

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

I. Dla Członków, Rady Nadzorczej i Zarządu **Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy kącik”, ul. Stefana Czarneckiego 1, 53-650 Wrocław.**

II. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego: Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy kącik”, na które składa się:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans sporządzony na dzień 31.12.2010 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **228 957 209,57 zł**
3. rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r wykazujący wynik zysk netto **4 268 838,95 zł**
4. zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego na kwotę **16 371 171,35 zł**
5. rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r. wykazujący zmniejszenie środków pieniężnych w wysokości **2 238 293,34 zł**
6. dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik jednostki. Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej lub innego organu nadzorującego jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223, z późn. zmianami), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

III. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
2. 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 jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – 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 opinii.

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

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2010 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2010 r. do 31.12.2010 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy/statutu jednostki.

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

Kluczowy biegły rewident  
Przeprowadzający badanie

mgr Zofia Kardysz  
Nr w rejestrze 7314



Prezes Zarządu  
Biegły Rewident  
mgr Zofia Kardysz  
nr ew. 7314

W imieniu podmiotu Nr 682  
uprawnionego do badania  
sprawozdań finansowych

**FISKAR Sp. z o.o.**  
**ZESPÓŁ BIEGŁYCH REWIDENTÓW**  
50-446 Wrocław, ul. Pułaskiego 14/3  
tel. 346-08-83, 341-88-70  
NIP 897-10-01-012 REGON 930359155

Siedziba podmiotu uprawnionego  
do badania sprawozdań finansowych  
i data opinii

Wrocław, dn.14.04.2011 r.

## INFORMACJA

sporządzona na podstawie danych z raportu biegłych rewidentów  
badających sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik”  
ul. Stefana Czarnieckiego 1 we Wrocławiu za 2010 r.  
dla Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni

1. Badanie przeprowadziła biegła rewident reprezentująca firmę FISKAR Sp. z o.o. Zespół Biegłych Rewidentów wpisaną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów w Warszawie na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod Lp. 682.
2. Zbadane zostało sprawozdanie finansowe za rok 2010 składające się z określonych w ustawie o rachunkowości formularzy:
  - a) wprowadzenie do sprawozdania finansowego
  - b) bilansu na dzień 31.12.2010 r. zamykającego się po stronie aktywów i pasywów sumą 228 957 209,57 zł
  - c) rachunku zysków i strat za okres od dnia 1.01.2010 r. do dnia 31.12.2010 r. wykazującego zysk netto w wysokości 4 268 838,95 zł  
zestawienia zmian w funduszu własnym za rok 2010 wykazującym zmniejszenia funduszu o kwotę 16 371 171,35 zł
  - d) rachunku przepływów pieniężnych za rok 2010 wykazującym zmniejszenie środków pieniężnych o kwotę 2 238 293,34 zł
  - e) 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 31.12.2010 r. jest następująca:

a) Struktura aktywów bilansu

Lp.	Aktywa	Stan na 31.12.2009	Struktura %	Stan na 31.12.2010	Struktura %
1	2	3	4	5	6
1	Aktywa trwałe	204 096 719,10	83,14	192 031 846,43	83,87
2	Aktywa obrotowe	41 390 265,29	16,86	36 925 363,14	16,13
	Razem	245 486 984,39	100	228 957 209,57	100

b) Struktura pasywów bilansu

Lp.	Pasywa	Stan na 31.12.2009	Struktura %	Stan na 31.12.2010	Struktura %
1	2	3	4	5	6
	Kapitał własny	216 919 651,63			
1	Zobowiązania i rezerwy na	28 567 332,76	88,36	200 548 480,28	87,59
2	zobowiązania		11,64	28 408 729,29	12,41
	Razem	245 486 984,39	100	228 957 209,57	100

W 2010 r. zmniejszyły się w znaczny sposób aktywa trwałe i kapitały na skutek wyodrębnienia jako indywidualnej własności:

269 – lokali mieszkalnych

12 – garaży

Ogólna wartość wyodrębnionych lokali i garaży wynosi:

wartość początkowa	11 061 381,55
umorzenie	4 599 225,18
wartość netto	6 462 156,37

Ponadto zmniejszyły się zobowiązania długoterminowe (kredyty) w wyniku spłaty. Zwiększyły się zobowiązania krótkoterminowe oraz fundusz remontowy. Fundusz remontowy w porównaniu do roku 2009 wynosi 195,12 %. 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 2010 r. jest to nadwyżka kosztów nad przychodami i wynosi 3 441 780,38
- na działalności gospodarczej, wynik ten wynika z wyliczeń w rachunku zysków i strat i wynosi zysk netto po opodatkowaniu 4 268 838,95

6. Przychody i koszty wg rachunku zysków i strat za lata 2009 r. i 2010 r. zaprezentowane w raporcie są następujące:

Lp.	Treść	2009 r.	2010 r.	Dynamika 4/3
1	2	3	4	5
I	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym	50 875 455,31	54 194 435,04	106,52
a)	Przychody netto ze sprzedaży produktów	48 429 492,22	50 752 654,66	104,80
b)	Zmiana stanu produktów	2 441 565,71	3 441 780,38	140,97
c)	Sprzedaż materiałów	4 397,38	0	
1	Pozostałe przychody operacyjne	8 028 621,29	4 190 272,23	5,22
2	Przychody finansowe	1 534 957,62	1 416 187,55	92,26
<b>Razem przychody</b>		<b>60 439 034,22</b>	<b>56 029 649,82</b>	<b>92,70</b>
II	Koszty			
1	Koszty działalności operacyjnej	47 872 434,07	50 171 195,38	104,80
2	Pozostałe koszty operacyjne	478 209,56	607 191,36	126,97
3	Koszty finansowe	8 224,66	996,39	12,11
<b>Razem koszty</b>		<b>48 358 868,29</b>	<b>50 779 383,13</b>	<b>105,00</b>
III	Wynik działalności			
1	Wynik ze sprzedaży	3 003 021,24	4 023 239,66	133,97
2	Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	7 550 411,73	-188 164,13	
3	Wynik na działalności finansowej	1 526 732,96	1 415 191,16	92,69
<b>Razem wynik brutto</b>		<b>12 080 165,93</b>	<b>5 250 266,69</b>	<b>43,46</b>
1	Podatek dochodowy od osób prawnych	2 413 489,11	981 427,74	40,66
2	Wynik netto	9 666 676,82	4 268 838,95	44,16

W 2010 r. uzyskano wzrost przychodów ze sprzedaży do wys. 104,80 % roku 2009 przy jednoczesnym wzroście kosztów działalności operacyjnej do wys. 104,80 %, a więc relacje wzrostowe zostały zachowane.

W 2010 r. uległa zwiększeniu nadwyżka kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, stąd wynika że stawki czynszowe nie są zawyżone.

Przychody z działalności finansowej wyniosły w 2010 r. 1 416 187,55 zł (przy kosztach 996,39 zł) i zostały uzyskane głównie z lokat bankowych. Przychody z lokat wynoszą 1 077 290,33 zł

7. Ze sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2010 r. wynika, że sytuacja finansów jest bardzo dobra.

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

Wskaźnik	2009 r.	2010 r.	%
płynności bieżącej I	2,62	2,15	82,06
płynności szybkiej II	2,61	2,14	81,99
płynności gotówkowej III	1,92	1,64	85,41


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. Spłata ich przebiegała bez zakłóceń.  
Stan kredytów na 31.12.2010 r. wynosi 11 693 996,99  
Z powyższej kwoty 405 078,22 zł podlega spłacie w 2011 r.
9. Windykacja należności w 2010 r. była zadowalająca. Wskaźnik szybkości obrotu należności wyniósł 38 dni i ukształtował się na poziomie roku ubiegłego.
10. 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 2010 r. zrealizowano odsetki z tytułu nieterminowej zapłaty należności, które wyniosły 338 897,22 zł.
11. Realność należności wykazanych w bilansie na 31.12.2010 r. nie budziła zastrzeżeń. Należności dotyczące lokali wyodrębnionych zostały zabezpieczone odpisami aktualizującymi (rezerwami), które za 2010 r. wynoszą 371 959,98zł.

Wrocław, dn. 14.04.2011 r.

Biegły Rewident



mgr Zofia Kardysz

Nr ewid. 7314