

# INFORMACJA

sporządzona na podstawie danych z raportu biegłego rewidenta  
badającego sprawozdanie finansowe **Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy kącik”**  
**ul. Stefana Czarnieckiego nr 1 we Wrocławiu za 2011 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 2011 składające się z określonych w ustawie o rachunkowości formularzy:**

- a) wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- b) bilansu na dzień 31.12.2011 r. zamykającego się po stronie aktywów i pasywów sumą  
**226 433 431,79 zł**
- c) rachunku zysków i strat za okres od dnia 1.01.2011 r. do dnia 31.12.2011 r.  
wykazującego zysk netto w wysokości **5 386 498,52 zł**
- d) zestawienia zmian w funduszu własnym za rok 2011 wykazującym zmniejszenia funduszu o kwotę **3 933 668,76 zł**
- e) rachunku przepływów pieniężnych za rok 2011 wykazującym zwiększenie środków pieniężnych o kwotę **3 938 695,40 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 31.12.2011 r. jest następująca:

a) Struktura aktywów bilansu

Lp.	Aktywa	Stan na 31.12.2010	Struktura %	Stan na 31.12.2011	Struktura %
1	2	3	4	5	6
1	Aktywa trwałe	192 031 846,43	83,87	185 669 490,30	82,00
2	Aktywa obrotowe	36 925 363,14	16,13	40 763 941,49	18,00
	<b>Razem</b>	228 957 209,57	100,00	226 433 431,79	100,00

b) Struktura pasywów bilansu

Lp.	Pasywa	Stan na 31.12.2010	Struktura %	Stan na 31.12.2011	Struktura %
1	2	3	4	5	6
1	Kapitał własny	200 548 480,28	87,59	196 614 811,52	86,83
2	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	28 408 729,29	12,41	29 818 620,27	13,17
	<b>Razem</b>	228 957 209,57	100,00	226 433 431,79	100,00

W 2011 r. zmniejszyły się w znaczny sposób aktywa trwałe i kapitały na skutek wyodrębnienia jako indywidualnej własności:

- 155 lokali mieszkalnych
- 15 garaży – 6 w budynkach mieszkalnych, 9 w zespołach wolnostojących
- 1 lokalu użytkowego

Ogólna wartość wyodrębnionych lokali (wartość początkowa) wynosi 6 048 171,04zł

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

Zwiększyły się zobowiązania krótkoterminowe oraz fundusz remontowy. Fundusz remontowy w porównaniu do roku 2010 wynosi 130,37 %. 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 2011 r., jest to nadwyżka kosztów nad przychodami, która wynosi 2 950 336,87
- na działalności gospodarczej, wynik ten wynika z wyliczeń w rachunku zysków i strat i wynosi zysk netto po opodatkowaniu 5 386 498,52

6. Przychody i koszty wg rachunku zysków i strat za lata 2010 r. i 2011 r. zaprezentowane w raporcie są następujące:

Lp.	Treść	2010 r.	2011 r.	Dynamika 4/3 %
1	2	3	4	5
I	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym	54.194.435,04	55.432.175,34	102,28
a)	Przychody netto ze sprzedaży produktów	50.752.654,66	52.481.838,47	103,41
b)	Zmiana stanu produktów	3.441.780,38	2.950.336,87	85,72
c)	Sprzedaż materiałów	0	0	0
1	Pozostałe przychody operacyjne	419.027,23	1.540.045,23	367,53
2	Przychody finansowe	1.416.187,55	1.777.770,68	125,53
<b>Razem przychody</b>		<b>56.029.649,82</b>	<b>58.749.991,25</b>	<b>104,85</b>
II	Koszty			
1	Koszty działalności operacyjnej	50.171.195,38	51.344.177,80	102,34
2	Pozostałe koszty operacyjne	607.191,36	866.082,91	142,63
3	Koszty finansowe	996,39	76.189,54	7.646,55
<b>Razem koszty</b>		<b>50.779.383,13</b>	<b>52.286.450,25</b>	<b>102,96</b>
III	Wynik działalności			
1	Wynik ze sprzedaży	4.023.239,66	4.087.997,54	101,60
2	Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	-188.164,13	673.962,32	
3	Wynik na działalności finansowej	1.415.191,16	1.701.581,14	120,23
<b>Razem wynik brutto</b>		<b>5.250.266,69</b>	<b>6.463.541,00</b>	<b>123,11</b>
1	Podatek dochodowy od osób prawnych	981.427,74	1.077.042,48	109,74
2	Wynik netto	4.268.838,95	5.386.498,52	126,18

W 2011 r. uzyskano wzrost przychodów ze sprzedaży produktów do wys. 103,41 % roku 2010

– przy jednoczesnym wzroście kosztów działalności operacyjnej do wys. 102,34 %, a więc relacje wzrostowe zostały zachowane.

W 2011 r. uległa zmniejszeniu nadwyżka kosztów nad dochodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, jednak nadwyżka kosztów wskazuje, że stawki czynszowe nie są zawyżone. Przychody z działalności finansowej wyniosły w 2011 r. 1 777 770,68 zł (przy kosztach 76 189,54 zł) i zostały uzyskane głównie z lokat bankowych. Przychody z lokat wynoszą  
1 199 566,74 zł

7. Ze sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2011 r. wynika, że sytuacja finansowa jest bardzo dobra.

Wskaźniki płynności finansowej znacznie przekraczają wartości wzorcowe (1,00) i ukształtowały się następująco:

<b>Wskaźnik</b>	<b>2010 r.</b>	<b>2011 r.</b>	<b>Dynamika %</b>
płynności bieżącej I	2,15	2,01	93,48
płynności szybkiej II	2,14	2,00	93,45
płynności gotówkowej III	1,64	1,58	96,34

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 31.12.2011 r. wynosi 9 936 300,62

Z powyższej kwoty podlega spłacie w 2012 r. 374 980,18

9. Windykacja należności w 2011 r. była zadowalająca. Wskaźnik szybkości obrotu należności wyniósł 38 dni i ukształtował się na poziomie 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 2011 r. zrealizowano odsetki z tytułu nieterminowej zapłaty należności, które wyniosły 496 810,87 zł.

Realność należności wykazanych w bilansie na 31.12.2011 r. nie budziła zastrzeżeń. Dokonano przeglądu należności i przypadku wątpliwości zapłaty zostały zabezpieczone odpisami aktualizującymi (rezerwami), które za 2011 r. wynoszą 1 527 359,85zł.

Wrocław, dn. 11.04.2012 r.

Biegły Rewident

mgr Zofia Kardysz

Nr ewid. 7413