

RAPORT
uzupełniający opinię
z badania sprawozdania finansowego
ŻYRARDOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
z siedzibą w Żyrardowie ul. Środkowa 35
za rok obrotowy 01.01.2009 r. – 31.12.2009 r.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.....	3
1.Nazwa i adres badanej jednostki.....	3
2.Forma prawna	3
3.Podstawa działalności i rejestracja spółdzielni	3
4.Fundusz Spółdzielni.....	3
5.Władze Spółdzielni.....	3
6.Przedmiot działalności.....	4
7.Zatrudnienie	4
8.Statystyczny numer identyfikacyjny.....	4
9. Numer Identyfikacji Podatkowej	4
10. Konta bankowe	4
11.Badane sprawozdanie	5
12.Informacja o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy.....	5
13.Podmiot przeprowadzający badanie	5
14.Dostępność danych i oświadczenie jednostki.....	6
II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA.....	6
Analiza wskaźnikowa	6
Ocena sytuacji majątkowej	7
Analiza płynności	8
Analiza obrotowości	8
Analiza stabilizacji finansowej	9
III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	9
A. Prawidłowość i rzetelność ksiąg rachunkowych.....	9
B. Charakterystyka poszczególnych pozycji bilansu.....	11
1.AKTYWA TRWAŁE	11
1.1.Wartości niematerialne i prawne	11
1.2.Rzeczowe aktywa trwałe	12
1.3.Inwestycje długoterminowe	14
1.4.Należności długoterminowe	14
1.5.Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.....	14
2. AKTYWA OBROTOWE	14
2.1.Zapasy	15
2.2.Należności krótkoterminowe	15
2.3.Inwestycje krótkoterminowe.....	16
2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	17
3. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	17
4. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	18
4.1. Zobowiązania długoterminowe.....	18
4.2.Zobowiązania krótkoterminowe	18
4.3. Fundusze specjalne	20
4.4. Rozliczenia międzyokresowe	20
C. Informacje dotyczące rachunku zysków i strat	21
D. Podatki i inne obciążenia	23
IV. INNE USTALENIA	24

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Nazwa i adres badanej jednostki

Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa (zwana dalej Spółdzielnią, ŻSM, Jednostką)
Adres siedziby: 96 – 300 Żyrardów ul. Środkowa 35

2. Forma prawna

Spółdzielnia.

3. Podstawa działalności i rejestracja spółdzielni.

Żyrardowska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Żyrardowie powstała w oparciu o Statut Spółdzielni i prowadzi działalność spółdzielczą od 15 kwietnia 1958 roku. Tekst jednolity Statutu Spółdzielni przyjęto Uchwałą Nr 7/2007 Zebrania Przedstawicieli ŻSM z dnia 24.11.2007 r. Statut został zarejestrowany i wpisany do KRS.

Spółdzielnia została wpisana do KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr KRS 0000184195 w dniu 05.01.2004r.

Ostatni odpis z KRS Spółdzielnia posiada z dnia 04.11.2009 r, ze zmianami dokonanymi 27.10.2009 roku.

ŻSM poprzednio była zarejestrowana w Rejestrze Spółdzielni – ARS 65 w Sądzie Rejonowym w Skierniewicach.

4. Fundusz Spółdzielni.

Kapitały własne - fundusze Spółdzielni wynoszą 126.210.045,80 zł i zostały szerzej omówione w części szczegółowej raportu, w punkcie B. 3.

5. Władze Spółdzielni.

Organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd,
- Rady Osiedli.

W badanym okresie w skład Zarządu Spółdzielni wchodził:

- Marian Henryk Rusinowski – Prezes Zarządu, pełniący funkcję od 29.03.1990 r.
- Adam Antoni Szymonik – Zastępca Prezesa ds. technicznych, od 09.11.1990 r.
- Hanna Władysława Jędrzejewska – Zastępca Prezesa do spraw ekonomicznych od 26.02.1993 r.

Skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2009 roku wynosił 18 osób i został wpisany do KRS.

W 2009 roku obowiązki Głównego Księgowego Spółdzielni pełniła Pani Hanna Władysława Jędrzejewska.

6. Przedmiot działalności

Zgodnie z treścią Działu 3 odpisu z Rejestru Spółdzielni, przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 70, 1, – Obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 70, 11, Z – Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 70, 11, Z – Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 70, 20, Z – Wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 70, 32, – Zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- 92, - Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
- 70,1, - Budowanie lub nabywanie budynków wraz z infrastrukturą z nią związaną i otoczeniem zewnętrznym w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 70,1, - Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- 70, 32, - Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
- 70, 32, - Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem/współwłaścicielem tej nieruchomości,
- 92, - Prowadzenie działalności społecznej oświatowej i kulturalnej,
- 64, 20, F, - Prowadzenie kablowego systemu multimedialnego,
- 70, 1, - Budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży tych budynków lub znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

7. Zatrudnienie

W roku obrotowym 2008 przeciętne zatrudnienie roczne wynosiło 69,5 etatów, a roku obrotowym 2009 r. 69 etatów.

8. Statystyczny numer identyfikacyjny

Regon Nr 000492457

Zgodnie z zaświadczeniem Urzędu Statystycznego w Warszawie z dnia 09.01.2009 r.

9. Numer Identyfikacji Podatkowej

NIP 838-000-03-40

Nadany przez Urząd Skarbowy w Żyrardowie decyzją z dnia 27.05.1993 r. w sprawie nadania numeru identyfikacyjnego.

10. Konta bankowe

Spółdzielnia posiada rachunki rozliczeniowe i rachunki lokat terminowych, w następujących bankach: rachunek kredytowy w Banku PKO BP S.A. I Oddział w Żyrardowie, rachunki obrotowe i kredytowe w Kredyt Banku S.A. Oddział w Skierniewicach, rachunek obrotowy w ING Banku Śląskim, rachunki lokat terminowych w Bank Millennium S.A.

11. Badane sprawozdanie

Rokiem obrotowym badanej Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

Badaniem objęto sprawozdanie finansowe Spółdzielni, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2009 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 144.557.828,65 zł,
- rachunek zysków i strat za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2009 roku wykazujący zysk netto 760.233,80 zł,
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2009 roku wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 13.344.227,81 zł,
- rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych za okres od 01.01.2009 r. do 31.12.2009 r. o kwotę 374.294,38 zł,
- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.

W toku badania sprawozdania finansowego za rok 2009 objęto przeglądem: ewidencję syntetyczną i analityczną, dokumenty bankowe, deklaracje podatkowe, faktury, rachunki i wybrane dokumenty źródłowe.

12. Informacja o sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy tj. za okres od 01 stycznia do 31 grudnia 2008 roku zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr ewidencyjny KIBR 2697 „Usługi Księgowo-Podatkowe i Badanie Sprawozdań Finansowych – Marianna Wencel”, 05-840 Brwinów ul. Szopena 10D. O sprawozdaniu finansowym podmiot wydał opinię bez zastrzeżeń. Badanie w imieniu podmiotu przeprowadził biegły rewident Marianna Wencel nr ewidencyjny 7196/5257.

Sprawozdanie finansowe za 2008 rok zostało zatwierdzone uchwałą Nr 5/2009 Walnego Zgromadzenia odbytego w dniu 30 czerwca 2009 roku.

Walne Zgromadzenie dokonało podziału zysku netto w kwocie 704.050,85 zł na:

- zasilenie funduszu remontowego w wysokości 689.050,85 zł,
- zasilenie działalności spółdzielczych domów kultury w wysokości 15.000,00 zł.

Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok 2008 zostało złożone w:

- Trzecim Mazowieckim Urzędzie Skarbowym w Radomiu w dniu 06.07.2009 r.
- Sądzie Rejonowym dla M. ST. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy w dniu 07.07.2009 r.
- celu ogłoszenia i ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym Nr 123 z dnia 22.02.2010 r.

Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2008 r. po zatwierdzeniu przez WZ został poprawnie wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia roku badanego.

13. Podmiot przeprowadzający badanie

Do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2009 rok została powołana Kancelaria Biegłych Rewidentów „AUXILIUM” S.A. z Krakowa na mocy uchwały Rady Nadzorczej Nr 68/2009 z 23.10.2009 r.

Umowa nr 116/2010 o badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2009 rok została podpisana przez Prezesa i Zastępcę Prezesa ds. ekonomicznych Spółdzielni i Prezesa Zarządu Kancelarii AUXILIUM S.A w dniu 03.11.2009 roku. Następnie w dniu 01.03 2010 r. Zarząd Spółdzielni podpisał aneks nr 1 do umowy 116/2010, dotyczący zmiany nazwy podmiotu przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego za 2009 r. z Kancelarii Biegłych Rewidentów AUXILIUM S.A. na AUXILIUM AUDYT Krystyna Adamus, Jadwiga Faron – Spółka Komandytowa z siedzibą w Krakowie-podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych nr ewid. 3436. Aneks został podpisany z uwagi na przejęcie praw i zobowiązań z podpisanych umów przez AUXILIUM S.A. w Krakowie na wyżej wymienioną Spółkę Komandytową.

W imieniu podmiotu badanie przeprowadziła Krystyna Krzysztofik - Pogoda wpisana na listę biegłych rewidentów pod nr 10218.

Zarówno podmiot uprawniony jak i biegły rewident stwierdzają, że pozostają niezależni od badanej jednostki w rozumieniu art. 56 ust. 2 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie z dnia 7 maja 2009 roku (Dz. U. z 2009 r. nr 77 poz. 649)

Badanie zostało przeprowadzone w okresie od 16.12.2009 r. do 15 marca 2010 r. w siedzibie Jednostki.

14. Dostępność danych i oświadczenie jednostki.

Badana Spółdzielnia udostępniła żądane przez biegłego rewidenta dokumenty, informacje i wyjaśnienia niezbędne do wydania opinii i sporządzenia raportu. Zarząd Spółdzielni złożył oświadczenie o kompletności ujęcia danych w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym, ujawnieniu w dodatkowych informacjach i objaśnieniach wszelkich zobowiązań warunkowych na dzień 31.12.2009 roku. Nie wystąpiło ograniczenie zakresu badania

II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA

Analiza wskaźnikowa

Analiza wskaźnikowa obejmująca okres trzech lat działalności Spółdzielni oparta jest na podstawowych wskaźnikach finansowych.

Ze względu na szeroki zakres zagadnień, jakich wskaźniki dotyczą, zostały one podzielone na cztery podstawowe zespoły:

- wskaźnik rentowności,
- wskaźnik płynności,
- wskaźniki obrotowości,
- wskaźniki stabilizacji finansowej.

Podstawowe dane o stanie i wynikach działalności gospodarczej Spółdzielni według struktury ich występowania w stosunku do przychodów ze sprzedaży za ostatnie dwa lata przedstawia poniższe zestawienie:

Lp	Wyszczególnienie	2009 rok		2008 rok		% <u>2009</u> <u>2008</u>
		zł	% do przychodu	zł	% do przychodu	
1.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	35.226.903,51	100,00	30.816.686,91	100,00	114,31
2.	Koszty działalności operacyjnej	35.083.256,31	99,59	30.710.234,43	99,65	114,24
3.	Zysk (strata) ze sprzedaży	143.647,20	0,41	106.452,48	0,35	134,94
4.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	64.863,25	0,18	100.346,67	0,33	64,64
5.	Zysk (strata) na działalności operacyjnej	208.510,45	0,59	206.799,15	0,67	100,83
6.	Przychody i koszty finansowe	678.333,35	1,93	611.869,70	1,99	110,86
7.	Wynik na działalności gospodarczej	886.843,80	2,52	818.668,85	2,66	108,33
8.	Zyski i straty nadzwyczajne	-	-	-	-	-
9.	Wynik brutto	886.843,80	2,52	818.668,85	2,66	108,33
10.	Obciążenia wyniku	126.610,00	0,36	114.618,00	0,37	110,46
11.	Wynik finansowy netto	760.233,80	2,16	704.050,85	2,28	107,98

Jak wynika z powyższego zestawienia rok 2009 zamknął się zyskiem netto w kwocie 760.233,80 zł i był to wynik wyższy o 56.182,95 zł o 7,98% w porównaniu do roku 2008.

Ocena sytuacji majątkowej

Sytuację majątkową Żyrardowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej charakteryzują następujące wielkości pozycji bilansowych:

	2009	2008	Zmiany (kol. 1- kol.2)	% zmiana kol.3/2
Aktywa	1	2	3	4
1. Aktywa trwałe w tym	128.303.163,08	143.633.360,18	-15.330.197,10	-10,67
Wartości niematerialne i prawne	4.304,03	7.653,66	-3.349,63	-43,77
Rzeczowe aktywa trwałe	127.187.121,27	142.281.197,86	-15.094.076,59	-10,61
Należności długoterminowe	1.101.737,78	1.334.508,66	-232.770,88	-17,44
Inwestycje długoterminowe r	10.000,00	10.000,00	-	-
2. Aktywa obrotowe w tym	16.254.665,57	14.995.184,81	1.259.480,76	8,40
Zapasy	1.737.983,52	212.808,63	1.525.174,89	716,69
- Należności krótkoterminowe	3.893.144,28	3.714.836,79	178.307,49	4,80
Inwestycje krótkoterminowe	10.079.266,05	10.453.560,43	-374.294,38	-3,58
- Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	544.271,72	613.978,96	-69.707,24	-11,35
Razem:	144.557.828,65	158.628.544,99	-14.070.716,34	-8,87
Pasywa	1	2	3	4
Fundusze własne	126.210.045,80	139.554.273,61	-13.344.227,81	9,56
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	18.347.782,85	19.074.271,38	-726.488,53	3,81
Zobowiązania długoterminowe	10.331.391,51	11.717.428,98	-1.386.037,47	11,83

Zobowiązania krótkoterminowe w tym	6.740.808,26	6.685.064,05	55.744,21	0,83
Fundusze specjalne	1.680.142,60	745.394,33	934.748,27	125,40
Rozliczenia międzyokresowe	1.275.583,08	671.778,35	603.804,73	89,88
Razem:	144.557.828,65	158.628.544,99	-14.070.716,34	-8,87

Na dzień 31.12.2009 roku obserwuje się zmniejszenie aktywów o 14.070.716,34 zł, co stanowi 8,87 % sumy aktywów z 2008 r. Majątek trwały zmniejszył się o 15.330.197,10 zł co stanowi 10,67 % sumy majątku trwałego z 2008 r, natomiast majątek obrotowy wzrósł o 1.259.480,76 zł tj. o 8,40 % w stosunku do roku poprzedniego. Zmniejszenie majątku trwałego (w tym głównie środków trwałych) spowodowane zostało przez procesy przekształceniowe lokali mieszkalnych na prawie spółdzielczym lokatorskim, jak i na prawie spółdzielczym własnościowym w odrębną własność lokali mieszkalnych i przypadających im współdziale w wieczystym użytkowaniu gruntów. Nastąpił spadek funduszy (kapitałów) własnych o 13.344.227,81 zł tj. o 9,56 % w stosunku do 2008 r. głównie z powodu procesów przekształceniowych opisanych wyżej. Rentowność majątku (ROA) wyniosła na 31.12.2009 r. 0,52 %, a rentowność funduszy własnych wyniosła (ROE) 0,60 %.

Analiza płynności

Ocenę płynności finansowej oparto na następujących podstawowych wskaźnikach:

- wskaźniku płynności bieżącej, który policzono jako stosunek sumy aktywów obrotowych ogółem do zobowiązań krótkoterminowych,
- wskaźniku wysokiej płynności, który policzono jako stosunek aktywów łatwo zbywalnych (aktywa obrotowe ogółem minus zapasy) do zobowiązań krótkoterminowych,
- wskaźniku pokrycia zobowiązań środkami pieniężnymi (wskaźnik wypłacalności), liczony jako stosunek środków pieniężnych do zobowiązań krótkoterminowych.

Płynność finansowa Spółdzielni w ostatnich trzech latach kształtowała się następująco:

Wyszczególnienie	2007	2008	2009
Wskaźnik płynności bieżącej (I stopnia)	2,33	2,24	2,41
Wskaźnik wysokiej płynności (II stopnia)	2,33	2,21	2,15
Wskaźnik wypłacalności (III stopnia)	1,69	1,56	1,50

Współczynniki płynności w okresie 2007-2009 utrzymują się na pożądanym poziomie. Wartość pożądana dla płynności I stopnia (1,8-2,0); II stopnia (0,9-1,0); III stopnia (ok. 0,2). Majątek obrotowy Spółdzielni przekracza sumę zobowiązań krótkoterminowych. Spółdzielnia osiągnęła w latach 2007-2009 korzystne wskaźniki płynności, powyżej poświadczonych, co oznacza dobrą kondycję finansową.

Analiza obrotowości

Oparto ją o następujące wskaźniki:

- wskaźnik obrotowości należności, liczony jako stosunek stanu należności z tytułu dostaw i usług x 365 do sumy przychodów ze sprzedaży,
- wskaźnik obrotowości zobowiązań, liczony jako stosunek stanu zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 do sumy kosztów sprzedanych towarów i produktów

Wskaźniki obrotowości aktywów przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	2007	2008	2009
Wskaźnik obrotowości należności w dniach	43	42	39
Wskaźnik obrotowości zobowiązań w dniach	40	41	34

Cykl obrotu należności handlowych w roku 2009 zmniejszył się w porównaniu do okresów poprzednich, co jest zjawiskiem korzystnym i świadczy o szybszym regulowaniu opłat czynszowych przez członków Spółdzielni w 2009 roku w porównaniu do lat 2007-2008. W latach 2007-2008 cykl obrotowości zobowiązań utrzymywał się na podobnym poziomie, natomiast w 2009 roku zmniejszył się o 7 dni (do 2008 r.), co wskazuje na szybsze terminy regulowania swoich zobowiązań przez Spółdzielnię, w porównaniu do lat poprzednich.

Analiza stabilizacji finansowej

Ocenę stabilizacji finansowej oparto o wskaźniki:

- ogólnego poziomu zadłużenia liczonego jako stosunek zobowiązań ogółem do aktywów ogółem,
- pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi, liczony jako stosunek kapitałów własnych do majątku trwałego,
- trwałość struktury finansowania liczonej jako stosunek kapitałów własnych, rezerw i zobowiązań długoterminowych do sumy pasywów.

Wyszczególnienie	2007	2008	2009
Wskaźnik ogólnego poziomu zadłużenia	10,85	12,02	12,69
Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałami własnymi	0,97	0,97	0,98
Trwałość struktury finansowania	0,96	0,95	0,94

Wskaźniki stabilizacji finansowej kształtują się w 2009 roku na poziomie bezpiecznym dla działalności Spółdzielni.

Wyniki analizy porównawczej na podstawie bilansu oraz rachunku zysków i strat, wskaźniki charakteryzujące sytuację majątkową oraz finansową, jak również wyniki badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy wskazują, że Spółdzielnia jest zdolna do kontynuowania działalności w niezmnieszonej istotnie zakresie w dającej się przewidzieć przyszłości tj. w ciągu 12 miesięcy od dnia bilansowego.

III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

A. Prawdliwość i rzetelność ksiąg rachunkowych

1. Spółdzielnia posiada zatwierdzoną przez Zarząd „Zakładową Dokumentację Rachunkowości”, obowiązującą od 1.01.2002 roku.

Przyjęte w polityce ogólne zasady prowadzenia ksiąg, zasady ustalania wyniku finansowego, obowiązujące zasady wyceny aktywów i pasywów, system ochrony danych są zgodne z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

2. Księgi rachunkowe w Spółdzielni prowadzone są przy użyciu techniki komputerowej w oparciu o system Finansowo –Księgowy Firmy „SOFTBIURO” Pracownia Informatyczna z siedzibą w Skierniewicach ul. Matejki 30. System rachunkowości informatycznej w Spółdzielni obejmuje następujące moduły:

- finanse i księgowość,
- środki trwałe,
- magazyny,
- czynsze,
- kasa,
- kadry,
- płace,
- system członkowski.

W ramach systemu rachunkowości informatycznej tworzone są ewidencje syntetyczne oraz analityczne dla poszczególnych modułów. W ewidencji pogrupowano odpowiednio konta w celu ustalenia podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Stosowany system przetwarzania danych zapewnia poprawność zapisów oraz umożliwia porównanie operacji ujętych w księgach z dokumentacją źródłową.

Podstawą prowadzenia ewidencji księgowej jest zakładowy plan kont syntetycznych i analitycznych księgi głównej.

3. Udokumentowanie operacji gospodarczych było wystarczające. Przestrzegano zasady kompletności udokumentowania zapisów w księgach rachunkowych. Dowody księgowe były poddawane kontroli formalno-rachunkowej i merytorycznej. Kwalifikowanie dowodów do ujęcia w księgach rachunkowych do właściwych okresów sprawozdawczych - jest właściwe.

Dokumentacja księgowa podlega zabezpieczeniu przed dostępem osób trzecich w sposób zgodny z wymaganiami ustawy. Okresy archiwizowania są dochowane .

Księgi rachunkowe prowadzone są przez pracowników Spółdzielni i przechowywane w jej Siedzibie.

Polityka rachunkowości Spółdzielni zawiera opis przyjętych zasad wyceny aktywów i pasywów, które zostały zaprezentowane we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego.

Kontrola wewnętrzna i inwentaryzacja

1. Inwentaryzacja

Inwentaryzacją objęto następujące składniki majątkowe wg terminów jak niżej:

a) inwentaryzacja w drodze spisu z natury:

- środki pieniężne w kasie - na dzień 31.12.2009 r.,

b) w drodze potwierdzenia sald:

- należności z tytułu środków na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2009 r.,
- zobowiązania wobec banków na dzień 31.12.2009 r.

c) w drodze weryfikacji na dzień 31.12.2009 r.,

- należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług na 31.12.2009 r.
- należności sporne i wątpliwe,
- roszczenia z tytułu niedoborów i szkód,
- kapitałów i funduszy specjalnych,

- należności publiczno-prawnych.

Różnice inwentaryzacyjne zostały w prawidłowy sposób rozliczone i ujęte w księgach roku sprawozdawczego.

2.Kontrola wewnętrzna

W Spółdzielni została zorganizowana kontrola wewnętrzna funkcjonalna, sprawowana przez pracowników zatrudnionych na poszczególnych stanowiskach kierowniczych oraz przez Zarząd Spółdzielni. Badanie systemu kontroli wewnętrznej było przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się ono ze sprawozdaniem finansowym. Na podstawie zbadanych dokumentów za 2009 r., stwierdzono, że przestrzegana jest zasada kontroli formalnej, rachunkowej i merytorycznej przez osoby do tego upoważnione.

Dokonano wrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu księgowości. Ocenie podlegały w szczególności:

- prawidłowość udokumentowania operacji gospodarczych,
- prawidłowość prowadzonych za pomocą komputera ksiąg rachunkowych,
- zasadność stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- powiązanie danych wynikających z ksiąg ze sprawozdaniem finansowym,
- ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego,
- przeprowadzenie i rozliczenie wyników inwentaryzacji.

W wyniku tych ocen, w połączeniu z rezultatami badania wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego, stwierdzono, że system księgowości i działający w powiązaniu z nim system kontroli wewnętrznej można ogólnie uznać za prawidłowy. Nie było celem badania wyrażanie kompleksowej opinii na temat funkcjonowania tych systemów.

B. Charakterystyka poszczególnych pozycji bilansu

1.AKTYWA TRWAŁE

Wykazane w wysokości 128.303.163,08 zł stanowią 88,76 % sumy bilansowej.

Badaniem objęto ewidencję syntetyczną i analityczną majątku trwałego, wycenę majątku trwałego, udokumentowanie zmian w stanie majątku trwałego oraz dla środków trwałych zastosowane stawki amortyzacyjne. Aktywa trwałe uległy zmniejszeniu w porównaniu do roku poprzedniego o 15.330.197,10 zł tj. o 10,67 %. Spółdzielnia w 2009 roku kontynuowała rozpoczęte w latach poprzednich procesy przekształceniowe lokali mieszkalnych na prawie spółdzielczym lokatorskim i własnościowym przekształcając je w odrębną własność. W 2009 roku zostało przekształcone w odrębną własność 507 lokali. Wraz z wyodrębnieniem w odrębną własność lokali mieszkalnych dokonano wyodrębnienia przypadających im współdziale w prawie wieczystego użytkowania gruntów. Według stanu na 31.12.2009 r. Spółdzielnia przekształciła w odrębną własność 1.500 lokali.

1.1.Wartości niematerialne i prawne

(art.3 ust.1 pkt.14,art.28 ust.1 pkt.1 i ust. 8 oraz art.33 ustawy o rachunkowości)

W roku 2009 wystąpiły następujące zmiany wartości niematerialnych i prawnych:

Wyszczególnienie	Wartość początkowa	Umorzenie	Wartość netto
Stan na 01.01.2009 r.	52.537,78	44.884,12	7.653,66
Zwiększenia	-	3.349,63	3.349,63
Zmniejszenia	-	-	-
Stan na dzień 31.12.2009 r.	52.537,78	48.233,75	4.304,03

W 2009 roku nie wystąpiło zwiększenie wartości niematerialnych i prawnych, wartość netto zmniejszyła się tylko z tytułu naliczonego umorzenia Saldo bilansowe wynikające z ksiąg rachunkowych.

1.2.Rzeczowe aktywa trwałe

(art.3 ust.1 pkt.15 i 16, art.28 ust.1 pkt.1 i ust.8 oraz art.31 i 32 ustawy o rachunkowości)

Stanowią 87,98% sumy bilansowej.

W ciągu roku obrotowego 2009 występujące zmiany w stanie środków trwałych wg poszczególnych grup przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie		Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania)	Budynki i lokale	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
Wartość brutto	B.O. 01.01.2009 r.	28.327.553,48	191.050.611,12	1.406.863,29	8.900,00	188.090,21	220.982.018,10
	Zwiększenia w tym:	18.179,56	167.835,05	19.275,78	-	9.522,32	214.812,71
	modernizacja (ocieplenia)		167.835,05	-	-		167.835,05
	przekazane od Urzędu Miasta	18.179,56	-	-	-		18.179,56
	zakup	-		19.275,78	-	9.522,32	28.798,10
	Zmniejszenia	1.560.675,06	15.387.613,27	157.107,03	-	7.261,96	17.112.657,32
	w tym: z przekształcenia w odrębną własność	1.560.675,06	15.387.613,27	-	-	-	16.948.288,33
	w tym: sprzedaż	-	-	-	-	-	-
	w tym: likwidacja	-	-	157.107,03	-	7.261,96	164.368,99
	B.Z. 31.12.2009 r.	26.785.057,98	175.830.832,90	1.269.032,04	8.900,00	190.350,57	204.084.173,49
Umorzenie	B.O. 01.01.2009 r.	21.117.008,99	56.263.051,21	1.287.177,06	8.900,00	137.326,94	78.813.464,20
	Zwiększenia	1.369.955,52	2.854.190,83	60.520,22	-	10.129,44	4.294.796,01
	z tytułu: umorzenia	1.369.955,52	2.854.190,83	60.520,22	-	10.129,44	4.294.796,01
	Zmniejszenia	1.220.659,66	4.724.795,80	157.107,03	-	7.261,96	6.109.734,45
	wyodrębniona własność	1.220.659,66	4.724.705,80	-	-	-	5.945.365,46
	likwidacja	-	-	157.107,03	-	7.261,96	164.368,99
	B.Z. 31.12.2009 r.	21.266.304,85	54.392.536,24	1.190.590,25	8.900,00	140.194,42	76.998.525,76

Wartość netto	B.O. 01.01.2009 r.	7.210.544,49	134.787.559,91	119.686,23	-	50.763,27	142.168.553,90
	B.Z. 31.12.2009 r.	5.518.753,13	121.438.296,66	78.441,79	-	50.156,15	127.085.647,73

Do ewidencji środków trwałych poszczególne składniki zostały wprowadzone wg cen nabycia.

Ewidencja analityczna środków trwałych była prowadzona prawidłowo.

Udokumentowanie przyjęcia do użytkowania jak i likwidacja uwag nie nasuwa.

Użytkowany majątek trwały jest własnością jednostki.

Środki trwałe o niskiej wartości są odpisywane jednorazowo w ciężar kosztów z chwilą oddania ich do użytkowania tj. w kwocie nieprzekraczającej 3.500,00 zł. Środki trwałe o wartości 3.500 zł i wyższej, są umarzane według metody liniowej, od miesiąca następującego, po miesiącu przekazania ich do użytkowania.

Zwiększenia środków trwałych brutto w 2009 r. na kwotę 214.812,71 zł dotyczą:

- nabycia prawa wieczystego użytkowania gruntów od Urzędu Miasta w Żyrardowie w wys. 18.179,56 zł,
- modernizacji budynków mieszkalnych polegających na ich ociepleniu w kwocie 167.835,05 zł,
- zakupie środków trwałych na kwotę 28.798,10 zł.

Zmniejszenia środków trwałych brutto w 2009 r. w wysokości 17.112.657,32 zł dotyczą:

- likwidacji urządzeń technicznych i maszyn na kwotę 157.107,03 zł,
- likwidacji pozostałych środków trwałych na kwotę 7.261,96 zł,
- zmniejszenia z tytułu przeniesienia w odrębną własność na kwotę 16.948.288,33 zł (w tym dotyczące prawa wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 1.560.675,06 zł).

Zwiększenia umorzenia w kwocie 4.294.796,01 zł dotyczyły:

- naliczenia umorzenia na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi w kwocie 4.141.372,82 zł, które odniesiono na fundusze,
- naliczenia umorzenia dotyczącego pozostałych środków trwałych w wys. 153.423,19 zł które zaliczono w koszty amortyzacji,

Zmniejszenia umorzenia w wysokości 6.109.734,45 zł powstały z tytułów:

- likwidacji środków trwałych (w pełni umorzonych) w wysokości 164.368,99 zł,
- przekształcenia w odrębną własność 5.945.365,46 zł.

Suma odpisów amortyzacyjnych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych oraz suma odpisów umorzeniowych za rok 2009 wyniosła 4.298.145,64 zł, w tym:

- amortyzacja środków trwałych – 153.423,19 zł
- amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych – 3.349,63 zł
- umorzenie zasobów mieszkaniowych oraz prawa wieczystego użytkowania w kwocie 4.141.372,82 zł odniesione na fundusze.

Koszty amortyzacji w wysokości 156.772,82 zł wykazano w poz. B.I Rachunku zysków i strat.

Wycena bilansowa majątku trwałego wynika z ksiąg rachunkowych.

Saldo bilansowe realne.

Środki trwałe w budowie

Udział w sumie bilansowej wynosi 0,07%. Saldo środków trwałych w budowie na koniec 2009 r. wynosi 101.473,54 zł i dotyczy:

- rozpoczętej dobudowy dwóch garaży na kwotę 3.917,68 zł:

- rozpoczętej budowy (8 mieszkań) Centrum przy ul. Mielczarskiego 8 w Żyrardowie na kwotę 97.555,86 zł.

Zaliczki na środki trwałe w budowie

Nie występują.

1.3. Inwestycje długoterminowe

W kwocie 10.000,00 zł stanowią 0,007% sumy bilansowej i wynikają z ksiąg rachunkowych.

1.4. Należności długoterminowe

(art.28 ust.1 pkt.7 oraz art.35 b oraz 35c ustawy o rachunkowości)

Udział w sumie bilansowej tej pozycji wynosi 0,76%.

Stan należności długoterminowych wynosi 1.101.737,78 zł i dotyczy:

- w wysokości 823.500,94 zł skapitalizowanych odsetek od kredytów mieszkaniowych. Spłaty kredytu następują zgodnie z ustalonym normatywem przez bank PKO BP S.A 15 Oddział w Warszawie,

- w wysokości 278.236,84 zł skapitalizowanych odsetek od kredytów mieszkaniowych, pochodzących ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Kredytu udzielił Bank Gospodarstwa Krajowego I Oddział w Warszawie.

Saldo wynika z ksiąg, zostało potwierdzone przez Banki i jest prawidłowe.

1.5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Pozycja nie występuje w bilansie.

2. AKTYWA OBROTOWE

Wykazany majątek obrotowy na dzień 31.12.2009 r. stanowi 11,24 % sumy bilansowej:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2008 r.	Stan na 31.12.2009r.	% 2009/2008
Półprodukty i produkty w toku	212.808,63	1.737.983,52	816,69
Razem zapasy	212.808,63	1.737.983,52	816,69
Należności z tytułu dostaw i usług	3.532.222,57	3.724.959,36	105,46
Należności z tytułu podatków, dotacji i ubezpieczeń społecznych	41.706,45	17.827,45	42,75
Pozostałe należności	140.907,77	150.357,47	106,71
Należności dochodzone na drodze sądowej	-	-	-
Razem należności krótkoterminowe	3.714.836,79	3.893.144,28	104,80
Krótkoterminowe aktywa finansowe	10.453.560,43	10.079.266,05	96,42
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10.453.560,43	10.079.266,05	96,42
Razem inwestycje krótkoterminowe	10.453.560,43	10.079.266,05	96,42
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	613.978,96	544.271,72	88,65
Razem aktywa obrotowe	14.995.184,81	16.254.665,57	108,40

W roku 2009 aktywa obrotowe zwiększyły się o 1.259.480,76 zł tj. 8,40%. Spowodowane to było głównie wzrostem zapasów o kwotę 1.525.174,89 zł i stanu

należności o kwotę 178.307,49 zł przy jednoczesnym spadku środków pieniężnych o 374.294,38 zł i rozliczeń międzyokresowych o kwotę 69.707,24 zł.

2.1.Zapasy

(art.3 ust.1 pkt.19,art.28 ust.1 pkt.6,art.34 oraz art.35 c)

Stanowią 1,20% sumy bilansowej.

Zapasy

Półprodukty i produkty w toku, w kwocie 1.737.983,52 zł wyceniono według poniesionych nakładów.

Poniesione nakłady dotyczą:

- budowy budynku mieszkalnego (os. Piękna w Żyrardowie) w wysokości 1.371.420,30 zł,

- budowy pawilonów handlowo-usługowych (os. Wschód w Żyrardowie) w wysokości 366.563,22 zł.

Budowę rozpoczęto w ramach budowy o charakterze developerskim.

Saldo bilansowe realne i wynika z ksiąg rachunkowych.

2.2.Należności krótkoterminowe

(art.28 ust.1 pkt.7,art.35b, art.35c oraz art.46 ust.3 pkt.3.)

Stanowią 2,69% sumy bilansowej.

Należności krótkoterminowe (w tym z tytułu dostaw i usług)

1. Stan należności i roszczeń na dzień bilansowych przedstawiał się następująco:

	2008	2009	% 2009 2008
- należności z tytułu dostaw robót i usług	3.794.761,34	3.944.417,14	103,94
- należności od budżetu	41.706,45	17.827,45	42,75
- pozostałe należności	330.209,96	344.202,20	104,24
- należności - sporne	203.897,75	149.833,02	73,48
odpisy aktualizujące należności	655.738,71	563.135,53	85,88
RAZEM netto należności:	3.714.836,79	3.893.144,28	104,80

2. Ewidencja syntetyczna i analityczna należności z tytułu dostaw, robót i usług, dostosowana jest do planu kont oraz zgodna z potrzebami. Wykazane w bilansie saldo należności zgodne jest z księgami rachunkowymi i dotyczy należności nieprzedawnionych i wycenionych w kwotach wymagających zapłaty.

Zestawienie według struktury czasowej należności na 31.12.2009 r., co do okresu zalegania w podziale na poszczególne osiedla, przypadające na lokale mieszkalne, użytkowe przedstawiono w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego. Istotny wpływ na stan należności na 31.12.2009 r. ma zadłużenie członków spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych, wody, spłaty kredytu i opłat za lokale użytkowe oraz kosztów windykacji, które stanowią kwotę 3.944.417,14 zł.

Wykazane w bilansie należności z tytułu dostaw i usług mają powiązania ze sprzedażą. Wyceny należności dokonano zgodnie z zasadą ostrożności, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. Spółdzielnia dokonała inwentaryzacji należności w drodze potwierdzenia sald. Saldo bilansowe realne.

Należności z tytułu podatków

należności od budżetu wykazane na dzień 31.12.2009 r. w kwocie 17.827,45 zł dotyczą podatku od nieruchomości w wysokości 16.718,45 zł i podatku VAT do rozliczenia w okresach następnym w wysokości 1.109,00 zł.

Saldo zostało rozliczone w całości w styczniu i lutym 2010 roku.

Pozostałe należności

Na wykazaną w bilansie pozycję w wysokości 150.357,47 zł składają się:

	Kwota
- pożyczki udzielone z ZFŚS	126.638,00 zł
- rozrachunki z członkami z pozostałych tytułów	13.463,69 zł
- pozostałe rozrachunki	10.255,78zł

Saldo w kwocie 150.357,47 zł wykazano w prawidłowej wysokości i ocenia się jako realne.

Na należności dochodzone na drodze sądowej w wysokości 149.833,02 zł utworzono odpisy aktualizujące w 100% tj. w wysokości 149.833,02 zł.

2.3. Inwestycje krótkoterminowe

(art.3. ust.1 pkt.18b.24 i 25, art.28 ust.1 pkt.57 i 10;art.30.art.35 ust.3 i 8)

Wykazane w wysokości 10.079.266,05 zł stanowią 6,97% sumy bilansowej.

Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne

Środki pieniężne w kasie

Stan gotówki w kasach wynosił 44.594,43 zł co jest zgodne z raportami kasowymi z dnia 31.12.2009 r. i spisem z natury na koniec roku.

Środki pieniężne na rachunku bankowym

Spółdzielnia posiadała w dniu 31.12.2009 r. kwotę 10.014.661,82 zł na rachunkach bankowych, co jest zgodne z otrzymanymi potwierdzeniami od Banków

Na stan środków pieniężnych w bankach składają się następujące salda:

Wyszczególnienie	Kwota zł
rachunki lokat terminowych	6.809.507,28
rachunek ZFŚS	1.929,49
rachunek funduszu społeczno wychowawczego	13.006,25
rachunki obrotowe i pomocnicze w PKO BP S.A, Kredyt Bank S.A., ING Bank Śląski	3.190.218,80
Razem	10.014.661,82

Ponadto Spółdzielnia na dzień 31.12.2009 r. naliczyła odsetki od lokat w wysokości 20.009,80 zł.

Saldo bilansowe prawidłowe.

2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

(art. 6 ust.2, art.39) (art.6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)

Stanowią 0,38% sumy bilansowej.

Saldo rozliczeń międzyokresowych wykazane w wysokości 544.271,72 zł dotyczy:

-poniesionych wydatków w kwocie 208.603,15 zł, które staną się kosztami w 2010 roku (prenumerata czasopism 4.712,83 zł, opłaty za materiały, gaz, energie elektryczną 121.877,95 zł, koszty centralnego ogrzewania, ciepła, ciepłej i zimnej wody lokali użytkowych 48.061,22 zł, rozliczenia gazu z tytułu ryczału i spłata kredytu KFM 33.951,15 zł),

- rozliczenia międzyokresowych kosztów zakupów w wysokości 59.987,40 zł,

- ujemnego wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości 275.681,17 zł (w tym z tytułu kosztów zimnej wody w wysokości 230.235,36 zł oraz kosztów funduszu społeczno-wychowawczego w wysokości 45.445,81 zł).

Saldo prawidłowe.

3. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY

(art. 3 ust.1 pkt.29, art. 28 ust.1 pkt.10, art.31 ust.4, art.35 ust.4, art.36)

Stanowi 87,31 % sumy bilansowej.

Na wartość bilansową kapitału (funduszu) własnego składa się:

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.2008	Stan na dzień 31.12.2009
Kapitał (fundusz) podstawowy	128.895.240,62	118.003.950,22
Należne wpłaty na kapitał(fundusz) podstawowy	-3.689.837,95	-2.225.531,78
Kapitał (fundusz) zapasowy	23.700.945,59	18.679.566,97
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-10.056.125,50	-9.008.173,41
Strata z lat ubiegłych	-	-
Zysk netto	704.050,85	760.233,80
Razem kapitał własny	139.554.273,61	126.210.045,80

Zmiany w funduszach podstawowym, zapasowym i z aktualizacji wyceny analitycznie przedstawiono w zestawieniu zmian w kapitale (funduszu) własnym oraz w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego. Fundusz Spółdzielni został zmniejszony o kwotę 13.344.227,81 zł głównie z tytułu przekształceń lokali mieszkalnych i przypadających im we współdziale prawa wieczystego użytkowania gruntów w odrębną własność oraz umorzenia zasobów gospodarki mieszkaniowej. Na podstawie badania ksiąg rachunkowych, źródłowych dowodów księgowych, stwierdzono, że saldo wykazano w bilansie w prawidłowej wysokości.

4. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

Rezerwy na zobowiązania

Nie występują w bilansie.

4.1. Zobowiązania długoterminowe

(art.3 ust.1 pkt.20, art.28 ust.1 pkt.8, art.30 ust.1 pkt.2 i ust.4)

Stanowią 7,15% sumy bilansowej.

Na wartość zobowiązań długoterminowych w wysokości 10.331.391,51 zł składają się:

- kredyt zaciągnięty w PKO BP S.A. na budowę mieszkań w wysokości 828.751,98 zł (okres wymagalności powyżej 5 lat),
- kredyty mieszkaniowe z KFM zaciągnięte w Banku Gospodarstwa Krajowego w wysokości 8.255.623,58 zł (okres wymagalności powyżej 5 lat),
- kredyty na ocieplenie ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych zaciągnięte w Kredyt Banku S.A. w wysokości 1.159.926.37 zł (okres wymagalności powyżej roku do 5 lat),
- kredyt na ocieplenie ścian zewnętrznych budynków zaciągnięty w PKO BP S.A. w wysokości 87.089,58 zł (okres wymagalności powyżej roku do trzech lat).

Na dzień 31 grudnia 2009 r. Banki potwierdziły wysokość salda pozostającego jako zobowiązanie Spółdzielni.

Saldo bilansowe wynika z ksiąg rachunkowych i potwierdzeń banków.

4.2. Zobowiązania krótkoterminowe

(art.3 ust.1 pkt.22, art.28 ust.1 pkt.8, art.30 ust.1 pkt.2 i ust.4)

Stanowią 4,66% sumy bilansowej.

Zobowiązania krótkoterminowe

1. Stan zobowiązań na dzień 31.12.2009 r. przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	31.12.2008	31.12.2009
Wobec pozostałych jednostek w tym:	5.939.669,72	5.060.665,66
- kredyty i pożyczki	1.278.748,54	828.206,88
- inne zobowiązania finansowe	119,95	-
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3.404.650,41	3.186.291,32
- zaliczki otrzymane na dostawy	-	-

- zobowiązania tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	77.776,00	47.372,00
- zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	-	-
- pozostałe zobowiązania	1.178.374,82	998.795,46
Fundusze specjalne	745.394,33	6.740.808,26
RAZEM:	6.685.064,05	6.740.808,26

Kredyty i pożyczki

W wysokości 828.206,88 zł dotyczą rat krótkoterminowych do spłaty w 2010 roku kredytów zaciągniętych na ocieplenie ścian budynków w Kredyt Banku S.A oraz w PKO BP S.A.

2. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wykazują na koniec roku saldo 3.186.291,32 zł i dotyczą:

- zobowiązań wobec dostawców w wysokości 1.864.559,88 zł (saldo w wysokości 1.857.936,60 zł zostało uregulowane do 22.01.2010 r.),
- rozrachunków (nadpłat) z członkami i najemcami z tytułu czynszów w wysokości 770.863,77 zł,
- dostaw niefakturowanych w wysokości 550.867,67 zł.

Salda zobowiązań na koniec roku są ustalone w prawidłowej wysokości.
Saldo bilansowe realne.

Zaliczki otrzymane na dostawy

Saldo w 2009 roku nie wystąpiło.

Zobowiązania z tytułu podatków ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń

Na wykazane saldo zobowiązań w wysokości 47.372,00 zł z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych składają się: zobowiązania wobec US z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 10.558,00 zł, z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych (od wypłat od umów-zleceń za grudzień 2009 r.) w wysokości 36.615,00 zł, zobowiązania wobec PFRON w wysokości 199,00 zł (naliczenie składek za miesiąc grudzień 2009 r.).

Zobowiązania z tytułu wynagrodzeń

Saldo nie występuje w bilansie.

Pozostałe zobowiązania

Saldo pozostałych zobowiązań w wysokości 998.795,46 dotyczy:

- pozostałych rozrachunków w wysokości 483.933,29 zł (w tym wadia i pobrane kaucje w wysokości 371.431,55 zł, zobowiązania wobec adwokatów w wysokości 79.344,10 zł, zobowiązania wobec Kasy Zapomogowo-pożyczkowej w wysokości 21.489,00 zł, wobec PZU w wysokości 4.698,60 zł, wobec Związku „Solidarność” 2.049,08 zł, mylnych wpłat w wysokości 4.920,96 zł)
- pozostałe rozrachunki z członkami w wysokości 514.862,17 zł.

Saldo wynika z ewidencji księgowej.

4.3. Fundusze specjalne

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

Spółdzielnia tworzyła ZFŚS z odpisów w ciężar kosztów w wysokości podstawowej.
Zmiany w stanie fundusz w roku 2009 przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Kwota zł
Stan na dzień 01.01.2009 r.	116.893,77
Zwiększenia, w tym z tytułu:	74.242,18
- odpisu w ciężar kosztów	68.741,06
- odsetki od pożyczek z ZFŚS	5.500,00
- odsetek od środków na rachunku bankowym	1,12
Zmniejszenia	62.251,54
Stan na dzień 31.12.2009r.	128.884,41

Naliczenia funduszu w ciężar kosztów dokonano w prawidłowej wysokości.

Zgodnie z ustawą, środki tego funduszu gromadzone są na odrębnym rachunku bankowym, który na koniec roku wykazuje saldo 1.929,49 zł, w styczniu 2010 roku dopłacono do rachunku ZFŚS brakującą kwotę 316,92 zł.

Fundusz remontowy

Stan Funduszu z BO -	628.500,56 zł.
- odpis na fundusz remontowy –	5.522.619,35 zł,
- odpis z zysku za 2008 rok	689.050,85 zł
- remonty sfinansowane z funduszu w 2009 r.	5.288.912,57 zł
Stan Funduszu na 31.12.2009 wynosi	1.551.258,19 zł

Odpis na fundusz ustalono prawidłowo, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej i odpis został odniesiony w koszty działalności operacyjnej.

Stan Funduszu wynika z ksiąg rachunkowych, prawidłowo zaprezentowany w sprawozdaniu.

4.4. Rozliczenia międzyokresowe

Stanowią 0,88% sumy bilansowej.

Saldo rozliczeń międzyokresowych w kwocie 1.275.583,08 zł dotyczy: - wpłat zaliczek na poczet zakupu lokali w wysokości 737.955,72 zł, dodatniego salda na gospodarce zasobami mieszkaniowymi do rozliczenia w 2010 roku w wysokości 516.166,10 zł (w tym głównie z tytułu rozliczenia kosztów eksploatacyjnych i stałych centralnego ogrzewania i ciepłej wody w wysokości 409.173,36 zł), pozostałych rozliczeń międzyokresowych przychodów w wysokości 21.461,26 zł.

Saldo wykazano prawidłowo.

C. Informacje dotyczące rachunku zysków i strat

Badana jednostka sporządza porównawczy rachunek zysków i strat.

Przychody i koszty

W ewidencji księgowej ujęto wszystkie koszty i przychody dotyczące badanego okresu. Kompletność ujęcia sprawdzono na podstawie przeglądu faktur sprzedaży oraz faktur zakupu z wybranych miesięcy 2009 roku.

Przychody

W 2009 roku osiągnięto przychody w łącznej wysokości 34.673.540,93 zł. Na różnicę przychodów wykazanych w rachunku zysków i strat składa się zmiana stanu produktów 1.689.410,80 zł i koszty pomniejszające przychody ze sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych - kwota 961,00 zł. Po uwzględnieniu wymienionych zmian przychody w rachunku zysków i strat stanowią kwotę 36.361.990,73 zł, na którą składają się:

Wyszczególnienie	Rok 2008	Rok 2009
Przychody ze sprzedaży produktów	30.222.920,94	33.377.224,91
Zmiana stanu produktów	493.784,16	1.689.410,80
Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	99.981,81	160.267,80
Razem przychody ze sprzedaży	30.816.686,91	35.226.903,51
Pozostałe przychody operacyjne	365.848,08	327.038,72
Przychody finansowe	713.646,09	808.048,50
Zyski nadzwyczajne	-	-
Razem	31.896.181,08	36.361.990,73

Kwalifikacja przychodów do poszczególnych grup sprzedaży jest prawidłowa. Największą część przychodów w 2008 i 2009 r. stanowił przychód z tytułu czynszów. Kompletność ujęcia przychodów ze sprzedaży została zachowana.

Saldo wykazano prawidłowo.

Koszty

Koszty ujmowano w przekroju rodzajowym.

Rozbudowa szczegółowa kont kosztów jest prawidłowa i pozwala ustalić poszczególne rodzaje kosztów, w tym koszty, które nie uważa się za koszty uzyskania przychodów w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Rachunek kosztów jest dostosowany do specyfiki działalności Spółdzielni.

Suma kosztów poniesionych w sporządzonym przez Spółdzielni rachunku zysków i strat przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Rok 2008	Rok 2009
Koszty działalności operacyjnej	30.710.234,43	35.083.256,31
Pozostałe koszty operacyjne	265.501,41	262.175,47
Koszty finansowe	101.776,39	129.715,15
Straty nadzwyczajne	-	-
Razem koszty	31.077.512,23	35.475.146,93

Koszty rodzajowe

Poniesione w roku 2008 koszty działalności operacyjnej przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Rok 2008	Rok 2009
Amortyzacja	181.375,67	156.772,82
Zużycie materiałów i energii	12.580.228,93	14.425.776,52
Usługi obce	4.918.394,05	7.527.986,48
Podatki i opłaty	3.709.008,75	4.069.836,75
Wynagrodzenia	3.861.429,22	3.841.452,79
Świadczenia na rzecz pracowników	724.994,07	719.764,16
Pozostałe koszty	4.734.803,74	4.341.666,79
Razem	30.710.234,43	35.083.256,31

Największy udział w 2009 roku w generowaniu kosztów rodzajowych miało zużycie materiałów i energii, tj. 41,12 %, usługi obce tj. 21,46%, koszty wynagrodzeń i świadczeń na rzecz pracowników wynoszące 13,00 %. Poszczególne kwoty wynikają z ewidencji księgowej.

Straty i zyski nadzwyczajne

Straty nadzwyczajne i zyski nadzwyczajne – pozycje nie wystąpiły.

Wynik finansowy

(art.3 ust.1 pkt.30-33,art.7 i art.42)

Wynik finansowy Spółdzielni przedstawiono poniżej.

	Rok 2008	Rok 2009
Przychody ogółem	31.896.181,08	36.361.990,73
Koszty ogółem	31.077.512,23	35.475.146,93
Zysk brutto	818.668,85	886.843,80
Podatek dochodowy	114.618,00	126.610,00
Zysk netto	704.050,85	760.233,80

D. Podatki i inne obciążenia

1. Podatek dochodowy od osób prawnych

1.1 Wynik finansowy brutto	886.843,80 zł
1.2 Przychody wykazane w rachunku zysków i strat	36.361.990,73zł
Korekta podatkowa przychodów	-1.901.121,35zł
w tym:	
- zmiana stanu produktów	-1.689.410,80 zł
- koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby	-160.267,80 zł
- odsetki otrzymane od lokat w bieżącym roku	23.576,25 zł
- odsetki od lokat naliczone w bieżącym roku	-20.009,80 zł
- rozwiązane odpisy aktualizujące (wcześniej nie stanowiły kup)	-55.970,20 zł
- koszty pomniejszające przychody z zagospodarowania majątku	961,00 zł
Razem przychody podatkowe	34.460.869,38zł
1.3 Koszty wykazane w rachunku zysków i strat	35.475.146,93zł
Korekta kosztów	-1.857.358,97 zł
- zmiana stanu produktów	-1.689.410,80 zł
- koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby	-160.267,80 zł
- odsetki budżetowe	-43,00 zł
- odpisy aktualizujące należności	-5.682,45 zł
- naliczenia odpisu na ZFŚS (odpr. na rachunek bankowy w 2010 r.)	-316,92 zł
- składki na PFRON	-1.999,00 zł
- darowizny	- 600,00 zł
- koszt własny zagospodarowania majątku	961,00 zł
Razem koszty uzyskania przychodu	33.617.787,96zł
A. Przychody podatkowe	34.460.869,38zł
B. Koszty podatkowe GZM	33.617.787,96zł
C. dochód podatkowy	843.081,42 zł
D. odliczenia/korekty od dochodu	-176.713,87 zł
(w tym działalność niestatutowa klubów osiedlowych 182.747,48 zł dochód z odsetek od należności czynszowych -359.461,35 zł)	
Dochód do opodatkowania	666.367,55 zł
- podatek należny	126.610,00 zł
Wynik finansowy netto	760.233,80 zł

IV. INNE USTALENIA

Zdarzenia po dacie bilansu

Po dacie bilansu nie zaszły istotne, niekorzystne dla jednostki zdarzenia, które mogłyby zniekształcić obraz wynikający z załączonego sprawozdania.

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego przedstawia węzłowe informacje pozwalające na identyfikację Spółdzielni oraz stosowane zasady rachunkowości w tym dotyczące wyceny aktywów i pasywów.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Zgodnie z art. 45 ust. 2 pkt 3 ustawy o rachunkowości, badana Spółdzielnia sporządziła informację dodatkową do sprawozdania finansowego za 2009 rok. Informacja dodatkowa obejmuje dane przewidziane ustawą, a wykazane w niej informacje znajdują swoje potwierdzenie w księgach rachunkowych.

Rachunek przepływów pieniężnych

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, badana Spółdzielnia opracowała rachunek przepływów pieniężnych według wzoru wykazanego jako załącznik do tej ustawy. Sprawozdanie ujmuje zmiany w środkach pieniężnych, ze wskazaniem na źródła ich zwiększeń i zmniejszeń oraz na kierunki ich wykorzystania.

Sprawozdanie sporządzono na podstawie bilansu i rachunku zysków i strat za 2009 rok, informacji dodatkowej oraz ewidencji analitycznej.

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym sporządzone zostało zgodnie z art. 45 ust. 3 ustawy o rachunkowości i stanowi załącznik do sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni

Obowiązek sporządzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni wynikający z art. 49 ust.1 ustawy z dnia 29.09.1994 o rachunkowości został spełniony. Informacje zawarte w sprawozdaniu zarządu z działalności Spółdzielni są zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym.

Oświadczenie kierownictwa

Zarząd Spółdzielni złożył pisemne oświadczenie o kompletności ujęcia danych w księgach rachunkowych, wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz braku wystąpienia istotnych zdarzeń, które wpływałyby na sytuację Spółdzielni.

Podsumowanie wyniku badania

Po zbadaniu sprawozdania finansowego stwierdza się, że stan finansowy badanej Spółdzielni pozwala na kontynuowanie jej działalności w 2010 roku, co wynika z przedstawionych w raporcie danych liczbowych.

Uwagi końcowe

Ocenę sprawozdania zawiera opinia stanowiąca odrębny dokument. Przeprowadzone badanie obejmowało 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 budżetami.

Raport zawiera 25 stron kolejno numerowanych.

Raport sporządzono w 5 egzemplarzach:

- 4 egz. dla Spółdzielni,
- 1 egz. dla Zleceniobiorcy.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań
finansowych

Kraków dnia 12 kwietnia 2010 r.