Zarządu nr 1 z dnia 31.12.2002. Zmiana ZPK decyzją nr 6 z dnia 27.01.2005r. i decyzją Zarządu nr 41 z dnia 20.05.2008 r.
3. Dokumenty księgowe są przechowywane w archiwum do 2006r., za rok 2007-2009 w dziale Księgowości.
4. Instrukcja systemu ewidencji komputerowej nr decyzji 34 z dnia 29.06.2005r.

II. Inwentaryzacja roczna

1. Zarządzenie o inwentaryzacji rocznej nr 13 z dnia 17.12.2009r.
Instrukcja inwentaryzacyjna z dnia 30.06.1995r.
2. Termin inwentaryzacji
 - Zapasy magazynowe 31.12.2009r.
 - Środki trwałe (inwentaryzacja 31.12.2008r.) co 4 lata -
 - Należności od osób prawnych (potwierdzenie salda) 31.12.2009r.
 - Gotówka w kasie 31.12.2009r.
 - Środki pieniężne na rachunkach bankowych 31.12.2009r.
 - Weryfikacja sald pozostałych aktywów i pasywów 31.12.2009r.
3. Częstotliwość inwentaryzacji została zachowana.

D. RZETELNOŚĆ I PRAWIDŁOWOŚĆ UJĘCIA AKTYWÓW I PASYWÓW

GRUPA A AKTYWA: wartość netto bilansowa

		%
• Wartości niematerialne i prawne	-	-
• Rzeczowe aktywa trwałe	31.618.814,52	89,2
• Należności długoterminowe (odsetki)	3.774.645,20	10,66
• Inwestycje finansowe długoterminowe	20.418,00	0,06
• Rozliczenia międzyokresowe	-	-
RAZEM	35.413.877,72	100

Dane wykazano w bilansie prawidłowo.

III. Wartości niematerialne i prawne nie występują.

IV. Środki trwałe , grunty, prawa wieczystego użytkowania gruntów, środki trwałe w budowie.

1. Stan netto, umorzenia, brutto 31.12.2009r.

Lp.	Rodzaj	Wartość netto	Umorzenia	Wartość brutto	%
1.	Grunty	25.021,60	-	25.021,60	0,05
2.	Prawo wieczystego użytkowania gruntów	6.441.645,78	242,712,80	6.684.358,58	13,73
3.	Środki trwałe	21.678.074,11	16.812.096,64	38.490.170,75	79,08
	Razem	28.144.741,49	17.054.809,44	45.199.550,93	92,86
4.	Środki trwałe w budowie	3.474.073,03	-	3.474.073,03	7,14
	Ogółem	31.618.814,52	17.054.809,44	48.673.623,96	100 %

2. Obrót „gruntów” w 2009 r.

Konto subsyntetyczne „011” grunty brutto

a) stan na 1.01.2009r.	25.021,60 zł
b) zwiększenia w ciągu 2009 r.	-
c) zmniejszenia w ciągu roku	-
d) stan na 31.12.2009 r. wg/ wydruku analitycznego	25.021,60 zł

3. Obrót praw wieczystego użytkowania gruntów w 2009 r.

Konto subsyntetyczne „011”- prawa wieczyste użytkowanie gruntów

a) Stan na 01.01.2009 r.	1.249.098,39 zł
b) Zwiększenia w ciągu 2009 r.	5.923.380,18 zł
c) Zmniejszenie w ciągu 2009 r.	488.119,99 zł
d) Stan na 31.12.2009 r. wg wydruków analitycznych komputerowych	6.684.358,58 zł

Do pozycji b) zwiększenia praw wieczystych gruntów 5.923.380,18 zł

- inne zwiększenia z przeniesienia z konta pozabilansowego 5.923.380,18 zł

Do pozycji c) zmniejszenia przeniesienia na własność odrębną w ślad za lokalami 488.119,99 zł

4. Obrót umorzenia praw wieczystego użytkowania w 2009 r.

Konto subsyntetyczne umorzenia „071”

a) Stan na 01.01.2009	142.447,41 zł
b) Zwiększenia w ciągu roku	107.587,19 zł
c) Zmniejszenia w ciągu roku	7.321,80 zł
d) Stan na 31.12.2009 r.(wg danych wydruków analitycznych komputerowych)	242.712,80 zł

Do pozycji b) tytuły zwiększeń umorzeń

- bieżące naliczenia umorzeń 802/071 107.587,19 zł

Do pozycji c) tytuły zmniejszeń umorzeń 7.321,80 zł

- przeniesienie praw wieczystych na własność odrębną w ślad za lokalami 7.321,80 zł

5. Obrót środków trwałych w 2009 r.

Konto subsyntetyczne „011”- środki trwałe brutto

a) Stan na 01.01.2009	44.711.980,68 zł
b) Zwiększenia w ciągu roku	10.384,94 zł
c) Zmniejszenia w ciągu roku	6.232.194,87 zł
d) Stan na 31.12.2009 r. (zgodnie z wydrukiem analitycznym komputerowym	38.490.170,75 zł

Do poz. b) tytuł zwiększeń

- z inwestycji (wykaz) 10.384,94 zł

- Niszczarka KOBRA 1.215,94 zł
- Komputer ADAX- zestaw 2.705,00 zł

- Drukarka HP 880,00 zł
- Komputer ADAX NETTOP 1.680,00 zł
- Monitoring na kotłowni 3.904,00 zł

Do poz. c) zmniejszenia :

	Wartość początkowa	Umorzenie	Uzysk
Przeniesienie na własność odrębną lokali	6.232.194,87	1.822.320,83	
Kwoty zbiorcze w ciągu roku	6.232.194,87	1.822.320,83	

6. Obrót umorzeń środków trwałych w 2009 r.

Konto syntetyczne „071”

- | | |
|---|------------------|
| a) Stan na 01.01.2009 r. | 17.545.013,89 zł |
| b) Zwiększenia w ciągu roku 2009 | 1.089.403,58 zł |
| c) Zmniejszenia w ciągu roku 2009 | 1.822.320,83 zł |
| d) Stan 31.12.2009 r. (zgodnie z wydruków analitycznych komputerowych) | 16.812.096,64 zł |

Do pozycji b) umorzenia razem zwiększenia 1.089.403,58 zł

- naliczenia roczne od środków zasobów mieszk. 624.491,45 zł

Wn „808” lub „802,804,805/071”

- naliczenie amortyzacji roczne „400/071” 464.912,13 zł

Do pozycji c) umorzenia razem zmniejszenia 1.822.320,83 zł

- przeniesienie na własność odrębną lokali

(kwoty zbiorcze w ciągu roku) 1.822.320,83 zł

7. Inwentaryzacja środków została przeprowadzona wg stanu na dzień 31.12.2009r.

(obowiązek inwentaryzacji co 4 lata) . Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.

8. Amortyzacja i umorzenia bieżące.

Naliczeniem umorzeń objęto wszystkie środki trwałe stanowiące zasoby mieszkaniowe w kwocie **732.078,64 zł.**

Naliczeniem amortyzacji objęto środki trwałe niemieszkaniowe w kwocie **464.912,13 zł**

Kwoty umorzeń i amortyzacji zostały naliczone za 2009 r. w prawidłowej wysokości.

9. Dane ewidencyjne i bilansowe są prawidłowe.

V. Środki trwale w budowie (inwestycje rozpoczęte i rozliczone) w 2009 r.

Lp. zadanie	Stan 01.01.2009	Nakłady 2009r.	Rozliczenia w 2009r.	Stan 31.12.2009r.
I. Nakłady na środki trwałe:				
1. Budowlano montażowe wg obiektów:				
a) budynek mieszkalny	571.988,25	2.739.515,90		3.311.504,15
b) garaże		162.568,88		162.568,88
2. Zakupy maszyn i urządzeń wykaz:		10.384,94	10.384,94	
a) niszczarka		1.215,94		
b) komputery (szt.2)		4.385,00		
c) drukarka		880,00		
d) monitoring		3.904,00		
razem:	571.988,25	2.912.469,72	10.384,94	3.474.073,03
II. Zakup programów komputerowych:				
ogółem:	571.988,25	2.912.469,72	10.384,94	3.474.073,03

Protokół weryfikacji aktualności nakładów inwestycyjnych z dnia 31.12.2009 r.

VI. Należności długoterminowe.

1. Odsetki od kredytów mieszkaniowych objętych ustawą z 30.11.1995 r.

o pomocy państwa w sprawie kredytów i odsetek

	Wg SM	WG PKO	Różnica
Kredyt	-		
Odsetki wykupione przez budżet	16.013,76	16.013,76	
Odsetki skapitalizowane	3.750.337,77	3.750.337,77	
Odsetki za IV kw przedstawione do wykupu	8.293,67	8.293,67	
Razem należności długoterminowe	3.774.645,20	3.774.645,20	

2. Inne należności długoterminowe nie występują.

Salda zgodne z potwierdzeniem przez PKO-BP.

VII. Inwestycje finansowe długoterminowe (udziały, akcje)

1. Stan i zmiany w 2009 r.

Kontrahent	Tytuł	Stan 01.01.09	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan 31.12.09
PKO-BP	Obligacje	100.335,21	-	79.917,21	20.418,00

Obligacje z terminem wykupu do 01.06.2010 r. saldo prawidłowe.

VIII. Rozliczenia międzyokresowe długoterminowe nie występują.

IX. Aktywa obrotowe

1. Kwoty zbiorcze	4.002.990,13	%
a) Zapasy	78.950,66	2,0
b) Należności krótkoterminowe	1.913.649,62	47,8
c) Inwestycje krótkoterminowe (śr.pien.)	2.010.389,85	50,2
d) Krótkoterminowe rozliczenie międzyokresowe nie występują		
e) Razem	4.002.990,13	100

2. Dane wykazano w bilansie prawidłowo.

X. Zapasy 78.950,66

w tym: materiały	42.952,31
paliwo stałe (miał węglowy)	1.726,23
oleje opałowe	34.272,12

1. Wartość zapasów wynika z analitycznych wykazów komputerowych.

Wycena zapasów wg cen zakupu.

2. Inwentaryzacja na dzień 31.12.2009 miału i oleju opałowego różnic nie wykazała.

XI. Należności krótkoterminowe

1. Stan należności wg danych bilansowych netto i brutto wg ksiąg rachunkowych:

I. p.	Tytuł	Konto	Netto	Aktualizacja	Brutto
1.	Należności z tytułu przedpłat i odszkodowań				
2.	Należności z tytułu sprzedaży innych usług poza czynszowe	200	211.210,06		211.210,06
3.	Należności z tytułu eksploatacji lokali c.o., c.w.	204	570.909,24		570.909,24
4.	Należności z tytułu kosztów wyłożonych	205	1.392,42		1.392,42
5.	Rozrachunki z tytułu rozliczeń c.o.	207	613.457,45		613.457,45
6.	Inne należności z tyt. Sprzedaży usług lokatorskich	208	111.389,83	44.709,34	156.099,17
7.	Razem z tytułu sprzedaż (poz.1 do 6)		1.508.359,00	44.709,34	1.553.068,34
8.	Rozrachunki publiczno – prawne	220	15.652,00		15.652,00
9.	Rozrachunki z tyt. VAT.	223 224	272.392,82		272.392,82
10.	Razem z tyt. (8+9) Publiczno-prawne		288.044,82		288.044,82
11.	Rozliczenia z pracownikami	234	181,31		181,31
12.	Pożyczki ZFSS	236			
13.	Należności z tyt. wkładów	242			
14.	Inne pozostałe należności	249	117.064,49		117.064,49
15.	Razem inne należności poz.11 do 14		117.245,80		117.245,80
16.	Roszczenia na drodze sądowej				
17.	Ogółem poz.7+10+15+16		1.913.649,62	44.709,34	1.958.358,96

2. Rozliczenie należności wg kwot brutto
- a) Należności z tyt. przedpłat -
- b) Należności z tyt. sprzedaży usług „200” 211.210,06
3. Należności zapłacone 211.210,06
- Należności niezapłacone -
4. Należności z tytułu eksploatacji i mediów „204”

Stan na	lokale	lokale	lokale	garaże	inne
31.12.2009 r.	mieszkalne	mieszkalne	użytkowe		
razem	eksploatacja	kredyt i			
	media	odsetki			
570.909,24	558.283,30	12.585,79	-	40,15	-

Wskaźnik zaległości: saldo Wn „204” 571 tys. obciążenia roczne 9.227 tys.
6,16 %

5. Czynności windykacyjne stanowią :

a) Za lokale mieszkalne

- Wezwania do zapłaty przed sądowe ilość 358
- Rozmowy Zarządu z dłużnikami ilość 89
- Skierowane sprawy do sądu ilość 17
- Uzyskane wyroki w 2009 ilość 14
- Sprawy w postępowaniu sądowym na 31.12.2009 ilość 4
- Sprawy skierowane do komornika w 2009 ilość 9
- Sprawy w postępowaniu komorniczym na 31.12.09 ilość 18

6. Wykaz najwyższych kwot zaległości za eksploatację lokali:

a) Lokali mieszkalnych na 31.12.2009 r.

Dłużnik	Kwota
1	16.513,01
2	12.582,03
3	13.802,00
4	10.453,82
5	10.007,63

b) lokale zadłużone powyżej 5 tys. zł

- ilość 22 na kwotę 181 tys. zł

7. Należności z tytułu lokali użytkowych o znacznych kwotach nie występują.	
8. Należności z tyt. kosztów wyłożonych „205”	
-stan na 31.12.2009 r.	1.392,42
- rozliczono w m-cu I/2010	1.392,42
9. Należności z tyt. opłat czynszowych „204”	570.909,24
do rozliczenia w 2010r.	
10. Rozrachunki z tyt. rozliczeń za c.o. i c.w. „207”	613.457,45
do rozliczenie po okresie grzewczym	
11. Należności z tyt. sprzedaży usług „208”	
- stan na 31.12.2009 r. brutto	156.099,17
- rozliczono do czasu przeglądu	55.208,12
-nie rozliczone dotyczą	100.891,05

Znaczne kwoty zadłużenia nie rozliczonych stanowią

Dłużnik	Kwota	Czynności windykacyjne
Lokatorzy budynków przy ul Zielonej 1,2 za modernizację ogrzewania piecowego na c.o. i c.w.	42.196,00	Spłata w ratach
Lokatorzy za wykonane usługi remontowe (6 szt.)	4.257,62	Spłacana w ratach miesięcznych
1. eksmisja z mieszkania	17.682,82	Egzekucja bezskuteczna
2. eksmisja z mieszkania	18.900,24	Egzekucja bezskuteczna
3. eksmisja z mieszkania	17.854,36	Mieszkanie do sprzedaży w 2010r.

12. Rozrachunki publiczno – prawne „220”

Stan na 31.12.2009 r.	288.044,82
Tytuły rozliczeń obejmują :	
- podatek od nieruchomości	1.721,00
- podatek dochodowy (przedpłata)	13.931,00

- podatek VAT naliczony „223”	239.421,92
- podatek VAT należny „224”	32.970,90
Rozliczone w m-cu I/2010 r. za wyjątkiem podatku dochodowego, który rozliczony zostanie do 31.03.2010 r.	
13. Rozliczenia z pracownikami „234” stan na 31.12.2009 r.	181,31
dotyczy pobranej zaliczki na zakup paliwa do samochodu.	
14. Inne należności „249” stan na 31.12.2009 r.	117.064,49
dotyczą 2-ch sald do czasu badania nierozliczonych tj.:	
- Urząd Wojewódzki Poznań za podziały gruntów	98.962,61
trwają negocjacje Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej z Urzędem Wojewódzkim w sprawie zwrotu kosztów	
- Lidia P. była kasjerka za manko w kasie	18.101,88
zasadzone wyrokiem Sądu z terminem spłaty do 30 listopada 2010r.	
XII. Inwestycje finansowe krótkoterminowe stan 31.12.2009 r.	2.010.389,85
W tym :	
Środki pieniężne w kasie i w banku	
- kasa	1.266,13
Stan zgodny z protokołem inwentaryzacji na 31.12.2009 r.	
- rachunki bankowe obrotowe	383.638,37
• R-k wkładów mieszkaniowych	2.029,67
• R-k ZFSS	1.812,55
• R-k funduszu remontowego	974,15
• R-k lokat terminowych	1.620.668,98
Razem r-ki bankowe	2.009.123,72
Ogółem środki pieniężne	2.010.389,85
Zgodnie z potwierdzeniem sald przez banki PKO-BP i BOŚ.	
XIII. Rozliczenia międzyokresowe czynne nie występują.	

PASYWA

XIV. Grupa A – Fundusze własne

1. Ewidencja funduszy jest prowadzona na kontach wg zakładowego planu kont.
Urządzenia analityczne są zgodne z urządzeniami syntetycznymi.
2. Stan funduszy

Fundusze	Stan 1.01.2009	zmniejszenia	zwiększenia	Stan 31.12.2009
1. Udziałowy 801	255.150,03	3.787,00	13.717,00	265.080,03
2. zasobowy w środkach trwałych 802-1	6.466.137,19	1.668.771,91	5.946.354,87	10.743.720,15
3. aktualizacja zasobów i wkładów 807-1	-	-	-	-
4. fundusz zasobowy środków obrotowych 802-2	61.974,03	-	4.207,00	66.181,03
5. wolne fundusze obrotowe z różnicy waloryzacji wkładów 807-2	738.364,57	-	-	738.364,57
6. umorzenia funduszy zasobowych 808	-3.553.847,25	259.119,21	7.321,80	-3.805.644,66
7. inne z tyt. naliczeń spłat kredytów 858	-	-	-	-
8. zaliczki na wkłady 803	627.533,37	38.128,93	2.765.178,51	3.354.582,95
9. wkłady mieszkaniowe 804	1.741.368,67	1.123.423,57		617.945,10
10. wkłady budowlane 805	20.163.797,26	2.631.614,48	167.115,45	17.699.298,23
11. inne	-	-	-	-
12. ogółem fundusze	26.500.477,87	5.724.845,10	8.903.894,63	29.679.527,40

3. Zmiany poszczególnych funduszy są określone w urządzeniach ewidencji analitycznej i wydrukach komputerowych na 31.12.2009 r.

4. Istotne znaczenie dla stanu finansowego Spółdzielni mają zmiany funduszy obrotowych :

a) Fundusz zasobowych w środkach obrotowych „802/2”

• Stan na 1.01.2009 r.	61.974,03
• Zwiększenia z tytułu :	4.207,00
- wpłat wpisowego	4.207,00
• Zmniejszenia z tytułu	-
• Stan 31.12.2009 r.	66.181,03

b) Fundusz wolnych środków obrotowych z waloryzacji wkładów 807/2

• Stan na 01.01.2009 r.	738.364,57
• Zwiększenia	-
• Zmniejszenia	-
• Stan na 31.12.2009 r.	738.364,57

Razem saldo subkont funduszy obrotowych „802/2+807/2” 804.545,60

1. Według danych bilansu stan wolnych środków wynoszą po uwzględnieniu rzeczowych aktywów

a) Źródła finansowania

• Fundusze gr. A pasywa	26.397 tys.
• Kredyty długoterminowe i odsetki kredytowe	6.058 tys.
• Pożyczki długoterminowe mieszkaniowe	-
• Wpłacone wkłady budowlane przyszłych właścicieli mieszkań „konto 803”	3.283 tys.
• Razem	35.738 tys.

b) Rzeczowe aktywa

• Grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów	6.467 tys.
• Gr. I, II – budynki i budowle	20.388 tys.
• Inwestycje rozpoczęte budowle	3.474 tys.
• Należności długoterminowe (odsetki kredytowe)	3.775 tys.
Razem	34.104 tys.

- c) Wolne środki pieniężne 1.634 tys.
- d) Przeglądem objęto dokumenty z m-ca VI 2009 obrót przeniesienia własności lokali ze spółdzielczych lokatorskich praw do lokali gdzie nie stwierdzono nieprawidłowości.(7 szt)
- e) Ustanowienia praw własności lokali po zwolnionych lokalach mieszkalnych nie wystąpiły.
- f) Rozliczenie finansowe lokali zwolnionych nie wystąpiły.

XV. Odpisy aktualizujące należności „290”

1. Stan 01.01.2009 r.		46.688,34
2. Odpisy aktualizacji w 2009 r.		-
3. Rozwiązanie odpisów aktualizujących w 2009r.		1.979,00
4. Stan odpisów na 31.12.2009 r.		44.709,34
5. Odpisy zmniejszające pozycje bilansowe należności		
- z innych tytułów	brutto	156.099,17
	odpis	44.709,34
	netto	111.389,83

XVI. Zobowiązania długoterminowe

- 1. Tytuł zobowiązań długoterminowych:
 - a) Odsetki od kredytów mieszkalnych skapitalizowane 3.750.337,77
 - b) Odsetki od kredytów mieszkaniowych wykupione 16.013,76
 - c) Odsetki za IV kw przedstawione do wykupu przez budżet 8.293,67
 - d) Razem odsetki 3.774.645,20
 - e) Kredyty podstawowe mieszkaniowe 688.743,95
 - f) Inne kredyty na docieplenia budynków 1.594.358,77
 - g) Razem odsetki i kredyty 6.057.747,92
- 2. Odsetki i kredyty są potwierdzone przez Bank PKO BP i BOŚ.
- 3. Zobowiązania długoterminowe wykazano w bilansie prawidłowo.

XVII. Zobowiązania krótkoterminowe

- 1. Zobowiązania
 - a) Zobowiązania z tytułu zakupów „200” 691.103,30
 - b) Zobowiązania inwestycyjne „202” 1.551.877,26
 - c) Nadpłaty opłat eksploatacyjnych „204” 90.803,03

d) Rozrachunki z członkami z innych tytułów „208”	116.749,25
e) Zobowiązania wobec ZUS „220”	27.019,30
f) Zobowiązania z tytułów podatków „220”	87.253,26
g) Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	-
h) Inne zobowiązania „249”	449.446,11
i) Razem	3.014.251,51

2. Rozliczenie zobowiązań:

a) Zobowiązania z tytułu zakupu usług i materiałów	2.242.980,56
Zobowiązania są regulowane sukcesywnie w miesiącu styczniu i lutym 2010 roku. Zobowiązania przedawnione nie występują.	
b) Nadpłaty opłat czynszowych do rozliczenia w 2010 r.	90.803,03
c) Rozrachunki z członkami i najemcami z innych tytułów	116.749,25
Dotyczą niepobranych wkładów i udziałów po zmarłych mieszkańcach czekających na spadek (7szt.)	
d) Inne zobowiązania „249”	449.446,11
- wpłacone kaucje za mieszkanie w najem (4szt.)	12.697,82
- składki Filar	2.092,50
- kaucje gwarancyjne na zabezpieczenie wykonanych robót	434.655,79

(12 wykonawców z terminem do 2014 r.)

3. Zobowiązania publiczno-prawne	114.272,56
a) Z tytułu ZUS	27.019,30
b) Z tytułu podatku	86.449,26
c) Z PFRON	804,00

Zapłacono w m-cu I/2010 r.

4. Zobowiązania przeterminowane nie występują.

XVIII. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych

1. Stan 01.01.2009 r.	4.305,92
2. Zwiększenia	28.397,64
• Z tytułu odpisów w koszty	28.007,78
• Inne zwiększenia , odsetki	389,86

3. Wydatki	27.817,07
W tym :	
• Zapomogi	1.276,00
• Obsługa konta bankowego	-
• Bony i paczki świąteczne	-
• Wczasy pod gruszą	26.541,07
4. Stan 31.12.2009 r.	4.886,49
5. Stan środków pieniężnych na rachunku bankowym	1.812,55
6. Pożyczki	-
7. Różnica poz.4 – poz.5 – poz. 6	3.073,94
Kwota : 3.073,94 stanowi zaangażowanie środków pieniężnych z rachunku bankowego ZFSS w r-ku środków obrotowych.	

XIX. Fundusz remontowy

1. Obroty łączne	
• Stan 01.01.2009 r.	0
• Zwiększenie	2.353.744,30
• Wydatki	2.128.415,35
• Stan na 31.12.2009 r.	225.328,95
Stan funduszu wykazano w bilansie prawidłowo.	
2. Podstawowe tytuły zwiększeń funduszy	
• Odpisy w koszty lokali mieszkalnych	624.745,56
• Odpisy w koszty lokali użytkowych	80.432,52
• Odpisy w koszty garaży	5.770,44
• Odpisy na docieplenie budynków	1.378.683,48
• Odpis dodatkowy na termomodernizację	248.471,23
• Przeznaczenie funduszu zasobowego własnych środków „802/2”	
• Regresy ubezpieczeniowe	3.879,18
• Odpłatności za montaż zaworów termostatycznych	1.059,66
• Odpłatność za docieplenie lokali użytkowych	10.494,59
• Odsetki od rachunku bankowego funduszu	207,64
Razem	2.353.744,30

3. Podstawowe tytułu wydatków

• Remonty zasobów	170.743,23
• Remont chodnika	6.760,02
• Docieplenie ścian	1.874.413,20
• Roboty wod.-kan.	37.147,95
• Roboty dekarские	37.488,73
• Inne regresy ubezpieczeniowe	1.862,22
Razem	2.128,415,35

Dane o przychodach i wydatkach funduszu remontowego wynikające z urzędzeń analitycznych.

XX. Rozliczenie międzyokresowe bierne

Tytuł rozliczeń:

1. Nadwyżka z całokształtu działalności spółdzielni „647”

a) Stan na 01.01.2009 r.	205.878,07
b) Wynik b.r.	256.780,51
c) Inne tytuły zwiększeń	-
d) Zmniejszenia	-
e) Przeznaczenie na podatek dochodowy od osób prawnych	27.533,00
f) Stan 31.12.2009 r.	435.125,58

XXI. Rachunek zysków i strat

1. Koszty i przychody w 2009 r.

Tytuł	Koszty w tys.	Przychody w tys.
Przychody operacyjne	-	10.221
Zmiana rozliczeń międzyokresowych bez wyniku	-	-
Koszty operacyjne, rodzajowe	10.297	-
Pozostałe koszty operacyjne	32	-
Pozostałe przychody operacyjne	-	49
Koszty finansowe	124	-
Przychody finansowe	-	440
Razem	10.453	10.710
Nadwyżka (647)	+257	-
Ogółem obrotu	10.710	10.710

Nadwyżka w kwocie 257 tys. zł została przeniesiona do rozliczenia na 2010 r. po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 27.533,00 zł.

Kwota przeniesiona na 2010r. wynosi 229.247,51 zł.

2. Pozostałe koszty operacyjne stanowią		31.964,30
• Opłaty sądowe i komornicze	31.964,30	
3. Pozostałe przychody operacyjne stanowią		49.384,11
• Zwrot opłat sądowych i komorniczych	26.265,70	
• Sprzedaż złomu z odzysku	1.064,70	
• Prowizja za odstąpienie od umowy (wycofanie się z kupna mieszkania)	2.621,58	
• prowizja od telewizji kablowej i FILAR	12.777,19	
• inne: odpłatności za rozmowy telefoniczne i wydane zaświadczenia	4.675,94	
• odpisy aktualizacyjne	1.979,00	
4. Koszty finansowe stanowią		124.058,80
• odsetki od kredytów na remonty	124.058,80	
5. Przychody finansowe stanowią		440.074,29
• odsetki otrzymane od zaległości czynszowych	60.607,68	

- odsetki od środków pieniężnych bankowych 2.623,77
 - odsetki od lokat bankowych 12.724,00
 - inne premia termomodernizacyjna 364.118,84
6. Wyniki poszczególnych rodzajów działalności w tys.
- eksploatacja lokali mieszkalnych - 86
 - eksploatacja lokali użytkowych i garaży 10
 - pozostałe koszty operacyjne 32
 - pozostałe przychody operacyjne 49
 - koszty finansowe -124
 - przychody finansowe 440
 - straty i zyski nadzwyczajne -
 - wynik z całokształtu działalności +257
7. Klasyfikacja kosztów operacyjnych zespołu „4,5” była prawidłowa
8. Rozliczenie kosztów ogólnych komórek Zarządu w tys.

	Plan	Wykonanie	94,9%
Lokale mieszkalne	308	302,7	
Lokale użytkowe	17	17,7	
Konserwatorzy	16	16	
Kotłownie	309	280,4	
Razem	650	616,8	

Koszty ogólne Zarządu są rozliczane w stosunku struktury przychodów .

XXII. Rozliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za 2009 r.

- Podatek 27.533,00
- Wpłaty zaliczek 41.464,00
- Nadpłata 13.931,00

Zgodnie z przepisami art.17 ust.1 pkt 44 podatkiem jest objęty dochód działalności związanej z lokalami użytkowymi pozostałe koszty i przychody operacyjne i finansowe.

Wg ksiąg dane te są następujące:

Lp.	Wyszczególnienie	Lokale mieszkalne zwolnione, inne	Lokale użytkowe opodatkowane, inne	Razem
1.	Działalność operacyjna (eksploatacyjna) urzędnika analitycznego, najem i dzierżawy	-86.474,28	9.819,49	-76.654,79
2.	Pozostałe przychody operacyjne urzędnika analitycznego	26.265,70	23.118,41	49.384,11
3.	Pozostałe koszty operacyjne urzędnika analitycznego	-31.964,30	-	-31.964,30
4.	Przychody finansowe urzędnika analitycznego	424.726,52	15.347,77	440.074,29
5.	Koszty finansowe urzędnika analitycznego	-124.058,80	-	-124.058,80
6.	Razem wynik wg ksiąg netto	208.494,84	48.285,67	256.780,51
7.	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	-	96.626,32	96.626,32
a.	Państwowy fundusz rehabilitacji osób niepełnosprawnych	-	9.825,00	9.825,00
b.	Inne koszty (wypłacane środki pieniężne na delegacje RN, kawa, herbata, ciastka na posiedzenie RN)	-	598,36	598,36
c.	Odpis na Fundusz remontowy od lokali użytkowych	-	86.202,96	86.202,96
8.	Wyniki do celów podatkowych	Zwolnione 208.494,84	Opodatkowane 144.911,99	353.406,83
9.	Podatek dochodowy	19% x	144.911,99	27.533,00

XXIII. Informacje dodatkowe i objaśnienia są opracowane wg wymagań określonych w ustawie z 29.09.1994 roku o rachunkowości.

Dane zawarte w informacji wynikają z urzędzeń księgowych.

XXIV. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni zawiera dane wynikające z wymogów art. 49 ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości.

Dane wynikają z ksiąg rachunkowych.

XXV. W wyniku przeprowadzonego przeglądu sprawozdania finansowego zjawisk lub zdarzeń wskazujących na naruszenie prawa nie stwierdzono.

XXVI. Podsumowanie rezultatów przeglądu sprawozdania finansowego.

1. Sprawozdanie finansowe zostało opracowane prawidłowo.
2. Sprawozdanie finansowe może być przedłożone do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.
3. niezbędne jest podjęcie następujących działań przez Zarząd w 2010 roku:
 - a) dalsza windykacja należności od użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych , które wynoszą na dzień 31.12.2009 r. 571 tys. zł.
 - b) wzmożenie czynności windykacyjnych kwot w postępowaniu sądowym i komorniczym wynoszące na dzień 31.12.2009 r. kwotę 80 tys. zł.

Uwagi końcowe

Protokół zawiera 23 strony, zaparafowane przez Biegełego Rewidenta.

Opole dnia 05.03.2010r.

Podmiot uprawniony do
przeeglądu sprawozdania finansowego