

**KANCELARIA BIEGŁYCH REWIDENTÓW "REWIT" HELENA KRZYTEK**  
**32 – 551 Wygiełzów ul. Adama Mickiewicza 30**

**Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania  
sprawozdań finansowych pod numerem 2875**

**NIP 628-100-11-11**

**REGON 272113360**

---

## **OPINIA i RAPORT**

### **Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**jednostki pod nazwą**

**Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "BUDOWLANKA"**

**z siedzibą Oświęcim ul. Bałandy 1**

**ZA ROK 2016.**

**Marzec 2017 rok**

Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania  
sprawozdań finansowych pod numerem 2875

NIP 628-100-11-11

REGON 272113360



## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

DLA RADY NADZORCZEJ

jednostki

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANKA”

siedzibą w Oświęcimiu, ul. Bałandy 1

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego

Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” z siedzibą w Oświęcimiu ul. Bałandy 1  
na które składa się:

- **wprowadzenie** do sprawozdania finansowego,
- **bilans** sporządzony na dzień 31.12.2016 r. wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową **zł 50 857 062,93**;
- **rachunek zysków i strat** za rok obrotowy 2016, wykazujący zysk **netto zł 521 559,10**;
- **zestawienie zmian w kapitale** (funduszu) własnym wykazujące zmianę w ciągu roku obrotowego
  - zmniejszenie o kwotę **zł 1 540 514,73**
- **rachunek przepływów pieniężnych** za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zmianę
  - zwiększenie o kwotę **zł 608 457,81**;
- **dodatkowe informacje i objaśnienia.**

Prezes Spółdzielni 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), 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 (lub innego organu nadzorującego) 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.



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,

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 odpowiedności 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.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:


- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2016 r., 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;
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami umowy/statutu jednostki.

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 zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

Opinia z badania sprawozdania finansowego za 2016 r. jednostki  
Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „BUDOWLANKA” z siedzibą w Oświęcimiu, ul. Bałandy 1

---

Helena Krzystek nr na liście KIBR 1975

  
.....  
Imię i nazwisko, numer w rejestrze kluczowego biegłego rewidenta)

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w  
imieniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania  
finansowego:

Kancelarii Biegłych Rewidentów „REWIT” Helena Krzystek  
z siedzibą 32-551 Wygietzów ul. A. Mickiewicza 30  
Nr KIBR 2875

Kancelaria Biegłych  
Rewidentów „REWIT”  
Helena Krzystek  
32-551 Wygietzów, ul. A. Mickiewicza 30  
NIP: 628-100-11-11, REG: 272113360



Wygietzów, 23 marzec 2017 rok



**Podmiot wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania  
sprawozdań finansowych pod numerem 2875**

**NIP 628-100-11-11**

**REGON 272113360**



**RAPORT**

**Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ**

**ZA 2016 ROK**

**jednostki**

**MIĘDZYAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

**„BUDOWLANKA”**

**z siedzibą w Oświęcimiu, ul.Bałandy 1**

sporządzony przez biegłego rewidenta Helenę Krzystek wpisaną na listę biegłych rewidentów pod numerem 1975, działającą w imieniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych - Kancelarii Biegłych Rewidentów „REWIT „ Helena Krzystek z siedzibą w Wygiełzowie przy ulicy A. Mickiewicza 30, wpisanego na listę pod numerem 2875.

**A. CZĘŚĆ OGÓLNA**

1.Podstawą prawną działalności Spółdzielni jest STATUT , 1-szy tekst jednolity przyjęty Uchwałą zebrania przedstawicieli członków nr 4/95 z dnia 10.06.1995 r., ze zmianami.


Ostatni jednolity tekst STATUTU przyjęty z dniem 30.11.2007.

Zmiany w statucie nastąpiły w roku: 2008, 2010, 2011, 2012 2013.. Zarówno STATUT jak i dokonane zmiany zostały wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego.

Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie XII Wydział Gospodarczy dnia 09.05.2002 r. pod numerem 0000111184.

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Oświęcim.

Posiada ona przez Urząd Skarbowy w Oświęcimiu. numer identyfikacji podatkowej NIP 549-000-54-14 oraz numer identyfikacyjny w systemie REGON 000486250 z dnia 18.05.2010 r.



**2. Głównym przedmiotem działalności jednostki jest:**

- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie;
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- wynajem i Zarządzanie Nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi;
- działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna.

Działalność odbywa się na terenie miast: Oświęcim , Chelmek i Zator.

**3. Kapitał (fundusz) podstawowy Spółdzielni i na dzień 31.12.2016 r. wynosi 43 250 417,62**

Do dnia zakończenia badania tj. do 07.03.2017r. kapitał (fundusz) podstawowy nie uległ zmianie.

**4. Kapitał własny Spółdzielni i wynosi na 31.12.2016 r. 44 966 294,89 zł i składa się z:**

- Kapitału (funduszu) podstawowego   zł   43 250 417,62
- kapitału (funduszu) zapasowego   zł   1 193 812,25
- kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny   zł   505,92
- zysku netto za 2016 r.   zł   521 559,10

W 2016 r. kapitał własny zmniejszył się o   zł 1 540 514,73 .

Szczegółowe dane dotyczące zmian w kapitale własnym znajdują w części dotyczącej pasywów.

**5. Badana Spółdzielnia nie posiada jednostek powiązanych.**

**6. Zarząd Spółdzielni:**

**Prezesem Zarządu jest pan inż. Wiesław Pitry**, powołany przez członków Rady Nadzorczej

Uchwałą Nr 37/2014 z dnia 30.12.2014 r.

Funkcję pełni od 01.04.2014 roku.

**Zastępcą Prezesa do dnia 27.05.2016 r. był pan mgr inż. Mirosław Pawłowski.**

Złożył rezygnację w związku z osiągnięciem wieku emerytalnego i przejściem na emeryturę.

**Członkiem Zarządu jest pan Marek Kurek**, powołany przez członków Rady Nadzorczej

Uchwałą nr 6/2015 z dnia 11.03.2015 r.

Funkcję pełni od 01.04.2015 r.

**7. Skład Rady Nadzorczej w 2016 r.**

- przewodniczącą jest pani Teresa Lorek
  - Zastępcą przewodniczącego do 30.06.2016 r. był pan Jerzy Majkut , który zrzekł się tej funkcji.
  - Zastępcą przewodniczącego od 01.07.2016 r. jest pani Maria Szostak.
- Członkowie Rady Nadzorczej :
- pani Maria Adamczyk
  - pani Maria Szostak do 30.06.2016 r.
  - pan Kazimierz Szczotka
  - pani Jadwiga Wandor



- pani Grażyna Piechowicz-Knaś
- pani Elżbieta Szczygieł
- pan Marcin Drabik
- pan Stefan Babiński
- pani Bożena Godawa od 1.07.2016 r.

**8. Spółdzielnia zatrudniała przeciętnie w 2016 roku 73,93 pracowników w przeliczeniu na pełne etaty.**  
Stan zatrudnienia na 31.12.2016 r. wynosi 76 osób.

**9. Na badane sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2016 składa się:**

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r., wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumę:  

**zł 50 857 062,93**
- rachunek zysków i strat obejmujący okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.  
wykazujący zysk netto **zł 521 559,10**
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.  
wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę: **zł - 1 540 514,73**
- rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zmianę netto w ciągu roku obrotowego  
od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wzrost o kwotę :  

**zł 608 457,81**
- informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

**10. Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 01.01.2015 do 31.12.2015 zostało zbadane przez**

Kancelarię Biegłych Rewidentów „REWIT” H.Krzystek nr KIBR 2875 , biegły rewident

Pani Mirosława Rembacz nr KIBR 9769 , i uzyskało opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenia członków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” w Oświęcimiu , **części od I-IX**, zgodnie ze statutem, w okresie od 01.07.2016 r. do 14.07.2016 r., Uchwałami nr 21.

Uchwałami nr 15 części od I-V Walnych Zgromadzeń członków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” w Oświęcimiu , zgodnie ze statutem, w okresie od 04.05.2016 do 10.05.2016 r..dokonano podziału nadwyżki bilansowej S-ni za 2015 r.

Nadwyżkę bilansową z działalności gospodarczej , stanowiącą zysk netto w kwocie **558 999,96 zł** przeznaczono:

- na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości - w kwocie **493 070,63 zł** ;



*d. Krz.*

- na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych wg wykazu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały – w kwocie **65 929,33 zł.**

Sprawozdanie za 2015 r. zostało wysłane do Krajowego Rejestru Sądowego dla Krakowa Śródmieścia. w dniu 23.05.2016 r. , pomimo niezatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków , które odbyło się w dniach 4-10.05.2016 r. Po zatwierdzeniu dosłano odpisy Uchwał.

Po wpisie sprawozdania finansowego S-ni do KRS dokonano stosownych księgowania w księgach rachunkowych.

W dniu 16.05.2016 r. do Naczelnika Małopolskiego Urzędu Skarbowego w Krakowie wysłano sprawozdanie finansowe za 2015 r. wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta, odpis Uchwał nr 15 Walnego Zgromadzenia w 5-ciu częściach , zatwierdzających podział nadwyżki bilansowej .

W dniu 21.07.2016 r. do Naczelnika Małopolskiego Urzędu Skarbowego w Krakowie wysłano odpis Uchwał nr 21 Walnego Zgromadzenia, w 9-ciu częściach dot. zatwierdzenia sprawozdania finansowego, odbytych w okresie 01.07.2016 r do 14.07.2016 r.

Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2015 r. został poprawnie wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia roku badanego. Ciągłość bilansowa została zachowana.

**11. Kancelaria Biegłych Rewidentów „REWIT”** H. Krzystek nr na liście KIBR 2875 . z siedzibą w Wygielzowie ul.A. Mickiewicza 30 została wybrana do zbadania sprawozdania finansowego za 2016 r. Uchwałą nr 25/2016 Rady Nadzorczej M.S.M. „Budowlanka” w Oświęcimiu z dnia 06.10.2016 r.

Badanie przeprowadził kluczowy biegły rewident Helena Krzystek nr w rejestrze KIBR 1975 zgodnie z umową nr 003/2017 z 10.10.2016r. w okresie: 06.11.2016 r. (udział w inwentaryzacji materiałów) oraz od 28.02.2017 r. do 7.03.2017 r. w siedzibie jednostki.

Zarówno podmiot uprawniony, jak i przeprowadzający w jego imieniu badanie biegły rewident stwierdzają, że pozostają niezależni od badanej jednostki w rozumieniu art.56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach.

**12. Zarząd Spółdzielni** złożył wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia i informacje, w tym oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31.12.2016 r. oraz nie zaistnieniu do dnia złożenia oświadczenia zdarzeń wpływających w sposób istotny na wielkość danych wykazanych w sprawozdaniu za rok badany. Badana jednostka udostępniła żądane przez biegłego dokumenty i informacje niezbędne do wydania opinii i sporządzenia raportu.

W związku z powyższym nie wystąpiły ograniczenia w zakresie badania.

**13. W toku badania** sprawozdania finansowego kluczowy biegły rewident nie korzystał z ustaleń organów kontroli wewnętrznej ani zewnętrznej.

## B. CZĘŚĆ ANALITYCZNA.

### 1. Analiza danych wynikających z bilansu i rachunku zysków i strat:

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015r. w zł	Stan na 31.12.2016r. w zł	Różnica kol.3-kol.2 w zł	Dynamika kol.3:kol.2 w %
1	2	3	4	5
Aktywa trwałe	40 897 615	39 157 858	- 1739 757	95,7
Aktywa obrotowe	11 122 546	11 699 205	576 659	105,2
w tym: zapasy	128 883	135 494	6 611	105,1
należności krótkoterminowe	2 347 221	2 260 995	- 86 226	96,3
z tego: z tytułu dostaw i usług	1 904 262	1 718 996	- 185 266	92,4
Inwestycje krótkoterminowe	8 018 370	8 626 828	608 458	107,6
Kapitał własny	46 506 810	44 966 295	- 1 540 515	96,7
W tym kapitał podstawowy	44 757 446	43 250 418	- 1 507 028	96,6
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 513 351	5 890 768	377 417	106,8
Zobowiązania długoterminowe (kredyty i pożyczki)	1 452 074	1 326 843	- 125 231	91,4
Zobowiązania krótkoterminowe	3 077 537	3 238 962	161 425	105,2
w tym: - z tytułu dostaw i usług	2 144 276	1 982 302	- 161 974	92,4
- z tytułu podatków, ubezpieczeń	193 942	205 329	11 387	105,9
- z tytułu wynagrodzeń	185 436	204 692	19 256	110,4
- inne	553 883	846 638	292 755	152,9
Przychody ze sprzedaży	25 343 954	25 652 620	308 666	101,2
w tym przychód ze sprzedaży produktów	24 372 718	24 668 676	295 958	101,2
Koszt działalności operacyjnej	24 855 891	25 150 518	294 627	101,2
Wynik ze sprzedaży	488 064	502 102	14 038	102,9
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	23 561	- 16 420	- 39 981	-
Wynik na działalności finansowej	201 567	173 594	- 27 973	86,1
Wynik finansowy brutto	713 192	659 276	- 53 916	92,4
Wynik finansowy netto	559 000	521 559	- 37 441	93,3



*A. Kępczyński*

Działalność gospodarczą oraz sytuację finansową i majątkową jednostki charakteryzują następujące węzłowe wskaźniki.

p.	Nazwa wskaźnika	wskaźnik za 2014 r.	Wskaźnik za 2015 r.	wskaźnik za 2016 r.	% lub różnica	
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1.	Suma bilansowa w zł	53 944 046	52 020 160	50 857 063	94,2	97,8
2.	Wynik finansowy netto w zł	784 593	713 192	659 276	84,0	92,4
3.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	24 947 258	25 343 954	25 652 620	102,8	101,2
<b>Wskaźniki zyskowności</b>						
4.	Rentowność majątku w % <u>wynik finansowy netto x 100</u> suma aktywów	1,1	1,1	1,0	- 0,1	0,1
5.	Rentowność netto sprzedaży w % <u>wynik finansowy netto x 100</u> przychód ze sprzed. produktów oraz towarów i materiałów	2,5	2,2	2,0	- 0,5	0,2
6.	Rentowność brutto sprzedaży w % wynik ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów x 100 przychód netto ze sprzed. Produktów oraz towarów i materiałów	2,1	1,9	2,0	- 0,1	0,1
7.	Rentowność kapitału własnego w % <u>wynik finansowy netto x 100</u> kapitał własny	1,3	1,2	1,2	- 0,1	0
<b>Wskaźniki płynności</b>						
8.	Wskaźnik płynności I (wsk) <u>aktywa obrotowe ogółem (B)</u> zobowiązania krótkoterminowe	3,9	3,6	3,6	- 0,3	0
9.	Wskaźnik płynności II (wsk) aktywa obrotowe ogółem - zapasy – <u>krótkoterminowe rozliczenia</u> <u>międzyokresowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	2,7	3,1	2,8	0,1	- 0,3
10.	Wskaźnik płynności III (wsk) <u>inwestycje krótkoterminowe (BIII)</u> zobowiązania krótkoterminowe	2,7	2,6	2,7	0	0,1
<b>Wskaźniki szybkości obrotu</b>						
11	Szybkość obrotu zapasów w dniach <u>Wartość zapasów x 365</u> koszt wytworzenia sprzedanych produktów + wartość sprzedanych towarów i materiałów	2,4	1,9	2,0	- 0,4	0,1



7  
Raport z badania sprawozdania finansowego  
Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” z siedzibą w Oświęcimiu  
za 2016 rok

*D. Kuf*

11.	Szybkość obrotu należności w dniach ogół należności .z tytułu dostaw i usług ( II 1a,2)x365 przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów	27,9	27,4	24,5	-3,4	- 2,9
12.	Szybkość spłaty zobowiązań w dniach ogół zobowiązań .z tytułu dostaw i usług (II 1a, 2a) x365 koszt wytworzenia sprzedanych produktów + wartość sprzedanych towarów i materiałów	25,9	31,5	28,8	2,9	- 2,7
wskaźniki stabilizacji finansowej						
13.	Pokrycie aktywów trwałych w % kapitałem własnym kapitał własny + rezerwy długoterminowe aktywa trwałe	112,3	113,7	114,8	2,5	1,1
14.	trwałość struktury finansowania w % kapitał własny + rezerwy długoterminowe + zobowiązania długoterminowe x 100 suma aktywów	92,3	92,2	91,0	- 1,3	-1,2
15.	Ogólny poziom zadłużenia w % Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe Aktywa ogółem	9,1	9,2	10,1	1,0	0,9

W 2016 roku w porównaniu do 2015 r. obserwujemy obniżenie się wartości:

- aktywów trwałych o 1 739 757 zł tj. o 4,3 %, w tym środków trwałych o 1 614 526 zł tj. o 4,1 %;
- kapitału własnego o 1 540 515 zł tj o 3,3 %.

Główną przyczyną tych zmian było:

- umorzenie lokali za 2016 r. w kwocie 1 062 514 zł, amortyzacja środków trwałych w kwocie 135 049 zł
- ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych wraz z przynależnymi im gruntami o wartości 848 289 zł i umorzeniu 417 692 zł, netto 430 597 zł.

Przychody ze sprzedaży , jak i koszty wytworzenia wzrosły o 1,2 % - o około 300 000 zł.

Wynik finansowy netto zmniejszył się o 37 330,86 zł , tj o 6,7 %, co spowodowało nieznaczne obniżenie się wskaźnika rentowności sprzedaży o 0,2 %.

Pozostałe wskaźniki rentowności tj. majątku i kapitału własnego kształtują się na podobnym poziomie.

Wskaźniki płynności informują o bardzo dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni oraz że jednostka posiada zdolność do terminowego regulowania swoich zobowiązań.

Kapitał własny w całości pokrywa wartość netto aktywów trwałych, a ogólny poziom zadłużenia oscyluje wokół 10 %.



Na podstawie przedstawionej analizy można stwierdzić, M.S.M „Budowlanka” w Oświęcimiu funkcjonuje prawidłowo.

Podczas badania nie stwierdzono faktów, które wskazywałyby na zagrożenie kontynuacji działalności w okresie 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2016 r.

### **C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA**

#### **I. PRAWIDŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ KSIĄG RACHUNKOWYCH**

1. Badana jednostka posiada aktualną dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady rachunkowości, o której mowa w art. 10 znowelizowanej ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (jednolity tekst D.U. z 2016 r. nr 1047 z późniejszymi zmianami).

Zasady (polityka) rachunkowości są zasadne oraz stosowane w sposób ciągły.

Jednolity tekst Polityki Rachunkowości został wprowadzony Uchwałą nr 5/2015 r. Zarządu, z dnia 29.12.2015 r. z mocą obowiązującą od 01.01.2016 r. Aneks nr 1/2016 z 5.01.2016 r. dotyczy księgowania funduszu z tytułu umorzeń. Treść ekonomiczną kont oparto o wzorcowy zakładowy plan kont dla Spółdzielni Mieszkaniowych wydany przez Biuro Ekspertyz i Organizacji Rachunkowości z Chmielowic k/Opola.

Zakładowy Polityka Rachunkowości zawiera podstawowe ustalenia w zakresie:

- ogólnych zasad rachunkowości stosowanych w jednostce;
- metody wyceny aktywów i pasywów;
- sposób prowadzenia ksiąg rachunkowych tj. wykaz kont syntetycznych i analitycznych;
- wykaz programów komputerowych dopuszczonych do stosowania;
- zasady tworzenia kont syntetycznych i analitycznych;
- zasady rozliczania kosztów;
- zasady wyceny materiałów;
- zasady wyceny produktów gotowych;
- zasady kwalifikacji środków trwałych i zasad ich amortyzowania i umarzania.

2. Dokonaliśmy wyrywkowego sprawdzenia prawidłowości działania systemu księgowości.

Naszej ocenie podlegały w szczególności:

- prawidłowość udokumentowania operacji gospodarczych,
- rzetelność, bezbłądność i sprawdzalność ksiąg rachunkowych, w tym także prowadzonych za pomocą komputera, powiązania dokonanych w nich zapisów z dowodami księgowymi oraz sprawozdaniem finansowym,
- zasadność i prawidłowość stosowanych metod zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- ochrona dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego.
- przeprowadzenia, zgodnie z ustawą o rachunkowości inwentaryzacji aktywów i pasywów oraz rozliczenie i ujęcie w księgach jej wyników.





W wyniku tych ocen, w połączeniu z rezultatami badania wiarygodności poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego, stwierdziliśmy, że system księgowości jako całość można uznać za prawidłowy.

Stwierdzamy poprawność i rzetelność prowadzonych ksiąg rachunkowych.

Księgi rachunkowe, dokumentacja księgowa, zatwierdzone sprawozdania finansowe, dokumentacja opisująca przyjęte zasady rachunkowości, programy komputerowe są chronione i prawidłowo przechowywane.

Operacje gospodarcze są udokumentowane kompletnie i przejrzyste oraz prawidłowo zakwalifikowane do ujęcia w księgach rachunkowych. Dowody księgowe zawierają wskazanie okresu, którego dotyczą i podpis stwierdzający ich zakwalifikowanie do ujęcia w księgach oraz potwierdzenie przeprowadzenia kontroli formalnej i rachunkowej.

Księgi zostały prawidłowo otwarte. Zapisy dokonywane są w sposób kompletny i poprawny w powiązaniu z dokumentami oraz sprawozdaniem finansowym, z zachowaniem warunków, jakim powinny odpowiadać księgi rachunkowe.

3. Księgi prowadzone są systemem EPD.

Stosowane i użytkowane są programy komputerowe firmy „Mieszcznin” z Mysłowic

które obsługują wszystkie obszary związane z prowadzeniem księgowości, środki trwałe, magazyn, kadry i płace, ewidencję nieruchomości, członków, wkłady, czynsze, płatności, fakturowanie sprzedaży.

Programy te wykorzystywane są od 2007 r., systematycznie modernizowane stosownie do potrzeb jednostki.

4. Księgi rachunkowe są kompletne. Obejmują one:

- dziennik,
- księgę główną,
- księgi pomocnicze,
- zestawienie obrotów i sald kont księgi głównej oraz ksiąg pomocniczych
- wykaz składników aktywów i pasywów.

Księgi rachunkowe są prowadzone właściwie pod względem technicznym i zachodzi zgodność między danymi dziennika oraz zestawienia obrotów i sald.

Wyniki badania ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych stanowiących podstawę zapisów w nich, pozwalają uznać je za ogólnie spełniające warunek rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności.





## II. DZIAŁANIE SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

W badanej Spółdzielni istnieje dokumentacja, regulująca podstawy funkcjonowania, między innymi:

- Regulamin pracy
- Regulamin wynagradzania
- schemat organizacyjny stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały Rady Nadzorczej nr 84 z dnia 01.12.2011 r.

Faktury, listy wypłat zatwierdza Prezes Zarządu lub Zastępca Prezesa Zarządu.

Badanie systemu kontroli wewnętrznej było przeprowadzone w takim zakresie, w jakim wiąże się ono ze sprawozdaniem finansowym i dotyczyło kontroli wewnętrznej procesu zakupów i sprzedaży, obrotu środkami pieniężnymi i wynagrodzeń. Nie miało ono na celu ujawnienia wszystkich ewentualnych nieprawidłowości lub istotnych słabości tego systemu.

Przeprowadzone badanie nie ujawniło niedociągnięć w działaniu systemu kontroli wewnętrznej.

Stosowany system kontroli można uznać za zadowalający.

Kontrola wewnętrzna sprawowana w Jednostce zapewnia kompletne ujęcie do ksiąg i dostateczne udokumentowanie:

- przychodów i wydatków środków pieniężnych;
- wykonanych usług;
- wynagrodzeń za pracę.

## III. INWENTARYZACJA

Badanie wykazało, że :

Komisja Inwentaryzacyjna oraz zespoły spisowe zostały powołane Zarządzeniem Prezesa Zarządu Nr 1/2016 z 21.09.2016 r. , oraz nr 2/2016 z 21.08.2016 r.

W 2016r. jednostka zachowała obowiązek przeprowadzenia inwentaryzacji z zachowaniem częstotliwości, przedmiotu i terminu:

Spisu dokonano na dzień 31.12.2015 r. i objęto nim:

- materiały w magazynie na 31.10.2016 r.
- środki pieniężne i obligacje, akcje bony) na dzień 31.12.2016 r.
- środki pieniężne w bankach drogą potwierdzenia sald na 31.12.2016 r.
- należności, pożyczki drogą potwierdzenia na 31.12.2016 r.
- należności sporne , wątpliwe , rozrachunki z pracownikami drogą weryfikacji na 31.12.2016 r.
- inwentaryzację środków trwałych, przeprowadzono w 2013 roku

Przeprowadzone inwentaryzacje zostały terminowo rozliczone.

Biegła dokonała kontroli przeprowadzonej inwentaryzacji w magazynie.

Zdaniem biegłej inwentaryzację należy uznać za poprawną.



#### IV. CHARAKTERYSTYKA WYBRANYCH SKŁADNIKÓW AKTYWÓW BILANSU

AKTYWA TRWAŁE ogółem na 31.12.2016 r. 39 157 857,96

##### 1. Wartości niematerialne i prawne

Stan netto wykazany na 31.12.2016 r. w kwocie zł 0 wynika z następujących zmian:

Treść	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
Stan na 01.01.2016 r.	36 595,28	36 595,28	0
Zwiększenia w ciągu roku	0	0	-
Zmniejszenia w ciągu roku	0	0	-
Umorzenie roczne	X	0	-0
Stan na 31.12.2016 r.	36 595,28	36 595,28	0

Na przestrzeni 2016 roku stan brutto wartości niematerialnych i prawnych nie uległ zmianie.

Inwentaryzacji wartości niematerialnych i prawnych w 2016 r. nie przeprowadzano.

Syntetyka zgodna z wydrukiem analitycznym.

Ze stanu brutto na koniec 2016 r. całość przypada na licencje i programy komputerowe.

Stan wartości niematerialnych i prawnych wynika z ksiąg, ustalony prawidłowo i jest realny.

##### 2. Rzeczowe aktywa trwałe zł 37 831 014,28

##### 2.1. Środki trwałe w łącznej wartości netto zł 37 831 014,28

obejmują:

- grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	zł 2 572 026,66	6,8 %
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	zł 35 149 999,73	92,9 %
- urządzenia techniczne i maszyny	zł 59 731,53	0,2%
- środki transportu	zł 49 050,25	0,1%
- inne środki trwałe	zł 206,11	0,0%



D. Karp

Na przestrzeni badanego okresu w zakresie srodkow trwalych wystapily nastepujace zmiany:

<b>Treść</b>	<b>Wartość brutto w zł</b>	<b>Umorzenie w zł</b>	<b>Wartość netto w zł</b>
<b>Stan na 01.01.2016 r.</b>	<b>77 432 346,45</b>	<b>37 986 806,27</b>	<b>39 445 540,18</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>26 868,70</b>	<b>-</b>	<b>26 868,70</b>
w tym z tytułu: - zakupu środków trwałych	26 868,70		26 868,70
<b>Zmniejszenia</b>	<b>912 896,04</b>	<b>469 064,29</b>	<b>443 831,75</b>
w tym z tytułu: - nieodpłatne przeniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntu	12 295,62	1 877,63	10 417,99
- ustanowienie prawa odrębnej własności gruntów pod lokalami	28 325,62	-	28 325,62
- ustanowienie prawa odrębnej własności lokali	819 963,70	417 692,24	402 271,46
- likwidacja fizyczna	34 064,10	33 794,42	269,68
- sprzedaż	15 700,00	15 700,00	0
- korekta	2 547,00	0	2 547,00
<b>Umorzenie roczne</b>	<b>x</b>	<b>1 197 562,85</b>	<b>- 1 197 562,85</b>
<b>Stan na 31.12.2016 r.</b>	<b>76 546 319,11</b>	<b>38 715 304,83</b>	<b>37 831 014,28</b>

Budynki i lokale stanowią 92,9 wartości brutto środków trwałych ogółem. Stan brutto środków trwałych na 31.12.2016 r. jest niższy od stanu na 01.01.2016 r. o 886 027,34 zł.

Ze sprzedaży środków trwałych uzyskano przychód zł 416,85 zł., koszty sprzedaży wyniosły 269,68 zł.

Zysk ze sprzedaży wyniósł 147,17 zł.

Nieodpłatne przeniesienie prawa wieczystego użytkowania nastąpiło umową notarialną RPA 6247/2016 z 16.09.2016 r. na rzecz Gminy Chelmek.

Umorzenie środków trwałych wynosi 1 197 562,85 zł , i dotyczy:

- |  |    |            |
|--|----|------------|
| - amortyzacji                            | zł | 135 048,64 |
| - umorzenia lokali NCZW                  | zł | 36 427,13  |
| - umorzenia wkładów budowlanych          | zł | 918 441,53 |
| - umorzenia wkładów lokatorskich         | zł | 64 144,39  |
| - umorzenia pozostałych środków trwałych | zł | 43 501,16  |

Amortyzacja środków trwałych została ustalona zgodnie z art. 16 a-m ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych .

Inwentaryzacja środków trwałych została przeprowadzona w 2013 r. Jest przewidywana w 2017 r.

Stan środków trwałych ustalony prawidłowo, wynika z ewidencji syntetycznej oraz analitycznej i jest realny.





## 2.2. Środki trwałe w budowie    zł    0

Nakłady inwestycyjne i ich rozliczenie w 2016 r. kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	Kwota w zł
1. Stan nakładów na 1.01.2016 r.	0
2. Nakłady – zwiększenia	26 868,70
3. Rozliczenie – oddanie do użytku	26 868,70
4. Stan na 31.12.2016 r.	0

Zmniejszenia dotyczyły przyjęcia na stan środków trwałych.

Stan środków trwałych w budowie ustalony prawidłowo i jest realny.

## 3. Należności długoterminowe    zł    1 326 843,68

Są to długoterminowe skapitalizowane odsetki od kredytów udzielonych na wykup lokali w Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz z tytułu przejściowego wykupu odsetek od kredytu, pod warunkiem terminowego spłacania zadłużenia z tytułu kredytu. Stanowią równowartość zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów.

## 4. Inwestycje długoterminowe    zł    0,00

## 5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe    zł    0,00.

## AKTYWA OBROTOWE ogółem na 31.12.2016.    zł 11 699 204,97

### 1. Zapasy    zł    135 493,80

Są to zapasy materiałów w magazynie.

W porównaniu do stanu na 1.01.2016 r. stan materiałów wzrósł o 6 610,83 zł tj o 5,1 %

Inwentaryzację przeprowadzono na 31.10.2016 r. Różnice rozliczono.

Stan zapasów materiałów wynika z ewidencji analitycznej i syntetycznej i jest realny.

### 2. Należności krótkoterminowe ogółem na 31.12.2016 r.    zł 2 260 994,17

Dotyczą pozostałych jednostek

#### 2.1. Kwota należności od pozostałych jednostek wykazana w bilansie    zł 2 260 994,17

jest saldem należności brutto    zł 2 484 010,01

pomniejszonym o odpisy aktualizujące wartość należności    zł 223 015,84

i dotyczy okresu spłaty do 12 miesięcy.

o okresie spłaty 12 miesięcy, dotyczą:

Należności od jednostek pozostałych krajowych z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty	Stan na 31.12.2016 r. brutto w zł	Odpisy aktualizujące w zł	Stan na 31.12.2016 r. Netto w zł	Kwota należności netto niezapłaconych do dnia 28.02.2017 r.
Rozrachunków z odbiorcami	111 780,03	623,00	111 157,03	8 455,66
Rozrachunki najemcami z tytułu zapłaty czynszu i odsetek	1 801 565,65	194 928,18	1 606 637,47	x
Koszty wyłożone	624,24		624,24	220,32
Rozrachunki z najemcami z pozostałych tytułów	576,99		576,99	412,10
<b>R a z e m</b>	<b>1 914 546,91</b>	<b>195 551,18</b>	<b>1 718 995,73</b>	<b>x</b>

Odpis aktualizujący dotyczący rozrachunków z najemcami utworzono na 3,5 % należności brutto, wg imiennej listy zaległości.

Wpłaty w 2017 roku wyniosły : w miesiącu styczniu 2 221 162,33 zł, w miesiącu lutym 1 519 406,59 zł.

Dwa razy do roku Dział Windykacji dokonuje przeglądu zaległości , wysyła upomnienia i podejmuje działania egzekucyjne .

Potwierdzenia sald na 31.12.2016 do firm, w ilości 24, na kwotę 110 029,58. Otrzymano potwierdzenia

Na kwotę 84 019,05 zł

Saldo należności realne.

### 2.1.2. Należności z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych

oraz innych świadczeń dotyczą : zł 271 039,08 dotycza

- |  |    |            |
|--|----|------------|
| - podatku VAT od zakupów, do odliczenia w I.2017 r.        | zł | 219 797,08 |
| - podatku VAT do zwrotu z U.S. , wynikającego z deklaracji | zł | 41 352,00  |
| - nadpłaty podatku CIT za 2016 r.                          | zł | 9 890,00   |

2.1.3. Inne należności od pozostałych jednostek	zł 200 879,80
---	---------------

dotyczą:

- |   |    |            |
|---|----|------------|
| - z różnych tytułów                               | zł | 785 ,50    |
| - rozliczeń z pracownikami                        | zł | 496,25     |
| - pożyczek z ZFŚS ,sukcesywnie potrącane          | zł | 193 049,86 |
| - rozliczenia z najemcami z różnych tytułów       | zł | 6 548,19   |
| - z tytułu rozliczeń wkładu przez byłych członków | zł | 27 464,66  |
| minus odpis aktualizujący                         | zł | 27 464,66  |
| do wykazania                                      | zł | 0          |

razem

zł 200 879,80





#### 2.1.4. Należności dochodzone na drodze sądowej zł 70 079,56

Obejmuje sprawy o zapłatę należności z tytułu czynszu i innych opłat, skierowanych aktualnie na drogę sądową.

Stan należności na 31.12.2016 r. ustalony został prawidłowo i jest realny.

#### 3. Inwestycje krótkoterminowe

obejmują : krótkoterminowe aktywa finansowe zł 8 626 828,20

i dotyczą środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych.

w tym:	- gotówka w kasie	zł 6 130,36
	- środki na rachunkach bankowych	zł 5 166 707,21
	- inne środki pieniężne	zł 3 453 990,63

Gotówka w kasie została potwierdzona inwentaryzacją na dzień 31.12.2016 r.

Środki znajdujące się na rachunkach bankowych:

a) w banku PKO BP S.A. Oddział w Chrzanowie:

- rachunek bieżący	zł 5 162 322,10
- rachunek ZFŚS	zł 4 385,11
<b>Razem</b>	<b>zł 5 166 707,21</b>

b) Inne środki pieniężne zł 3 453 990,63

znajdują się w Banku PKO BP SA Oddział w Chrzanowie na rachunku lokacyjnym korzyść.

Środki na rachunkach bankowych udokumentowane są prawidłowo inwentaryzacją i potwierdzeniami bankowymi, oraz wyciągami bankowymi.

Badanie potwierdziło, że Spółdzielnia przestrzega zasady obrotu bezgotówkowego.

Stan inwestycji krótkoterminowych ustalony został prawidłowo i jest realny.

#### 4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zł 675 888,80 obejmują:

- rozliczenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi	zł 477 535,59
- rozliczenie lokali z tytułu c.o.	zł 165 356,09
- rozliczenie lokali z tytułu zimnej wody	zł 14 132,00
- rozliczenie lokali z ciepłej wody	zł 0

**Razem zł 657 023,68**

- pozostałe zł 18 865,12

To ubezpieczenia majątkowe, prenumeraty oraz służebność przesyłu.

Stan rozliczeń międzyokresowych wynika z prowadzonej analityki i syntetyki. Został ustalony został prawidłowo i jest realny.

Na majątku jednostki ustanowione są zabezpieczenia w postaci hipoteki na poczet spłaty długoterminowych kredytów mieszkaniowych na kwotę 3 853 943,26 zł, na rzecz banków PKO BP, w tym PKO BP O/Wadowice 3 044 299,96 zł, PKO BP O/Oświęcim 809 643,30 zł.



## V. CHARAKTERYSTYKA WYBRANYCH SKŁADNIKÓW PASYWÓW BILANSU

**KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY** - stan na 31.12.2016r. zł 44 966 294,89

w tym:

- kapitał (fundusz) podstawowy	zł 43 250 417,62
- kapitał (fundusz) zapasowy	zł 1 193 812,25
- kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	zł 505,92
- zysk netto roku obrotowego	zł 521 559,10

zgodny z wykazaniem w rachunku zysków i strat.

Zmiany i stany kapitałów w 2016 r przedstawiają się następująco:

### Kapitał ( fundusz) podstawowy

Stan na 01.01.2016 r. zł 44 757 446,49

zwiększenia zł 714 308,16

w tym z tytułu:

- wpłat udziałów członkowskich	zł 9 802,50
- umorzenie – odrębna własność	zł 417 692,24
- pozostał	zł 286 813,42

zmniejszenia zł 2 221 337,03

w tym z tytułu:

- wypłat udziałów członkowskich	zł 13 955,80
- rozliczenie funduszu zasobowego w związku z przeniesieniem własności lokalu	zł 848 289,32
- pozostałe	zł 1 359 091,91

Stan kapitału podstawowego na 31.12.2016 r. zł 43 250 417,62

### Kapitał ( fundusz) zapasowy

Stan na 01.01.2016 r. zł 1 189 857,25

zwiększenia zł 3 955,00

w tym z tytułu wpłaty wpisowego zł 3 955,00

Stan kapitału zapasowego na 31.12.2016 r. zł 1 193 812,25

### Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny

Stan na 1.01.2016 r. zł 505,92

zwiększenia oraz zmniejszenia nie wystąpiły

.Zysk netto roku bieżącego zł 521 559,10

Jest zgodny z wykazaniem w rachunku zysków i strat.



*A. Kępc*

**ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA** **zł 5 890 768,04**

**1. Rezerwy na zobowiązania na 31.12.2016 r. nie występują.**

**2 Zobowiązania długoterminowe** **stan na 31.12.2016 r.** **zł 1 326 843,68**

Są to długoterminowe skapitalizowane odsetki od kredytów udzielonych na wykup lokali w Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz z tytułu przejściowego wykupu odsetek od kredytu, pod warunkiem terminowego spłacania zadłużenia z tytułu kredytu.

Rachunek prowadzony w PKO Bank Polski S.A., Biuro Wierzytelności Mieszkaniowych w Krakowie.

Stan na 1.01.2016 r 1 452 074,43, w tym wobec budżetu 1 451 020,55, wobec Banku PKO BP – 1 053,88

Zwiększenie 18,92 zł , wobec budżetu. Zmniejszenie 124 195,79 zł wobec budżetu i 1 053,88 zł wobec Banku.

Stan na 31.12.2016 – wyłącznie wobec budżetu 1 326 843,68 zł .

Z końcem 2017 r. zobowiązanie zostanie umorzone na podstawie ustawy z 30.11.1995 r o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych.

**Zobowiązanie potwierdzone przez Bank na 31.12.2016 r. realne.**

**3. Zobowiązania krótkoterminowe** **stan na 31.12.2016 r.** **zł 3 830 095,12**

**w tym: wobec pozostałych jednostek** **zł 3 238 961,77**

**fundusze specjalne** **zł 591 133,35**

**3.1 Zobowiązania wobec pozostałych jednostek** **zł 3 238 961,77**

obejmują zobowiązania :

- z tytułu dostaw i usług zł 1 982 302,41

- z tytułu podatków, ceł ubezpieczeń i innych świadczeń zł 205 329,40

- z tytułu wynagrodzeń zł 204 692,34

- inne zł 846 637,62

**3.1.1. Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek z tytułu**

**dostaw i usług** **zł 1 982 302,41**

są o okresie wymagalności do 12 miesięcy i obejmują :

- rozrachunki z dostawcami w kwocie zł 1 585 110,24 ,do 28.2.2017 r. całkowicie uregulowane;
- nadpłaty czynszów w kwocie zł 397 083,35, sukcesywnie rozliczane,
- rozrachunki z odbiorcami zł 108,82

Salda realne, wynikają z dokumentów źródłowych.

-Zakładowy Fundusz świadczeń Socjalnych	zł	196 967,79
- Fundusz Remontowy	zł	394 165,56



### 3.2.1. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych stan na 31.12.2016 r.   zł 196 967,79

Stan na 01.01.2016 r.	zł 217 727,43
Zwiększenia	zł 96 305,74
- w tym odpis w koszty	zł 93 818,96
Zmniejszenia – wydatki	zł 117 065,38
Stan na 31.12.2016 r.	zł 196 967,79

Regulamin ZFŚS zatwierdzony Decyzją Zarządu w dniu 26.2.2014 r., aneksy z 2015 i 2016 r.

Komisja Socjalna powołana Uchwałą Zarządu z 30.11.2015 r.

### 3.2.2. Fundusz Remontowy stan na 31.12.2016 r.   zł 394 165,56

Stan na 01.01.2016 r	zł 30 421,45
Zwiększenia	zł 6 841 808,25
W tym z tytułu naliczenia odpisów	zł 6 787 384,37
zasilenie przez Urząd Miejski w Oświęcimiu	zł 54 423,88
Zmniejszenia – wykonanie remontów	zł 6 478 064,14
Stan na 31.12.2016 r.	zł 394 165,56

Stan funduszy wynika z ewidencji syntetycznej i analitycznej oraz dokumentacji źródłowej, ustalono prawidłowo.

### 4. Rozliczenia międzyokresowe stan na 31.12.2016   zł 733 829,24

w tym: dodatnie wyniki na gospodarce mieszkaniowej (nieruchomości)	zł 607 606,85
dodatnie wyniki na centralnym ogrzewaniu	zł 116 298,00
dodatnie wyniki na zimnej wodzie	zł 9 502,17
dodatnie wyniki na ciepłej wodzie	zł 422,22

Stan rozliczeń międzyokresowych wynika z prowadzonej ewidencji analitycznej i syntetycznej.

## VI. POZYCJE KSZTAŁTUJĄCE WYNIKI FINANSOWE JEDNOSTKI

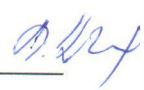
Badana jednostka stosuje rachunek zysków i strat w postaci porównawczej .

### 1. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI za rok 2016   zł 25 652 620,48

w tym od jednostek powiązanych :   zł 0,00

obejmują :

- przychody netto ze sprzedaży produktów	zł 24 668 675,59
- zmianę ( zmniejszenie)stanu produktów (+ )	zł 385 681,16
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	zł 598 140,17
- przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	zł 123,56



**Przychody netto ze sprzedaży produktów uzyskano z:**

- przychodów eksploatacyjnych lokali mieszkalnych	zł 13 784 757,35
- przychody z centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych	zł 5 076 409,09
- przychody z dostarczania zimnej wody do lokali mieszkalnych	zł 4 155 206,51
- przychody ze sprzedaży c.o. na zewnątrz	zł 642 033,52
- przychody z eksploatacji lokali użytkowej, dzierżaw	zł 963 396,01
- przychody z C.W. ul.Olszewskiego 2b	zł 42 141,19
- przychody z pozostałej działalności	zł 4 731,92
<b>razem</b>	<b>zł 24 668 675,59</b>

Przychody netto ze sprzedaży produktów w stosunku do 2015 r. zwiększyły się o 295 957,70 zł tj. o 1,2%.

Zmiana stanu produktów oznacza wynik na działalności podstawowej, zwolnionej od podatku od osób prawnych.

Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki to koszt działalności remontowej własnej brigady, w ramach funduszu remontowego Spółdzielni.

**1.2. Podatek od towarów i usług VAT**

Od sprzedaży <u>należny podatek od towarów i usług „VAT”</u>	zł 1 828 650,00
podatek naliczony do odliczenia	zł 1 640 398,00
podatek do zapłaty	zł 346 382,00
podatek do zwrotu	zł 158 130,00
zapłacono	zł 346 382,00
zwrócono	zł 116 778,00
Pozostało do zwrotu przez U.S.	zł 41 352,00

Podatek do zwrotu wynika z deklaracji za m-c X, XI i XII.2016 r.

**Przychody z działalności zostały ustalone prawidłowo i są realne.**





## 2. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ obejmują:

- koszty w układzie rodzajowym	zł 25 150 394,88
- wartość sprzedanych towarów i materiałów	zł 123,56
<b>razem</b>	<b>zł 25 150 518,44</b>

### 2.1. Koszty w układzie rodzajowym przedstawiają się następująco:

koszty wg rodzaju	rok 2015		rok 2016		2016 / 2015 r. w %
	kwota zł	struktura w %	kwota zł	struktura w %	
Amortyzacja	121 235,34	0,5	135 048,64	0,5	111,4
Zużycie materiałów i energii	9 693 580,63	39,0	10 335 642,39	41,1	106,6
Usługi obce	1 172 805,59	4,7	812 319,61	3,2	69,3
Podatki i opłaty	1 885 602,34	7,6	1 920 593,17	7,6	101,9
Wynagrodzenia	3 997 813,07	16,1	4 062 837,19	16,2	101,6
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	947 022,80	3,8	944 335,85	3,8	99,7
Pozostałe koszty rodzajowe	7 057 790,12	28,3	6 939 618,03	27,6	98,3
<b>Razem</b>	<b>24 855 849,89</b>	<b>100,0 %</b>	<b>25 150 394,88</b>	<b>100,0 %</b>	<b>101,2</b>

Koszty zostały zaliczone do właściwego okresu sprawozdawczego, prawidłowo udokumentowane, ustalone, i rozliczone. Kwoty realne.

## 3. ZYSK ZE SPRZEDAŻY WYNOSI zł 502 102,04 zł co stanowi 1,96 % przychodów ze sprzedaży.

## 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE.

<b>4.1. Pozostałe przychody operacyjne w kwocie</b>	<b>zł 148 435,49</b>	<b>, w tym:</b>
- zysk z tytułu rozchodu aktywów niefinansowych	zł 147,17	
- inne przychody operacyjne	zł 148 288,32	
z czego:		
- odszkodowanie za brak eksmisji	zł 12 099,07	
- zwrot kosztów sądowych i komorniczych	zł 74 536,81	
- rozwiązanie odpisu aktualizującego na sprawy zasądzone z	zł 51 660,10	
- odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu	zł 7 790,64	
- inne koszty operacyjne	zł 2 201,70	

D. Key

<b>4.2. Pozostałe koszty operacyjne w kwocie</b>	<b>zł</b>	<b>164 855,35</b>
to inne koszty operacyjne, z czego:		
- koszty sądowe i komornicze	zł	100 255,03
- utworzenie odpisu aktualizującego na należności	zł	56 666,49
- inne koszty operacyjne	zł	7 933,83

4.3. Na pozostałej działalności operacyjnej strata wyniosła      zł 16 419,86

Pozostałe przychody i koszty operacyjne zostały ustalone prawidłowo i są realne.

## 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

5.1. Przychody finansowe	zł	173 696,92
--------------------------	----	------------

pochodzą z odsetek  
 w tym od jednostek powiązanych      zł      0,00

Odsetki uzyskano :

- od rachunku bankowego	zł	45 377,80
- od lokat bankowych	zł	53 773,99
- od nieterminowych zapłat czynszów	zł	72 095,14
- od nieterminowych zapłat od lokali użytkowych i kontr.	zł	2 449,99

5.2.Koszty finansowe	zł	103,00
----------------------	----	--------

zostały poniesione na odsetki	
w tym dla jednostek powiazanych	zł 0

**5.3. Zysk na działalności finansowej wynosi**      zł      **173 593,92**

Przychody i koszty finansowe zostały ustalone prawidłowo i są realne.

## 6. WYNIK BRUTTO I JEGO PODZIAŁ

- wynik - zysk ze sprzedaży	zł	502 102,04
- strata z pozostałej działalności operacyjnej	zł	16 419,86
- zysk z <u>działalności finansowej</u>	zł	173 593,92
Zysk brutto razem	zł	659 276,10



Korekty kosztów są zgodne z prawidłowo sporządzonymi dodatkowymi informacjami i objaśnieniami.



## 6.2. Ustalenie podatku dochodowego od osób prawnych.

Przychód podatkowy	zł 25 974 752,89
Koszty podatkowe	zł 25 249 924,53
Dochód do opodatkowania	zł 724 828,36
 Podstawa opodatkowania	 zł 724 828,00
Stawka podatku	19 %
Kwota podatku	zł 137 717,00
Wpłacono w 2016 r.	zł 147 607,00
Do zwrotu	zł 9 890,00

## 6.3. ZYSK NETTO wynosi:

Zysk brutto	zł 659 276,10
Podatek dochodowy	zł 137 717,00
Zysk netto	zł 521 559,10

Wynik brutto i netto ustalony prawidłowo.

## D. UWAGI KOŃCOWE.

**I. ZBADANE SPRAWOZDANIE finansowe** zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zasadami rachunkowości zawartymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (jednolity tekst Dz. U. z 2016r. poz.1047 z późniejszymi zmianami).

## **II. DANE ZAWARTE WE WPROWADZENIU DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ DODATKOWYCH INFORMACJACH I OBJAŚNIENIACH**

do sprawozdania finansowego opracowanych stosownie do załącznika nr 1 ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości zgodne są w zakresie objętym badaniem z ustaleniami dokonanymi w trakcie tego badania.

Dane te są sporządzone poprawnie i są kompletne.

## **III. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

sporządzono zgodnie z wielkościami wynikającymi z bilansu, rachunku zysków i strat oraz ustaleniami dokonanymi w toku badania.

Zamyka się on zwiększeniem bilansowego stanu środków pieniężnych w stosunku do stanu na dzień 01.01.2015 r. o kwotę zł 608 457,81.



**IV. ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE ( FUNDUSZU ) WŁASNYM** sporządzono zgodnie z wielkościami wynikającymi z bilansu, ustaleniami dokonanymi w toku badania oraz zapisami na kontach analitycznych i syntetycznych dotyczących kapitałów, odpowiednio udokumentowanymi. Zamyka się ono zmniejszeniem kapitału (funduszu) własnego w stosunku do stanu na dzień 01.01.2016 r. o kwotę zł 1 540 514,73

**V. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2016 ROK .**

Biegła zapoznała się ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni i stwierdziła, że omówiono w nim wszystkie zagadnienia określone w art.49 ust.2 ustawy o rachunkowości. Dane wynikające z tego sprawozdania są zgodne z danymi objętymi bilansem oraz rachunkiem zysków i strat za 2016 r.

Sprawozdanie to jest kompletne i sporządzone poprawnie.

**VI. INFORMACJA O NARUSZENIACH PRAWA** wpływających na sprawozdanie finansowe, a także statut lub umowy jednostki .

W trakcie badania sprawozdania finansowego nie stwierdzono naruszenia prawa wpływającego na sprawozdanie finansowe, a także statutu lub umowy badanej jednostki.


**VII. INFORMACJA O MOŻLIWOŚCI POPEŁNIANIA OSZYSTWA**

W trakcie badania sprawozdania finansowego jednostki nie stwierdzono zdarzeń, które wskazywałyby na możliwość popełniania oszustw.

**VIII. USTALENIA KOŃCOWE**

Niniejszy raport zawiera 25 stron kolejno ponumerowanych i zaparafowanych przez badającą sprawozdanie.

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie

  
.....  
Helena Krzystek nr ewid. 1975

Podmiot uprawniony do badania  
sprawozdania finansowego:  
Kancelaria Biegłych Rewidentów „REWIT” H. Krzystek  
32-551 Wygłezów, ul. A. Mickiewicza 30  
Nr ewidencyjny KIBR 2875

Wygłezów, dnia 23 marca 2017 r.

Kancelaria Biegłych  
Rewidentów „REWIT”  
Helena Krzystek  
32-551 Wygłezów, ul. A. Mickiewicza 30  
NIP: 628-100-11-11, REG: 272113360  
