

## Protokół

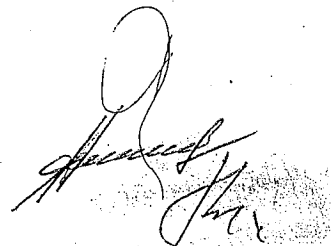
z przeprowadzonego sprawdzenia prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Budynki Rozproszone” w Krakowie za rok 2014.

### I Dane ogólne

1. W dniach 17-18 marca 2015 r. Komisja Rewizyjna w składzie:  
Tadeusz Kojzar – Przewodniczący  
Elżbieta Bochenek- Za-ca Przewodniczącego  
Eugeniusz Wierzbicki- Sekretarz  
dokonała przeglądu ksiąg rachunkowych, oceny sprawozdania finansowego i sytuacji majątkowej spółdzielni,
2. Informacji w sprawach objętych kontrolą udzielali członkowie Zarządu, a szczególnie Główny Księgowy Halina Haber.  
Złożyli również zgodne oświadczenia, że sporządzone sprawozdanie jest kompletne i rzetelne.

### II Informacje o sporządzonym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy.

1. Sprawozdanie finansowe za rok 2013 było przedmiotem badania przez Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie – podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych.  
zarejestrowany pod nr ewidencyjnym 1460, który wydał „opinię bez zastrzeżeń”
2. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni uchwałą nr 10 z dnia 6.06 2014 zatwierdziło omawiane sprawozdanie. Zysk za rok ubiegły w kwocie 1.131.166,47 zaewidencjonowano z godnie z uchwałą nr 11 z dnia 6.06.2014 r. Walnego Zgromadzenia Członków. Zatwierdzone sprawozdanie za rok ubiegły było podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych na rok 2014.  
Nie zmieniono również zasad wyceny aktywów i pasywów a zatem ciągłość bilansowa została zachowana – co spełnia postanowienia art. 5 znowelizowanej ustawy o rachunkowości.



3. Dotrzymano terminów ustawowych w zakresie złożenia sprawozdań do Urzędu Skarbowego Kraków-Prądnik, oraz w Sądzie Rejestrowym Wydział XI Gospodarczy.
4. Wykazana w sprawozdaniu suma bilansowa 37.995,1 tys jest wyższa niż iloczyn 2.5 mil. EURO i kursu wg stanu na dzień 31.12.2013 r, a przychody ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych 18.828,7 tys zł. są niższe niż iloczyn 5 mil. EURO i kursu na dzień 31.12.2013 r. Zatrudnienie natomiast nie przekracza 50 etatów.

W związku z powyższym na podstawie art. 64.1 Ustawy o rachunkowości Spółdzielnia nie ma obowiązku badania sprawozdania finansowego za rok 2014 przez biegłego rewidenta.

Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 40 z dnia 27.10.2014 r w tym zakresie, upoważniając Komisję Rewizyjną do dokonania czynności sprawdzających związanych z ustaleniem rzetelności i kompletności sporządzonego za rok 2014 Sprawozdania finansowego.

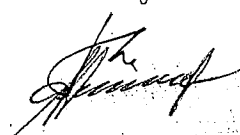
### **III Ustalenia szczegółowe dotyczące sprawozdania finansowego za rok 2014.**

Sporządzone przez Zarząd i przedłożone do kontroli Komisji Rewizyjnej sprawozdanie jest kompletne i obejmuje:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 48.201.309,91 zł.
3. Rachunek Zysków i Strat za okres od 1.01.2014 r. do dnia 31.12.2014 r. zamykający się zyskiem netto 1.481.169,15 zł. – na pozostałej działalności, oraz wykazujący nadwyżkę kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 64.729,68 zł. zaprezentowana w rachunku zysków i strat jako zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych.
4. Rachunek przepływów pieniężnych za okres od dnia 1.01.2014 r. do 31.12.2014 wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 3.162.291,24 zł.
5. Informację dodatkową.
6. Sprawozdanie z działalności.

Wymienione sprawozdania są prawidłowe pod względem formalnym, rachunkowym i merytorycznym. Opracowane są na podstawie danych wynikających z prowadzonej ewidencji syntetycznej i pomocniczej.

2



Księgi prowadzone są techniką komputerową. Ostatnia modyfikacja systemu była przeprowadzona w roku 2014 poprzez wdrożenie programu MAR-HAL-Windows oraz zakup nowego sprzętu komputerowego i serwera dla potrzeb Spółdzielni.

#### IV. Aktywa bilansu.

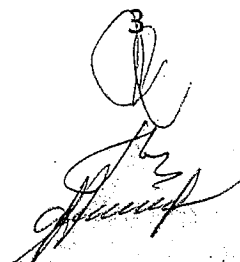
Aktywa bilansu wykazują kwotę 48.201,3 tys zł. Dominującą pozycję w aktywach stanowią:

1. Środki trwałe które wynoszą 41.652,9 tys zł. netto tj 86,4% ogółu majątku Sp-ni. W roku bieżącym wystąpił wzrost wartości w stosunku do roku ubiegłego głównie gruntów o 9.432,3 tys zł. w związku z przekształceniem prawa wieczystego użytkowania – w prawo własności.
2. Należności ogółem 1.219,5 tys zł. z tego:
  - należności bieżące za czynsze lokali mieszkalnych i użytkowych 564,5 tys zł.
  - należności zasądzone i skierowane do sądu z w/w tytułu – netto 390,3 tys zł.- po uwzględnieniu odpisów aktualizujących w kwocie 505,4 tys złPowyższe kwoty wskazują wzrost należności bieżących o 67,0 tys zł. a spadek należności trudno ściągalnych o 138,9 tys zł. Wskaźniki zadłużenia liczone do przychodów z rocznych czynszów wykazują natomiast tendencję zniżkową w porównaniu do lat ubiegłych.
3. Inwestycje krótkoterminowe 5.249,9 tys zł.  
Kwota ta jest wyższa od stanu na dzień 1.01.2014 r o 3.162,2 tys zł.  
Wysokość środków pieniężnych wskazuje na znaczną poprawę sytuacji finansowej i płatniczej Spółdzielni.

#### V. Pasywa bilansu.

Dominujące kwoty w pasywach wykazują:

1. Fundusze własne które wynoszą 44.283,9 tys zł. co stanowi 91,9 % sumy bilansowej . Wystąpił wzrost funduszy o 9.016,5 tys zł. – głównie funduszu zasobowego z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności.



Poprawę wykazuje również dodatni wynik na pozostałej działalności o kwotę 350,0 tys zł.

Zwiększenia i zmniejszenia poszczególnych funduszy zgodne są ze Statutem Sp-ni.

1. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wynoszą 3.917,4 tys zł.  
z tego:

a) zobowiązania krótkoterminowe

dotyczące dostaw robót i usług 1.467,1 tys zł.

b) fundusze specjalne 2.218,1 tys zł.

Zobowiązania w stosunku do dostawców robót i usług powstały głównie w miesiącu grudniu i obejmują otrzymane faktury do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego.

Fundusze specjalne – stan na 31.12.2014 r. to:

- fundusz socjalny 132,7 tys zł.

- fundusz remontowy sp-ni 2.855,0 tys zł.

- fundusz remontowy nieruchomości -769,6 tys.zł.

Wykorzystywanie – zmniejszenia poszczególnych funduszy są prawidłowo udokumentowane i zgodne z obowiązującymi w Sp-ni Regulaminami gospodarowania.

Ogółem pasywa bilansu wykazują kwotę 48.201,3 tys zł.

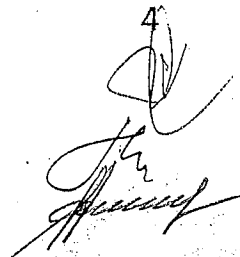
Z oświadczenia członków Zarządu Spółdzielni wynika, że nie udzielano poręczeń lub gwarancji na majątku sp-ni i nie ma zobowiązań warunkowych.

Spółdzielnia nie tworzy rezerw na świadczenia pracownicze obciążając koszty kasowo tj. w wysokości należnej nagrody jubileuszowej lub odprawy emerytalno-rentowej wypłaconej.

## VI. Rachunek Zysków i Strat.

Zysk został ustalony prawidłowo na podstawie danych:

1. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	20.672,4 tys zł
w tym: - przychody ze sprzedaży	20.615,0 tys zł.
- zmiana stanu produktów i rozliczeń międzyokresowych	57,4 tys zł
2. Koszty działalności operacyjnej	19.378,9 tys zł.
3 Zysk ze sprzedaży	1.293,5 tys zł.

4  


4. Pozostałe przychody operacyjne	584,0 tys zł.
5. Pozostałe koszty operacyjne	265,2 tys zł.
6. Przychody finansowe	176,2 tys zł.
7. Koszty finansowe	1,1 tys zł.
8. Zysk na działalności gospodarczej	1.787,4 tys zł.
9. Podatek dochodowy	306,3 tys zł.
10. Zysk netto	1.481,1 tys zł.

Przychody zarachowano w oparciu o aktualny wymiar czynszów za lokale mieszkalne i użytkowe w sposób kompletny.

Koszty wynikają z dokumentów źródłowych sprawdzonych i zaakceptowanych przez odpowiedzialne osoby. Nie stwierdzono wydatków niezasadnych.

Pozostałe przychody operacyjne związane są głównie z rozliczeniem odzyskanych kwot poniesionych kosztów z lat ubiegłych związanych ze sprzedażą mieszkań oraz przychodów z wynajmu Bazy. Odpowiednio w pozostałych kosztach dominują wydatki związane z utrzymanie Bazy i pomieszczeń warsztatów, kosztów zastępstw procesowych, utworzonych odpisów aktualizujących należności.

Przychody finansowe stanowią uzyskane odsetki od zaległych czynszów i z lokat bankowych.

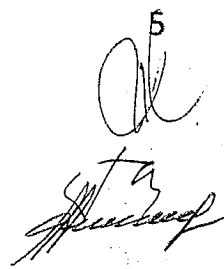
Podatek dochodowy został wyliczony prawidłowo. Saldo konta rozliczenia z budżetem – z tego tytułu wykazuje kwotę 33,2 tys zł i stanowi różnicę do zapłacenia.

## VII. Końcowa ocena sytuacji finansowej.

Reasumując wyniki ustaleń dokonanej kontroli poszczególnych części sprawozdania finansowego oraz przeprowadzonej analizy – należy stwierdzić, że ocena wyników działalności Spółdzielni za rok 2014 jest pozytywna.

Uzasadnieniem takiej oceny jest :

1. Zwiększenie majątku Spółdzielni o 9.432,3 tys zł.
2. Nadwyżka kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkalnymi uległa zmniejszeniu i ukształtowała się w poszczególnych rodzajach:
  - na lokalach mieszkalnych wynik ujemny - 575,7 tys zł.
  - na dźwigach wynik ujemny - 38,1 tys zł.
  - na ogrzewaniu wynik dodatni 454,2 tys zł.
  - na pożytkach wynik dodatni netto 94,9 tys zł

5  


ogółem wynik ujemny

- 64,7 tys zł.

3. Osiągnięto wyższy niż w roku ubiegłym wynik z pozostałej działalności (lokale użytkowe itp.) o 350,0 tys zł. wykazując kwotę 1.481,1 tys zł.
4. Zwiększenie się zasobów środków pieniężnych w stosunku do stanu roku ubiegłego o kwotę 3.162,3 tys zł. co zabezpiecza bieżące regulowanie zobowiązań.
5. Zmniejszenie ujemnego stanu funduszu remontowego z kwoty 1.860,1 tys zł do kwoty 769,6 tys zł.

#### VIII. Wnioski.

1. Sprawozdanie finansowe za rok 2014 zostało sporządzone z godnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, jest kompletne i rzetelne
2. Sprawozdanie to może być przyjęte przez Radę Nadzorczą Sp-ni i przedstawione Walnemu Zgromadzeniu Członków do zatwierdzenia.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokół zawiera 6 stron kolejno ponumerowanych i parafowanych przez członków komisji.

Komisja Rewizyjna

Przewodniczący.....

Zastępca.....

Sekretarz.....

Protokół sporządzono 26.03 2015 r.