

OPINIA BIEGŁEGO REWIDENTA

z przeglądu ksiąg za 2006 r.

Spółdzielni Mieszkaniowej w Ostrowie Wielkopolskim ul. Harcerska 2a

opracowana przez Biegłego Rewidenta:

Danutę Niedbałą nr ewidencyjny 8267/490

A. CZEŚĆ OGÓLNA

1. Przedmiotem działalności jednostki jest:

- gospodarka zasobami mieszkaniowymi
- spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe
- działalność społeczno – wychowawcza

NIP nr 622-19-66-916

Regon – 001084223

2. Fundusze podstawowe

Lp.	FUNDUSZ	31.12.2005	31.12.2006	ZMIANA
1.	Udziałowy wniesiony	28 572,89	32 096,51	3 523,62
2.	Zasobowy	2 898 995,82	2 893 154,68	-5 841,14
3.	Wkłady mieszkaniowe i budowlane	691 519,47	691 519,47	0,00
4.	RAZEM	3 619 088,18	3 616 770,66	-2 317,52

3. Skład Zarządu w okresie badanym przedstawia się następująco:

- Prezes Zarządu – Janusz Michalak.
- Członek Zarządu – Irena Szymkowiak.
- Członek Zarządu – Irena Jankowiak.

4. Średnioroczne zatrudnienie w roku badanym w przeliczeniu na pełne etaty wynosiło 3 etatów.
5. Sprawozdanie finansowe za okres badany składa się z :
 - a/ bilansu na dzień 31.12.2006 r. , którego suma bilansowa wynosi 10.337.674,76 zł.
 - b/ rachunku zysków i strat za 2006 r. zamykającego się wynikiem finansowym netto 17.973,63 zł.
6. Opinię przeprowadzono na podstawie umowy zawartej dnia 11.06.2007 r. pomiędzy badaną jednostką a Danutą Niedbałą nr ewidencyjny 8267/490
7. Badana jednostka udostępniła żądane przez biegłego rewidenta dane i informacje.

B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. Prawidłowość i rzetelność ksiąg

1. Spółdzielnia posiada Zakładowy Plan Kont zatwierdzony decyzją Zarządu Spółdzielni z dnia 13.02.1998r.
2. Szczegółowo opracowaną przez obecnego głównego księgowego Politykę Rachunkowości zgodną z ustawą o Rachunkowości przyjętą w 2007 roku.
3. Otwarcie ksiąg dokonano na podstawie zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie bilansu za 2005 r. Ciągłość bilansowa została zachowana.
4. Urządzenia syntetyczne zgodne są z urządzeniami kont pomocniczych.
5. Księgi prowadzone są metodą komputerową opracowaną przez Janusza Króla z Poznania. Program ten spełnia wymogi wynikające z ustawy o rachunkowości

II. Organizacja inwentaryzacji

1. Inwentaryzacją roczną za 2006 r. objęto:
 - przedmioty nietrwałe na 31.12.2006 r.
 - środki trwałe na 31.12.2006 r.

W wyniku inwentaryzacji różnic nie ujawniono.

III. Pozycja I - AKTYWA TRWAŁE.

1. Wartości niematerialne i prawne „ 020 „

- W całości umorzone, w badanym okresie nie wystąpiły zmiany w wartościach niematerialnych i prawnych. Likwidacja wartości niematerialnych i prawnych, w badanym okresie, nie wystąpiła.

2. Zużycie wartości niematerialnych i prawnych „ 074”

- badanym okresie nie wystąpiły zmiany w umorzeniu wartości niematerialnych i prawnych. Dane ewidencyjne i bilansowe są prawidłowe

IV. Pozycja II Rzeczowy majątek trwały

Szczegółowe zestawienie zmian wartości środków trwałych i umorzeń zawiera załącznik do opinii.

1. Inwentaryzacja środków trwałych została przeprowadzona dnia 31.12.2006 r.
2. Udokumentowanie obrotów środków trwałych jest prawidłowe.
3. Amortyzacja i umorzenia zgodne z ewidencją księgową, przy prawidłowo zastosowanych stawkach amortyzacyjnych
4. Dane ewidencyjne i bilansowe uznają się za prawidłowe.

V. Bilans pkt 2 i 3 poz.6 – środki trwałe w budowie oraz zaliczki na środki trwałe w budowie w Spółdzielni nie wystąpiły

VI. Pozycja III Należności długoterminowe – stanowią kredyty zaciągnięte na budynki przy ul. Dembińskiego 22 i 24 w kwocie 2.809.887,14 zł.

1. Tytuły należności długoterminowych stanowią należności, których termin umowny płatności wynosi ponad rok od daty 31.12.2006. Salda kont księgowych są zgodne z przedstawionym bankowym potwierdzeniem sald na dzień 31.12.2006 r.

Saldo na 31.12.2006 r. wynika z urzędzeń syntetycznych i analitycznych.

Saldo wykazano w bilansie prawidłowo.

VII. Pozycja IV – Inwestycje długoterminowe - nie występują

VIII Pozycja V – Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe - nie występują

GRUPA B MAJATEK OBROTOWY

IX. Dział I Zapasy– nie występują

X. Dz. II – Należności krótkoterminowe

1. Ewidencja syntetyczna jest zgodna z ewidencją analityczną.

2. Dane bilansowe wynikają z ewidencji księgowej, i tak:

- 204 - Rozliczenia z tytułu czynszu	530.574,18
- 208 - Rozrachunki z pracownikami	137,99
- 220 - Rozrachunki dochodzone na drodze sądowej	36.748,72
- Razem 4	567.887,89

Największa pozycja należności z tytułu czynszów jest bieżąco uzgadniana.

Zaległości lokatorów w płaceniu czynszów są monitorowane, dochodzone na drodze sądowej, a w ostateczności następuje eksmisja lokatorów i sprzedaż mieszkania. Konsekwencją nie płacenia czynszów przez lokatorów jest kwota 36.748,72 tj. należności dochodzone na drodze sądowej.

X. Dz. III – Inwestycje krótkoterminowe na które się składają:

1. Środki na rachunku bankowym w kwocie	21.087,90
- konto 139 lokaty terminowe	69.985,51
- konto 142 środki pieniężne w drodze	556,63
- Razem poz. IV	91.630,04

Salda potwierdzone przez Banki na 31.12.2006 r.

Udokumentowanie obrotów bankowych jest prawidłowe.

2. gotówka w kasie na dzień 31-12-2006 nie wystąpiła.

XI. Pozycja IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

a/ rozliczane w czasie ubezpieczenia budynków	478,00 zł.
b/ rozliczenie zakupionych znaków skarbowych	110,00 zł
. Razem	588,00 zł.

Saldo rozliczeń międzyokresowych - prawidłowe.

XII. Gr. A – Pasywa – Kapitał własny

1. Ewidencja funduszy podstawowych jest prowadzona na kontach wg. ZPK. Urządzenia analityczne są zgodne z syntetycznymi.
2. Stany i zmiany funduszy.

Konto		Stan na 31.12.2005	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2006
801	Fundusz udziałowy	28 572,89	4 246,30	722,68	32 096,51
802	Fundusz zasobowy	2 898 995,82	2 547,70	8 388,84	2 893 154,68
808	Umorzenie zasobów mieszkaniowych	1 554 877,09			1 554 877,09
807	Fundusz przeszacowania środka trwałego	4 945 553,12			4 945 553,12
804	Fundusz mieszkaniowy	425 461,33			425 461,33
805	Fundusz budowlany	266 058,14			266 058,14
858	Fundusz remontowy	93 303,00	190 371,50	107 401,81	176 272,69
	RAZEM	10 212 821,39	197 165,50	116 513,33	7 183 719,38

1/ ' 801 ' – Fundusz udziałowy

- zwiększenia z tyt. wpłat udziałów
- zmniejszenia z tytułu zwrotu udziałów członków

2/ ' 802 ' – Fundusz zasobowy

zwiększenia z tytułu wpłaty wpisowego nowych członków

3/ ' 858 – Fundusz remontowy – zwiększenia z tytułu naliczeń zawartych w czynszu i inne wpływy, zmniejszenia z tytułu wydatków na remont. W roku 2006 główne zmniejszenia tego funduszu stanowiły wydatki na wymianę pionów w budynkach Dembińskiego 22 i 24.

Ewidencja analityczna prowadzona jest według wymogów ZPK. Wydatki nie budzą zastrzeżeń

XIII. Gr. B – Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

I Rezerwy na zobowiązania – nie tworzono rezerw na zobowiązania.

XIV. Pozycja II- Zobowiązania długoterminowe – 2.983.610,38

Kwota potwierdzona ewidencja komputerowa kredytów długoterminowych nie budzi zastrzeżenia. Jest również zgodna z wyciągami bankowymi.

XV Pozycja III 2.– Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek 138.320,35

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług – 124.627,31
- zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń 12.738,39

1. Ewidencja zobowiązań jest prowadzona na kontach rozrachunkowych według Zakładowego Planu Kont. Ewidencja analityczna jest uzgodniona z ewidencją syntetyczną na dzień 31.12.2006 r.

Częściowa analiza zobowiązań wybranych w sposób losowy potwierdziła, że sprawdzone przez biegłego rewidenta zobowiązania zostały zapłacone, na dzień sporządzenia opinii. Wśród wybranych do sprawdzenia zobowiązań nie stwierdzono zobowiązań przeterminowanych.

Wymienione salda uznaje się za realne

XVI Pozycja II 3 – Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych

- Spółdzielnia nie ma obowiązku tworzenia ZFŚS

XVII. Rozliczenie międzyokresowe – bierne – znaczne zmniejszenie w stosunku do poprzedniego roku i dotyczy rozliczenia wyniku na działalności podstawowej.

XVIII. Przychody i koszty działalności Spółdzielni

1. Ewidencja kosztów prowadzona jest na kontach zespołu „4” – według układu rodzajowego z pominięciem kont zespołu „5” – według układu kalkulacyjnego, nie zgodnie z zakładowym planem kont. Nie ma to jednak wpływu na ustalenie wysokości kosztów działalności i wyniku działalności Spółdzielni. Miejsce powstawania kosztu określa część numeru konta zawierający numer budynku.
2. Ewidencja przychodów – sprzedaży usług lokatorskich, prowadzona jest w ramach zakładowego planu kont na kontach zespołu „7”. Podobnie jak w przypadku kosztów numer konta zawiera numer budynku a ponadto numer mieszkania. Do ewidencji sprzedaży uwag się nie wnosi.
3. Oprócz działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi i z nią związane spółdzielnia prowadzi działalność wynajmu terenu pod reklamę i działalność handlową.
4. Wynik netto na działalności Spółdzielni wyniósł 17.973,03 zł.

C. Ocena działalności spółdzielni

1. Pod względem zasad ewidencji i rozliczeń z kontrahentami i mieszkańcami oraz zasad przestrzegania zakładowego planu kont zasadniczych uwag się nie wnosi. Należy jednak przeanalizować zasady wynikające z zakładowego planu kont, odnośnie bieżących rozliczeń spłat rat kredytowych i odsetek z mieszkańcami.

2. W zakresie sytuacji ekonomicznej spółdzielni nie występują niepokojące zjawiska.

Biorąc pod uwagę, że Spółdzielnia wykazuje straty z tytułu opłat za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków w kolejnych latach pokryć powstałą stratę przychodami z tytułu pozostałej działalności operacyjnej. Ustalając wskaźnik opłaty eksploatacyjnej, należy uwzględnić stratę powstałą z tytułu wywozu odpadów stałych podwyższając opłatę eksploatacyjną. Jednocześnie należy przyjąć rezerwy w przypadku wzrostu cen inflacji itp.

D. Wnioski końcowe

- Opracować Zakładowy Plan Kont zgodny ze znowelizowaną Ustawą o Rachunkowości
- Opracować Instrukcję obiegu dokumentów zgodną ze znowelizowaną Ustawą o Rachunkowości
- Opracować Instrukcję Inwentaryzacyjną wraz z załącznikami.
- Opracowane dokumenty wprowadzić do użytku poprzez zatwierdzenie na posiedzeniu zarządu.

E. Uwagi końcowe

Niniejsza opinia zawiera -9- stron kolejno ponumerowanych oraz załączniki w postaci zestawienia środków trwałych.

Ostrów Wielkopolski dnia 11 czerwca 2007 r.