



BOŻENA KSIĘŻOPOLSKA
KANCELARIA USŁUG KSIĘGOWYCH
I DORADZTWA PODATKOWEGO

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
IM.I.J.PADEREWSKIEGO
40-282 KATOWICE
UL.PADEREWSKIEGO 65**

**OPINIA I RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA OKRES OD 01 STYCZNIA 2011 ROKU DO 31 GRUDNIA 2011 ROKU.**

WYKONAWCA:

Biegły rewident Bożena Księżopolska numer 9979 Lista KIBR

MYSŁOWICE 2012

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
IM.I.J PADEREWSKIEGO
ul. PADEREWSKIEGO 65, 40-282 KATOWICE**

**OPINIA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA OKRES OD 01 STYCZNIA 2011 ROKU DO 31 GRUDNIA 2011 ROKU.**

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
DLA ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. I.J Paderewskiego
Z SIEDZIBĄ W KATOWICACH**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego z siedzibą w Katowicach przy ulicy Paderewskiego 65, na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31.12.2011 rok, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik jednostki.

Kierownik Spółdzielni Mieszkaniowej im. I.J. Paderewskiego oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 roku Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości.”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o :

- zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki,
- prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- przepisów rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2009 roku Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami),
- krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółdzielnię zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze

w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia miarodajnej opinii.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- ◆ przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej badanej jednostki na dzień 31 grudnia 2011 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku,
- ◆ sporządzone zostało zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- ◆ jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami aktu założycielskiego jednostki.

Wykazany w rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku zysk netto wynika z zysku osiągniętego z pozostałej działalności Spółdzielni. Nadwyżka kosztów nad przychodami osiągnięta na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w 2011 roku została zaprezentowana jako zmiana stanu produktów w rachunku zysków i strat za 2011 rok.

Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

.....
*Kluczowy biegły rewident Bożena Księżopolska
Biegły rewident nr 9979 w imieniu
Bożena Księżopolska Kancelaria Usług Księgowych
i Doradztwa Podatkowego
ul. Katowicka 17, 41-400 Mysłowice
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3122*

Mysłowice; 13 marzec 2012 rok.

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
IM.I.J. PADEREWSKIEGO
ul. PADEREWSKIEGO 65, 40-282 KATOWICE**

**RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA OKRES OD 01 STYCZNIA 2011 ROKU DO 31 GRUDNIA 2011 ROKU.**

SPIS TREŚCI RAPORTU

I.	CZEŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
II.	ANALIZA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI	9
III.	CZEŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	14

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące Spółdzielnię

1.1. Nazwa i forma prawna.

Spółdzielnia Mieszkaniowa imieniem Ignacego Jana Paderewskiego.

1.2. Siedziba Spółdzielni.

ul. Paderewskiego 65, 40-282 Katowice.

1.3. Podstawa działalności.

Badana spółdzielnia działa na podstawie:

- Statutu sporządzonego w dniu 2 marca 1991 roku. Ostatnia zmiana w statucie spółdzielni miała miejsce 21 czerwca 2006 roku, a jej rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym nastąpiła 20 września 2006 roku,
- Ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo Spółdzielcze,
- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku – o spółdzielniach mieszkaniowych.

1.4. Rejestracja w Sądzie Gospodarczym.

Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000188727, dokonany przez Sąd Rejonowy w Katowicach Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 21 stycznia 2004 roku.

1.5. Inne rejestracje.

- Numer Identyfikacji Podatkowej 634-019-65-48
- Numer identyfikacyjny Regon 271017559

1.6. Przedmiot działalności.

W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła działalność zgodną ze statutem, polegającą w przeważającym zakresie, na:

- wynajmie i zarządzaniu nieruchomościami własnymi,
- pozostałą działalnością rozrywkową i rekreacyjną

1.7. Kapitał własny i jego zmiany w okresie badanym.

WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA 31.12.2010	STAN NA 31.12.2011
Kapitał (Fundusz) własny	83 503 119,93	82 299 073,30
Kapitał (Fundusz) podstawowy	55 776 579,17	25 912 514,55
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (-)	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne (-)	0,00	0,00
Kapitał (Fundusz) zapasowy	44 959 456,07	44 286 124,53
Kapitał (Fundusz) z aktualizacji wyceny	-17 860 961,83	11 744 172,54
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
Zysk (strata) netto	628 046,52	356 261,68
Odpisy z zysku netto w ciągu roku (-)	0,00	0,00

Kapitał podstawowy (fundusz podstawowy) powstał z wpłat udziałów przez członków, funduszu wkładów mieszkaniowych i funduszu wkładów budowlanych.

Kapitał zapasowy (fundusz zapasowy) powstał z wpłat wpisowego, nadwyżek bilansowych i funduszu zasobów mieszkaniowych.

1.8. Zarząd Spółdzielni i jej Prokurenci.

W okresie badanym oraz na dzień zakończenia badania, organem kierującym jednostką jest Zarząd Spółdzielni w składzie:

- Prezes Zarządu – Elżbieta Zadróż
- Zastępca Prezesa Zarządu – Lidia Grodowska
- Zastępca Prezesa Zarządu – Janusz Zdziebło

Prokurenci nie zostali ustanowieni.

1.9. Rada Nadzorcza.

W okresie badanym oraz na dzień zakończenia badania skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

- Teresa Eckert
- Adam Gilewski
- Zenon Kośmida
- Tadeusz Madej
- Tadeusz Marek
- Joanna Miłek
- Jan Mizera
- Sławomir Olko
- Dariusz Pająk
- Halina Patelka

- Kazimierz Południak
- Jacek Popielak
- Maria Serednicka
- Eugeniusz Sobieraj
- Jadwiga Starzycka
- Danuta Stokłosa
- Tadeusz Szymaniec
- Józefa Urantówka.

1.10. Przeciętne zatrudnienie.

Przeciętne zatrudnienie w 2011 roku wyniosło 58 osób.

2. Dane identyfikujące zbadane sprawozdanie finansowe.

Przedmiotem badania jest sprawozdanie finansowe samodzielnej jednostki, nie posiadającej jednostek organizacyjnych sporządzających samodzielne sprawozdanie finansowe, podpisane przez Zarząd pełniący obowiązki na dzień zakończenia badania sprawozdania finansowego, składające się z:

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego i informacji dodatkowej,
- bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2011 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **95 940 856,79 złotych**,
- rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku wykazującego zysk netto w wysokości **356 261,68 złotych**,
- zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku wykazującego zmniejszenie wartości kapitałów własnych o kwotę **1 204 046,63 złotych**,
- rachunku przepływów środków pieniężnych za rok obrotowy od 01 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku wykazującego zwiększenie wartości środków pieniężnych o kwotę **3 517 948,89 złotych**,

a także sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.

3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych oraz biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego.

3.1. Podstawa przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego oraz podmiot badający.

Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 22.06.2011 roku do badania sprawozdania finansowego, które ma charakter obowiązkowy w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości, wybrana została firma audytorska Kancelaria Usług Księgowych i Doradztwa Podatkowego Bożena Księżopolska z siedzibą

w Mysłowicach, wpisana pod numerem 3122 na liście podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych, prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów. Badanie przeprowadzono na podstawie umowy zawartej 05 września 2011 roku.

3.2. Osoby przeprowadzające badanie oraz okres przeprowadzania badania.

Niniejsze badanie przeprowadził biegły rewident Bożena Księżopolska nr 9979. Badanie zasadnicze przeprowadzono w okresie 06 luty do 13 marzec 2012r.

3.3. Oświadczenia o niezależności.

Zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie oświadczają, że pozostają niezależni od badanej spółdzielni w rozumieniu art. 66 ust. 2 ustawy o rachunkowości.

3.4. Ograniczenia zakresu badania.

Nie nastąpiły jakiegokolwiek ograniczenia zakresu badania. Zarząd oraz uprawnieni pracownicy podmiotu badanego, udostępnili żądane przez biegłego rewidenta dane, informacje i wyjaśnienia, złożyli wszelkie wymagane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia oraz informacje.

4. Informacje dotyczące sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy.

4.1. Podmiot przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy.

Badanie sprawozdania finansowego za okres 01 styczeń 2010 rok – 31 grudzień 2010 rok przeprowadzone było przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych – Kancelaria Usług Finansowo-Księgowych KUFIKS Sp. z o.o. z siedzibą w Czerwionce-Leszczynach. W wyniku przeprowadzonego badania wydano opinię bez zastrzeżeń i objaśnień.

4.2. Informacje dotyczące sprawozdania finansowego za poprzedni rok obrotowy.

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy:

- zostało zatwierdzone Uchwałą Nr 4/VI/2011 Zebrania Przedstawicieli z dnia 15 czerwca 2011 roku,
- zgodnie z obowiązującymi przepisami zostało złożone do Sądu Rejonowego – Wydział KRS w dniu 20 czerwca 2011 roku,
- zgodnie z art. 64 ustawy o rachunkowości zostało przesłane do opublikowania w Monitorze Spółdzielczym w dniu 20 czerwca 2011 roku oraz opublikowane w Monitorze Spółdzielczym B nr 68 dnia 27 października 2011 roku,
- zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych, zostało złożone do Urzędu Skarbowego w dniu 21 czerwca 2011 roku,

- zysk netto za okres 1 styczeń 2010 rok – 31 grudzień 2010 rok, wykazany w kwocie 628 046,52 złote, zgodnie z Uchwałą Nr 5/VI/ 2011 Zebrania Przedstawicieli z dnia 15 czerwca 2011 r. został przeznaczony jak niżej:
 - 171 256,38 zł na fundusz zasobowy,
 - 456 790,14 zł na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

5. Inne istotne informacje

5.1. Podstawowe informacje o metodologii przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego.

Opinia oraz raport zostały opracowane przez biegłego rewidenta na podstawie dokumentacji roboczej, z uwzględnieniem :

- stosownych prób badawczych, w tym pozycji dominujących kwotowo,
- poziomu istotności ustalonego dla sprawozdania finansowego, przy określonym poziomie ryzyka,
- zawodowego osądu zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi.

5.2. Założenie kontynuacji działalności.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono przy założeniu kontynuacji działalności spółdzielni w nie zmienionym istotnie zakresie i w dającej się przewidzieć przyszłości. Założenie kontynuacji działalności oparto na informacji Zarządu Spółdzielni oraz na wynikach zbadanego sprawozdania finansowego.

5.3. Otwarcie ksiąg rachunkowych badanego okresu.

Na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2010 rok prawidłowo otwarto księgi rachunkowe badanego okresu.

5.4. Klauzule ograniczające.

Nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu, jak również jakichkolwiek nieprawidłowości jeżeli wystąpiły poza systemem rachunkowości.

Potwierdzenie prawidłowości danej wartości następuje zawsze z uwzględnieniem istotności.

Przeprowadzenie badania obejmuje sprawdzenie, w dużej mierze metodą wrywkową, dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają kwoty i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, a także pozycje kształtujące wysokość rozrachunków z budżetem państwa. W związku z tym mogą wystąpić różnice pomiędzy wynikami ewentualnych kontroli podatkowych, przeprowadzanych zwykle

metodą pełną, a ustaleniami zawartymi w raporcie. Także zmienność interpretacji i orzecznictwa w zakresie prawa podatkowego może wpłynąć na odmienne ustalenia w zakresie zobowiązań budżetowych.

5.5. Pozostałe ustalenia.

Nie stwierdzono innych istotnych informacji dotyczących badanej Spółdzielni Mieszkaniowej wymagających ujawnienia w niniejszym raporcie, ponad te które zostały ujawnione.

II. Ocena sytuacji majątkowo - finansowej

1. Struktura oraz zmiany majątku i źródeł jego finansowania

Aktywa, ich struktura i zmiany

Dane finansowe w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2011		2010		2009		Zmiana stanu			
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału	2011/2010		2011/2009	
									%		%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	79 836,6	83,2	82 553,0	86,0	86 110,2	89,0	(2 716,4)	96,7	(6 273,6)	92,7
I.	Wartości niematerialne i prawne	49,7	0,1	44,2	0,0	47,8	0,0	5,5	112,4	1,9	104,0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	75 506,2	78,7	76 919,4	80,2	81 864,9	84,6	(1 413,2)	98,2	(6 358,7)	92,2
III.	Należności długoterminowe										
1.	Od jednostek powiązanych										
IV.	Inwestycje długoterminowe										
a)	w jednostkach powiązanych										
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 280,7	4,5	5 589,4	5,8	4 197,5	4,3	(1 308,7)	76,6	83,2	102,0
B.	Aktywa obrotowe	16 104,3	16,8	13 405,1	14,0	10 694,3	11,0	2 699,2	120,1	5 409,9	150,6
I.	Zapasy	58,1	0,1	49,0	0,1	43,6	0,0	9,0	118,4	14,5	133,3
II.	Należności krótkoterminowe	1 270,6	1,3	1 745,2	1,8	1 273,2	1,3	(474,7)	72,8	(2,7)	99,8
1.	Należności od jednostek powiązanych										
III.	Inwestycje krótkoterminowe	14 370,1	15,0	10 852,2	11,3	9 059,4	9,4	3 517,9	132,4	5 310,7	158,6
a)	w jednostkach powiązanych										
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	405,5	0,4	758,6	0,8	318,1	0,3	(353,1)	53,5	87,4	127,5
	Aktywa razem	95 940,9	100,0	95 958,1	100,0	96 804,5	100,0	(17,2)	100,0	(863,7)	99,1

Pasywa, ich struktura i zmiany

Lp	Wyszczególnienie	2011		2010		2009		Zmiana stanu			
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału	2011/2010		2011/2009	
									%		%
1	2	3	4	3	4	5	6	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	82 299,1	85,8	83 503,1	87,0	88 155,0	91,1	(1 204,0)	98,6	(5 855,9)	93,4
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	25 912,5	27,0	55 776,6	58,1	58 599,9	60,5	(29 864,1)	46,5	(32 687,4)	44,2
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)										
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	44 286,1	46,2	44 959,5	46,9	45 638,2	47,1	(673,3)	98,5	(1 352,1)	97,0
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	11 744,2	12,2	(17 861,0)	(18,6)	(16 539,3)	(17,1)	29 605,1	(65,8)	28 283,5	(71,0)
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych										
VIII.	Zysk (strata) netto	356,3	0,4	628,0	0,7	456,2	0,5	(271,8)	56,7	(99,9)	78,1
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	13 641,8	14,2	12 455,0	13,0	8 649,5	8,9	1 186,8	109,5	4 992,3	157,7
I.	Rezerwy na zobowiązania	29,5	0,0					29,5		29,5	

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. I.J Paderewskiego
Ocena sytuacji majątkowo-finansowej

II.	Zobowiązania długoterminowe	8 296,9	8,6	7 569,6	7,9	4 506,5	4,7	727,3	109,6	3 790,4	184,1
1.	Wobec jednostek powiązanych										
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	5 315,4	5,6	4 885,4	5,1	4 143,0	4,3	430,1	108,8	1 172,4	128,3
1.	Wobec jednostek powiązanych										
IV.	Rozliczenia międzyokresowe										
Pasywa razem		95 940,9	100,0	95 958,1	100,0	96 804,5	100,0	(17,2)	100,0	(863,7)	99,1

2. Struktura i zmiany pozycji wynikowych

Lp	Wyszczególnienie	2011 rok		2010 rok		2009 rok		Zmiana stanu			
		kwota	% udziału	kwota	% udziału	kwota	% udziału	2011/2010		2011/2009	
									%		%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A. Działalność podstawowa											
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	26 276,5	97,8	26 877,1	97,3	24 896,8	98,0	(600,6)	97,8	1 379,6	105,5
2.	Koszt własny sprzedaży	25 628,1	97,0	26 377,3	98,2	24 394,2	98,2	(749,1)	97,2	1 233,9	105,1
3.	Wynik na sprzedaży	648,4		499,8		502,6		148,5	129,7	145,8	129,0
B. Pozostała działalność operacyjna											
1.	Pozostałe przychody operacyjne	46,0	0,2	138,9	0,5	29,9	0,1	(92,9)	33,1	16,2	154,1
2.	Pozostałe koszty operacyjne	107,7	0,4	135,6	0,5	97,2	0,4	(27,9)	79,4	10,4	110,7
3.	Wynik na działalności operacyjnej	(61,6)		3,3		(67,4)		(65,0)	(1 843,5)	5,7	91,5
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	586,7		503,2		435,2		83,6	116,6	151,5	134,8
D. Działalność finansowa											
1.	Przychody finansowe	550,7	2,0	616,2	2,2	479,0	1,9	(65,5)	89,4	71,7	115,0
2.	Koszty finansowe	689,9	2,6	358,5	1,3	338,3	1,4	331,4	192,4	351,6	203,9
3.	Wynik na działalności finansowej	(139,2)		257,7		140,6		(396,9)	(54,0)	(279,8)	(99,0)
E. Zdarzenia nadzwyczajne											
1.	Zyski nadzwyczajne										
2.	Straty nadzwyczajne										
3.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych										
F.	Zysk (strata) brutto (C+D3+E3)	447,5		760,9		575,8		(313,4)	58,8	(128,3)	77,7
1.	Podatek dochodowy	91,2		132,8		119,6		(41,6)	68,7	(28,4)	76,3
2.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)										
G.	Obowiązkowe obciążenia-razem	91,2		132,8		119,6		(41,6)	68,7	(28,4)	76,3
	Zysk (strata) netto (F-G)	356,3		628,0		456,2		(271,8)	56,7	(99,9)	78,1

Przychody ogółem	26 873,2	100,0	27 632,3	100,0	25 405,7	100,0	(759,1)	97,3	1 467,5	105,8
-------------------------	-----------------	--------------	-----------------	--------------	-----------------	--------------	----------------	-------------	----------------	--------------

Koszty ogółem	26 425,7	100,0	26 871,4	100,0	24 829,8	100,0	(445,7)	98,3	1 595,9	106,4
----------------------	-----------------	--------------	-----------------	--------------	-----------------	--------------	----------------	-------------	----------------	--------------

3 Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność gospodarczą badanej jednostki w okresie badanym i poprzednim.

LP	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy		
				2011	2010	2009
I.	Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2011	2010	2009
1	Złota reguła bilansowania $\frac{\text{(kapitały własne + rezerwy długoterminowe)} \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	103,12%	101,15%	102,37%
1a	Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$	40-80	procent	33,01%	36,44%	38,74%
2	Złota reguła finansowania $\frac{\text{kapitały własne} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100	procent	603,29%	670,44%	1019,19%
3	Wartość bilansowa jednostki Aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	82 299,1	83 503,1	88 155,0
II.	Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2011	2010	2009
4	Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	5-8	procent	0,37%	0,65%	0,47%
5	Rentowność netto $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	3-8	procent	1,35%	2,31%	1,82%
6	Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitały własne}}$	15-25	procent	0,43%	0,75%	0,52%
III.	Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2011	2010	2009
7	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe - należności z tyt.dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm. - zobow.krótkoterm.powyżej 12 mc}}$	1,2 - 2,0	krotność	3,03	2,74	2,58
8	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot. - zapasy - kr.term.RMK czynne - należ.z tyt.dost.i usł.pow.12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	2,94	2,58	2,49
9	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,1-0,2	krotność	2,70	2,22	2,19
IV.	Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2011	2010	2009
10	Szybkość obrotu zapasów (w dniach) $\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów,towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	1	1	x

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. I.J Paderewskiego
Ocena sytuacji majątkowo-finansowej

11	Spływ należności (w dniach) średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	ilość dni porównywalna z lp 12	w dniach	14	14	x
12	Spłata zobowiązań (w dniach) średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów	ilość dni porównywalna z lp 11	w dniach	38	35	x

4. Ogólna ocena działalności – istotne zjawiska negatywne

Przeprowadzone badanie oraz analiza wskaźnikowa nie wskazują na wystąpienie w roku badanym bardzo istotnych zmian w stosunku do lat ubiegłych.

Zaprezentowana powyżej analiza wskaźnikowa wskazuje na:

- Finansowanie majątku trwałego w 100% przez kapitały własne.
- Dodatni kapitał pracujący związany z udziałem kapitałów własnych w częściowym finansowaniu majątku obrotowego Spółdzielni.
- Utrzymywanie płynności finansowej gwarantującej terminową spłatę zobowiązań. Przeprowadzone badanie potwierdza terminową spłatę zobowiązań przez jednostkę w 2011 roku.
- Dodatnie wskaźniki rentowności.
- Wydłużenie w stosunku do roku poprzedniego średniego czasu spłaty zobowiązań o 3 dni przy nie zmienionym czasie oczekiwania na należności. Wskaźniki rotacji nie mają niekorzystnego ukształtowania- cykl wpływu należności jest krótszy niż spłaty zobowiązań.

Zwracamy uwagę, iż wskaźniki finansowe, na które wpływ ma wynik finansowy, uwzględniają wyłącznie wynik finansowy powstały poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

W 2011 roku jednostka odnotowała ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie 397 104,47 zł , który zaprezentowany został w rachunku zysków i strat w pozycji zmiana stanu produktów.

III. Część szczegółowa

1. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości.

1.1 Ocena systemu rachunkowości.

Badana jednostka posiada aktualną dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości. Jednostka politykę rachunkowości oparła na zasadach wynikających z ustawy o rachunkowości.

Jednostka przestrzegała zasady ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na dzień 01 stycznia 2011 roku.

Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe, przy użyciu programu finansowo – księgowego. Księgi rachunkowe prowadzone są, w istotnych aspektach bezbłędnie, sprawdzalnie i rzetelnie. Zapisy w księgach rachunkowych są powiązane z dowodami księgowymi i sprawozdaniem finansowym.

Operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny.

Przyjęte przez Spółdzielnię zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych umożliwiają prawidłowe ustalenie stanu majątkowego i wyniku finansowego .

Dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia ich w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości.

Dowody księgowe, księgi rachunkowe oraz sprawozdania finansowe są przechowywane zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 8 ustawy o rachunkowości. Także metody zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania spełniają wymogi powołane wyżej oraz zabezpieczają księgi rachunkowe przed zniszczeniem, uszkodzeniem i niedozwolonymi zmianami.

Księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę do ewidencji operacji gospodarczych, uznaje się za prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowiące podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.

1.2 Inwentaryzacje.

Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości.

Wyniki inwentaryzacji prawidłowo ujęto w księgach rachunkowych roku badanego.

2. Aktywa bilansu.

2.1. Ogólna ocena aktywów bilansu.

Przy wycenie bilansowej poszczególnych składników aktywów, jednostka zastosowała się do nadrzędnych zasad rachunkowości wynikających z ustawy o rachunkowości

Pozycje wykazane w aktywach są zgodne z ewidencją księgową i zostały w istotnym zakresie prawidłowo zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym. Wykazane w aktywach bilansu wartości, na podstawie przeprowadzonego - w znacznym stopniu w sposób wrywkowy - badania sprawozdania finansowego należy uznać za prawidłowe, w istotnym dla oceny sytuacji majątkowo – finansowej zakresie.

2.2 Ocena wybranych aktywów.

2.2.1 Aktywa trwałe.

Aktywa trwałe wykazane w kwocie 79 836 585,68 zł., stanowią 83,2 % wartości aktywów.

Prawidłowo wykazano wartość środków trwałych, które zostały wycenione według ceny nabycia. Odpisy amortyzacyjne oraz umorzenie odzwierciedlają ich ekonomiczne zużycie. Nie stwierdzono okoliczności powodujących konieczność dokonania odpisów aktualizujących wartość środków trwałych. Zmiany w zakresie majątku trwałego na przestrzeni 2011 roku prawidłowo zaprezentowano w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazano z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny.

Inne rozliczenia międzyokresowe to skumulowana nadwyżka wydatków nad naliczeniami Funduszu Remontowego Spółdzielni . Gospodarka funduszem na przestrzeni 2011 roku odbywała się w zgodzie z funkcjonującymi w tym zakresie wewnętrznymi regulaminami

2.2.2 Aktywa obrotowy

Aktywa obrotowe wykazane w kwocie 16 104 271,11 zł., stanowią 16,8 % wartości aktywów, z czego:

- | | |
|---------------------------------------|--------|
| • Zapasy stanowią | 0,1% |
| • Należności krótkoterminowe stanowią | 1,3 % |
| • Inwestycje krótkoterminowe stanowią | 15,0 % |
| • Rozliczenia międzyokresowe stanowią | 0,4 % |

Zapasy wykazano w cenach zakupu, co nie zniekształca stanu aktywów.

Należności krótkoterminowe wykazano w kwocie wymaganej zapłaty. Należności krótkoterminowe w zasadniczej części wynikają z należności powstałych w wyniku eksploatacji lokali mieszkalnych. Wewnętrzne regulacje jednostki stanowią, iż zachowanie zasady ostrożnej wyceny spełnione jest poprzez utworzenie odpisów aktualizujących od należności przeterminowanych powyżej 12 miesięcy dla których brak zabezpieczenia w postaci wkładu budowlanego, mieszkaniowego bądź kaucji. Inwestycje krótkoterminowe wyceniono oraz zaprezentowano w prawidłowy sposób. Pozycja ta

to środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych oraz jednostki uczestnictwa w Funduszu Inwestycyjnym AVIVA INVESTORS.

Czynne rozliczenia międzyokresowe to:

- koszty w wysokości przypadającej do rozliczenia w następnym okresie sprawozdawczym.
- ujemny wynik na GZM. Jego wartość na 31.12.2011 rok wynosi 397 104,47 zł.

3. Pasywa bilansu.

3.1. Ogólna ocena pasywów bilansu.

Przy wycenie bilansowej poszczególnych składników pasywów, jednostka zastosowała się do nadrzędnych zasad rachunkowości wynikających z ustawy o rachunkowości.

Pozycje wykazane w pasywach są zgodne z ewidencją księgową i zostały w istotnym zakresie prawidłowo zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym. Wykazane w pasywach bilansu wartości, na podstawie przeprowadzonego - w znacznym stopniu w sposób wrywkowy - badania sprawozdania finansowego należy uznać za prawidłowe, w istotnym dla oceny sytuacji majątkowo – finansowej zakresie.

3.2. Ocena wybranych pasywów.

3.3.1. Kapitały własne.

Kapitały własne wykazane w kwocie 82 299 073,30 zł stanowią 85,8 % wartości pasywów.

Prawidłowo wykazano wartość kapitałów własnych, z uwzględnieniem zapisów obowiązującej jednostkę ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Znaczny spadek kapitału podstawowego w stosunku do roku poprzedniego związany jest ze zmianą prezentacji kapitału podstawowego i kapitału z aktualizacji wyceny. Jednostka w informacji dodatkowej poinformowała o dokonanej zmianie prezentacji.

3.3.2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wykazane w kwocie 13 641 783,49 zł., stanowią 14,2 % wartości pasywów, z czego:

- Zobowiązania długoterminowe stanowią 8,6 %
- Zobowiązania krótkoterminowe stanowią 5,6 %

Zobowiązania długoterminowe to zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek przypadające do spłaty w okresie powyżej roku od dnia bilansowego. Pozycja wykazana prawidłowo.

Zobowiązania krótkoterminowe wykazano w kwocie wymaganej zapłaty. Zdecydowana część zobowiązań wymagalnych została do dnia zakończenia badania uregulowana. W trakcie okresu badanego zobowiązania płacone były terminowo.

Fundusze specjalne składają się z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych wykazującego wartość 90 720,25 zł oraz Funduszu Remontowego wykazującego wartość (-) 4 241 946,15 zł

(wykazany w pozycji inne rozliczenia międzyokresowe aktywów bilansu). Gospodarka wyżej wymienionymi funduszami na przestrzeni 2011 roku odbywała się w zgodzie z obowiązującymi w tym zakresie regulaminami.

4. Rachunek zysków i strat.

Rachunek zysków i strat za okres 1 styczeń 2011 roku - 31 grudzień 2011 roku sporządzony został, we wszystkich istotnych aspektach, z uwzględnieniem zasady memoriału i współmierności. Przychody i koszty zostały prawidłowo zaprezentowane w rachunku zysków i strat. Ze względu na specyfikę działalności jednostki (spółdzielnia mieszkaniowa), zysk netto przedstawia zysk wygenerowany poza gospodarką nieruchomościami w rozumieniu art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Zestawienie zmian w kapitale własnym.

Zestawienie zmian w kapitale własnym sporządzono zgodnie z wymaganiami ustawy o rachunkowości. Dane wykazane w tym elemencie sprawozdania wykazują zgodność z bilansem, rachunkiem zysków i strat oraz z księgami rachunkowymi spółdzielni.

6. Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych.

Rachunek przepływów pieniężnych prawidłowo sporządzono stosownie do wymaganego zakresu informacji określonych przez załącznik Nr 1 do ustawy o rachunkowości – metodą pośrednią na podstawie: bilansu, rachunku zysków i strat, informacji dodatkowej (i jest zgodny z danymi zawartymi w tych sprawozdaniach) oraz na podstawie danych pochodzących bezpośrednio z ewidencji księgowej i analizy sald kont.

7. Informacja dodatkowa.

Spółdzielnia sporządziła informację dodatkową obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia. Informacja dodatkowa jest kompletna. Dane liczbowe w niej zawarte są zgodne ze stanem faktycznym, ewidencją księgową i pozostałymi elementami sprawozdania finansowego.

8. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.

Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

.....
*Kluczowy biegły rewident Bożena Księżopolska
Biegły rewident nr 9979 w imieniu
Bożena Księżopolska Kancelaria Usług Księgowych
i Doradztwa Podatkowego
ul. Katowicka 17, 41-400 Mysłowice
Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr 3122*

Mysłowice; 13 marzec 2012r.