



## **EURO-in i PARTNERZY**

**AUDYTORZY, KONSULTANCI I KSIĘGOWI, Sp. z o.o.**

*podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych - nr ewid. 68*

KRS 0000061094 Regon: 010226794 NIP: 526-00-14-757 Kapitał Zakł. 210.000 zł

www.euroin.pl email: ba@euroin.pl ; brp@euroin.pl

**Biuro Auditingu**

---

03-731 Warszawa, ul. Targowa 22, tel. (48-22) 8182-666, fax. (48-22) 8182-600

# **O C E N A SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2002 r.**

## **Spółdzielni Mieszkaniowej „KEN - URSYNÓW”**

z siedzibą

w Warszawie, ul. KEN 19, lok. 180

---

**W A R S Z A W A lipiec 2 0 0 3 r.**

## SPIS TREŚCI

<b>WSTĘP</b>	<b>1</b>
<b>I. INFORMACJE OGÓLNE</b>	<b>2</b>
<b>I.1. INFORMACJE O BADANEJ JEDNOSTCE</b>	<b>2</b>
<b>I.2. INFORMACJE RÓŻNE</b>	<b>3</b>
<b>I.3. UWAGI O PRZEKSZTAŁCENIU DANYCH SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2001 r. NA WARUNKI ROKU 2002</b>	<b>3</b>
<b>II. OGÓLNA ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ JEDNOSTKI</b>	<b>5</b>
<b>II.1. SKRÓCONE BILANSE 2000 – 2002</b>	<b>5</b>
<b>II.2. SKRÓCONE RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT 2000-2002</b>	<b>6</b>
<b>II.3. OGÓLNA OCENA EKONOMICZNA</b>	<b>6</b>
II.3.1. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE	6
II.3.2. KOMENTARZE	7
<b>III. SYSTEM RACHUNKOWOŚCI I POWIĄZANEJ Z NIĄ KONTROLI WEWNĘTRZNEJ</b>	<b>8</b>
<b>III.1. SYSTEM RACHUNKOWOŚCI</b>	<b>8</b>
III.1.1. ZAKŁADOWE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI	8
III.1.2. FUNKCJONOWANIE RACHUNKOWOŚCI W PRAKTYCE	8
<b>III.2. OCENA FORMALNA BADANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO</b>	<b>9</b>
<b>IV. RZETELNOŚĆ I PRAWIDŁOWOŚĆ UJĘCIA POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW MAJĄTKU (AKTYWÓW) - NOTY OBJAŚNIAJĄCE</b>	<b>11</b>
<b>NOTA IV.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>11</b>
NOTA IV.1.1. ŚRODKI TRWAŁE	11
NOTA IV.1.2. ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE ORAZ ZALICZKI NA ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE	11
<b>NOTA IV.2. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>12</b>
NOTA IV.2.1. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG - KRAJOWE	12
NOTA IV.2.2. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKÓW, CEŁ, UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH	12
NOTA IV.2.3. NALEŻNOŚCI DOCHODZONE NA DRODZE SĄDOWEJ	12
NOTA IV.2.4. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI	13
<b>NOTA IV.3. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>13</b>
<b>NOTA IV.4. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>13</b>
<b>V. KOMPLETNOŚĆ I PRAWIDŁOWOŚĆ UJĘCIA PASYWÓW (NOTY OBJAŚNIAJĄCE)</b>	<b>14</b>
<b>NOTA V.1. FUNDUSZ WŁASNY</b>	<b>14</b>
NOTA V.1.1. FUNDUSZE PODSTAWOWE	14
NOTA V.1.2. FUNDUSZ ZASOBOWY	14
NOTA V.1.3. FUNDUSZ WKŁADÓW ZALICZKOWYCH	14
NOTA V.1.4. NALEŻNE WPŁATY NA FUNDUSZ WKŁADÓW ZALICZKOWYCH	15
<b>NOTA V.2. DŁUGOTERMINOWE KREDYTY</b>	<b>15</b>
<b>NOTA V.3. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>15</b>
NOTA V.3.1. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	15
NOTA V.3.2. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU PODATKÓW, CEŁ, UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH	16
NOTA V.3.3. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	16
<b>NOTA V.4. FUNDUSZE SPECJALNE</b>	<b>16</b>
NOTA V.4.1. ZAKŁADOWY FUNDUSZ ŚWIADCZEN SOCJALNYCH	16
NOTA V.4.2. FUNDUSZ REMONTOWY	17
<b>NOTA V.5. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW</b>	<b>17</b>
<b>VI. KOMPLETNOŚĆ I PRAWIDŁOWOŚĆ POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK FINANSOWY BRUTTO (NOTY OBJAŚNIAJĄCE)</b>	<b>18</b>

NOTA VI.1. PRZYCHODY I KOSZTY JEDNOSTKI A VAT	18
NOTA VI.2. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I ZRÓWNANE Z NIMI	18
NOTA VI.3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	19
NOTA VI.3.1 KOSZTY TZW. RODZAJOWE DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	19
NOTA VI.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE	20
NOTA VI.5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	21
NOTA VI.6. ZYSKI I STRATY NADZWYCZAJNE	22
<b>VII. POPRAWNOŚĆ PRZEKSZTAŁCENIA WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO W WYNIK FINANSOWY NETTO (NOTY OBJAŚNIAJĄCE)</b>	<b>23</b>
NOTA VII.1. USTALENIE WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO	23
NOTA VII.2. PODATEK DOCHODOWY. WYNIK FINANSOWY NETTO.	23
<b>VIII. INFORMACJE KOŃCOWE</b>	<b>24</b>
<b>IX. STWIERDZENIA KOŃCOWE</b>	<b>25</b>

**ZAŁĄCZNIKI:**

- Nr 1 - *Bilans Jednostki (podlegający badaniu)*
- Nr 2 - *Rachunek zysków i strat Jednostki (podlegający badaniu)*
- Nr 3 - *Informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia (podlegający badaniu)*
- Nr 4 - *Sprawozdanie z działalności Jednostki za rok obrotowy (podlegające badaniu)- w oddzielnym zbiorze*

## IX. STWIERDZENIA KOŃCOWE

Na podstawie wyników przeprowadzonych prac audytorskich oraz wg oświadczenia Kierownictwa Jednostki uwzględniając określoną we wstępie oceny istotność, stwierdza się, że:

- 1) sprawozdanie Jednostki za 2002 r. zostało sporządzone z zachowaniem ciągłości bilansowej.
- 2) ewidencja operacji gospodarczych w badanym okresie była zgodna z obowiązującymi zasadami rachunkowości,
- 3) przychody i koszty badanego roku obrotowego zostały w ewidencji księgowej i sprawozdaniu finansowym ujęte kompletnie i sklasyfikowane poprawnie,
- 4) wykazane w bilansie aktywa i pasywa zostały wycenione wg ustaleń zawartych w ZPK, nie zostały natomiast objęte inwentaryzacją,
- 5) wykazane w bilansie składniki majątkowe na dzień 31.12.2002 r. nie były objęte zastawami (poręczeniami),
- 6) po dacie zamknięcia roku obrotowego 2002 nie wystąpiły istotne zdarzenia, które mogłyby mieć wpływ na stan majątkowy Spółdzielni w okresie badanym oraz na Jej wyniki gospodarcze, bądź kontynuację działalności.

Nie stwierdza się zagrożeń dla kontynuacji działalności - w dającej się przewidzieć perspektywie.


\*  
\* \*

Niniejsza ocena obejmuje 25 stron kolejno ponumerowanych, plus spis treści i załączniki. Każdą ze stron oznaczono przez umieszczenie na niej skróconego podpisu biegłego rewidenta.

Warszawa, dnia 15 lipca 2003 r.

W imieniu  
EURO-in i PARTNERZY Sp. z o.o.

  
**Halina ZAWALSKA**  
Przeprowadzająca badanie:  
Biegły rewident nr ewid. 7227/4234

  
**Teresa TREMBOWELSKA**  
DYREKTOR BIURA AUDITINGU  
Biegły rewident nr ewid. 4152/144



## EURO-in i PARTNERZY

AUDYTORZY, KONSULTANCI I KSIĘGOWI, Sp. z o.o.

podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych - nr ewid. 68

KRS 0000061094 Regon: 010226794 NIP: 526-00-14-757 Kapitał Zakł. 210.000 zł

www.euroin.pl email: ba@euroin.pl; brp@euroin.pl

Biurowo Auditingu

03-731 Warszawa, ul. Targowa 22, tel. (48-22) 8182-666, fax. (48-22) 8182-600

# O C E N A

Dla ZEBRANIA PRZEDSTAWICIELI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

o sprawozdaniu finansowym za 2002 r.

## Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „KEN-URSYNÓW” z siedzibą w Warszawie

Dokonałiśmy oceny załączonego sprawozdania finansowego za 2002 rok Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „KEN-URSYNÓW” z siedzibą w Warszawie (kod poczt.: 02-797) przy ul. Komisji Edukacji Narodowej 19, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2002 roku, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy 56.359.411,97 zł,
- 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2002 roku do 31.12.2002 roku, wykazujący zerowy wynik finansowy netto oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 122.052,64 zł, która została ujęta na kontach do rozliczenia w następnych okresach,
- 4) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Przedstawiono nam również sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy.

Za sporządzenie wymienionego sprawozdania finansowego jest odpowiedzialna Spółdzielnia.

Naszym zadaniem było dokonanie weryfikacji jego rzetelności, prawidłowości i jasności – w oparciu o wyniki przeprowadzonych prac.

Prace audytorskie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t.j. Dz.U. nr 76 z 2002 r. poz. 694),
- norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, ustalonych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów,
- ustawy Prawo Spółdzielcze z 16 września 1982 r. (j.t. Dz.U. 54/95 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.4/01),
- statutu Spółdzielni,

i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych zniekształceń, w szczególności obejmowały one sprawdzenie - w dużej mierze metodą wrywkową - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje, zawarte w sprawozdaniu finansowym, ocenę zastosowanych przez Jednostkę zasad rachunkowości i dokonanych oszacowań oraz ogólną ocenę prezentacji sprawozdania finansowego. Jesteśmy przekonani, że przeprowadzone badania zapewniły wystarczającą podstawę do wyrażenia niniejszej oceny.

Naszym zdaniem, poddane ocenie sprawozdanie finansowe sporządzone zostało we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla dokonania oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2002 roku jak też Jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2002 roku do 31.12.2002 roku i jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

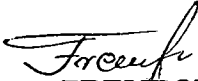
Sprawozdanie z działalności Jednostki zawiera informacje finansowe pochodzące z ocenianego sprawozdania finansowego, które są z nim zgodne.

Nie stwierdza się zagrożeń dla kontynuacji działalności Jednostki w dającej się przewidzieć perspektywie.

Warszawa, dnia 15 lipca 2003 roku

W imieniu  
**EURO-in i PARTNERZY Sp. z o.o.**  
(podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych nr ewid. 68 na liście KIBR)

  
**Halina ZAWALSKA**  
Przeprowadzająca badanie  
Biegły rewident nr ewid. 7227/4234

  
**Teresa TREMBOWELSKA**  
DYREKTOR BIURA AUDITINGU  
Biegły rewident nr ewid. 4152/144

## WSTĘP

1. Ocena sprawozdania finansowego za 2002 rok Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „KEN - URSYNÓW”, zwanej dalej „Jednostką”, została przeprowadzona w siedzibie Biura Rachunkowego przy ul. Błotnej 4a w Warszawie, przez firmę EURO-in i PARTNERZY Sp. z o.o. w Warszawie, ul. Targowa 22, kod poczt. 03-731, na podstawie umowy zawartej w dniu 15.05.2003 r. oraz aneksu z 11.07.2003 r.
2. Ocenę sprawozdania w imieniu firmy EURO-in i PARTNERZY w okresie od 29.05.2003 r. do 12.06.2003 r. (z przerwami) oraz od 14.07. 2003 r. do 15.07.2003 r. przeprowadziła biegła rewident Pani Halina Zawalska nr ewid. 7227/4234.
3. Zarówno podmiot audytorski, jak i dokonujący w jego imieniu oceny biegły rewident oświadczają, że spełniają warunki niezależności od Jednostki, określone w art. 66 ust. 2 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (j.t. Dz.U. z 2002 r. nr 76, poz. 694, z późn.zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.
4. Kompletne sprawozdanie finansowe przedstawiono do oceny dnia 15.07.2003 r.; obejmuje ono:
  - bilans wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumy zł 56.359.411,97,
  - rachunek zysków i strat wykazujący zerowy wynik finansowy netto oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 122.052,64 zł,
  - informację dodatkową (wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia, w tym – wykaz specyfikacja zmian w funduszach własnych).Ponadto przedstawiono sprawozdanie z działalności Jednostki za rok obrotowy.  
Kompletne (po korektach) księgi rachunkowe i dokumentację finansowo-księgową, na podstawie których sprawozdanie powyższe sporządzono, przedstawiono do badania w dniu 15.07.2003 r.
5. Badane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w związku z wymogami art. 45 ust.1 oraz art. 12 ust.2 pkt.1 ustawy o rachunkowości. Według kryteriów określonych w art.64 tej ustawy - sprawozdanie finansowe, o którym mowa, nie podlegało obowiązkowemu badaniu.
6. Przedmiotem była ocena prawidłowości udokumentowania operacji gospodarczych, ich sklasyfikowania oraz ujęcia w księgach i sprawozdaniu finansowym, a także ich wpływu na sytuację finansową Jednostki; przedmiotem badania nie była natomiast ocena celowości poszczególnych działań gospodarczych, co należy do kompetencji organów Jednostki. W czasie badania została udostępniona dokumentacja wskazana przez biegłych rewidentów oraz udzielono wyjaśnień i informacji niezbędnych dla potrzeb badania.
7. Zakres i sposób przeprowadzenia oceny sprawozdania finansowego wynika ze sporządzonej i przechowywanej przez firmę EURO-in i PARTNERZY dokumentacji rewizyjnej. Badanie poszczególnych pozycji sprawozdania zostało przeprowadzone przy zastosowaniu prób rewizyjnych, na podstawie których wnioskowano o poprawności badanych pozycji. Badanie ograniczone do wybranych prób - zastosowano również w odniesieniu do pozycji, kształtujących wysokość rozrachunków z budżetem, w związku z czym mogą wystąpić różnice pomiędzy wynikami ewentualnych kontroli skarbowych, przeprowadzanych zwykle metodą pełną, a ustaleniami, zawartymi w niniejszym raporcie.  
Ogólny poziom istotności przyjęto w granicach kwoty 282 tys. zł, stanowiącej 0,5% sumy bilansowej.
8. Nie zamieszczenie w raporcie z badania opisu niektórych standardowych pozycji bilansu oraz rachunku zysków i strat oznacza, że pozycje te w Jednostce nie występują bądź nie mają istotnego znaczenia.
9. W notach objaśniających do poszczególnych pozycji bilansu sprawozdawczego stosowane są skróty redakcyjne „B.O.”, oznaczające stan na początek roku badanego (tożsamy ze stanem na ostatni dzień roku poprzedniego) oraz „B.Z.”, oznaczające stan na koniec roku badanego.

## I. INFORMACJE OGÓLNE

### I.1. INFORMACJE O BADANEJ JEDNOSTCE

1. Jednostka ma formę prawną Spółdzielni.  
Pełna nazwa Jednostki brzmi: Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „KEN - URSYNÓW”. Siedzibą Jednostki jest m.st. Warszawa, a Jej biuro mieści się przy ul. Komisji Edukacji Narodowej 19, lok. 180.
2. Jednostka prowadzi działalność w oparciu o : ustawę - prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288), ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz.27), statut zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy Wydział XVI Gospodarczy z 16.02.2001 r. wpisany do Rejestru Spółdzielni pod nr ARS 3505 oraz inne przepisy prawa.
3. Jednostka powstała na podstawie protokołu z Zebrania Przedstawicieli z 12.06.1999 r. Jednostka uzyskała osobowość prawną w dniu 13.07.1999 r. poprzez wpis do Rejestru Spółdzielni w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Dziale ARS pod Nr 3505.  
W dniu 04.04.2002 r. Jednostka uzyskała wpis do Krajowego Rejestru Sądowego – pod numerem KRS 0000103440.
4. Aktualny wpis do KRS nosi datę 10.07.2003 r.
5. Jednostka może działać na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej .
6. Przedmiotem działalności Jednostki wg KRS w roku badanym było głównie:
  - gospodarka własnymi zasobami mieszkaniowymi oraz administrowanie zasobami powierzonymi,
  - nabywanie potrzebnych terenów i nieruchomości,
  - budowanie domów wielorodzinnych i jednorodzinnych, lokali użytkowych i mieszkalnych, garaży,
  - dzierżawa domów wielorodzinnych, lokali użytkowych i mieszkalnych, garaży,
  - nabywanie domów wielorodzinnych i jednorodzinnych, lokali użytkowych i mieszkalnych, garaży.

Działalność ta nie wykraczała poza zakres określony w statucie Jednostki i uwidoczniony w KRS.

7. Stosownie do § 59 Statutu władzami Jednostki są: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd. Na przestrzeni badanego okresu:
  - a) skład Prezydium Rady Nadzorczej według KRS przedstawia się następująco:

– Pan Edward Sucharda	– Przewodniczący
– Pani Dorota Koziej	– Zastępca Przewodniczącego
– Pan Jarosław Leśniewski	– Sekretarz

Rada Nadzorcza składa się z 5 osób.  
W dniu 26.02.02 r. ukonstytuowała się Rada Nadzorcza w następującym składzie:

– Pan Maciej Giżyński	- Przewodniczący,
– Pan Paweł Piotrowski	- Z-ca Przewodniczącego,
– Pani Edyta Pilarczyk	- Sekretarz

Powyższy skład Rady Nadzorczej został zgłoszony do KRS w 2003 r. (KRS z 10.07.2003 r.)
  - b) skład Zarządu nie uległ zmianie i jest następujący:

– Pan Leszek Leśniewski	– Prezes Zarządu,
– Pan Paweł Antosiewicz	– V-ce Prezes Zarządu



8. Prezes Zarządu jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę, podpisaną przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.
9. Zgodnie z § 82 Statutu do składania oświadczeń woli w zakresie praw i obowiązków w imieniu Jednostki są uprawnieni:
  - Dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik upoważniony przez Zarząd.

Uchwałą nr 9/2000 Walnego Zebrania Przedstawicieli KEN Ursynów z dnia 14.01.2000 r. ograniczyło sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć do wysokości 1.500.000,00 zł.
10. Jednostka zawarła umowy o prowadzenie rachunku bankowego z:
  - a) Bankiem BPH - PBK
  - b) PKO BP
  - c) Bankiem Zachodnim WBK - S.A.
  - d) Millenium
  - e) BGŻ
  - f) Amer Bankiem S.A.
11. Jednostka posiada numery identyfikacyjne nadane przez:
  - a) GUS w dniu 17.04.2002 r. w systemie statystycznym REGON: 016068439,
  - b) Urząd Skarbowy Warszawa Praga w dniu 20.10.1999 r. NIP: 113-21-73-838,
12. W okresie badanym Jednostka użytkowała własne nieruchomości, znajdujące się pod następującymi adresami:
  - w Warszawie, przy ul. Al. KEN 19.
13. Zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty pracowników wynosiło na koniec:
  - roku poprzedniego 2,75,
  - roku obrotowego 2.

## **I.2. INFORMACJE RÓŻNE**

1. Rok obrotowy w Jednostce jest zgodny z rokiem kalendarzowym.
2. Od 01.01.2002 r. weszły w życie zmiany w ustawie o rachunkowości, przybliżające ją w zasadniczy sposób do rozwiązań zalecanych w Międzynarodowych Standardach Rachunkowości (MSR).
3. Sprawozdanie finansowe za ubiegły rok obrotowy nie było badane.
4. Sprawozdanie finansowe za rok ubiegły zostało zatwierdzone w dniu 27.06.2002 r. uchwałą nr 5/2002 Zebrania Przedstawicieli. Sprawozdanie to wraz ze sprawozdaniem Zarządu oraz wyżej wymienioną uchwałą nie zostało przekazane do Krajowego Rejestru Sądowego.
5. Według uzyskanych informacji w okresie 2002 r. w Jednostce w roku badanym nie zostały przeprowadzone kontrole z zewnątrz..
6. Wg Oświadczenia Zarządu w roku obrotowym 2002 nie miały miejsca zdarzenia, dotyczące lat ubiegłych.

## **I.3. UWAGI O PRZEKSZTAŁCENIU DANYCH SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2001 r. NA WARUNKI ROKU 2002**

Od dnia 01.01.2002 r. weszła w życie zasadnicza zmiana ustawy o rachunkowości, wprowadzona ustawą z dnia 09.11.2000 r. (Dz. U. Nr 113, poz. 1186). Jednolity tekst znowelizowanej ustawy opublikowano urzędowo w 2002 r. (Dz. U. z nr 76, poz. 694). Znowelizowana ustawa generalnie dostosowała polskie przepisy o rachunkowości do stosowanych w państwach Unii Europejskiej Międzynarodo-

Ocena sprawozdania finansowego za 2002 r.  
Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „KEN-USRYNÓW”

wych Standardów o Rachunkowości. Między innymi – zmieniono układ i zasady grupowania danych w odniesieniu do niektórych pozycji sprawozdania finansowego.

W związku ze wspomnianą nowelizacją – zaistniała konieczność zapewnienia porównywalności między danymi za rok obrotowy 2002, a danymi dotyczącymi przynajmniej roku poprzedniego (jako że sprawozdanie finansowe Jednostki prezentuje dane za dwa okresy: za rok obrotowy oraz za rok poprzedni). Odpowiednie przeliczenia i przekształcenia zostały przez badaną Jednostkę dokonane; dotyczą one w szczególności następujących pozycji:

1) w bilansie:	<u>zwiększenie</u>
• środki trwałe – grunty: prawo wieczystego użytkowania w Warszawie	5.534,0 tys. zł
<u>razem aktywa</u>	<u>5.534,0 tys. zł</u>
	<u>zwiększenie</u>
• fundusz zasobowy – ujawnienie prawa wieczystego użytkowania	5.534,0 tys. zł
<u>razem pasywa</u>	<u>5.534,0 tys. zł</u>

Informacje o dokonanych przekształceniach zostały przez Jednostkę zamieszczone w Informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

Wskazane wyżej pozycje sprawozdania finansowego za rok 2001, w części dotyczącej roku poprzedniego, nie będą zgodne z danymi tych pozycji, zamieszczonymi w sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni.

W niniejszym raporcie (w rozdziale II) dla lepszego zobrazowania tendencji przedstawiono również dane za lata 2000 – 2001, dane te jednak – w odniesieniu do zawartości niektórych pozycji sprawozdawczych - nie są przekształcone na warunki roku. W przypadkach, w których mogłoby to w sposób istotny rzutować na wnioski, zamieszczamy w raporcie stosowny komentarz.

## II. OGÓLNA ANALIZA SYTUACJI EKONOMICZNEJ JEDNOSTKI

### II.1. SKRÓCONE BILANSE 2000 – 2002

Wyszczególnienie	Noty	Stan w tys. zł					Tempo zmian		
		31.12.2000		31.12.2001		31.12.2002		%	
		kwota	kwota	%	kwota	%	(4-3):3	(6-4):4	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
<b>AKTYWA</b>									
<b>A. AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>IV</b>	<b>42 833,2</b>	<b>55 178,2</b>	<b>95,1</b>	<b>55 371,5</b>	<b>98,2</b>	<b>28,8</b>	<b>0,4</b>	
I. Wartości niem. i prawne	IV.1			0,0		0,0			
II. Rzeczowe aktywa trwałe	IV.2		5 534,0	9,5	5 478,1	9,7		-1,0	
w tym z tyt. środ. trw. w bud.				0,0		0,0			
III. Należności długoterminowe	IV.3			0,0		0,0			
IV. Inwestycje długoterminowe	IV.4	42 833,2	49 644,2	85,5	49 893,4	88,5	15,9	0,5	
V. Długoterm. rozlicz. międzyokr.	IV.5			0,0		0,0			
<b>B. AKTYWA OBROTOWE</b>		<b>6 858,9</b>	<b>2 860,3</b>	<b>4,9</b>	<b>987,9</b>	<b>1,8</b>	<b>-58,3</b>	<b>-65,5</b>	
I. Zapasy	IV.6			0,0		0,0			
II. Należności krótkoterminowe	IV.7	3 822,8	2 658,1	4,6	498,7	0,9	-30,5	-81,2	
w tym z tytułu dostaw i usług		2 835,0	2 523,5	4,3	13,8	0,0	-11,0	-99,5	
III. Inwestycje krótkoterminowe	IV.8	3 036,1	189,5	0,3	476,2	0,8	-93,8	151,3	
w tym: środki pieniężne	IV.8.1			0,0		0,0			
IV. Krótkoter. rozlicz. międzyokr.	IV.9		12,7	0,0	13,0	0,0		2,4	
<b>AKTYWA RAZEM:</b>		<b>49 692,1</b>	<b>58 038,5</b>	<b>100,0</b>	<b>56 359,4</b>	<b>100,0</b>	<b>16,8</b>	<b>-2,9</b>	
<b>PASYWA</b>									
<b>A. KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY</b>	<b>V.1</b>	<b>43 722,6</b>	<b>54 722,4</b>	<b>94,3</b>	<b>55 166,9</b>	<b>97,9</b>	<b>25,2</b>	<b>0,8</b>	
I. Kapitał (fund.) podstawowy	V.1.1	9,5	31,0	0,1	30,8	0,1	226,3	-0,6	
II. Kapitały (fund.) wł. różne (włącznie z niepodz. wyn. z lat ub.)	V.1.2	43 713,1	54 691,4	94,2	55 136,1	97,8	25,1	0,8	
III. Wynik finansowy netto roku obrotowego	V.1.3			0,0		0,0			
<b>B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>		<b>5 969,5</b>	<b>3 316,1</b>	<b>3,4</b>	<b>1 192,5</b>	<b>2,1</b>	<b>-44,4</b>	<b>-64,0</b>	
I. Rezerwy na zobowiązania	V.2			0,0		0,0			
II. Zobowiązania długoterminowe	V.3	5 000,0	2 000,0	3,4		0,0	-60,0	-100,0	
III. Zobowiązania krótkoterminowe	V.4	969,5	1 316,1	0,0	1 070,5	1,9	35,8	-18,7	
w tym z tytułu dostaw i usług	V.5	894,2	1 140,2	2,0	768,2	1,4	27,5	-32,6	
IV. Rozliczenia międzyokresowe	V.6			0,0	122,0	0,2			
<b>PASYWA RAZEM:</b>		<b>49 692,1</b>	<b>58 038,5</b>	<b>97,7</b>	<b>56 359,4</b>	<b>100,0</b>	<b>16,8</b>	<b>-2,9</b>	

Uwagi:

1. Dane dot. roku 2000 i 2001 wykazano bez przeliczeń (przekształceń) na warunki roku 2002.
2. Powyższe dane wyrażono w cenach bieżących. W związku z tym przy ocenie wskaźników zmian (dynamiki) należy uwzględnić skutki inflacji. Ogólny poziom cen:
  - a) w grudniu 2000 r. w porównaniu do grudnia 1999 r. wzrósł o 8,5%
  - b) w grudniu 2001 r. w porównaniu do grudnia 2000 r. wzrósł o 3,6 %
  - c) w grudniu 2002 r. w porównaniu do grudnia 2001 r. wzrósł o 0,8 %

## II.2. SKRÓCONE RACHUNKI ZYSKÓW I STRAT 2000-2002 (wariant porównawczy)

Wyszczególnienie		rok 2000	rok 2001	rok 2002
1		2	3	4
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	-	1,0	1 453,8
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z uwzględnieniem zmiany stanu produktów oraz kosztu wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	1,0	1 453,8
II.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-		
B.	Koszty działalności operacyjnej	-	0,0	0,0
I.	Koszty tzw. rodzajowe	-		1 404,5
II.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-		
C.	Wynik ze sprzedaży (A-B)	-	1,0	1,0
D.	Pozostałe przychody operacyjne	-		
E.	Pozostałe koszty operacyjne	-		
F.	Wynik na działalności operacyjnej (C+D-E)	-	1,0	1,0
G.	Przychody finansowe	-		
H.	Koszty finansowe	-		
I.	Wynik na działaln. gospod. (F+G-H)	-	1,0	1,0
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I-J.II)	-	0,0	0,0
J.I	Zyski nadzwyczajne	-		
J.II	Straty nadzwyczajne	-		
K.	Wynik brutto (I+/-J)	-	1,0	1,0
L.	Podatek dochodowy	-		
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	-		
N.	Wynik netto (K-L-M)	-	1,0	1,0
O.	<i>Suma kontrolna przychodów i zysków</i>	-	1,0	1,0
P.	<i>Suma kontrolna kosztów i strat</i>	-	0,0	0,0

## II.3. OGÓLNA OCENA EKONOMICZNA

### II.3.1. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

		Kwoty w tys. zł - za rok		Wskaźniki - za rok	
		ubiegły	badany	ubiegły	badany
1. Pokrycie majątku funduszem własnym (%)	<i>fundusze własne + rezerw. majątek ogółem</i>	54 722,4	55 166,9	94,3	97,9
2. Relacja zobowiązań do funduszy własnych	<i>zob. krótkoter. + długoter. fundusze własne + rezerwy</i>	3 316,1	1 075,5	6,1	1,9
3. Wskaźnik płynności I (pokrycia bieżących zobow.)	<i>aktywa obrotowe zobow. krótkoterminowe</i>	2 860,3	987,9	2,2	0,9
4. Wskaźnik płynności III (szybki-zdolności płatniczej)	<i>krótkoterm. aktywa finansowe zobow. krótkoterminowe</i>	189,5	476,2	0,1	0,4

### **II.3.2. KOMENTARZE**

Spadek sumy bilansowej o 1.679 tys. zł po stronie aktywów wynika głównie, ze spadku aktywów obrotowych o 1.873 tys. zł.

Po stronie pasywów nastąpił wzrost funduszy własnych o 445 tys. zł oraz spadek zobowiązań długoterminowych o 2.000 tys. zł. Aktywa Spółdzielni na 31.12.2002 r. zostały sfinansowane w 94 % funduszami własnymi, a w 6 % zobowiązaniami i rezerwami.

Z uwagi na fakt, że Spółdzielnia dopiero od 01.02.2002 r. ponosi koszty utrzymania budynku przy ul. KEN 19, koszty rodzajowe w poprzednim roku nie wystąpiły. Dlatego nie dokonuje się analizy kosztów w stosunku do roku ubiegłego. W roku badanym Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik na GZM w kwocie 122 tys. zł.

Osiągnięte wskaźniki płynności nie pozwalają Jednostce na terminowe regulowanie zobowiązań.

We wprowadzeniu do sprawozdania finansowego Zarząd Spółdzielni stwierdza, że nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania dalszej działalności. Zwracamy jednak uwagę na wzajemne pretensje finansowe – patrz nota VIII „informacje końcowe”.

### III. SYSTEM RACHUNKOWOŚCI I POWIĄZANEJ Z NIĄ KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

#### III.1. SYSTEM RACHUNKOWOŚCI

##### III.1.1. ZAKŁADOWE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI

###### ➤ Dokumentacja, podstawowe zasady

Stosowane w Jednostce zasady (politykę) rachunkowości zawarto w Zakładowym Planie Kont w powiązaniu do komentarzy zawartych w „Zakładowym Planie Kont dla Spółdzielni Mieszkaniowych autorstwa Inwest-Projekt”.

Zasady prowadzenia rachunkowości oraz ustalenie ZPK wprowadzono w życie z dniem 01.01.2002 r. decyzją Prezesa Zarządu.

Część zasad rachunkowości Jednostki w sposób zadawalający omówiono w Informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego, jak np.:

- zmianę stanu produktów ustala się jako nadwyżkę lub niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi,
- rezerwy na należności zgodnie z uregulowaniami w ZPK tworzy się na podstawie decyzji Zarządu,
- rezerw na urlopy nie ustala się
- koszty inwestycji wyceniane są w cenie nabycia i koszcie wytworzenia.

###### ➤ Ciągłość bilansowa oraz przekształcenie bilansu zamknięcia 2001 r. w bilans otwarcia 2002 r.

Księga rachunkowa główna roku badanego została otwarta na podstawie polecenia księgowania, sporządzonego przez program księgowy. Salda kont bilansowych na ostatni dzień roku poprzedniego stanowią bilans otwarcia dla badanego roku obrotowego.

Księgi rachunkowe pomocnicze roku badanego zostały otwarte na podstawie polecenia księgowania, sporządzonego przez program księgowy. Salda kont bilansowych na ostatni dzień roku poprzedniego stanowią bilans otwarcia dla badanego roku obrotowego.

W roku badanym nie wystąpiły zmiany metod wyceny i prezentacji danych w sprawozdaniu finansowym, istotne z punktu widzenia ciągłości bilansowej.

Uznajemy, że księgi rachunkowe zostały otwarte, w sposób nie w pełni poprawny, ponieważ wysaldowano rozrachunki (księgowania wynikają z zastosowanego programu komputerowego). Ciągłość bilansowa została zachowana, z zastrzeżeniem, dotyczącym wysaldowania rozrachunków.

##### III.1.2. FUNKCJONOWANIE RACHUNKOWOŚCI W PRAKTYCE

###### ➤ Organizacja i technika rachunkowości

Rachunkowość Jednostki (księgi rachunkowe) są prowadzone przez Biuro Rachunkowe – Aline Teodorską – licencja nr 11993/99. Dowody księgowe są przechowywane w siedzibie Biura Rachunkowego w Warszawie, przy ul. Błotnej 4a.

Do prowadzenia prac ewidencyjnych w Jednostce w zakresie rachunkowości stosuje się program Ramzes i program płacowy tej samej firmy. Za księgi rachunkowe zgodnie z uregulowaniami w ZPK uznaje się:

- a) dziennik,
- b) ewidencję zakupu i sprzedaży VAT,
- d) zestawienie obrotów i sald,
- e) ewidencję środków trwałych o wartości powyżej 3.500 zł,
- f) wydruki zapisów na kontach.

Zastosowane rozwiązania techniczno-ewidencyjne, z punktu widzenia rzetelności i bezbłędności ksiąg rachunkowych, uznaje się za zadawalające.

➤ **Prawidłowość i rzetelność urządzeń ewidencyjnych oraz dowodów księgowych.**

Ustalenia dotyczące uznawania przez Jednostkę za księgi rachunkowe określonych rodzajów wydruków w dokumentacji zakładowych zasad polityki rachunkowości zamieszczono. Podstawą badania były uznane przez Jednostkę za księgi rachunkowe wydruki komputerowe księgowości głównej oraz ksiąg pomocniczych.

Dowody księgowe są w Jednostce poddawane kontroli merytorycznej, formalno-rachunkowej oraz akceptowane do zapłaty. Na dowodach zamieszcza się opis, wskazujący na celowość danej operacji, a także dekretację, wskazującą konta, na których operacja ma być zaksięgowana. Dowody są archiwizowane wg poszczególnych rodzajów dowodów księgowych (typów dowodów), oraz kolejności ich numeracji. Jednostka nie zatrudnia osoby na stanowisku kasjerki, raporty kasowe są podpisywane przez Prezesa Zarządu. Obrót w raportach kasowych wynosi ca 30,0 tys. zł, raporty sporządzane są przez pracownika spółdzielni (brak podpisu sporządzającego) który nie posiada odpowiedzialności materialnej.

W księgach zapewniono ciągłość zapisów. Zapisy są uporządkowane chronologicznie: dowody bankowe - według daty wyciągów bankowych, dowody kasowe - według daty raportu kasowego, faktury sprzedaży - według daty wystawienia, pozostałe dowody - w zasadzie według daty wprowadzenia danych do ksiąg rachunkowych.

➤ **System nadzoru i kontroli wewnętrznej w jednostce; inwentaryzacja**

Jednostka posiada schemat organizacyjny, wprowadzony w życie uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/99 z dnia 06.09.1999 r.

Inwentaryzacji składników majątkowych w roku badanym nie przeprowadzono.

### **III.2 OCENA FORMALNA BADANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Sprawozdanie finansowe Jednostki za okres obejmuje: wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans, rachunek zysków i strat oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Do sprawozdania objętego badaniem załączono sprawozdanie z działalności Jednostki za rok obrotowy. Poszczególne części składowe sprawozdania są ostemplowane pieczęcią Jednostki i opatrzone podpisami osób do tego zobowiązanych, oraz datami podpisu, a mianowicie: Prezesa Zarządu Pana Leszka Leśniewskiego oraz Wiceprezesa Pana Pawła Antosiewicza.

Termin sporządzenia sprawozdania finansowego, o którym mowa w art.52 ustawy o rachunkowości, został zachowany.

Sprawozdanie finansowe, stosownie do wymogów art.45 ust.3 ustawy o rachunkowości, zostało sporządzone według zasad określonych w załączniku nr 1 do ustawy.

Dane, wynikające z ksiąg rachunkowych, zostały w bilansie wykazane w sposób nie w pełni poprawny. Stwierdzono tzw. wysaldowania rozrachunków (patrz str 8). Rachunek zysków i strat został sporządzony poprawnie.

W Jednostce została sporządzona wymagana przepisami art. 45 ust. 2 pkt 3 ustawy o rachunkowości Informacja dodatkowa, obejmująca „Wprowadzenie do sprawozdania finansowego” oraz „Dodatkowe informacje i objaśnienia”.

Dane zawarte w Informacji dodatkowej są zgodne z bilansem oraz rachunkiem zysków i strat. W szczególności wykazane w niej rozliczenie stanów i obrotów majątku trwałego.

Kierownictwo Jednostki przedstawiło w dniu 05.08.2003 r. biegłemu rewidentowi pisemne sprawozdanie z działalności Jednostki za rok obrotowy. Podane w nim informacje finansowe dotyczące 2002 r. wynikają ze sprawozdania finansowego.

Ze sprawozdania wynika, że istnieją obiektywne przesłanki do przyjmowania założenia o kontynuacji działalności.



**IV. RZETELNOŚĆ I PRAWDIWOŚĆ UJĘCIA POSZCZEGÓLNYCH SKŁADNIKÓW MAJĄTKU (AKTYWÓW) - noty objaśniające**

**NOTA IV.1. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE**

Na przestrzeni badanego roku wartość netto poszczególnych składników rzeczowego majątku trwałego kształtowała się w sposób następujący:

L.p.	Nazwa składnika	Wartość netto w zł	
		B.O.	B.Z.
1.	Grunty	5.534.025,00	5.478.131,35
	<i>w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu</i>	<i>5.534.025,00</i>	<i>5.478.131,35</i>
2.	Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	-	-
3.	Urządzenia techniczne i maszyny	-	-
4.	Inne środki trwałe	-	-
<b>Razem środki trwałe</b>		<b>5.534.025,00</b>	<b>5.478.131,35</b>
5.	Środki trwałe w budowie	49.644.219,64	49.893.393,21
<b>RAZEM RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE</b>		<b>55.178.244,64</b>	<b>55.371.524,56</b>

**Komentarze:**

Odpisy aktualizacyjne nie wystąpiły.

**NOTA IV.1.1. ŚRODKI TRWAŁE**

*wartość nie jest poprawiona, bo to nie jest wartość historyczna*

W ramach bilansu przekształcenia na dzień 01.01.2002 r. Jednostka wprowadziła do ksiąg prawo wieczystego użytkowania gruntów położonych w Warszawie, na podstawie księgi wieczystej nr 204174 w wartości 5.534.025,00 zł, ujętego poprzednio na koncie pozabilansowym. Do wyceny przyjęto wartość, która stanowi podstawę naliczenia opłat za wieczyste użytkowanie gruntów ustalone przez Gminę Warszawa Ursynów z 02.10.2000 r. Okres umorzenia prawa wieczystego użytkowania gruntów zgodnie z uregulowaniami w ZPK przyjęto na 99 lat. Jednostka korzystała z kredytu zaciągniętego w BGŻ S.A. Prawne zabezpieczenie spłaty udzielonego kredytu wraz z należnymi odsetkami stanowiła hipoteka zwykła na nieruchomości opisanej w KW nr 204174 w kwocie 5.000,0 tys. zł.

Ponadto jednostka posiada prawo do samoistnego posiadania działki o powierzchni 141 m<sup>2</sup>, które nabyła od Gminy Ursynów. Działka ta nie została wprowadzona do księgi, z uwagi na nieokreślony jej stan prawny. W sprawie tej prowadzona jest korespondencja z Urzędem Dzielnicy Ursynów.

**NOTA IV.1.2. ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE ORAZ ZALICZKI NA ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE**

Środki trwałe w budowie to inwestycja budowlana w Warszawie przy ul. KEN 19. Zmiany tym zakresie, zaistniałe w roku badanym, przedstawiają się następująco:

• BO	49.644.219,94 zł
• nakłady w roku badanym	249.173,27 zł
• rozliczono (przyjęto do użytkowania)	-
• BZ	49.893.393,21 zł

Nakłady na środki trwałe w budowie są wycenione według cen nabycia, oraz powiększone koszty utrzymania Spółdzielni.

Nakłady na środki trwałe w budowie dot. budynku przy ul. KEN 19, który jest eksploatowany od 01.02.2002 r. (ustalono wymiar czynszu), a nie nastąpiło jego przyjęcie do środków trwałych. Zgodnie z uregulowaniami w ZPK przejęcie budynku następuje po rozliczeniu zadania inwestycyjnego. Realność salda budzi zastrzeżenia z uwagi na brak inwentaryzacji poniesionych nakładów. Obowiązek ten wynika z art. 26 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Spółdzielnia zleciła inwentaryzację nakładów na budowę domu mieszkalnego w 2003 roku Jednostce z poza Spółdzielni. Rezultaty tej inwentaryzacji należy ująć w księgach roku 2003 z uwzględnieniem przepisów ustawy o rachunkowości dot. wyceny środków trwałych w budowie.

*Brak aktualizacji do podatku*

*Jeżeli zmianę wyceny nakładów przez fundusze Sp-wni (2002 r.)*

## NOTA IV.2. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Na przestrzeni badanego roku należności i roszczenia kształtowały się w sposób następujący:

L.p.	Należności:	Odpisy aktualizacyjne		Należności netto w zł	
		BO	BZ	B.O.	B.Z.
1	2	3	4	5	6
1.	Z tyt. dostaw i usług krajowych	-	771.875,42	2.523.528,67	13.818,14
	<i>w tym : do 12 miesięcy</i>	-	-	2.523.528,67	13.818,14
2.	Z tyt. podatków i usług	-	-	17.261,00	14.760,70
3.	Dochodzone na drodze sądowej	-	-	78.826,42	173.962,32
4.	Pozostałe	-	-	38.504,12	296.182,18
<b>RAZEM:</b>		-	<b>771.875,42</b>	<b>2.658.120,21</b>	<b>498.723,34</b>

Tryb prowadzenia windykacji należności przez Jednostkę ocenia się jako zadowalający.

### NOTA IV.2.1. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG - KRAJOWE

Pism o potwierdzenie należności nie wysłano do kontrahentów krajowych. Obowiązek inwentaryzacji należności wynika z przepisu art. 26 ust.1 pkt ust. 2 ustawy o rachunkowości. Zostało tylko potwierdzone saldo z SM Architekt na 30.06.2002 r. W okresie I-IV.2003 r. spłacono 100.000,00 zł W związku z tym należności brutto na koniec roku obrotowego zostały pomniejszone o dokonane odpisy aktualizacyjne w kwocie 771,9 tys. zł, co przedstawiono w powyższej tabeli.

*jakie jest możliwości soppnienia odsetek? Polityka tworzenia rezerw*

Należności krajowe zostały wycenione do bilansu wg wartości nominalnej. Saldo należności w wartości brutto z tytułu dostaw i usług wynika z następujących tytułów:

- rozliczenia z dostawcami i odbiorcami usług (konta 200,201) 785.693,56 zł
- odpis aktualizacyjny dot. naliczonych odsetek dla Sp-ni Mieszkaniowej Architekt 771.875,42 zł
- wykazana w bilansie wartość należności netto 13.818,14 zł

### NOTA IV.2.2. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKÓW, CEŁ, UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH

Saldo należności na 31.12.2002 r. wynosi 14.760,70 zł i dotyczy następujących tytułów:

- podatku od nieruchomości saldo uzgodnione z US 103,70 zł
- podatku VAT (zgodne z deklaracją VAT 7 za m-c XII 2002 r.) 14.657,00 zł

### NOTA IV.2.3. NALEŻNOŚCI DOCHODZONE NA DRODZE SĄDOWEJ

W saldzie roszczeń spornych w wartości brutto figurują kwoty zajęte przez komorników z rachunków bankowych na zabezpieczenie spraw spornych o bezpodstawne wydanie weksli in blanco przez byłego wykonawcę ENERGOEKSPORT S.A.

Kwota ta wynosi

173.962,32 zł

Jednostka na tę należność nie utworzyła rezerwy. Na okoliczność tę Zarząd złożył stosowne oświadczenie, w którym stwierdził, że do dnia badania nie są rozstrzygnięte spory sądowe pomimo postanowień sądów wstrzymujących nakazy zapłaty.

#### NOTA IV.2.4. POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI

Pozostałe należności stanowią:

- saldo rozrachunków z tytułu czynszów (konto 208) 257.533,18zł
- saldo rozrachunków z tytułu wpłat na fundusz remontowy (konto 209) 38.649,00 zł

**Razem 296.182,18 zł**

Pozostałe należności na dzień 31.12.2002 r. nie zostały objęte inwentaryzacją. Rozrachunki z tego tytułu wykazano wysaldowane. Należności te powinny być wykazane w należnościach z tytułu dostaw i usług.

#### NOTA IV.3. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE

Inwestycje krótkoterminowe w Spółdzielni dotyczą wyłącznie środków pieniężnych, które na przestrzeni badanego roku kształtowały się następująco:

L.p.	Nazwa składnika:	Kwota netto zł	
		B.O.	B.Z.
1	Środki pieniężne w kasach	-	9.204,84
2	Środki pieniężne w bankach	189.478,24	467.001,23
3	<b>Razem</b>	<b>189.478,24</b>	<b>476.206,07</b>

##### ➤ Środki pieniężne w kasach

Stan środków pieniężnych jest zgodny z raportem kasowym nr 21 z dnia 31.12.2002 r. oraz z protokołem inwentaryzacji gotówki, przeprowadzonej w tym dniu.

##### ➤ Środki pieniężne w bankach

Stan środków pieniężnych na poszczególnych rachunkach bankowych na ostatni dzień badanego roku według ksiąg rachunkowych kształtował się następująco:

Określenie rodzaju rachunku bankowego	Kwota w zł,
Rachunki bieżące i pomocnicze w PLN	467.001,23
<b>Razem:</b>	<b>467.001,23</b>

Stany rachunków zostały potwierdzone przez banki, z wyjątkiem:

- kwoty 903,88 zł z Bankiem Amerykańskim
- kwoty 4,60 zł c-t z Millenium,
- kwoty 5,07 zł z Kredyt Bankiem.

#### NOTA IV.4. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Stan rozliczeń międzyokresowych czynnych na przestrzeni badanego okresu kształtował się następująco:

- BO 12.650,00 zł
- BZ 12.958,00 zł

co dotyczy kosztów ubezpieczenia budynku przypadających do rozliczenia w 2003 r.

**V. KOMPLETNOŚĆ I PRAWIDŁOWOŚĆ UJĘCIA PASYWÓW (noty objaśniające)**

**NOTA V.1. FUNDUSZ WŁASNY**

Wielkość funduszy własnych na przestrzeni badanego okresu kształtowała się następująco:

L.p.	Nazwa funduszu	Kwota w zł	
		B.O.	B.Z.
1.	Fundusz udziałowy	31.000,00	30.800,00
2.	Fundusz zasobowy	11.300,00	5.490.971,35
3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	-	-
4.	Fundusz wkładów budowlanych	-	-
5.	Fundusz wkładów zaliczkowych	49.141.673,79	50.196.239,57
6.	Należne wpłaty na fundusz wkładów zaliczkowych	-	-551.157,89
7.	Fundusz z aktualizacji środków trwałych nie mieszkaniowych	-	-
8.	Pozostałe - umorzenie budynków	4.406,81	-
<b>RAZEM :</b>		<b>49.188.380,60</b>	<b>55.166.853,03</b>

Stany funduszy na 31.12.2002 r. są zgodne ze stanami funduszy własnymi przedstawionymi w Informacji dodatkowej.

**NOTA V.1.1. FUNDUSZE PODSTAWOWE**

➤ **Fundusz udziałowy**

W roku badanym miały miejsce następujące zmiany funduszu udziałowego:

• stan funduszu na 01.01.2002 r.	31.000,00 zł
• zwiększenia z tytułu wpłat członków z tytułu udziałów	1.000,00 zł
• zmniejszenia z tytułu zwrotu udziałów	1.200,00 zł
• stan funduszu na 31.12.2002 r.	30.800,00 zł

Saldo funduszu udziałowego na 31.12.2002 r. zgodne z sumą sald analitycznych i kontami członków Spółdzielnie. Inwentaryzacji stanu funduszu nie przeprowadzono.

*jak to? Tabela stanów nie jest prawidłowa?*

**NOTA V.1.2. FUNDUSZ ZASOBOWY**

Stan funduszu na 01.01.2002 r. wynosi	11.300,00 zł
zwiększenia z tytułu:	
• wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów (netto)	5.478.131,35 zł
• wpisowego	500,00 zł
• pozostałych funduszy (wynik za 2001 r.)	1.040,00 zł
Stan funduszu na 31.12.2002 r. wynosi	5.490.971,35 zł

*↑ tzn. że będzie suma powyż.*

**NOTA V.1.3. FUNDUSZ WKŁADÓW ZALICZKOWYCH**

Na 31.12.2002 r. wynosi 50.196.239,57 zł, co jest zgodne z ewidencją analityczną. Salda wkładów zaliczkowych na dzień 31.12.2002 r. nie potwierdzone przez członków.

### NOTA V.1.4. NALEŻNE WPLATY NA FUNDUSZ WKŁADÓW ZALICZKOWYCH

Saldo na 31.12.2002 r. wynosi (wielkość ujemna) 551.157,82 zł

Są to należności naliczone od członków na fundusz wkładów zaliczkowych. Saldo debetowe w pasywach figuruje ze znakiem ujemnym. Saldo na 31.12.2002 r. nie potwierdzone przez członków. Zdaniem badającej zarówno wkłady zaliczkowe wniesione jak i należne powinny być uzgodnione z członkami. Szczególnie jest to istotne z punktu widzenia prawidłowego rozliczenia kosztów budowy środków trwałych, które ma nastąpić w 2003 r.

### NOTA V.2. DŁUGOTERMINOWE KREDYTY

Saldo kredytów bankowych na dzień 31.12.2002 r. nie występuje. Zabezpieczenie kredytu opisano w nocie IV.1.1.

### NOTA V.3. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Stan zobowiązań krótkoterminowych, które dotyczy w całości tzw. pozostałych jednostek na przestrzeni badanego okresu kształtował się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota w zł	
		B.O.	B.Z.
1.	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	1.140.026,05	768.174,05
	- do 12 miesięcy	582.213,82	210.361,82
2.	Zobowiązania z tyt. podatków itp.	108.189,71	153.325,40
3.	Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	6.622,03	7.439,15
4.	Inne zobowiązania krótkoterminowe	-	43,92
	<b>RAZEM</b>	<b>1.254.837,79</b>	<b>928.982,52</b>

#### NOTA V.3.1. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG

Lp.	Kształtowanie się zobowiązań	Kwota w zł	
		B.O.	B.Z.
1	Zobowiązania z tyt. dostaw i usług (kraj)	1.140.026,05	768.174,05
2	Dostawy nie fakturowane	-	-
	<b>RAZEM</b>	<b>1.140.026,05</b>	<b>768.174,05</b>

➤ **Zobowiązania wobec dostawców krajowych** stanowią:

W ogólnej wartości bilansowej pozycji zobowiązań wobec dostawców krajowych - zobowiązania płatne w okresie:

- do 12 miesięcy - stanowią 27 %,
- powyżej 12 miesięcy - stanowią 73 %,

Na dzień badania uregulowano zobowiązania z tytułu dostaw usług w wysokości 156 tys. zł. Do najważniejszych kwot nieuregulowanych na dzień badania, należą kaucje w wysokości 558 tys. zł dla Energoeksportu. Kaucje nierozliczone z uwagi na zgłoszenie wobec Energoeksportu wierzycelności w kwocie 8.341.419,20 (zob. rodz. VIII.). Zobowiązania z tytułu kaucji powinny być wykazane w pozostałych zobowiązaniach.

**NOTA V.3.2. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU PODATKÓW, CEŁ, UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH**

Na wartość bilansową zobowiązań z tytułu podatków itp. składają się (w złotych):

L.p.	Wyszczególnienie	B.O.	B.Z.
1.	Podatek dochodowy od pracowników stałych	3.114,50	2.185,90
2.	Składki ZUS, FP, FGŚP oraz na obowiązkowe ubezpieczenie zdrowotne	5.643,91	2.958,43
3.	Podatek od nieruchomości/ wieczysta dzierżawa gruntów	99.431,30	148.181,07
<b>R A Z E M:</b>		<b>108.189,71</b>	<b>153.325,40</b>

Inwentaryzacja powyższych sald została dokonana drogą uzgodnienia sald z deklaracjami podatkowymi.

➤ **Zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od pracowników stałych**

- Saldo na 31.12.2002 r. wynosi 2.185,90 zł
- z tego zobowiązanie wg deklaracji PIT-4 za grudzień 2002 r. 2.174,70 zł
- z tytułu odsetek 11,20 zł

➤ **Zobowiązania z tytułu składek ZUS, FP, FGŚP oraz na obowiązkowe ubezpieczenia zdrowotne obejmują:**

- Saldo rozliczeń za XII 2002r . zgodne z deklaracją za ten m-c 2.958,43. zł
- Stawki składek jak również wyliczenia kwot składek - prawidłowe.  
Do dnia badania kwoty te zostały rozliczone.
- Zobowiązania za wieczyste użytkowanie gruntu wynosi 148.181,07 zł
- Do dnia badania nie uregulowane.

**NOTA V.3.3. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE**

Na kwotę zobowiązań pozostałych składają się:

- zobowiązania z tytułu nie podjętych wynagrodzeń z osobowego funduszu płac 7.439,15 zł
- inne zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 43,92 zł

Wynagrodzenia wypłacone pracownikom w dniu 02.01.2003 r., inne zobowiązania krótkoterminowe do dnia badania rozliczono.

**NOTA V.4. FUNDUSZE SPECJALNE****NOTA V.4.1. ZAKŁADOWY FUNDUSZ ŚWIADCZEN SOCJALNYCH**

Na przestrzeni 2002 r. ZFŚS kształtował się w sposób następujący:

- |    |  |             |
|----|--|-------------|
| 1. | Stan funduszu na początek roku:                | - zł        |
| 2. | Zwiększenie funduszu w roku badanym            | 1.728,75 zł |
| 3. | Zmniejszenie funduszu w roku badanym           | 206,09 zł   |
| 4. | Saldo na koniec roku badanego (poz. 1 + 2 - 3) | 1.522,66 zł |

Zwiększenia ZFŚS w roku badanym obejmują:

- |    |   |             |
|----|---|-------------|
| a) | naliczenia - odpis w koszty             | 1.728,75 zł |
| b) | odsetki od środków na rachunku bankowym | - zł        |
| c) | odsetki od pożyczek ze środków ZFŚS     | - zł        |

Zmniejszenia ZFŚS w roku badanym obejmują wydatki na paczki świąteczne dla dzieci w kwocie 206,09 zł. Środki ZFŚS nie figurują na oddzielnym rachunku bankowym.

#### NOTA V.4.2. FUNDUSZ REMONTOWY

W odniesieniu do funduszu remontowego zmiany w roku badanym kształtowały się następująco:

1. Stan funduszu na początek roku:	61.250,00 zł
2. Zwiększenie funduszu w roku badanym	78.751,12 zł
3. Zmniejszenie funduszu w roku badanym	- zł
4. Saldo na koniec roku badanego (poz. 1 + 2 - 3)	140.001,12 zł

Zwiększenia funduszu w roku badanym to:

- odpisy na fundusz remontowy w koszty	77.850,00 zł
- wpłata bezpośrednio do kasy	900,00 zł
- odsetki od rachunku bankowego	1,12 zł

Zgodnie z Uchwałą Zarządu z 01.02.2002 r. na podstawie Uchwały Nr. 17/2000 Walnego Zebrania Przedstawicieli ustalono jednorazowo wpłatę na fundusz remontowy w wysokości 450,00 zł od członka Spółdzielni.

Jednostka nie posiada regulamin gospodarowania funduszem remontowym.

#### NOTA V.5. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW

Stan rozliczeń międzyokresowych biernych stanowi inne bierne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe i kształtował się następująco:

- BO	-
- BZ - nadwyżka przychodów nad kosztami GZM za 2002 r.	122.052,04 zł

↑  
co to jest?  
rozliczenie?

koszty badania białej

## VI. KOMPLETNOŚĆ I PRAWIDŁOWOŚĆ POZYCJI KSZTAŁTUJĄCYCH WYNIK FINANSOWY BRUTTO (noty objaśniające)

### NOTA VI.1. PRZYCHODY I KOSZTY JEDNOSTKI A VAT

Przychody i koszty oraz wyniki, dotyczące poszczególnych rodzajów działalności Jednostki w roku badanym, przedstawia poniższa tabela:

w zł

L.p.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wyniki
1.	Sprzedaż produktów i koszty własne sprzedaży oraz pozostałe koszty rodzajowe	1.433.923,21	1.404.488,37	+29.434,84
2.	Zmiana stanów produktów i koszty wytworzenia na potrzeby wewnętrzne	19.863,71	-	+19.863,71
3.	Sprzedaż towarów i materiałów (przychody i koszt własny)			
4.	Pozostała działalność operacyjna (pozostałe przychody i koszty operacyjne)	6,93	45.079,23	-45.072,30
5.	Działalność finansowa (przychody i koszty finansowe)	785.047,68	787.889,47	-2.841,79
6.	Działalność pozaoperacyjna (zyski i straty nadzwyczajne)	5.082,62	6.467,08	-1.384,46
7.	<b>OGÓLEM</b>	<b>2.243.924,15</b>	<b>2.243.924,15</b>	<b>-</b>

Według oświadczenia Kierownictwa Jednostki przychody ze sprzedaży w roku obrotowym ujęto kompletnie. Nie zawierają one podatku od towarów i usług. Pozostałe przychody operacyjne oraz przychody finansowe wykazano w sposób kompletny i prawidłowy.

Koszty roku obrotowego zostały w księgach rachunkowych i sprawozdaniu finansowym ujęte kompletnie i prawidłowo zakwalifikowane, zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości oraz ustaleniami Zakładowego Planu Kont.

Kwoty przychodów, wykazane w deklaracjach VAT, nie są zgodne z ujętymi w rejestrze VAT oraz na kontach księgowości głównej, o kwoty 1.338,00 tys. zł (różnica dotyczy sprzedaży opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych i użytkowych własnościowych) nie podlegających podatkowi VAT.

Jednostka poddała opodatkowaniu obniżonymi (preferencyjnymi) stawkami VAT oraz wyłączyła z opodatkowania przychody na łączną kwotę 1.354,0 tys. zł w tym:

- nie podlegające VAT przychody na kwotę 1.338,0 tys. zł z tytułu wynajmowania nieruchomości o charakterze mieszkalnym,
- opodatkowano stawką 7% VAT przychody na kwotę 16 tys. zł, co dotyczy refakturowania kosztów usług.

### NOTA VI.2. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW I ZRÓWNANE Z NIMI

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota w zł	
		za rok poprzedni	za rok badany
1.	Przychody ze sprzedaży usług (kraj)	1.040,00	1.433.923,21
2.	Zmiana stanu produktów	-	-121.744,64
3.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby Jednostki	-	141.608,35
<b>R a z e m</b>		<b>1.040,00</b>	<b>1.453.786,92</b>



<b>➤ Przychody ze sprzedaży usług</b>		<b>1.433.923,21 zł</b>
	Na ich wartość składają się przychody:	
	– z opłat eksploatacyjnych powierzchni użytkowych	169.931,68 zł
	– z opłat eksploatacyjnych powierzchni mieszkalnych	1.174.296,00 zł
	– z wpłat na fundusz remontowy	77.850,00 zł
	– z wpłat za parkingi	11.845,53 zł
<b>➤ Zmiana stanu produktów wynika z następujących wielkości</b>		
a)	przychody za okres badany	2.365.668,79 zł
b)	koszty za okres badany	2.243.616,15 zł
c)	nadwyżka przychodów nad kosztami	122.052,64 zł
	– zmniejszenie stanu rozliczeń międzyokresowych (BO. BZ.)	- 308,00 zł
<b>➤ Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby Jednostki</b>		
	Dotyczy:	
	– kosztów które w rozliczeniu obciążają środki trwale w budowie (koszty inwestycji) w kwocie	141.608,35 zł

Koszty te to koszty utrzymania Spółdzielni za m-c styczeń 2002 r., które zgodnie z decyzją Zarządu obciążą koszty środków trwałych w budowie. Zwraca się uwagę na przepis art. 28, ust. 3, pkt 2 ustawy o rachunkowości. Poniesione koszty w wysokości 141.608,35 zł jako mające charakter kosztów ogólnych Zarządu nie stanowią bezpośrednich ani pośrednich kosztów budowy środków trwałych.

### **NOTA VI.3. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ**

#### **NOTA VI.3.1 KOSZTY TZW. RODZAJOWE DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ**

Koszty podstawowe tzw. rodzajowe działalności operacyjnej Jednostki na przestrzeni ostatnich dwóch lat kształtowały się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota w zł	
		za rok poprzedni	za rok badany
1	2	3	4
1.	Amortyzacja	-	1.551,10
2.	Zużycie materiałów i energii	-	397.580,00
3.	Usługi obce	-	469.559,43
4.	Podatki i opłaty	-	195.361,84
5.	Wynagrodzenia	-	208.452,00
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	-	38.238,59
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	-	93.745,41
<b>R a z e m</b>		-	<b>1.404.488,37</b>

<b>➤ Amortyzacja:</b>		
	• środków trwałych tzw. niskocennych	1.551,10 zł
	<b>Razem</b>	<b>1.551,10 zł</b>
<b>➤ Wynagrodzenia:</b>		
	• wynagrodzenia osobowe	194.752,00 zł
	• wynagrodzenia bezosobowe	13.700,00 zł
	<b>Razem</b>	<b>208.452,00 zł</b>

➤ **Świadczenia na rzecz pracowników:**

• składki ZUS od wynagrodzeń osobowych i bezosobowych	36.402,57 zł
• odpisy na ZFŚS w koszty	1.728,75 zł
• koszty BHP	107,27 zł
<b>Razem</b>	<b>38.238,59 zł</b>

➤ **Zużycie materiałów i energii:**

• Zużycie materiałów pomocniczych, eksploatacji, biurowe	24.983,72 zł
• Zużycie energii	53.544,93 zł
• Koszty zużycia wody, gazu	319.051,35 zł
<b>Razem</b>	<b>397.580,00 zł</b>

➤ **Usługi obce** za rok badany wynoszą **469.559,43 zł**  
obejmują głównie: prowizje bankowe, usługi telekomunikacyjne, wywóz nieczystości, usługi prawne, konsultacyjne.

➤ **Pozostałe koszty to m.in:**

• odpisy na fundusz remontowy	77.850,00 zł
• koszty reprezentacji i reklamy	345,41 zł
• koszty ubezpieczeń majątkowych	15.550,00 zł

**Razem** **93.745,41 zł**

➤ **Koszty reprezentacji i reklamy - limitowane**

Koszty te są ujęte w różnych, omówionych wyżej pozycjach rachunku zysków i strat, w szczególności w pozycji: koszty pozostałe. Wykorzystanie określonego przepisami limitu tych kosztów w roku badanym obrazuje poniższe zestawienie:

• limit: przychód tzw. podatkowy (zob. nota VII.2) 1.593,8 tys. zł x 0,25% =	3.984,48 zł
• faktyczne wykorzystanie, ustalone na podstawie zapisów na kontach =	345,41 zł

Przekroczenie limitu nie wystąpiło.

**NOTA VI.4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE**

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota w zł	
		za rok poprzedni	za rok badany
1	2	3	4
1.	Pozostałe przychody operacyjne	-	6,93
2.	Pozostałe koszty operacyjne	-	45.079,23
3.	Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	-	45.072,30

➤ **Inne pozostałe przychody operacyjne** - to różnice z zaokrągleń

➤ **Inne pozostałe koszty operacyjne - to:**

– koszty procesowe, komornicze i sądowe	45.076,00 zł
– pozostałe koszty (różnice z zaokrągleń)	3,23 zł
<b>Razem</b>	<b>45.079,23 zł</b>

- 20 - *Łał*

## NOTA VI.5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota w zł	
		za rok poprzedni	za rok badany
1	2	3	4
1.	Przychody finansowe - odsetki uzyskane	-	785.047,68
2.	Koszty finansowe	-	787.889,47
	a) odsetki zapłacone	-	4.613,59
	b) pozostałe	-	783.275,88
3.	Wynik na działalności finansowej	-	-2.841,79

### Komentarze:

W ramach powyższych kwot kosztów finansowych - występują następujące pozycje, zaliczane do kosztów podatkowo nieuzasadnionych:

- odsetki od zobowiązań budżetowych w kwocie 5,30 zł
- odpis aktualizujący należności (dot. odsetek dla SM Architekt) 771.875,42 zł
- odsetki naliczone niezapłacone przez innych kontrahentów 11.400,46 zł

#### ➤ Przychody finansowe - to:

- odsetki bankowe od środków na rachunkach bieżących 380,26 zł
- odsetki od zadłużeń czynszowych 12.792,00 zł
- odsetki naliczone niezapłacone 771.875,42 zł  
(dot. SM Architekt zob. też koszty finansowe)

**Razem 785.047,68 zł**

W przychodach finansowych ujęto kwotę 771.875,42 zł. Są to odsetki naliczone a niezapłacone od SM Architekt. Kwota ta nie stanowi przychodów w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

#### ➤ Koszty finansowe - to:

- odsetki zwłoki zapłacone kontrahentom 4.608,29 zł
- odsetki zwłoki od zobowiązań budżetowych 5,30 zł
- odsetki od zobowiązań naliczone i niezapłacone 11.400,46 zł
- odpis aktualizacyjny dot. odsetek od SM Architekt 771.875,42 zł  
(zob. przychody finansowe)

**Razem 787.889,47 zł**

## NOTA VI.6. ZYSKI I STRATY NADZWYCZAJNE

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota w zł	
		za rok poprzedni	za rok badany
1.	Zyski nadzwyczajne	-	5.082,62
2.	Straty nadzwyczajne	-	6.467,08

- Zyski nadzwyczajne – to otrzymane odszkodowanie za zalanie mieszkań.
- Straty nadzwyczajne - to wypłacone odszkodowanie za zalanie mieszkań.

**VII. POPRAWNOŚĆ PRZEKSZTAŁCENIA WYNIKU FINANSOWEGO  
BRUTTO W WYNIK FINANSOWY NETTO (noty objaśniające)**

**NOTA VII.1. USTALENIE WYNIKU FINANSOWEGO BRUTTO**

Pod datą 31.12.2002 r. dokonano rocznego zamknięcia ksiąg rachunkowych za 2002 r. ustalając następujące wielkości:

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota (zł, gr)
1.	Razem przychody i zyski księgowe	2.365.668,79
2.	Razem koszty i straty księgowe	2.243.616,15
3.	Wynik finansowy brutto	122.052,64

Przebiegowania rocznego kont wynikowych na konto wyniku finansowego dokonano w sposób prawidłowy, zgodnie z ustaleniami Zakładowego Planu Kont.

Saldo na 31.12.2002 r. na koncie 860 wynik finansowy nie występuje. Nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 122.052,64 zł przebiegowano na wynik z gospodarce zasobami mieszkaniowymi do rozliczenia w okresie następnym.

**NOTA VII.2. PODATEK DOCHODOWY. WYNIK FINANSOWY NETTO.**

Według danych Jednostki - ustalenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym przedstawia się następująco:

L.p.	Treść	Znak	Kwota w zł
1	Przychody i zyski księgowe łącznie (jak wyżej)	+	2.365.668,79
2	Eliminacja z przychodów kwot, które podatkowo powinny być wykazane po stronie kosztów, bądź w ogóle podatkowo nie powinny być wykazane:	-	
3	Minus przychody księgowe nie zaliczane do podatkowych :	-	771.875,42
4	Plus przychody podatkowe nie zaliczane do przychodów księgowych:	+	
5	<b>Razem przychody podatkowe: 1 +, - 2 - 3 + 4</b>	+	<b>1.593.793,37</b>
6	Koszty i straty księgowe łącznie (jak wyżej)	+	2.243.616,15
7	Korekta kosztów o kwoty, wykazane ze znakiem przeciwnym po stronie przychodów, bądź które podatkowo w ogóle nie powinny być wykazane:	-	
8	Minus - koszty księgowe przejściowo podatkowo nieuzasadnione: odsetki naliczone i budżetowe	-	787.281,18
9	Plus koszty podatkowe, nie zaliczane w roku obrotowym do kosztów księgowych	+	
10	<b>Razem koszty uzyskania przychodów: 6 +, - 7 - 8 - 9 + 10</b>	+	<b>1.460.334,97</b>
11	Dochód	=	133.458,40

Podatek dochodowy od osób prawnych wg deklaracji CIT-8 nie został wykazany, ponieważ Spółdzielnia przeznacza dochód na utrzymanie zasobów mieszkaniowych zgodnie z postanowieniami art. 17, ust. 1 pkt 4 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. nr 54, poz. 654 z 14.06.2002 r.).

## VIII. INFORMACJE KOŃCOWE

Kierownictwo Jednostki złożyło przewidziane w umowie o badanie oświadczenie o sporządzeniu sprawozdania finansowego za rok badany zgodnie z dobrą wolą i wiedzą o prowadzeniu ksiąg rachunkowych oraz zgodnie z przepisami prawa, a także - o kompletności przychodów i kosztów i o zdarzeniach po dacie bilansu, które szerzej przedstawiono w podrozdziale I.3.

### ➤ Wzajemne pretensje finansowe

Z danych uzyskanych na życzenie biegłej w trakcie badania, od Prezesa Zarządu wynika, że wzajemne pretensje finansowe Jednostki oraz osób fizycznych i prawnych, zgłoszone w Sądach, na dzień 31.12.2002 r. przedstawiają się następująco:

Lp.	Powód (strona)	Tytuł roszczenia	Kwoty w zł.
<b>A/ Roszczenia wobec Spółdzielni</b>			
1	EKOPUR Sp. z o.o.	Kary umowne	4.927.107,91
2	AGMAR Jerzy Sroga	Zapłata weksla	903.357,18
<b>B/ Roszczenia zgłoszone przez Spółdzielnię</b>			
1	ENERGO-EKSPORT	Roszczenie i kary umowne	8.341.419,20

Jednostka roszczeń w kwocie 8.341.419,20 zł spornych nie wykazała w bilansie i nie utworzyła rezerwy z uwagi na fakt, iż syndyk nie uznał wierzytelności Spółdzielni.

Z powództwa EKOPUR-u i AGMAR-u toczy się postępowanie przeciwko Spółdzielni o kwotę 5.830.465,09 zł. Wg informacji Zarządu Sąd uchylił nakazy zapłaty na tę kwotę, z tych też powodów w księgach roku badanego nie utworzono rezerwy na zobowiązanie. Zwracamy uwagę na przepis art., 35 ustawy o rachunkowości, wg którego należy tworzyć odpisy aktualizujące na należności i tworzyć rezerwy na przyszłe zobowiązania.

### ➤ Informacje o obciążeniach hipotecznych, zastawach, poręczeniach itp. :

Według pisemnego Oświadczenia Zarządu Spółdzielni obciążenie hipoteczne, zastawy, poręczenia na majątku Jednostki na dzień 31.12.2002 r. nie występują, z wyjątkiem obciążenia na hipotecę na nieruchomości opisanej w KW nr 204174 w kwocie 5.000,0 tys. zł (patrz nota IV.1.).

## IX. STWIERDZENIA KOŃCOWE

Na podstawie wyników przeprowadzonych prac audytorskich oraz wg oświadczenia Kierownictwa Jednostki uwzględniając określoną we wstępie oceny istotność, stwierdza się, że:

- 1) sprawozdanie Jednostki za 2002 r. zostało sporządzone z zachowaniem ciągłości bilansowej.
- 2) ewidencja operacji gospodarczych w badanym okresie była zgodna z obowiązującymi zasadami rachunkowości,
- 3) przychody i koszty badanego roku obrotowego zostały w ewidencji księgowej i sprawozdaniu finansowym ujęte kompletnie i sklasyfikowane poprawnie,
- 4) wykazane w bilansie aktywa i pasywa zostały wycenione wg ustaleń zawartych w ZPK, nie zostały natomiast objęte inwentaryzacją,
- 5) wykazane w bilansie składniki majątkowe na dzień 31.12.2002 r. nie były objęte zastawami (poręczeniami),
- 6) po dacie zamknięcia roku obrotowego 2002 nie wystąpiły istotne zdarzenia, które mogłyby mieć wpływ na stan majątkowy Spółdzielni w okresie badanym oraz na Jej wyniki gospodarcze, bądź kontynuację działalności.

Nie stwierdza się zagrożeń dla kontynuacji działalności - w dającej się przewidzieć perspektywie.

\*  
\* \* \*

Niniejsza ocena obejmuje 25 stron kolejno ponumerowanych, plus spis treści i załączniki. Każdą ze stron oznaczono przez umieszczenie na niej skróconego podpisu biegłego rewidenta.

Warszawa, dnia 15 lipca 2003 r.

W imieniu  
**EURO-in i PARTNERZY Sp. z o.o.**

  
**Halina ZAWALSKA**  
Przeprowadzająca badanie:  
Biegły rewident nr ewid. 7227/4234

  
**Teresa TREMBOWELSKA**  
DYREKTOR BIURA AUDITINGU  
Biegły rewident nr ewid. 4152/144

