

INFORMACJA

sporządzona na podstawie danych z raportu biegłego rewidenta
badającego sprawozdanie finansowe **Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy kącik”**
ul. Stefana Czarnieckiego nr 1 we Wrocławiu za 2012 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 2012 składające się z określonych w ustawie o rachunkowości formularzy:

- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego
- b) bilansu na dzień 31.12.2012 r. zamykającego się po stronie aktywów i pasywów sumą
221 491 904,45 zł.
- c) rachunku zysków i strat za okres od dnia 1.01.2012 r. do dnia 31.12.2012 r.
wykazującego zysk netto w wysokości **5 157 784,53 zł.**
- d) zestawienia zmian w funduszu własnym za rok 2012 wykazującym zmniejszenie funduszu o kwotę **5 655 728,96 zł.**
- e) rachunku przepływów pieniężnych za rok 2012 wykazującym zwiększenie środków pieniężnych o kwotę **2 998 630,21 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 31.12.2012 r. jest następująca:

a) Struktura aktywów bilansu

Lp.	Aktywa	Stan na 31.12.2011	Struktura %	Stan na 31.12.2012	Struktura %
1	2	3	4	5	6
1	Aktywa trwałe	185 669 490,30	82,00	178 138 780,63	80,43
2	Aktywa obrotowe	40 763 941,49	18,00	43 353 123,82	19,57
	Razem	226 433 431,79	100,00	221 491 904,45	100,00

b) Struktura pasywów bilansu

Lp.	Pasywa	Stan na 31.12.2011	Struktura %	Stan na 31.12.2012	Struktura %
1	2	3	4	5	6
1	Kapitał własny	196 614 811,52	86,83	190 959 082,56	86,21
2	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	29 818 620,27	13,17	30 532 821,89	13,79
	Razem	226 433 431,79	100,00	221 491 904,45	100,00

W 2012 r. zmniejszyły się podobnie jak w roku poprzednim aktywa trwałe i kapitały na skutek wyodrębnienia jako indywidualnej własności:

- 76 lokali mieszkalnych
- 8 garaży

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

Zwiększyły się zobowiązania krótkoterminowe oraz fundusz remontowy. Fundusz remontowy w porównaniu do roku 2011 wynosi 131,28 %. 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 2012 r., jest to nadwyżka kosztów nad przychodami, która wynosi **3 481 446,84 zł**

- na działalności gospodarczej, wynik ten wynika z wyliczeń w rachunku zysków i strat i wynosi zysk netto po opodatkowaniu **5 157 784,53 zł**

6. Przychody i koszty wg rachunku zysków i strat za lata 2011 r. i 2012 r. zaprezentowane w raporcie są następujące:

Lp.	Treść	2011 r.	2012 r.	Dynamika 4/3 %
1	2	3	4	5
I	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym	55.432.175,34	58 646 436,27	105,80
a)	Przychody netto ze sprzedaży produktów	52.481.838,47	55 164 968,97	105,11
b)	Zmiana stanu produktów	2.950.336,87	3 481 446,84	118,00
c)	Sprzedaż materiałów	0	20,46	100,00
1	Pozostałe przychody operacyjne	1.540.045,23	1 393 508,46	90,48
2	Przychody finansowe	1.777.770,68	2 140 886,58	120,43
Razem przychody		58.749.991,25	62 180 831,31	105,84
II	Koszty			
1	Koszty działalności operacyjnej	51.344.177,80	55 028 802,86	107,18
2	Pozostałe koszty operacyjne	866.082,91	997 509,20	115,17
3	Koszty finansowe	76.189,54	4 782,72	6,28
Razem koszty		52.286.450,25	56 031 094,78	107,16
III	Wynik działalności			
1	Wynik ze sprzedaży	4.087.997,54	3 617 633,41	88,49
2	Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	673.962,32	395 999,26	58,75
3	Wynik na działalności finansowej	1.701.581,14	2 136 103,86	125,53
Razem wynik brutto		6.463.541,00	6 149 736,53	95,15
1	Podatek dochodowy od osób prawnych	1.077.042,48	991 952,00	92,10
2	Wynik netto	5.386.498,52	5 157 784,53	95,75

dm

W 2012 r. uzyskano wzrost przychodów ze sprzedaży produktów do wysokości 105,11 % roku 2011

-przy jednoczesnym wzroście kosztów działalności operacyjnej do wysokości 107,18 % .

W 2012 r. zwiększyła się nadwyżka kosztów nad dochodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Nadwyżka kosztów wskazuje, że stawki czynszowe nie są zawyżone.

Przychody z działalności finansowej wyniosły w 2012 r. 2 140 886,58 zł (przy kosztach 4 782,72 zł) i zostały uzyskane głównie z lokat bankowych. Przychody z lokat wynoszą

1 604 886,91 zł

7. Ze sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2012 r. wynika, że sytuacja finansowa jest bardzo dobra.

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

Wskaźnik	2011 r.	2012 r.	Dynamika %
płynności bieżącej I	2,01	1,93	96,01
płynności szybkiej II	2,00	1,92	96,00
płynności gotówkowej III	1,58	1,56	98,73

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 31.12.2012 r. wynosi 8 325 271,59 zł

Z powyższej kwoty podlega spłacie w 2013 r. 321 692,67 zł.

9. Windykacja należności w 2012 r. była zadowalająca. Wskaźnik szybkości obrotu należności wyniósł 32 dni i ukształtował się na poziomie 84,21 % roku ubiegłego.

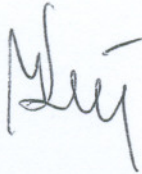
W stosunku do dłużników zalegających z opłatami czynszowymi za lokale mieszkalne sprawy kierowano na drogę postępowania sądowego, zaś wobec zalegających z czynszem za lokale

użytkowe wypowiedziano umowę najmu i ewentualnie kierowano sprawy do postępowania sądowego. W 2012 r. zrealizowano odsetki z tytułu nieterminowej zapłaty należności, które wyniosły 525 472,86 zł.

Realność należności wykazanych w bilansie na 31.12.2012 r. nie budziła zastrzeżeń. Dokonano przeglądu należności i przypadku wątpliwości zapłaty zostały zabezpieczone odpisami aktualizującymi (rezerwami), które za 2012 r. wynoszą 1 732 646,69 zł.

Wrocław, dnia 10.04.2013 r.

Kluczowy biegły rewident
mgr Zofia Kardysz
Nr ewid.7413



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 REGON930359155