

# INFORMACJA

sporządzona na podstawie danych z raportu biegłego rewidenta  
badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy kącik”  
ul. Stefana Czarnieckiego nr 1 we Wrocławiu za 2013 r. dla Rady Nadzorczej  
i Zarządu Spółdzielni

1. Badanie przeprowadziła biegła rewident reprezentująca firmę FISKAR Sp. z o.o. Zespół Biegłych Rewidentów wpisana przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów w Warszawie na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod Nr 682.

**2. Zbadane zostało sprawozdanie finansowe za rok 2013 składające się z określonych w ustawie o rachunkowości formularzy:**

- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego
- b) bilansu na dzień 31.12.2013 r. zamykającego się po stronie aktywów i pasywów sumą  
**212 432 506,20 zł.**
- c) rachunku zysków i strat za okres od dnia 1.01.2013 r. do dnia 31.12.2013 r.  
wykazującego zysk netto w wysokości **4 931 628,96 zł.**
- d) zestawienia zmian w funduszu własnym za rok 2013 wykazującym zmniejszenie funduszu o kwotę **5 019 227,47 zł.**
- e) rachunku przepływów pieniężnych za rok 2013 wykazującym zmniejszenie środków pieniężnych o kwotę **1 162 546,82 zł.**
- f) dodatkowych informacji i objaśnień.

3. W wyniku badania wydana została opinia pozytywna odnośnie jego:

- a) rzetelności
- b) zgodności z przepisami prawa i statutem Spółdzielni
- c) zgodności z określonymi w ustawie zasadami (polityki) rachunkowości
- d) prawidłowości ksiąg rachunkowych będących podstawą sporządzenia tego sprawozdania.

4. Nie stwierdzono również zagrożeń, co do dalszej kontynuacji działalności.

5. Struktura aktywów i pasywów prezentowana w bilansie sporządzonym na dzień 31.12.2013 r. jest następująca:

a) Struktura aktywów bilansu

Lp.	Aktywa	Stan na 31.12.2012	Struktura %	Stan na 31.12.2013	Struktura %
1	2	3	4	5	6
1	Aktywa trwałe	178 138 780,63	80,43	171 019 060,11	80,51
2	Aktywa obrotowe	43 353 123,82	19,57	41 413 446,09	19,49
	<b>Razem</b>	221 491 904,45	100	212 432 506,20	100

b) Struktura pasywów bilansu

Lp.	Pasywa	Stan na 31.12.2012	Struktura %	Stan na 31.12.2013	Struktura %
1	2	3	4	5	6
1	Kapitał własny	190 959 082,56	86,21	185 939 855,09	87,53
2	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	30 532 821,89	13,79	26 492 651,11	12,47
	<b>Razem</b>	221 491 904,45	100	212 432 506,20	100

W 2013 r. zmniejszyły się podobnie jak w roku poprzednim aktywa trwałe i kapitały na skutek wyodrębnienia jako indywidualnej własności:

- 62 lokale mieszkalne
- 2 garaże

Ponadto zmniejszyły się zobowiązania długoterminowe (kredyty) w wyniku spłaty.

Zmniejszyły się zobowiązania krótkoterminowe oraz fundusz remontowy. Fundusz remontowy w porównaniu do roku 2012 wynosi 82,61 %. Zobowiązania Spółdzielni płacone są w terminie.

W spółdzielniach wykazuje się 2 wyniki:

- na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi, który wykazywany jest w rachunku zysków i strat w pozycji „Zmiana stanu produktów” za 2013 r., jest to nadwyżka kosztów nad przychodami, która wynosi **3 028 838,80 zł**

- na działalności gospodarczej, wynik ten wynika z wyliczeń w rachunku zysków i strat i wynosi zysk netto po opodatkowaniu **4 931 628,96 zł**

6. Przychody i koszty wg rachunku zysków i strat za lata 2012 r. i 2013 r. zaprezentowane w raporcie są następujące:

Lp.	Treść	2012 r.	2013 r.	Dynamika 4/3 %
1	2	3	4	5
I	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym	58 646 436,27	61 135 360,06	104,24
a)	Przychody netto ze sprzedaży produktów	55 164 968,97	58 106 521,26	105,33
b)	Zmiana stanu produktów	3 481 446,84	3 028 838,80	87,00
c)	Sprzedaż materiałów	20,46	0,00	0,00
1	Pozostałe przychody operacyjne	1 393 508,46	1 170 775,49	84,02
2	Przychody finansowe	2 140 886,58	1 820 095,46	85,02
<b>Razem przychody</b>		<b>62 180 831,31</b>	<b>64 126 231,01</b>	<b>103,12</b>
II	Koszty			
1	Koszty działalności operacyjnej	55 028 802,86	57 133 629,09	103,82
2	Pozostałe koszty operacyjne	997 509,20	1 016 735,59	101,93
3	Koszty finansowe	4 782,72	14 974,14	313,09
<b>Razem koszty</b>		<b>56 031 094,78</b>	<b>58 165 338,82</b>	<b>103,80</b>
III	Wynik działalności			
1	Wynik ze sprzedaży	3 617 633,41	4 001 730,97	110,61
2	Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	395 999,26	154 039,90	38,89
3	Wynik na działalności finansowej	2 136 103,86	1 805 121,32	84,50
<b>Razem wynik brutto</b>		<b>6 149 736,53</b>	<b>5 960 892,00</b>	<b>96,93</b>
1	Podatek dochodowy od osób prawnych	991 952,00	1 029 263,23	103,76
2	Wynik netto/zysk	5 157 784,53	4 931 628,96	95,62

W 2013 r. uzyskano wzrost przychodów ze sprzedaży produktów do wysokości 105,33 % roku 2012

-przy jednoczesnym wzroście kosztów działalności operacyjnej do wysokości 103,82 % .

W 2013 r. zmniejszyła się nadwyżka kosztów nad dochodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Nadwyżka kosztów wskazuje, że stawki czynszowe nie są zawyżone.

Przychody z działalności finansowej wyniosły w 2013 r. 1 820 095,46 zł (przy kosztach 14 974,14 zł) i zostały uzyskane głównie z lokat bankowych. Przychody z lokat wynoszą 1 119 532,24 zł

7. Ze sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2013 r. wynika, że sytuacja finansowa jest bardzo dobra.

Wskaźniki płynności finansowej znacznie przekraczają wartości wzorcowe (1) i ukształtowały się następująco:

Wskaźnik	2012 r.	2013 r.	Dynamika %
płynności bieżącej I	1,93	1,99	103,10
płynności szybkiej II	1,92	1,98	103,12
płynności gotówkowej III	1,56	1,63	104,48

Wysokie kształtowanie się wskaźników płynności świadczy o zdolności do bieżącego regulowania przez Spółdzielnię swych zobowiązań.

Środki pieniężne Spółdzielni lokowane są na rachunkach lokat bankowych, co przyczynia się do uzyskiwania przychodów z odsetek bankowych.

8. Spółdzielnia posiada zadłużenie wobec PKO BP S.A. Oddział 3 we Wrocławiu z tytułu zaciągniętych w latach ubiegłych długoterminowych kredytów bankowych na budownictwo mieszkaniowe łącznie z odsetkami skapitalizowanymi. Spłata ich przebiegała bez zakłóceń.

Stan kredytów na 31.12.2013 r. wynosi 5 970 043,08 zł

Z powyższej kwoty podlega spłacie w 2014 r. 246 505,36 zł.

9. Windykacja należności w 2013 r. była zadowalająca. Wskaźnik szybkości obrotu należności wyniósł 27 dni i ukształtował się na poziomie 84,37 % roku ubiegłego.

W stosunku do dłużników zalegających z opłatami czynszowymi za lokale mieszkalne sprawy kierowano na drogę postępowania sądowego, zaś wobec zalegających z czynszem za lokale

użytkowe wypowiedziano umowę najmu i ewentualnie kierowano sprawy do postępowania sądowego. W 2013 r. zrealizowano odsetki z tytułu nieterminowej zapłaty należności, które wyniosły 692 997,39 zł.

Realność należności wykazanych w bilansie na 31.12.2013 r. nie budziła zastrzeżeń. Dokonano przeglądu należności i przypadku wątpliwości zapłaty zostały zabezpieczone odpisami aktualizującymi (rezerwami), które za 2013 r. wynoszą 1 468 759,79 zł.

Wrocław, dnia 22.04.2014 r.

Kluczowy biegły rewident

mgr Zofia Kardysz

Nr ewid.7413

