

FISKAR

Zespół Biegłych Rewidentów Sp. z o. o.
ul. Pułaskiego 14/3
50-446 Wrocław

OPINIA I RAPORT

z badania sprawozdania finansowego za 2016 rok

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„BOLESŁAWIANKA”
UL. GAŁCZYŃKIEGO 15
59-700 BOLESŁAWIEC**

Wrocław, kwiecień 2017 rok

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

I. Dla Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu.

II. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu z siedzibą w 59-700 Bolesławiec, ul. Gałczyńskiego 15.

na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje obroty w wysokości **57 200 748,32 zł**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zysk netto w wysokości **153 780,76 zł**
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazuje zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **818 216,79 zł**
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zmniejszenie środków pieniężnych o kwotę **432 849,73 zł**
- dodatkowe informacje i objaśnienia

Kierownik jednostki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Kierownik jednostki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno, przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

III. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1/ rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2/ krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- 3/ ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity DZ.U. z 2016 r. poz. 21, 996, 1250),
- 4/ ustawy z dnia 15 grudnia o spółdzielniach mieszkaniowych (DZ. U. z 2013 poz. 1222; DZ.U. z 2015 r. poz. 201)
- 5/ statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu.

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez kierownika jednostki oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii.

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

IV. Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2016r. jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami statutu jednostki.

V. Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, oświadczamy, iż nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

VI. Zofia Kardysz numer 7314

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

Zespołu Biegłych Rewidentów Fiskar Sp. z o.o.

podmiotu uprawnionego nr 682

50-446 Wrocław, ul. Pułaskiego 14/3



VII. Wrocław, dnia 10.04.2017 r.

FISKAR Sp. z o.o.
ZESPÓŁ BIEGŁYCH REWIDENTÓW
50-446 Wrocław, ul. Pułaskiego 14/3
tel. 346-08-83, 341-66-70
NIP 897-10-01-012 REGON 930359155

Prezes Zarządu
Biegły Rewident
mgr Zofia Kardysz
nr ew. 7314.

FISKAR

Zespół Biegłych Rewidentów Sp. z o. o.
ul. Pułaskiego 14/3
50-446 Wrocław

RAPORT

Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„BOLESŁAWIANKA”
UL. GAŁCZYŃSKIEGO 15
59-700 BOLESŁAWIEC**

ZA 2016 ROK

Wrocław, kwiecień 2017 rok

Spis treści

A.	Część ogólna	1
1.	DANE OGÓLNE DOTYCZĄCE BADANEJ JEDNOSTKI	1
2.	Dane identyfikujące badane sprawozdanie finansowe	3
3.	Współpraca z badaną jednostką	4
4.	Umowy o badanie sprawozdania finansowego	4
5.	Analiza sytuacji Spółdzielni	6
B.	Część szczegółowa	16
1.	Prawidłowość i rzetelność ksiąg rachunkowych	16
2.	Inwentaryzacja	18
2.	BILANS	19
1.	<i>Prezentacja aktywów trwałych</i>	19
1.1.	Wartości niematerialne i prawne	19
1.2.	Rzeczowe aktywa trwałe	19
1.3.	Należności długoterminowe	21
1.4.	Inwestycje długoterminowe	21
1.5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21
2.	<i>Prezentacja aktywów obrotowych</i>	22
2.1.	Zapasy	22
2.2.	Należności krótkoterminowe	22
2.3.	Inwestycje krótkoterminowe	25
2.4.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	25
2.5.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	26
C.	Należne wpłaty na kapitał/fundusz podstawowy	26
3.	<i>Prezentacja kapitałów własnych</i>	26
3.1.	Kapitał podstawowy	26
3.2.	Kapitał zapasowy	27
3.3.	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	27
3.4.	Zysk z lat ubiegłych	27

4.	<i>Prezentacja zobowiązań i rezerw na zobowiązania</i>	27
4.1.	Rezerwy na zobowiązania	27
4.2.	Zobowiązania długoterminowe	27
4.3.	Zobowiązania krótkoterminowe	27
4.4.	Rozliczenia międzyokresowe	30
3.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	31
5.	<i>Prezentacja przychodów netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</i>	31
5.1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	31
5.2.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	31
5.3.	Zmiana stanu produktów	31
5.4.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	32
6.	<i>Prezentacja kosztów działalności operacyjnej</i>	32
6.1.	Kompletność ujęcia kosztów oraz zasady rozliczania	32
6.2.	Koszty działalności operacyjnej	32
7.	<i>Prezentacja przychodów operacyjnych, kosztów operacyjnych</i>	34
7.1.	Pozostałe przychody operacyjne	34
7.2.	Pozostałe koszty operacyjne	34
8.	<i>Prezentacja przychodów finansowych, kosztów finansowych</i>	35
8.1.	Przychody finansowe	35
8.2.	Koszty finansowe	35
9.	<i>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych</i>	35
10.	<i>Ustalenie dochodu brutto, podatku dochodowego, dochodu netto</i>	35
10.1.	Ustalenie dochodu brutto	35
10.2.	Nadwyżka przychodów netto	36
10.3.	Zysk netto	36
4.	DODATKOWA INFORMACJA I OBJAŚNIENIA	36
5.	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	36
6.	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	36
7.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	37
8.	ZDARZENIA PO DACIE ZAKOŃCZENIA ROKU OBROTOWEGO	37

9.	OCENA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK	
	BADANY	37
C.	Część końcowa	37

**RAPORT
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA OKRES OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 R.
uzupełniający opinię**

A. Część ogólna

1. DANE OGÓLNE DOTYCZĄCE BADANEJ JEDNOSTKI

1.1. Nazwa : Spółdzielnia Mieszkaniowa „BOLESŁAWIANKA”

**1.2. Adres: 59-700 BOLESŁAWIEC
Ul. Gałczyńskiego 15**

1.3. Forma prawna: spółdzielnia mieszkaniowa

1.4. Przedmiot działalności:

1. budowanie i nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
2. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także do miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
3. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
4. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,

5. udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
6. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

1.5. Badana Spółdzielnia została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000125795 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dnia 19.08.2002 r.

1.6. Spółdzielnia:

- posiada numer statystyczny (regon) 000492865,
- jest płatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej (NIP) 612-000-43-40.

1.7. W badanym okresie Zarząd Spółdzielni składa się z:

Od 01.03.2016 r. Zarząd Spółdzielni składa się:

Prezes Zarządu – mgr inż. Beata Ślęzak,
Z-ca ds. Technicznych – mgr inż. Mirosław Potocki,
Członek Zarządu- mgr Alicja Micek.

1.7.1. Skład Rady Nadzorczej Spółdzielni w 2016 r.

Do 19.05.2016 r.

Prezydium Rady:

- Grażyna Fall – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Henryk Relich – Z-ca Przewodniczącego,
- Robert Gęsikowski – Sekretarz.

Komisja Rewizyjna:

- Maciej Burniak – Przewodniczący,
- Irena Dąbkowska – Członek Komisji,
- Jerzy Gajda – Członek Komisji
- Danuta Struś – Członek.

Od 20.05.2016 r.

Prezydium Rady:

- Piotr Hetel – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Kazimierz Łomotowski – Z-ca Przewodniczącego,
- Marta Gęsikowska – Sekretarz.

Komisja Rewizyjna:

- Jerzy Gajda – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- Grażyna Fall – Członek Komisji,
- Roman Kulesza – Członek Komisji
- Jadwiga Stachów

1.8. Głównym księgowym Spółdzielni jest Helena Mularczyk od 02.11.1999 r.

1.9. **Stan funduszy** Spółdzielni na dzień 31.12.2016 r. wynosi:

- | | |
|----------------------|---------------|
| – kapitał podstawowy | 44 514 373,32 |
| – kapitał zapasowy | 3 327 533,90 |

1.10. Średnioroczne zatrudnienie **86 pracowników.**

2. DANE IDENTYFIKUJĄCE BADANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.

2. 1. Sprawozdanie za 2015 r. było badane przez biegłego rewidenta Zofię Kardysz reprezentującą Zespół Biegłych Rewidentów Fiskar Sp. z o.o. we Wrocławiu, nr KIBR 682.

Zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni dnia 20 maja 2016 r. Uchwała 4 /2016.

Bilans zatwierdzonego sprawozdania za 2015 r. wykazuje obroty w wysokości 57 203 235,51 zł.

Rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w wys. 176 437,85 zł oraz nadwyżkę na gospodarce GZM w wys. 123 526,55 zł

Uchwałą Nr 1/2016 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 20.05.2016 r. postanowiono nadwyżkę w kwocie netto 176 437,85 zł uzyskaną z pozostałej działalności Spółdzielni przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z remontem budynków administracyjnych i magazynowych będących własnością Spółdzielni, zlokalizowanych przy ul. Gałczyńskiego nr 15 i ul. Buczka nr 1a i 1c.

Na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2015 r. prawidłowo otwarto księgi rachunkowe badanego okresu.

2. 2. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe zostało:

- przyjęte w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 30.05.2016 r.
- złożone w Dolnośląskim Urzędzie Skarbowym we Wrocławiu dnia 25.05.2016 r.

3

2. 3. Badaniem objęto sprawozdanie finansowe za 2016 r. sporządzone na dzień 31.12.2016 r. które obejmuje:
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
 - bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **57 200 748,32 zł**
 - rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2016 roku do 31.12.2016 roku wykazujący zysk netto **153 780,76 zł**
 - zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2016 roku do 31.12.2016 roku wykazujący zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **818 216,79 zł**
 - rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2016 roku do 31.12.2016 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **432 849,73 zł**
 - dodatkowe informacje i objaśnienia.
2. 4. Nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu, np. : nadużyć oraz innych nieprawidłowości jakie ewentualnie mogły wystąpić poza systemem księgowości.

3. WSPÓŁPRACA Z BADANĄ JEDNOSTKĄ.

3. 1. Badana Spółdzielnia udostępniła dane i informacje niezbędne do przeprowadzenia badania, przedłożyła oświadczenie o kompletnym ujęciu danych w księgach rachunkowych i wykazaniu wszelkich zobowiązań warunkowych oraz o poinformowaniu o istotnych zdarzeniach, które nastąpiły po dacie bilansu do dnia złożenia oświadczenia.

4. UMOWY O BADANIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

4. 1. Umowę o badanie sprawozdania finansowego zawarto z Zespołem Biegłych Rewidentów „FisKar” Sp. z o.o., we Wrocławiu ul. Pułaskiego 14/3 podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę tych podmiotów za numerem ewidencyjnym nr 682, natomiast Zespół Biegłych Rewidentów „FisKar” zawarł umowę o badanie sprawozdania z biegłym rewidentem mgr Zofią Kardysz nr ewid. 7314.
4. 2. Umowa o badanie sprawozdania finansowego została zawarta ze Spółdzielnią pod datą 30.11.2016 r.
Wybór podmiotu do badania sprawozdania finansowego został dokonany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni dnia 26.10.2016 r.
/Uchwała Nr 47/2016/.

4. 3. Zostały złożone deklaracje niezależności od badanej Spółdzielni:
- Zespołu Biegłych Rewidentów „Fiskar” Sp. z o.o. we Wrocławiu, ul. Pułaskiego 14/3 z dnia 30.11.2016 r.
 - Biegłego Rewidenta Zofii Kardysz z dnia 30.11.2016 r.

W świetle złożonych deklaracji bezstronności i niezależności Zespołu Biegłych Rewidentów „Fiskar” Sp. z o.o. we Wrocławiu oraz Biegłego Rewidenta został wykonany wymóg art. 56 ust. 2-4 ustawy z dnia 07.05.2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. Nr 77 poz. 649 z późniejszymi zmianami)

4. 4. Badanie zasadnicze zostało przeprowadzone na przełomie miesiąca marca i kwietnia 2017 r.

5. ANALIZA SYTUACJI SPÓŁDZIELNI

Działalność gospodarczą badanej Spółdzielni, jej wyniki oraz sytuację majątkową i finansową na koniec roku w porównaniu do poprzednich dwóch lat charakteryzują węzłowe wielkości i wskaźniki przedstawione w poniższych tabelach.

Wyszczególnienie	Treść ekonomiczna	Jedn. miary	2014	2015	2016
suma bilansowa		tys.	57 195	57 203	57 200
wskaźnik płynności I bieżącej	<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe	wsk.	1,57	1,49	1,36
wskaźnik płynności II szybkiej	<u>aktywa obrotowe ogółem – zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe	wsk.	1,56	1,48	1,30
wskaźnik płynności III gotówkowej	<u>środki pieniężne</u> zobowiązania krótkoterminowe	wsk.	1,21	1,20	0,93
szybkość obrotu należności	<u>należn. z tytułu dostaw i usług x 365</u> przychody ze sprzedaży produktów	dni	24	22	23
naliczone spłaty zobowiązań	<u>zobow. z tytułu dostaw i usług x 365</u> koszt sprzedanych produktów	dni	27	28	40
szybkość obrotu zapasów	<u>zapasy x 365 dni</u> koszt sprzedanych produktów	dni	1	1	1
pokrycie aktyw trwałych kapitałem własnym	<u>kapitał własny + rezerwy</u> aktywa trwałe	%	101,71	101,87	102,46
trwałość struktury finansowania	<u>kapitał własny + rezerwy +</u> <u>zobowiązania długoterminowe</u> suma pasywów	%	87,65	85,56	84,04

Zestawienie analityczne rachunku zysków i strat za lata 2014-2016 w cenach faktycznych

Lp.	Wyszczególnienie	2014 r.	2015 r.	2016 r.	Dynamika %	
I	2	3	4	5	5:3	5:4
A	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:	22 904 783,60	22 491 396,25	23 239 323,32	101,46	103,33
	- od jednostek powiązanych					
1.	Przychód netto ze sprzedaży produktów	21 551 011,63	21 406 996,58	21 861 771,84	101,44	102,12
-	z opłat	0,00	0,00	21 561 824,65	0,00	0,00
-	z działalności własnej	0,00	0,00	299 947,19	0,00	0,00
2.	Zmiana stanu produktów	-42 396,78	73 469,41	577 438,92	-1 361,99	785,96
3.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	1 396 168,75	1 010 930,26	800 112,56	57,31	79,15
4.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów					
B	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	22 570 089,92	22 262 597,10	23 678 736,73	104,91	106,36
1.	Amortyzacja	72 396,33	69 106,64	71 178,94	98,32	103,00
2.	Zużycie materiałów i energii	8 563 632,08	8 570 107,79	8 848 969,33	103,33	103,25
3.	Usługi obce	1 162 681,09	1 128 094,31	2 049 288,14	176,26	181,66
4.	Podatki i opłaty, w tym:	3 143 832,97	2 972 374,26	3 110 550,00	98,94	104,65
	podatek akcyzowy					
5.	Wynagrodzenia	3 944 484,59	3 927 709,41	3 958 916,20	100,37	100,79
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	864 773,80	850 824,44	858 228,15	99,24	100,87
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	4 818 289,06	4 744 380,25	4 781 605,97	99,24	100,78
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów					
9.	Razem koszty rodzajowe w tym:					
-	z eksploatacji i utrzymania nieruchomości					
-	z działalności własnej					
C.	ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (A-B)	334 693,68	228 799,15	-439 413,41	-131,29	-192,05
D	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	65 129,52	70 631,21	56 290,48	86,43	79,70
1.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Dotacje					
-	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	6 965,73	0,00	0,00
3.	Inne przychody operacyjne	65 129,52	70 631,21	49 324,75	75,73	69,83
E	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	52 885,86	66 973,84	55 400,70	104,76	82,72
1.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	847,19	0,00	0,00
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	12 056,02	0,00	0,00
3.	Inne koszty operacyjne	52 885,86	66 973,84	42 497,49	80,36	63,45
F	ZYSK/STRATA Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	346 937,34	232 456,52	-438 523,63	-126,40	-188,65
G	PRZYCHODY FINANSOWE	127 716,39	142 055,41	141 389,43	110,71	99,53
1.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:					
	- od jednostek powiązanych					
2.	Odsetki, w tym:	127 716,39	142 055,41	141 389,43	110,71	99,53
	- od jednostek powiązanych					
3.	Zysk ze zbycia inwestycji					
4.	Aktualizacja wartości inwestycji					

7

ZBR FISKAR

5.	Inne					
H	KOSZTY FINANSOWE	10,25	0,53	630,84	6 154,54	119 026,42
1.	Odsetki, w tym:	10,25	0,53	630,84	6 154,54	119 026,42
	- od jednostek powiązanych					
2.	Strata ze zbycia inwestycji					
3.	Aktualizacja wartości inwestycji					
4.	Inne					
I	ZYSK/STRATA BRUTTO (F+G-H)	474 643,48	374 511,40	-297 765,04	-62,73	-79,51
1.	z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	0,00	-509 114,10	0,00	0,00
2.	z działalności własnej	0,00	0,00	211 349,06	0,00	0,00
J	PODATEK DOCHODOWY	62 934,00	74 547,00	66 817,00	106,17	89,63
K	NADWYŻKA PRZYCHODÓW NETTO Z ROKU BIEŻĄCEGO (-)	243 365,74	123 526,55	0,00	0,00	0,00
L	NADWYŻKA KOSZTÓW NETTO Z ROKU BIEŻĄCEGO (+)	0,00	0,00	-518 362,80	0,00	0,00
M	ZYSK/STRATA NETTO (I-J-K+L)	168 343,74	176 437,85	153 780,76	91,35	87,16

Zestawienie analityczne aktywów bilansu za lata 2014 – 2016 w cenach faktycznych – struktura i dynamika.

L.p.	Aktywa	2014		2015		2016		Dynamika	
		Kwota	%	Kwota	%	Kwota	%	7:3	7:5
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	Aktywa trwałe	49 212 584,87	86,04	47 921 314,28	83,77	46 848 424,14	81,90	95,20	97,76
I	Wartości niematerialne i prawne	8 130,33	0,01	17 375,67	0,03	10 228,70	0,02	125,81	58,87
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00		0,00		0,00		
2.	Wartość firmy		0,00		0,00		0,00		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	8 130,33	0,01	2 032,65	0,00	10 228,70	0,02	125,81	503,22
4.	Zaliczka na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	15 343,02	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	49 070 678,41	85,80	47 782 557,40	83,53	46 764 037,78	81,75	95,30	97,87
1.	Środki trwałe	49 056 183,07	85,77	47 656 229,94	83,31	46 756 074,73	81,74	95,31	98,11
a)	grunty własne	1 409 246,60	2,46	1 398 400,67	2,44	1 387 290,49	2,43	98,44	99,21
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	47 552 091,55	83,14	46 186 519,32	80,74	45 290 474,10	79,18	95,24	98,06
c)	urządzenia techniczne i maszyny	36 618,60	0,06	35 019,39	0,06	64 704,67	0,11	176,70	184,77
d)	środki transportu	41 600,00	0,07	22 400,00	0,04	3 200,00	0,01	7,69	14,29
e)	inne środki trwałe	16 626,32	0,03	13 890,56	0,02	10 405,47	0,02	62,58	74,91
2.	Środki trwałe w budowie	14 495,34	0,03	126 327,46	0,22	7 963,05	0,01	54,94	6,30
3.	Zaliczka na środki trwałe w budowie		0,00		0,00		0,00		
III	Należności długoterminowe	133 776,13	0,23	121 381,21	0,21	74 157,66	0,13	55,43	61,09
1.	Od jednostek powiązanych		0,00		0,00		0,00		
2.	Od pozostałych jednostek	133 776,13	0,23	121 381,21	0,21	74 157,66	0,13	55,43	61,09
IV	Inwestycje długoterminowe		0,00		0,00		0,00		
1.	Nieruchomości		0,00		0,00		0,00		
2.	Wartości niematerialne i prawne		0,00		0,00		0,00		
3.	Długotermin. aktywa finansowe		0,00		0,00		0,00		
a)	w jednostkach powiązanych		0,00		0,00		0,00		
-	udziały i akcje		0,00		0,00		0,00		
-	inne papiery wartościowe		0,00		0,00		0,00		
-	udzielone pożyczki		0,00		0,00		0,00		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00		0,00		0,00		
b)	aktywa finansowe		0,00		0,00		0,00		
	w pozostałych jednostkach		0,00		0,00		0,00		
-	udziały i akcje		0,00		0,00		0,00		
-	inne papiery wartościowe		0,00		0,00		0,00		
-	udzielone pożyczki		0,00		0,00		0,00		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00		0,00		0,00		
4.	Inne inwestycje długoterminowe		0,00		0,00		0,00		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe		0,00		0,00		0,00		
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00		0,00		0,00		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00		0,00		0,00		
B	Aktywa obrotowe	7 982 596,96	13,96	9 281 921,23	16,23	10 319 948,00	18,04	129,28	111,18
I	Zapasy	69 144,38	0,12	58 239,60	0,10	44 327,57	0,08	64,11	76,11
1.	Materiały	69 144,38	0,12	58 239,60	0,10	44 327,57	0,08	64,11	76,11
2.	Półprodukty, produkty w toku		0,00		0,00		0,00		
3.	Produkty gotowe		0,00		0,00		0,00		

4.	Towary		0,00		0,00		0,00		
5.	Zaliczka na poczet dostaw		0,00		0,00		0,00		
II	Należności krótkoterminowe	1 605 627,05	2,81	1 491 510,04	2,61	1 551 293,46	2,71	96,62	104,01
1.	Należności od jednostek powiązanych		0,00		0,00		0,00		
a)	z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:		0,00		0,00		0,00		
-	do 12 miesięcy		0,00		0,00		0,00		
-	powyżej 12 miesięcy		0,00		0,00		0,00		
b)	Inne		0,00		0,00		0,00		
2.	Należności od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00		0,00		0,00		
a)	z tytułu dostaw i usług		0,00		0,00		0,00		
b)	inne		0,00		0,00		0,00		
3.	Należn. od pozostałych jednostek	1 605 627,05	2,81	1 491 510,04	2,61	1 551 293,46	2,71	96,62	104,01
a)	z tytułu opłat za lokale mieszkalne	0,00	0,00	0,00	0,00	1 271 183,26	2,22	0,00	0,00
b)	z tytułu opłat za lokale użytkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	11 079,17	0,02	0,00	0,00
c)	z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	1 446 392,02	2,53	1 304 074,03	2,28	1 115 080,59	0,20	7,96	8,82
-	do 12 miesięcy	1 400 584,76	2,45	1 304 074,03	2,28	1 115 080,59	0,20	8,22	8,82
-	powyżej 12 miesięcy	45 807,26	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d)	z tyt. podatków, dotacji, cel, ubezp. społeczne i zdrowotnych oraz innych świadczeń		0,00		0,00		0,00		
e)	Inne	159 235,03	0,28	140 970,63	0,25	148 770,44	0,26	93,43	105,53
f)	Dochodzone na drodze sądowej		0,00	46 465,38	0,08	5 180,00	0,01	0,00	11,15
III	Inwestycje krótkoterminowe	6 136 563,95	10,73	7 494 600,84	13,10	7 061 751,11	12,35	115,08	94,22
1.	Krótkoterminowe aktywa finan.	6 136 563,95	10,73	7 494 600,84	13,10	7 061 751,11	12,35	115,08	94,22
a)	w jednostkach powiązanych		0,00		0,00		0,00		
-	udziały i akcje		0,00		0,00		0,00		
-	inne papiery wartościowe		0,00		0,00		0,00		
-	udzielone pożyczki		0,00		0,00		0,00		
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00		0,00		0,00		
b)	w pozostałych jednostkach	6 005 886,00	10,50	7 423 000,00	12,98	7 013 000,00	12,26	116,77	94,48
-	udziały i akcje		0,00		0,00		0,00		
-	inne papiery wartościowe		0,00		0,00		0,00		
-	udzielone pożyczki		0,00		0,00		0,00		
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	6 005 886,00	10,50	7 423 000,00	12,98	7 013 000,00	12,26	116,77	94,48
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	130 677,95	0,23	71 600,84	0,13	48 751,11	0,09	37,31	68,09
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	130 677,95	0,23	71 600,84	0,13	48 751,11	0,09	37,31	68,09
-	inne środki pieniężne		0,00		0,00		0,00		
-	inne aktywa pieniężne (np. odsetki od lokat terminowych)		0,00		0,00		0,00		
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00		0,00		0,00		
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	171 261,58	0,30	237 570,75	0,42	1 662 575,86	2,91	970,78	699,82
1.	niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	94 160,68	0,16	81 902,13	0,14	130 700,97	0,23	138,81	159,58
2.	rozliczenia międzyokresowe - fundusz remontowy	0,00	0,00	0,00	0,00	802 774,97	1,40	0,00	0,00
3.	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	77 100,90	0,13	155 668,62	0,27	729 099,92	1,27	945,64	468,37

C.	NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ/FUNDUSZ PODSTAWOWY	0,00	0,00	0,00	0,00	32 376,18	0,06	0,00	0,00
D.	UDZIAŁY/AKCJE WŁASNE		0,00		0,00		0,00		
	SUMA AKTYWÓW	57 195 181,83	100,00	57 203 235,51	100,00	57 200 748,32	100,00	100,01	100,00

Zestawienie analityczne pasywów bilansu za lata 2014 - 2016 w cenach faktycznych – struktura i dynamika.

		2014		2015		2016		Dynamika	
		Kwota	%	Kwota	%	Kwota	%	7:3	7:5
I	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	Kapitał (fundusz) własny	50 057 621,51	87,52	48 820 729,28	85,35	48 002 512,49	83,92	95,89	98,32
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	47 230 612,58	82,58	45 886 496,27	80,22	44 514 373,32	77,82	94,25	97,01
a)	Fundusz udziałowy	292 766,75	0,51	297 080,39	0,52	293 025,63	0,51	100,09	98,64
b)	Fundusz wkładów mieszkaniowych	820 438,97	1,43	786 408,32	1,37	656 043,74	1,15	79,96	83,42
c)	Fundusz wkładów budowlanych	46 117 406,86	80,63	44 803 007,56	78,32	43 565 303,95	76,16	94,47	97,24
II	Należne, lecz nie wniesione wkłady na poczet kapitału podstawowego (wielkość ujemna)	-113 068,99	-0,20	-48 561,50	-0,08	0,00	0,00	0,00	0,00
III	Kapitał (fundusz) zapasowy	2 764 909,67	4,83	2 779 532,15	4,86	3 327 533,90	5,82	120,35	119,72
I.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	2 579 751,46	4,51	2 579 457,13	4,51	3 126 306,08	5,47	121,19	121,20
2.	Fundusz zasobowy	185 158,21	0,32	200 075,02	0,35	201 227,82	0,35	108,68	100,58
IV	Kapitał (fundusz) rezerwowy z aktualizacji wyceny	6 824,51	0,01	6 824,51	0,01	6 824,51	0,01	100,00	100,00
V	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe								
VI	Zysk / strata z lat ubiegłych			20 000,00	0,03		0,00		
VII	Zysk / strata netto	168 343,74	0,29	176 437,85	0,31	153 780,76	0,27	91,35	87,16
VIII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)								
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7 137 560,32	12,48	8 382 506,23	14,65	9 198 235,83	16,08	128,87	109,73
I	Rezerwy na zobowiązania	44 437,72	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego								
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	długoterminowe								
-	krótkoterminowe								
3.	Pozostałe rezerwy	44 437,72	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	długoterminowe								
-	krótkoterminowe	44 437,72	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	133 776,13	0,23	121 381,21	0,21	74 157,66	0,13	55,43	61,09
1.	Wobec jednostek powiązanych								
2.	Wobec jednostek powiązanych w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale								
3.	Wobec pozostałych jednostek	133 776,13	0,23	121 381,21	0,21	74 157,66	0,13	55,43	61,09
a)	Kredyty i pożyczki	133 776,13	0,23	121 381,21	0,21	74 157,66	0,13	55,43	61,09
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych								
c)	Inne zobowiązania finansowe								
d)	Inne								
III	Zobowiązania krótkoterminowe	5 054 119,10	8,84	6 221 121,89	10,88	7 547 750,99	13,20	149,34	121,32
1.	Wobec jednostek powiązanych								
a)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:								
-	do 12 miesięcy								
-	powyżej 12 miesięcy								
b)	Inne								
2.	wobec pozostałych jednostek w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale								

3.	Wobec pozostałych jednostek	3 595 772,68	6,29	3 528 599,77	6,17	3 270 434,66	5,72	90,95	92,68
a)	Kredyty i pożyczki								
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych								
c)	Inne zobowiązania finansowe								
d)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 721 245,89	3,01	1 711 846,77	2,99	1 933 051,82	3,38	112,31	112,92
-	do 12 miesięcy	1 721 245,89	3,01	1 711 846,77	2,99	1 933 051,82	3,38	112,31	112,92
-	powyżej 12 miesięcy								
e)	Zobowiązania wobec lokali mieszkalnych					547 612,33			
f)	Zobowiązania wobec lokali użytkowych					2 867,58			
g)	zobowiązania z tytułu dostaw mediów					111 567,44			
h)	Zaliczki otrzymane na dostawy	1 332 990,97	2,33	1 205 654,99	2,11	0,00	0,00	0,00	0,00
i)	Zobowiązania wekslowe								
j)	Zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	308 069,92	0,54	344 114,06	0,60	357 255,16	0,62	115,97	103,82
k)	Z tytułu wynagrodzeń	65 984,40	0,12	70 153,94	0,12	75 975,89	0,13	115,14	108,30
l)	Inne	167 481,50	0,29	196 830,01	0,34	242 104,44	0,42	144,56	123,00
3.	Fundusze specjalne	1 458 346,42	2,55	2 692 522,12	4,71	4 277 316,33	7,48	293,30	158,86
a)	Fundusz remontowy	1 315 156,88	2,30	2 565 533,40	4,48	3 735 073,78	6,53	284,00	145,59
b)	Fundusz remontowy spółdzielni					412 746,76	0,72	0,00	0,00
c)	Fundusz socjalny	143 189,54	0,25	126 988,72	0,22	126 988,72	0,22	88,69	100,00
IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 905 227,37	3,33	2 040 003,13	3,57	1 576 327,18	2,76	82,74	77,27
1.	Ujemna wartość firmy								
2.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości					1 170 485,75			
3.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 905 227,37	3,33	2 040 003,13	3,57	405 841,43	0,71	21,30	19,89
-	długoterminowe					0,00			
-	krótkoterminowe	1 905 227,37	3,33	2 040 003,13	3,57	405 841,43	0,71	21,30	19,89
a)	Nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości	1 489 711,65	2,60	1 635 699,04	2,86	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	415 515,72	0,73	404 304,09	0,71	0,00	0,00	0,00	0,00
	RAZEM PASYWA	57 195 181,83	100,00	57 203 235,51	100,00	57 200 748,32	100,00	100,01	100,00

ANALIZA DZIAŁALNOŚCI NA PODSTAWIE WSKAŹNIKÓW

2.1. Analiza bilansu

W badanym okresie, w stosunku do lat poprzednich, obroty bilansowe utrzymały się na podobnym poziomie. W porównaniu do roku:

- 2015 obroty bilansowe wynoszą 100 %,
- do roku 2014 wynoszą 100,01 %.

2.2. Majątek Spółdzielni

W strukturze aktywów nastąpiło:

- zmniejszenie aktywów trwałych:
 - w porównaniu do roku 2015 wynosi 97,76 %w tym:
- rzeczowe aktywa trwałe wynoszą 97,87 % roku poprzedniego.
Zmniejszenie nastąpiło z powodu umorzenia środków trwałych oraz przekształcenia prawa własności mieszkań i gruntów na własność wyodrębnioną.
- należności długoterminowe uległy zmniejszeniu do 61,09 % roku ubiegłego w wyniku ich spłaty.

Aktywa obrotowe wynoszą 111,18 % roku poprzedniego

w tym:

- zapasy wynoszą 76,11 %,
- należności krótkoterminowe 104,01 %,
- inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne) wynoszą 94,22 %.

2.3. Kapitały i pozostałe pasywa

W pasywach bilansu nastąpiły następujące zmiany:

- nastąpiło zmniejszenie kapitału własnego do wysokości:
 - roku 2015 98,32 %,
 - roku 2014 95,89 %.

w wyniku przekształcenia prawa własności mieszkań na własność wyodrębnioną oraz umorzenia budynków i mieszkań.

- zmniejszyły się zobowiązania długoterminowe do wysokości:
 - roku 2015 61,09 %,
 - roku 2014 55,43 %w wyniku ich spłaty.
- zobowiązania krótkoterminowe wynoszą w stosunku do:
 - roku 2015 121,32 %,
 - roku 2014 149,34 %.

2.4. Analiza rachunków zysków i strat

Działalność spółdzielni za 2016 r. zamknęła się:

- zyskiem netto na działalności gospodarczej 153 780,76
- nadwyżką kosztów nad przychodami 518 362,80

Analiza poszczególnych pozycji rachunku zysków i strat za badany okres wskazuje na:

- zwiększenie przychodów ze sprzedaży produktów do wys. 102,12 % roku ubiegłego,
- przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztów działalności operacyjnej do wys. 106,36 % roku ubiegłego.

Na wysokość zysku miały wpływ przychody finansowe, które za rok 2016 wynoszą 141 389,43 zł przy kosztach finansowych 630,84 zł.

Przychody finansowe -to odsetki w tym:

- odsetki od lokat 98 853,37 zł
- odsetki z tyt. nieterminowych wpłat lokali mieszkalnych 41 666,20 zł

2.5. Analiza płynności finansowej

Wskaźniki I, II i III oscylują około wartości wzorcowych, ponieważ wynoszą:

- wskaźnik płynności I bieżącej 1,36
- wskaźnik płynności II szybkiej 1,30
- wskaźnik płynności III gotówkowej 0,93

Stąd wniosek, że Spółdzielnia nie posiada trudności płatniczych.

1.2 Kontynuacja działalności

Zaprezentowane wyniki analizy, nie wskazują na zagrożenie możliwości działalności spółdzielni w roku następnym po badanym.

B. Część szczegółowa**1. PRAWIDŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ KSIĄG RACHUNKOWYCH**

1. Badana Spółdzielnia posiada dokumentację zasad polityki rachunkowości wprowadzoną Uchwałą Zarządu na 374/2008 z dnia 12.12.2008 r.
2. W przyjętych zasadach polityki rachunkowości ustalono:
 - ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych
 - metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego
 - zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, w tym:
 - zakładowego planu kont
 - wykazu zbiorów danych tworzących księgi rachunkowe na komputerowych nośnikach danych
 - opisu systemu przetwarzania danych (systemu informatycznego)
 - systemów służących ochronie danych (w tym dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych, innych dokumentów stanowiących podstawę dokonanych w nich zapisów).
3. W dokumentacji zasad polityki rachunkowości prawidłowo przyjęto dopuszczalne zasady wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego. Te przyjęte zasady prawidłowo zaprezentowano we wprowadzeniu do sprawozdania finansowego. Nie stwierdzono istotnych odstępstw od przyjętych zasad wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego.
4. Spółdzielnia posiada, w ramach dokumentacji zasad polityki rachunkowości, zakładowy plan kont oraz pozostałe uregulowania wynikające z wymogów art. 10 ust. o rachunkowości.
5. Księgi rachunkowe obejmują elementy wynikające z art. 13 ust. o rachunkowości. Prowadzone są one w technice komputerowej w oparciu o program UNISOFT Sp. z o.o. Gdynia.

6. Roczne księgi, w tym dziennik są utrwalane w formie druków komputerowych-księgi za rok ubiegły zostały w ten sposób utrwalone.
7. Księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie Spółdzielni. Organizacja ewidencji księgowej zapewnia kompletność ujęcia operacji gospodarczych.
8. Badana jednostka posiada instrukcję obiegu dowodów księgowych, wprowadzoną uchwałą zarządu na 252/05 z dnia 29.07.2005r., zapewniającą poprawność i terminowość operacji gospodarczych.
9. Wyniki przeprowadzenia dla potrzeb oceny sprawozdania finansowego wrywkowego badania ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych stanowiących podstawę zapisów w nich oraz powiązań danych ksiąg z badanym sprawozdaniem finansowym pozwalają uznać księgi rachunkowe za ogólnie spełniające warunek poprawności. Inwentaryzację aktywów i pasywów, przeprowadzoną w zakresie, terminach i z częstotliwością przewidzianą w ustawie o rachunkowości można uznać za poprawną, nie stwierdzono różnic inwentaryzacyjnych.

2. INWENTARYZACJA

Inwentaryzację roczną przeprowadzono na podstawie:

- Zarządzenia Nr 45/2016 Prezesa Zarządu z dnia 07.11.2016 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej drogą spisu z natury
- Uchwały Nr 7/2017 z dnia 13.01.2017 r. Zarządu Spółdzielni w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji.

Inwentaryzacją objęto:

Lp.	Rodzaj składników	Wg stanu na dzień	Sposób przeprowadzenia
1	Zapasy materiałów	31.12.2016 r.	W drodze weryfikacji
2	Środki trwałe	31.12.2016 r.	W drodze weryfikacji
3	Przedmioty niskocenne	31.12.2016 r.	Spis z natury
4	Inwestycje rozpoczęte	31.12.2016 r.	Spis z natury
5	Środki pieniężne w gotówce znajdujące się w kasie	31.12.2016 r.	Spis z natury
6	Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach	31.12.2016 r.	Potwierdzenie salda
7	Należności, pożyczki i kredyty	31.12.2016 r.	Potwierdzenie salda
8	Grunty	31.12.2016 r.	W drodze weryfikacji
9	Należności sporne	31.12.2016 r.	W drodze weryfikacji
10	Należności i zobowiązania wobec pracowników	31.12.2016 r.	W drodze weryfikacji

W wyniku rozliczenia inwentaryzacji różnice nie wystąpiły.

Biegła rewident uczestniczyła w niespodziewanej kontroli kasy podczas badania sprawozdania dnia 31.03.2017 r. W wyniku kontroli różnice nie wystąpiły.

2. Bilans

1. Prezentacja aktywów trwałych.

	31.12.2015	31.12.2016
Aktywa trwałe	47 921 314,28	46 848 424,14
Aktywa trwałe (grupa A aktywów) wynoszą:		
Składają się z:		
– wartości niematerialnych i prawnych	17 375,67	10 228,70
– rzeczowych aktywów trwałych	47 782 557,40	46 764 037,78
– należności długoterminowych	121 381,21	74 157,66
– inwestycji długoterminowych	-	-
– długoterminowych rozliczeń międzyokresowych	-	-

- 1.1 **Wartości niematerialne i prawne** (poz. A.I aktywów) **10 228,70**
 obejmują:
- wartość nieumorzona część programów komputerowych

Zmiany w zakresie wartości niematerialnych i prawnych przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Wartość początkowa	Umorzenie
Stan na 01.01.2016 r.	191 213,40	189 180,75
Zwiększenia:		
- zakup programu	15 343,02	
- umorzenie	-	
Stan na 31.12.2016 r.	206 556,42	7 146,97
Wartość netto	10 228,70	

- 1.2. **Rzeczowe aktywa trwałe** (poz. A. II. aktywów) **46 764 037,78**
 obejmują:
- środki trwałe **46 756 074,73**
 - środki trwałe w budowie **7 963,05**
 - zaliczki na środki trwałe w budowie **-**
- Środki trwałe
 składają się z:
- gruntów własnych **1 387 290,49**
 - w tym prawo wieczystego użytkowania **286 626,67**
 - budynków, lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej **45 290 474,10**
 - urządzeń technicznych i maszyn **64 704,67**
 - środków transportu **3 200,00**

– innych środków trwałych

10 405,47

Wartość netto środków trwałych na dzień 31.12.2016 r.

Wynika z następującego wyliczenia:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
1.	Grunty w użytkowaniu wieczystym	369 822,51	83 195,84	286 626,67
2.	Grunty własne	1 100 663,82	-	1 100 663,82
3.	Budynki i budowle	80 955 931,31	35 665 457,21	45 290 474,10
4.	Urządzenia i maszyny techniczne	1 619 912,27	1 555 207,6	64 704,67
5.	Środki transportu	169 749,00	166 549,00	3 200,00
6.	Inne środki trwałe	94 627,35	84 221,88	10 405,47
	Razem środki trwałe	84 310 706,26	37 554 631,53	46 756 074,73

Zmiany w środkach trwałych przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Wartość brutto	Umorzenie
Stan na 01.01.2016 r.	84 194 442,64	36 538 212,70
Zmniejszenia :		
- likwidacja	42 010,79	184 347,67
- wyodrębnienia, waloryzacja	862 463,09	
Zwiększenia :		
- nabycie, przyjęcie z inwestycji	1 020 737,50	
- umorzenie roczne	-	1 200 766,50
Stan na 31.12.2016 r.	84 310 706,26	37 554 631,53
Wartość netto	46 756 074,73	

Zmiany w środkach trwałych wynikają między innymi:

Zwiększenia:

- sieć ciepłownicza 77 204,65
- przyjęcie parkingu 413 474,39
- zakup sprzętu 50 007,07
- węzeł cieplny 107 795,36
- waloryzacja 372 256,03

Zmniejszenia:

- przeniesienie lokali mieszkalnych na własność wyodrębnioną 309 847,95
- przeniesienie gruntów na własność wyodrębnioną 5 563,18
- likwidacja sprzętu 42 010,79
- waloryzacja 547 052,06

Środki trwałe amortyzuje się zgodnie z planem amortyzacji.

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową, z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych, dla których naliczone jest umorzenie w ciężar funduszy. Przewidywany czas ekonomicznej użyteczności środków trwałych jest ustalany przez służbę techniczną, czas ten w zakresie amortyzacji pokrywa się ze stawkami podatkowymi. Odpisy amortyzacyjne zapewniają prawidłową wycenę środków trwałych i prawidłowe ustalenie wyniku finansowego.

1.2.1. Środki trwałe w budowie 7 963,05

Obroty na koncie w ciągu roku są następujące:

Stan na 01.01.2016 r.	126 327,46
Zwiększenia	295 109,98
- dokumentacja projektowa / uzgodnienia	16 887,00
- roboty budowlane	248 306,80
- oświetlenie terenu	23 820,18
- wycinka drzew	1 296,00
- usługi geodezyjne	4 800,00
Zmniejszenia:	413 474,39
- rozliczenie parkingu	413 474,39

Saldo 31.12.2016 r.

– podziały, mapy	800,00
– projekty parkingów / uzgodnienia	6 990,00
– opłata skarbową	173,05

1.3. Należności długoterminowe (pozycja A III aktywów). 74 157,66

obejmują:

-skapitalizowane odsetki od kredytów w długoterminowej spłacie

Saldo zgodne z potwierdzeniem Banku PKO BP S.A. oddział w Jeleniej Górze.

Saldo wynika z następujących obrotów:

Stan na 01.01.2016 r.	121 381,21
Zwiększenia:	
- z tytułu naliczonej waloryzacji za 2016	2 079,43
Zmniejszenia:	49 302,98
-spłata zadłużenia wobec budżetu	7 624,32
-spłata 30% zadłużenia budżetowego	5 939,88
-umorzenia zadłużenia budżetowego	33 659,35
-anulowanie waloryzacji 2016 r.	2 079,43
Stan na 31.12.2016 r.	74 157,66

Saldo wynika za szczegółowej ewidencji analitycznej.

1.4. Inwestycje długoterminowe (poz. A.IV aktywów) nie występują**1.5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (poz. A V aktywów) nie występują**

2. <i>Prezentacja aktywów obrotowych.</i>	31.12.2015	31.12.2016
Aktywa obrotowe (grupa B aktywów)	9 281 921,23	10 319 948,00
Obejmują:		
-zapasy	58 239,60	44 327,57
-należności krótkoterminowe	1 491 510,04	1 551 293,46
-inwestycje krótkoterminowe	7 494 600,84	7 061 751,11
-rozliczenia międzyokresowe	237 570,75	1 662 575,86
2.1. Zapasy (poz. B I. aktywów) w wys. obejmują:		44 327,57
– materiały		44 327,57
– półprodukty i produkty w toku		-
– produkty gotowe		-
– towary		-
– zaliczki na poczet dostaw		-
Saldo wynika z ewidencji ilościowo-wartościowej zgodnej z ewidencją magazynową.		
Składają się z materiałów w magazynach:		
-magazyn nr 1 ADM 1		6 565,87
-magazyn nr 2 ADM 2		17 462,58
-magazyn nr 3 ADM 3		2 795,96
-magazyn nr 4 ADM 4		4 927,58
-magazyn główny		12 575,58
Łącznie		44 327,57
2.2 Należności krótkoterminowe (poz. B. II. aktywów) obejmują:		1 551 293,46
1) należności od jednostek powiązanych		-
2) należności od pozostałych jednostek:		1 551 293,46
a) z tytułu opłat za lokale mieszkalne		1 271 183,26
b) z tytułu opłat za lokale użytkowe		11 079,17
c) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:		115 080,59
- do 12 miesięcy		115 080,59
- powyżej 12 miesięcy		-
d) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		0,00
e) inne		148 770,44
f) dochodzone na drodze sądowej		5 180,00

2.2.a). Należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne:

Obejmują:

Lp.	tytuł	31.12.2016 r.
1.	Rozrachunki z członkami z tytułu opłaty eksploatacyjnej	462 726,96
2.	Należności z tyt. opłat za lokale mieszkalne objęte wyrokami sądowymi	484 333,49
3.	Należności z tyt. kosztów procesowych lokali mieszkalnych	136 501,18
4.	Należności z tyt. odsetek od nieterminowych opłat od lokali mieszkalnych	16 536,31
5.	Należności z tyt. odsetek od zasądzonych należności lokali mieszkalnych	294 743,88
6.	Należności z tytułu zasądzonych kosztów windykacji	7 715,39
7.	Koszty windykacji	2 083,36
8.	Należności z tyt. spłat kredytów mieszkaniowych	1 675,32
9.	Należności z tyt. zasądzonych kredytów	13 711,80
10.	Należności z tyt. kosztów procesowych zasądzonych kredytów	15 807,85
11.	Odsetki od kredytów zasądzonych	89 203,54
12.	Razem	1 525 039,08
13.	Odpis aktualizujący należności	253 855,82
	Ogółem (12 minus 13)	1 271 183,26

Zostały zabezpieczone odpisami aktualizującymi rozrachunki
w wys.

253 855,82

w związku z czym w bilansie wykazano saldo

1 271 183,26

Analizując należności stwierdzono, że Spółdzielnia czyni starania
w kierunku wyegzekwowania należności.

b) Należności z tytułu opłat za lokale użytkowe

Obejmują:

Lp.	tytuł	31.12.2016 r.
1.	Rozrachunki z członkami z tytułu opłaty za lokale użytkowe	10 332,43
2.	Należności z tyt. opłat za lokale użytkowe objęte wyrokami sądowymi	0,00
3.	Należności z tyt. kosztów procesowych lokali użytkowych	0,00
4.	Należności z tyt. odsetek od nieterminowych opłat od lokali użytkowych	746,74
5.	Należności z tytułu odsetek od zasądzonych należności lokali użytkowych	0,00
	Razem	11 079,17

c). Należności z tytułu dostaw

Obejmują:

Lp.	tytuł	31.12.2016 r.
1.	Rozrachunki z dostawcami i odbiorcami	1 303,70
2.	Rozrachunki z właścicielami z tytułu termomodernizacji	31 487,30
3.	Rozrachunki z tytułu CO, CW i ZW	82 289,59
	Razem	115 080,59

Wskaźnik zaległości za zajmowane lokale mieszkalne i lokale użytkowe przedstawia się następująco:

Treść	31.12.2015			31.12.2016		
	Liczba osób	Kwota zadłużenia	Wsk.% zadł.	Liczba osób	Kwota zadłużenia	Wsk.% zadł.
1	2	3	4	5	6	7
Lokale mieszkalne						
- nie objęte wyrokiem	1 355	378 941,12	1,77	2 170	462 726,96	2,14
- skierowane do sądu	27	465,38	0,22	2	5 180,00	0,02
- zasądzone	68	399 326,72	1,86	83	484 333,49	2,24
Razem	1 450	824 733,22	3,85	2 255	952 240,45	4,40
Lokale użytkowe						
- nie objęte wyrokiem	16	22 040,43	3,59	17	10 332,43	1,73
- zasądzone	0	0,00	0	0	0,00	0
Razem	16	22 040,43	3,59	17	10 332,43	1,73

- b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń (poz. II 2 b aktywów) 0,00
- c) inne 148 770,44
 obejmują:
 - rozrachunki z pracownikami (dotyczą rozliczenia znaczków) 93,10
 - rozrachunki z tyt. pożyczek ZFM 126 656,00
 - pozostałe rozrachunki 22 021,34
 Salda bieżące.
- d) dochodzone na drodze sądowej 5 180,00
 wynika z następujących obrotów:
 Stan na 01.01.2016 r. 46 465,38

- należności skierowane do sądu	202 906,50
- wydane nakazy zapłaty	244 191,88
Stan na 31.12.2016 r.	5 180,00
2.3. Inwestycje krótkoterminowe – (poz. B.III aktywów).	7 061 751,11
obejmują:	
1) krótkoterminowe aktywa finansowe	7 061 751,11
a) w jednostkach powiązanych	-
b) w pozostałych jednostkach	7 013 000,00
c) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	48 751,11
2.3.1 Inne krótkoterminowe aktywa finansowe w wys.	7 013 000,00
Obejmują lokaty w:	
-Banku PKO BP S.A. w Bolesławcu lokata dzienna	1 513 000,00
-Banku PKO BP S.A. w Bolesławcu (lokaty do 1 m-ca)	5 500 000,00
Lokaty zostały potwierdzone przez w/wymienione banki oraz wynikają z wyciągów bankowych.	
2.4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (poz. III 1 c aktywów)	48 751,11
w wys.	
składają się z:	
– środków pieniężnych w kasie i na rachunkach	
2.4.1. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach składają się z sald kont:	
- środki pieniężne w kasie	9 779,66
Spółdzielnia posiada 4 kasy.	
Wykazane saldo składa się z następujących sald:	
Kasa nr 1 ADM 2	1 877,48
Kasa nr 2 ADM 3	2 572,00
Kasa nr 3 ADM 4	2 351,19
Kasa nr 4 ADM 1	2 978,99
Wykazane salda wynikają z raportów kasowych na dzień 31.12.2016 r. oraz prawidłowej ewidencji kasowej. Ponadto salda w poszczególnych kasach zostały potwierdzone protokołami inwentaryzacji gotówki w kasie.	
- środki pieniężne w bankach w wys.	38 971,45
na następujących rachunkach bankowych:	
Środki wynikają z wyciągów bankowych, zgodnych z ewidencją księgową, a ponadto zostały potwierdzone przez bank.	
Złotówkowe rachunki bankowe	
PKO BP S.A. Bolesławiec r-k bieżący	3 466,53
Łużycki Bank Spółdzielczy w Lubaniu	10 434,66
PKO BP S.A. Bolesławiec r-k ZFŚS	763,79

PKO BP S.A. Bolesławiec r-k wkładów	455,51
PKO BP S.A. Bolesławiec r-k f. remont.	23 850,96

2.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 662 575,86
– niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	130 700,97
– ujemny fundusz remontowy	802 774,97
– pozostałe rozliczenia międzyokresowe	729 099,92
jak:	
- polisy ubezpieczeniowe	1 880,38
- prenumeraty	3 623,70
- pomiary elektryczne	57 158,36
- koszty p/poż	655 334,90
- pomiary elektryczne	1 784,05
- koszty finansowe	9 318,53

C. Należne wpłaty na kapitał/fundusz podstawowy	32 376,18
obejmują spłaty za termomodernizację.	

Saldo wynika z obrotów;

Stan na 01.01.2016 r.	48 561,50
-----------------------	-----------

Zmniejszenia - spłata	16 185,32
-----------------------	-----------

Stan na 31.12.2016 r.	32 376,18
-----------------------	-----------

3. Prezentacja kapitałów własnych.	31.12.2015	31.12.2016
Kapitał (fundusz) własny	48 820 729,28	48 002 512,49
obejmuje:		
1) kapitał/fundusz podstawowy	45 886 496,27	44 514 373,32
- należne wpłaty na kapitał	- 48 561,50	
2) kapitał/fundusz zapasowy	2 779 532,15	3 327 533,90
3) kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	6 824,51	6 824,51
4) pozostałe kapitały rezerwowe	-	-
5) zysk z lat ubiegłych	20 000,00	-
6) zysk netto	176 437,85	153 780,76
7) odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-

3.1. Kapitał/fundusz podstawowy	44 514 373,32
obejmuje:	

-fundusz udziałowy	293 025,63
-fundusz wkładów mieszkaniowych	656 043,74
-fundusz wkładów budowlanych	43 565 303,95

Zmiany w funduszu prawidłowo przedstawiono w sprawozdaniu na dzień 31.12.2016 r. Zestawienie zmian w kapitale(funduszu) własnym.

- 3.2. **Kapitał zapasowy w wys.** **3 327 533,90**
 Obejmuje:
 – fundusz zasobowy Spółdzielni 201 227,82
 – fundusz zasobów mieszkaniowych 3 126 306,08
- 3.3. **Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny:** **6 824,51**
 Obejmuje fundusz z aktualizacji środków trwałych niemieszkalnych objętych aktualizacją na dzień 01.01.1995r. BZ = BO
- 3.4. **Zysk z lat ubiegłych** **0,00**
- 3.4.1. **Zysk netto** **153 780,76**
 wynika z wyliczeń przedstawionych w dalszej części raportu, dotyczącej rachunku zysków i strat

4. **Prezentacja zobowiązań i rezerw na zobowiązania.**

	31.12.2015	31.12.2016
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	8 382 506,23	9 198 235,83
obejmują:		
– rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
– zobowiązania długoterminowe	121 381,21	74 157,66
– zobowiązania krótkoterminowe	6 221 121,89	7 547 750,99
– rozliczenie międzyokresowe	2 040 003,13	1 576 327,18

- 4.1. **Rezerwy na zobowiązania** **nie występują**
 na dzień 31.12.2016 r.

- 4.2. **Zobowiązania długoterminowe** **74 157,66**
 obejmują:

- zobowiązania wobec jednostek powiązanych –
 – zobowiązania wobec pozostałych jednostek 74 157,66
 –kredyty i pożyczki 74 157,66

obejmują:

- skapitalizowane odsetki od kredytów
 w długoterminowej spłacie 74 157,66

Saldo zostało potwierdzone przez bank PKO BP S.A. Oddział w Jeleniej Górze.

- 4.3. **Zobowiązania krótkoterminowe** **7 547 750,99**
 obejmują:

- zobowiązania wobec jednostek powiązanych –

– zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 270 434,66
– fundusze specjalne	4 277 316,33
4.3.1. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek w wys. obejmują:	3 270 434,66
a) kredyty i pożyczki	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-
c) inne zobowiązania finansowe	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 933 051,82
- do 12 miesięcy	1 933 051,82
- powyżej 12 miesięcy	-
e) zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	547 612,33
f) zobowiązania wobec lokali użytkowych	2 867,58
g) zobowiązania z tytułu dostaw mediów	111 567,44
h) zaliczki otrzymane na dostawy	-
i) zobowiązania wekslowe	-
j) zobowiązania z tytułu podatków, ceł,	-
k) ubezpieczeń i innych świadczeń	357 255,16
l) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	75 975,89
m) inne	242 104,44
Ad d) Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	1 933 051,82
obejmują:	
– rozrachunki z dostawcami	1 901 764,26
saldą zapłacone do dnia badania	
– rozrachunki z odbiorcami	239,00
– rozrachunki z członkami z tyt.	
udziałów i wkładów (niepobrane udziały)	15 238,12
– rozliczenie zakupu usług (rozliczone do dnia badania)	15 810,44
Ad e) Zobowiązania wobec lokali mieszkalnych stanowią nadpłaty.	
Ad f) Zobowiązania wobec lokali użytkowych stanowią nadpłaty.	
Ad g) Rozrachunki z tytułu dostaw mediów	111 567,44
-- stanowią rozrachunki z tytułu rozliczenia CO.	
Ad i) Zobowiązania z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń społ.	357 255,16
obejmują:	
– podatek VAT	11 307,00
– podatek dochodowy od osób prawnych	9 122,00
– podatek dochodowy od osób fizycznych	53 933,00
– rozliczenia z ZUS	131 617,20
– PFRON	8 486,00
– wywóz nieczystości	94 566,00

- | | |
|----------------------------|-----------|
| – składki na Fundusz Pracy | 8 267,25 |
| – składka zdrowotna | 39 956,71 |

Zobowiązania zapłacone w terminie.

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Ad l) Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń | 75 975,89 |
| Dotyczy wynagrodzeń za m-c 12.2016 r., rozliczono w m-cu styczniu 2017 r. | |
| Ad m)Inne | 242 104,44 |
| Obejmują potrącenia z listy płac (do dnia badania rozliczone) oraz zabezpieczenia na poczet wykonania umowy | |

4.3.2. Fundusze specjalne 4 277 316,78
obejmują:

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| – fundusz remontowy nieruchomości | 3 735 073,78 |
| – fundusz remontowy spółdzielni | 412 746,76 |
| – fundusz socjalny | 129 495,79 |

1) Fundusz remontowy nieruchomości 3 735 073,78
obejmuje:

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| – 44 nieruchomości z wynikiem dodatnim łącznie | 3 632 883,20 |
| – fundusz remontowy dźwigów | 102 190,58 |
| – ujemne saldo 17 nieruchomości w wys. | 802 774,97 |
| wykazano po stronie aktywów w pozycji "krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe" | |

Fundusz remontowy Spółdzielni wynika następujących obrotów:

Stan na 01.01.2016 r.	498 578,46
-----------------------	------------

Zwiększenia

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| - 3% z odpisu nieruchomości | 126 441,14 |
| - wpłaty na docieplenie stropodachu | 8 489,33 |

Zmniejszenia:	220 762,17
---------------	------------

- | | |
|-------------------------------------------|------------|
| - remont placu zabaw, boiska | 4 736,48 |
| - remont lok. mieszkal. (strych) na najem | 2 625,27 |
| - pomiar placu zabaw, mapy | 1 218,50 |
| - rozliczenia docieplenia stropodachu | 5 332,37 |
| - budowa parkingu na terenie spółdzielni | 114 967,32 |
| - siłownia zewnętrzna | 91 882,23 |

Stan na 31.12.2016 r.	412 746,76
-----------------------	------------

2) Fundusz socjalny 129 495,79

Saldo wynika z następujących obrotów:

Stan na 1.01.2016 r. 126 988,72

Zwiększenia:

– odpis w koszty 101 416,37

– odsetki 1 256,00

Zmniejszenia:

– wypoczynek dzieci i młodzieży 7 750,34

– bony towarowe 82 725,02

– świadczenia losowe 2 500,00

– pozostałe 7 190,20

Stan na 31.12.2016 r. 129 495,79

Wydatki funduszu wynikają z Regulaminu przyznawania pracownikom Spółdzielni mieszkaniowej „Bolesławianka” świadczeń z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

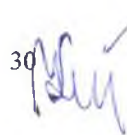
4.4. Rozliczenia międzyokresowe 1 576 327,18

obejmują:

– Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości 1 170 485,75

– przychody przyszłych okresów 405 841,43

(naliczone odsetki od zaległości, odsetki od lokat)



3 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

5. Prezentacja przychodów netto ze sprzedaży i zrównane z nimi

	31.12.2015	31.12.2016
5.1. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wynoszą:	22 491 396,25	23 239 323,32
Składają się z:		
– przychody netto ze sprzedaży produktów	21 406 996,58	21 861 771,84
a) z opłat	21 113 123,29	21 561 824,65
b) z działalności własnej	293 873,29	299 947,19
– zmiany stanu produktów	73 469,41	577 438,92
– kosztu wytworzenia świadczenia na własne potrzeby jednostki	1 010 930,26	800 112,56
– przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów obejmują:	21 861 771,84	
– eksploatacja lokali mieszkalnych	9 776 884,75	
– woda i ścieki	3 441 638,51	
– wywóz nieczystości stałych	1 122 954,00	
– eksploatacja dźwigów	377 608,06	
– eksploatacja domofonów	94 913,01	
– zaliczka na wodomierze l. mieszk.	124 982,46	
– eksploatacja garaży	326 318,15	
– pożytki nieruchomości	187 323,46	
– pożytki nieruchomości domofony	167,40	
– pożytki nieruchomości wodomierze	211,70	
– CO i CW lokali mieszkalnych	6 108 823,15	
– eksploatacja lokali użytkowych	187 716,56	
– CO i CW lokali użytkowych	53 385,84	
– zaliczki na wodomierze l. użytkowych	760,92	
– dzierżawy terenów	48 173,16	
– sprzedaż usług zewnętrznych	9 910,71	
5.2. Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	800 112,56	
Wynika z faktur wewnętrznych obejmujących usługi własnych konserwatorów na rzecz funduszu remontowego.		
5.3. Zmiana stanu produktów	577 438,92	
– zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów		

3



ZBR FISKAR

5.4. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów nie występują.

6. Prezentacja kosztów działalności operacyjnej

6.1. Kompletność ujęcia kosztów oraz zasady rozliczania :

- a) kompletność ujęcia kosztów roku 2016 została zachowana,
- b) koszty rodzajowe zaewidencjonowane na poszczególnych kontach zespołu 4-go zostały zakwalifikowane zgodnie z treścią poszczególnych kont. Przeniesienie kosztów rodzajowych oraz zamknięcie kont zespołu 4-go na koniec roku zostało dokonane prawidłowo,
- c) rozliczenie kont zespołu 5-go – zgodne z Zakładowym Planem Kont, prowadzone jest w rozbiu na 76 nieruchomości.

6.2. Koszty działalności

23 678 736,73

Składają się z następujących kosztów rodzajowych:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota		Struktura 2016 %	Dynamika (2016:2015) %
		2015	2016		
1	2	4	5	6	7
1.	Amortyzacja	69 106,64	71 178,94	0,30	103,00
2.	Zużycie materiałów i energii	8 570 107,79	8 848 969,33	37,37	103,25
3.	Usługi obce	1 128 094,31	2 049 288,14	8,65	181,66
4.	Podatki i opłaty w tym:	2 972 374,26	3 110 550,00	13,14	104,65
5.	Wynagrodzenia	3 927 709,41	3 958 916,20	16,72	100,79
6.	Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	850 824,44	858 228,15	3,62	100,87
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	4 744 380,25	4 781 605,97	20,80	100,78
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	-
9.	Razem koszty rodzajowe w tym:	22 262 597,10	23 678 736,73		
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	20 978 828,43	22 070 938,75	100	106,36
	b) z działalności własnej	199 369,00	230 246,50		

6.2.1. Amortyzacja

71 178,94

obejmują:

- amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych 7 146,97
- amortyzacja środków trwałych 64 031,97

6.2.2. Zużycie materiałów i energii	8 848 969,33
obejmuje:	
– zużycie materiałów	421 667,53
– zużycie energii/gaz	5 231 157,24
– zużycie wody	3 196 144,56
6.2.3. Usługi obce	2 049 288,14
wynikają z faktur zakupu.	
6.2.4. Podatki i opłaty	3 110 550,00
obejmują:	
– podatki od nieruchomości	156 749,00
– PFRON	102 356,00
– podatek VAT	1 658 446,06
– wieczyste użytkowanie	40 333,57
– opłata za wywóz śmieci	1 141 314,00
– pozostałe opłaty	11 351,37
6.2.5. Wynagrodzenia	3 958 916,20
obejmują:	
– wynagrodzenia osobowe	3 869 587,04
– wynagrodzenia bezosobowe	28 279,16
– diety Rady Nadzorczej	61 050,00
6.2.6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	858 228,15
obejmują:	
– składki ZUS	700 122,96
– odpis na ZFŚS	101 416,37
– świadczenia BHP	42 749,85
– pozostałe świadczenia	13 938,97
6.2.7. Pozostałe koszty rodzajowe	4 781 605,97
obejmują:	
– odpisy na fundusz remontowy	4 644 473,18
– pozostałe koszty	137 132,79

7. Prezentacja przychodów operacyjnych, kosztów operacyjnych

	31.12.2015r.	31.12.2016r.
7.1. Pozostałe przychody operacyjne.	70 631,21	56 290,48
obejmują:		
– zysk ze zbycia nie finansowych aktywów trwałych	-	
– aktualizacja aktywów niefinansowych		6 965,73
– inne przychody operacyjne	70 631,21	49 324,75
obejmują:		
– zwrot kosztów procesowych lokali mieszkalnych		34 235,00
– nie pobrane udziały		2 108,62
– reklama		291,08
– opłaty manipulacyjne		772,54
– otrzymane dotacje		4 000,00
– odzysk złomu		168,00
– obsługa wspólnoty mieszkaniowej		7 099,23
– nie pobrane rozliczenie byłych lokatorów		264,11
– nadwyżka kasowa		200,00
– pozostałe		186,17
	31.12.2015r.	31.12.2016r.
7.2. Pozostałe koszty operacyjne	66 973,84	55 400,70
obejmują:		
– stratę ze zbycia nie finansowych aktywów trwałych	-	847,19
– aktualizację wartości aktywów nie finansowych	-	12 056,02
– inne koszty operacyjne	66 973,84	42 497,49
obejmują:		
– koszty postępowania spornego lokali mieszkalnych		23 545,05
– zasądzone dla zwolnionego pracownika		11 611,33
– pozostałe - lokale mieszkalne		7 335,95
– pozostałe		5,16

8. Prezentacja przychodów finansowych i kosztów finansowych

	31.12.2015r.	31.12.2016r.
8.1. Przychody finansowe	142 055,41	141 389,43
obejmują:		
– dywidendy i udziały w zyskach w tym:	-	
– odsetki	142 055,41	141 389,43
obejmują:		
– odsetki od lokat	86 795,84	98 853,37
– odsetki od rachunków	54,92	26,27
– odsetki za zwłokę od lokali mieszkalnych	53 939,97	41 666,20
– odsetki za zwłokę od lokali użytkowych	1 264,68	843,59
	31.12.2015r.	31.12.2016r.
8.2. Koszty finansowe	0,53	630,84
obejmują:		
– odsetki /od zasądanego odszkodowania	-	630,74
– inne	0,53	0,06

9. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych *nie występuje*

10. Ustalenie dochodu brutto, podatku dochodowego, dochodu netto**10.1. Ustalenie dochodu brutto**

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	23 239 323,32
– Koszty działalności.	23 679 736,73
Zysk na sprzedaży wynosi	- 439 413,41
+ Pozostałe przychody operacyjne	56 290,48
- Pozostałe koszty operacyjne.	55 400,70
Zysk z działalności operacyjnej	- 438 523,63
+ Przychody finansowe	141 389,43
- Koszty finansowe	630,84
Zysk z działalności gospodarczej	- 297 765,04

Podatek dochodowy od osób prawnych wynika ze szczegółowego wyliczenia:

Dochód na działalności opodatkowanej	351 670,00
Podatek dochodowy (19%)	66 817,00

10.2. Nadwyżka kosztów netto roku bieżącego (+) - 518 362,80

10.3. Zysk netto 153 780,76

4. WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ INFORMACJA DODATKOWA - zostały sporządzone na podstawie ewidencji księgowej, zgodnie z załącznikiem do ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r.

W wyniku badania stwierdza się zgodność danych zawartych w poszczególnych zestawieniach z danymi wykazanymi w bilansie i rachunku zysków i strat.

5. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM
Zgodnie z ewidencją księgową. Zmiany w kapitałach opisano przy prezentacji kapitałów.

Stan kapitału własnego na dzień 01.01.2016 r.	48 820 729,28
Stan kapitału własnego na dzień 31.12.2016 r.	48 002 512,49
Zmniejszenie kapitału wynosi	818 216,79

6. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzono w oparciu o dane wynikające z pozycji bilansowych.

Sprawozdanie wykazuje zmniejszenie środków pieniężnych, który wynika z:

środki pieniężne na początku roku obrotowego	7 494 600,84
środki pieniężne na koniec roku obrotowego	7 061 751,11
zmniejszenie	432 849,73

W poszczególnych działalnościach wystąpiły następujące zmiany środków pieniężnych:

Wyszczególnienie	Kwota
- Działalność operacyjna	- 524 349,08
- Działalność inwestycyjna	- 187 653,98
- Działalność finansowa	279 153,33
Zmiana stanu ogółem/zmniejszenie	- 432 849,73

7. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE-

nie występuję

8. ZDARZENIA PO DACIE ZAKOŃCZENIA ROKU OBROTOWEGO

Istotne operacje gospodarcze, udokumentowane po zakończeniu roku obrotowego, a dotyczące badanego okresu, zostały ujęte w księgach badanego okresu.

Inne istotne zdarzenia zaistniałe po zakończeniu roku obrotowego nie występują.

9. OCENA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK BADANY

Zarząd przedłożył sprawozdanie z działalności za rok 2016. Dane finansowe zamieszczone w sprawozdaniu z działalności pozostają w zgodności ze sprawozdaniem finansowym za ten rok. Przedstawione sprawozdanie w istotnym zakresie wyczerpuje wymogi określone w art. 49 ustawy o rachunkowości, wobec powyższego sprawozdanie to kwalifikuje się do uznania za prawidłowe.

- C. Podsumowanie wyników przedstawiono w opinii biegłego rewidenta. Raport zawiera 37 stron kolejno ponumerowanych i zaparafowanych przez biegłą.

Wszelkie ewentualne poprawki powstałe po sporządzeniu raportu będą sygnowane podpisem biegłego rewidenta przeprowadzającego badanie.

Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy.
2. Bilans sporządzony na 31.12.2016 r.
3. Rachunek zysków i strat okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy.
5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.

Wrocław, dnia 10.04.2017 r.

Kluczowy biegły rewident:
mgr Zofia Kardysz
nr ewid. 7314



FISKAR Sp. z o.o.
ZESPÓŁ BIEGŁYCH REWIDENTÓW
50-446 Wrocław, ul. Pułaskiego 14/3
tel. 346-08-83, 341-88-70
NIP 897-10-01-82 REGON 930359155