

**KANCELARIA BIEGLYCH REWIDENTÓW „REWIT” HELENA KRZYSZEK**  
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

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2017 ROK**  
jednostki:

**Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„BUDOWLANKA”**

**z siedzibą : 32-600 Oświęcim, ul. Bałandy 1**

**Marzec 2018 r.**

## SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO

### SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

#### DLA RADY NADZORCZEJ

Międzyzakładowej S-ni Mieszkaniowej „BUDOWLANKA” Oświęcim

Nazwa i siedziba firmy audytorskiej przeprowadzającej badanie:

Kancelaria Biegłych Rewidentów: REWIT” H. Krzystek z siedzibą 32-551 Wygieszów,

ul. Adama Mickiewicza 30, wpisana na liście PIBR pod numerem 2875.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego jednostki

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlanka”

z siedzibą w Oświęcim, ul. Bałandy 1

na które składa się:

- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 r. wykazujący po stronie aktywów i pasywów kwotę 50 223 976,24 zł
- Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2017 r. do 31.12.2017 r. wykazujący zysk netto 686 025,16 zł
- Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, wykazujące zmianę (zmniejszenie) kapitału o 1 285 521,81 zł
- Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1.01.2017 do 31.12.2017 r. wykazujący zmianę (wzrost) stanu środków pieniężnych o kwotę 1 462 017,29 zł
- Informacja dodatkowa, zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Kierownik jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity D.U. z 2018 r. poz. 395) zwana ustawą o rachunkowości, wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi jednostkę przepisami prawa, a także umową/statutem jednostki, oraz sporządzenie sprawozdania z działalności.

Kierownik jednostki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje się za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy 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.

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o tym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.  
Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 r. z późn. zm. a także Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami.

Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego błędem lub oszustwem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działania kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki.

Badanie obejmowało także odpowiedniość przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownika jednostki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez jej zarząd lub inny organ zarządzający obecnie lub w przyszłości.

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

## Opinia

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2017 r. oraz jej wynik finansowy za rok obrotowy od 1.01.2017 r. do 31.12.2017 r. zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami Umowy (statutu) jednostki.

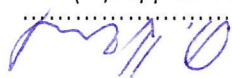


**Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

**Opinia na temat sprawozdania z działalności**

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności. Za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny kierownik jednostki. Ponadto kierownik jednostki oraz członkowie Rady Nadzorczej (lub innego organu nadzorującego) jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości. 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 jest także złożyć 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 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 nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

Helena Krzyśtek, nr w rejestrze 1975



( Imię, nazwisko , nr w rejestrze i podpis kluczowego biegłego rewidenta )

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu:

Kancelarii Biegłych Rewidentów „REWIT” Helena Krzyśtek  
32-551 Wygliszów, ul.A.Mickiewicza 30

(Nazwa, adres i numer na liście firmy audytorskiej w imieniu  
której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe)

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



Data sprawozdania z badania 12 marzec 2018 roku.



**Informacja**

**O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA 2017 ROK**

po zbadaniu przez biegłego rewidenta

jednostki

**MIĘDZYZAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA**

**"BUDOWLANKA"**

z siedzibą w Oświęcimiu, ul.Batandy 1

sporządzona 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 Wygliszowie przy ulicy A. Mickiewicza 30, wpisanego na listę pod numerem 2875.

**A. CZĘŚĆ OGÓLNA**

**1.Podstawa prawna, działalnośći Spółdzielni** jest STATUT , przyjęty Uchwałą nr 7 Walnych Zgromadzeń MSM "Budowlanka" z dnia 29.05.-08.06.2017 r.

Statut został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego.

Spółdzielnia jest 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 nadany przez Urząd Skarbowy w Oświęcimiu numer identyfikacji podatkowej NIP 549-000-54-14 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 31.12.2017 r. wynosi 41 772 089,29 zł

## 4. Kapitał własny Spółdzielni wynosi na 31.12.2017 r. 43 680 773,08 zł i składa się z:

- Kapitał (funduszu) podstawowego zł 41 772 089,29
- kapitału (funduszu) zapasowego zł 1 222 152,71
- kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny zł 505,92
- zysku netto za 2017 r. zł 686 025,16

W 2017 r. kapitał podstawowy zmniejszył się o zł 1 478 328,33.

## 5. Spółdzielnia nie posiada jednostek powiązanych.

## 6. Zarząd Spółdzielni:

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

Uchwałą Nr 37/2014 z dnia 30.12.2014 r.

Funkcję pełni od 01.04.2015 roku.

**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.

Od 18.01.2018 r. powołany na Zastępcę Prezesa Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2018 r z 18.1.2018 r.

## 7. Skład Rady Nadzorczej w 2017 r.

- Przewodniczącą jest pani Teresa Lorek

Członkowie Rady Nadzorczej:

- pani Maria Adamczyk
- pan Stefan Babiński
- pan Marcin Drabik
- pani Grażyna Piechowicz – Knaś
- pan Kazimierz Szczęotka
- pani Elżbieta Szczygiel
- pani Maria Szostak
- pani Jadwiga Wandor
- pani Krystyna Zwawa
- pani Bożena Godawa – zawieszona od 01.12.2017 r.

8. Spółdzielnia zatrudniała przeciętnie w 2017 roku 74,09 pracowników w przeliczeniu na pełne etaty.  
Stan zatrudnienia na 31.12.2017 r. wynosi 76 osób.
9. Na badane sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2017 składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 r., wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumę:  
**zł 50 223 976,24**
- rachunek zysków i strat obejmujący okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.  
wykazujący zysk netto **zł 686 025,16**
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.  
wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę: **zł - 1 285 521,81**
- rachunek przepływów pieniężnych, wykazujący zmianę netto w ciągu roku obrotowego  
od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. wzrost o kwotę :  
**zł 1 462 017,29**
- informacja dodatkowa, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

**10. Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 01.01.2016 do 31.12.2016 zostało zbadane przez**

Kancelarie Biegłych Rewidentów „REWIT” H.Krzysiek nr KIBR 2875 , biegły rewident  
pani Helena Krzysiek nr KIBR 1975 , i uzyskało opinie bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie członków Międzyzakładowej Spółdzielni  
Mieszkaniowej „Budowlanka” w Oświęcimiu , **części od I-IX**, zgodnie

ze statutem, w okresie od 29.05.2017 r. do 08.06.2017 r., Uchwałami nr 2.

Uchwałami nr 3 **części od I-IX** Walnych Zgromadzeń członków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Budowlanka” w Oświęcimiu , zgodnie ze statutem, w okresie od 29.5..2017r. do 08.06.2017 r. dokonano

podziału nadwyżki bilansowej S-ni za 2016r. w kwocie **521 559,10** zł na następujące cele:

- Kwotę **26 077,96** zł – na zasilenie f-szu zasobowego S-ni;
- Kwotę **48 562,74** zł na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości mieszkaniowych wg wykazu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- Kwotę **446 918,40** zł stanowiącą zysk netto pochodzący z pożyczek mienia S-ni , na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymywaniem nieruchomości mieszkaniowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości mieszkaniowych zarządzanych przez S-nię

Postanowienia Uchwał zostały wprowadzone do ksiąg 2017 r.

Sprawozdanie za 2016 r. zostało wysłane do Krajowego Rejestru Sądowego dla Krakowa Śródmieścia  
i wpisane Postanowieniem z 06.07.2017 r.



W dniu 14.06.2017 r. do Naczelnika Małopolskiego Urzędu Skarbowego w Krakowie wystano sprawozdanie finansowe za 2016 r. wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta, odpis uchwał nr 2 Walnego zgromadzenia w 9 częściach, zatwierdzających sprawozdanie finansowe za 2016 r. oraz odpis Uchwał nr 3 Walnego zgromadzenia w 9-ciu częściach, zatwierdzających podział nadwyżki bilansowej.

Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2016 r. został poprawnie wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia roku badanego. Ciągłość bilansowa została zachowana.

**11. Kancelaria Biegłych Rewidentów „REWIT”** H. Krzyśtek nr na liście KIBR 2875, z siedzibą w Wygiełzowie ul. A. Mickiewicza 30 została wybrana do zbadania sprawozdania finansowego za 2017 r. Uchwałą nr 21/2017 Rady Nadzorczej M.S.M. „Budowlanka” w Oświęcimiu z dnia 12.10.2017 r.

Badanie przeprowadził kluczowy biegły rewident Helena Krzyśtek nr w rejestrze KIBR 1975 zgodnie z umową z 20.10.2017 r. w okresie: 21.11.2017 r. (sprawdzenie inwentaryzacji materiałów) oraz od 19.02.2018 r. do 02.03.2018 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 prawdziwości sprawozdania finansowego przedstawionego do badania, ujawnieniu w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań warunkowych istniejących na dzień 31.12.2017 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	Stan na 31.12.2017r. w zł	Różnica kol.4-kol.2 w zł	Różnica kol.4-kol.3 w %
1	2	3	4	5	6
Aktywa trwałe	40 897 615	39 157 858	37 485 557	-3 412 058	- 1 672 301
Aktywa obrotowe	11 122 546	11 699 205	12 738 419	+1 615 873	+ 1039 214
w tym: zapasy	128 883	135 494	128 778	- 105	- 6 716
należności krótkoterminowe	2 347 221	2 260 995	2 015 429	- 331 792	- 245 566
z tego: z tytułu dostaw i usług	1 904 262	1 718 996	1 620 883	- 283 379	- 98 113
Inwestycje krótkoterminowe	8 018 370	8 626 828	10 088 845	+2 070 475	+ 1 462 017
Kapitał własny	46 506 810	44 966 295	43 680 773	- 2 826 037	- 1 285 522
w tym kapitał podstawowy	44 757 446	43 250 418	41 772 089	- 2 985 357	- 1 478 329
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 513 351	5 890 768	6 543 203	+ 1 029 852	+ 652 435
Zobowiązania długoterminowe (kredyty i pożyczki)	1 452 074	1 326 843	1 231 170	- 220 904	- 95 673
Zobowiązania krótkoterminowe	3 077 537	3 238 962	4 411 845	+ 1 334 308	+ 1 172 883
w tym: - z tytułu dostaw i usług - z tytułu wynagrodzeń - inne	2 144 276 185 436 553 883	1 982 302 204 692 846 638	2 004 175 240 837 855 995	- 140 101 + 55 401 + 302 112	+ 21 873 + 36 145 + 9257
Przychody ze sprzedaży w tym przychód ze sprzedaży produktów	25 343 954 24 372 718	25 652 620 24 668 676	25 272 315 24 360 644	- 71 639 - 12 074	- 380 305
Koszt działalności operacyjnej	24 855 891	25 150 518	24 810 136	- 45 755	- 340 382
Wynik ze sprzedaży	488 064	502 102	+462 178	- 25 886	- 39 924
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	23 561	- 16 420	+ 231 091	+ 207 530	+ 247 511
Wynik na działalności finansowej	201 567	173 594	+173 819	- 27 748	+ 225
Wynik finansowy brutto	713 192	659 276	867 088	+ 153 896	+ 207 812
Wynik finansowy netto	559 000	521 559	686 025	+ 126 025	+ 164 466



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

p.	Nazwa wskaźnika	wskaźnik za 2015 r.	Wskaźnik za 2016 r.	wskaźnik za 2017 r.	lub różnica %	
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1.	Suma bilansowa w zł	52 020 160	50 857 063	50 223 976	96,5	98,8
2.	Wynik finansowy brutto w zł	713 192	659 276	867 088	121,6	131,5
-	Wynik finansowy netto	559 000	521 559	686 025	122,7	131,5
3.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	25 343 954	25 652 620	25 272 315	99,7	98,5
Wskaźniki zyskowości						
4.	Rentowność majątku $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{suma aktywów}}$ w %	1,1	1,0	1,4	0,3	0,4
5.	Rentowność netto sprzedaży w % $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychód ze sprzed. produktów}}$ oraz towarów i materiałów	2,2	2,0	2,7	0,5	0,7
6.	Rentowność brutto sprzedaży w % $\frac{\text{wynik ze sprzedaży produktów}}{\text{przychód netto ze sprzed. Produktów}}$ oraz towarów i materiałów x 100	1,9	2,0	1,8	- 0,1	- 0,2
7.	Rentowność kapitału własnego w % $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny}}$	1,2	1,2	1,6	0,4	0,4
Wskaźniki płynności						
8.	Wskaźnik płynności I (wsk) aktywa obrotowe ogółem (B)	3,6	3,6	3,8	0,2	0,2
9.	Wskaźnik płynności II (wsk) aktywa obrotowe ogółem - zapasy – $\frac{\text{międzyokresowe zobowiązania krótkoterminowe}}{\text{krótkoterminowe rozliczenia}}$	3,1	2,8	3,6	0,5	0,8
10.	Wskaźnik płynności III (wsk) inwestycje krótkoterminowe (BIII)	2,6	2,7	3,0	0,4	0,3
Wskaźniki szybkości obrotu						
11	Szybkość obrotu zapasów w dniach $\frac{\text{Wartość zapasów} \times 365}{\text{koszt wytworzenia sprzedanych produktów} + \text{wartość sprzedanych towarów i materiałów}}$	1,9	2,0	2,0	0,1	0,1



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	27,4	24,5	23,4	-4,0	-1,1
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	31,5	28,8	30,6	- 0,9	1,8
wskazniki stabilizacji finansowej							
13.	Pokrycie aktywów trwałych w % kapitałem własnym	kapitał własny + rezerwy długoterminowe	113,7	114,8	116,5	2,8	1,7
14.	trwałość struktury finansowania w % kapitał własny + rezerwy długoterminowe + zobowiązania długoterminowe x 100	suma aktywów	92,2	91,0	89,4	- 2,8	- 4,4
15.	Ogólny poziom zadłużenia w % Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe	Aktywa ogółem	9,2	9,2	11,2	2,0	2,0

W 2017 roku w porównaniu do 2016 r. obserwujemy obniżenie się wartości:

- aktywów trwałych netto o 1 672 301 zł tj. o 4,3 %, w tym środków trwałych netto o 1 576 627 zł tj. o 4,2 %;

- kapitału podstawowego własnego o 1 478 328 zł tj o 3,4 %.

Główną przyczyną tych zmian było:

- umorzenie budynków mieszkalnych i lokali za 2017 r. w kwocie 1 050 027 zł, amortyzacja środków trwałych w kwocie 139 044 zł

- ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych wraz z przynależnymi im gruntami o wartości 767 416 zł i umorzeniu 374 372 zł, netto 393 044 zł.

- darowizna gruntu i prawa wieczystego użytkowania gruntu na rzecz Gminy Oświęcim, o wartości 29 254 zł. Przychody ze sprzedaży obniżyły się o 380 306 zł tj. 1,5 %, koszty wytworzenia obniżyły się o 340 382 zł tj o 1,4 %.. Wynik finansowy netto wzrósł o 164 466 zł, tj o 31,5 %, co spowodowało wzrost wskaźnika rentowności o 0,4 % i wzrost wskaźnika netto sprzedaży o 0,7 %.

Wzrosły wskaźniki rentowności tj. majątku i kapitału własnego o 0,4 %.

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 wynosi 11,2 %.

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

funkcjonuje prawidłowo, wypełniając swoje statutowe obowiązki.

Podczas badania nie stwierdzono faktów, które wskazywałyby na zagrożenie kontynuacji działalności

w okresie 12 miesięcy od dnia 31 grudnia 2017r.

## **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 znawelizowanej 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 zaktądowy plan kont dla Spółdzielni Mieszkaniowych wydany przez

Biuro Ekspertyz i Organizacji Rachunkowości z Chmielowic k/Opola.

Zaktądowy 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.

Księgi prowadzone są systemem EPD.

Stosowane i użytkowane są programy komputerowe firmy „Mieszczyn” 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.

## II. DZIAŁANIE SYSTEMU KONTROLI WEWNĘTRZNEJ

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

- Regulamin pracy
- Regulamin wynagradzania
- regulamin Zakł.F-szu Świadczeń Socjalnych
- Do 31.12.2017 r. obowiązywała Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów z 1996 r.
- schemat organizacyjny stanowi załącznik nr 1 do Uchwały Rady Nadzorczej nr 40 z dnia 17.11.2016 r.
- Od 1.01.2018 r. obowiązuje nowa Instrukcja, zatwierdzona Uchwałą Zarządu nr 65/2017 z 27.12.2017 r.
- Faktury, listy wypłat zatwierdza Prezes Zarządu lub Zastępca Prezesa Zarządu.

## III. INWENTARYZACJA

Komisja Inwentaryzacyjna oraz zespoły spisowe zostały powołane Zarządzeniem Prezesa Zarządu Nr 1/2017 z 08.09.2017 r.

W 2017r. jednostka zachowała obowiązek przeprowadzenia inwentaryzacji z zachowaniem częstotliwości, przedmiotu i terminu, w tym:

- materiały w magazynie na 31.10.2017 r.
- środki pieniężne i obligacje, akcje bony) na dzień 31.12.2017 r.
- środki pieniężne w bankach drogą potwierdzenia sald na 31.12.2017 r.
- należności, pożyczki drogą potwierdzenia na 31.12.2017 r.
- należności sporne, wątpliwe, rozrachunki z pracownikami drogą weryfikacji na 31.12.2017 r.
- inwentaryzacje środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych n, wg stanu na 30.11.2017 r.
- przedmioty nie trwałe na dzień 31.10.2017 r.
- Przeprowadzone inwentaryzacje zostały terminowo rozliczone.



#### IV. CHARAKTERYSTYKA WYBRANYCH SKŁADNIKÓW AKTYWÓW BILANSU

AKTYWA TRWAŁE ogółem na 31.12.2017 r 37 485 557,18

##### 1. Wartości niematerialne i prawne

Stan netto wykazany na 31.12.2017 r. w kwocie zł 0 wynika z faktu, że wartość początkowa (brutto) wnosząca 36 595,28 zł jest równa wartości umorzeń.

Na przestrzeni 2017 roku stan brutto wartości niematerialnych i prawnych nie uległ zmianie.

Inwentaryzacji wartości niematerialnych i prawnych dokonano w 2017 r. wg stanu na 30.11.2017 r.

Syntezyka zgodna z wydrukiem analitycznym.

Ze stanu brutto na koniec 2017 r. całość przypada na licencje i programy komputerowe.

2. Rzeczowe aktywa trwałe wynoszą zł 36 254 387,27, równe są wartości środków trwałych

i obejmują:

- grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów zł 2 511 875,87 6,9 %

- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej zł 33 652 482,29 92,8 %

- urządzenia techniczne i maszyny zł 49 861,47 0,2%

- środki transportu zł 36 755,85 0,1%

- inne środki trwałe zł 3 411,79 0,0%

Na przestrzeni badanego okresu w zakresie środków trwałych wystąpiły następujące zmiany:

Treść	Wartość brutto w zł	Umorzenie w zł	Wartość netto w zł
Stan na 01.01.2017 r.	76 546 319,11	38 715 304,83	37 831 014,28
Zwiększenia	34 742,92	-	34 742,92
w tym z tytułu: - zakupu środków trwałych	34 742,92		34 742,92
Zmniejszenia	832 140,34	409 841,46	422 298,88
w tym z tytułu: - darowizna gruntów dla Gminy Oświęcim - darowizna prawa wieczystego użytkowania - nieodpłatne przeniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntu (odrębna własność) - ustanowienie prawa odrębnej własności budynków - likwidacja fizyczna	9 987,30 19 267,00 28 092,28 739 323,99 35 469,77	3 033,77 371 337,92 35 469,77	9 987,30 19 267,00 25 058,51 367 986,07 0
Umorzenie roczne	x	1 189 071,05	- 1 189 071,05
Stan na 31.12.2017 r.	75 748 921,69	39 494 534,42	36 254 387,27

Budynki i lokale stanowią 92,8 wartości brutto środków trwałych ogółem. Stan brutto środków trwałych na 31.12.2017 r. jest niższy od stanu na 01.01.2017 r. o 797 397,42 zł.

Nastąpiła sprzedaż lokalu mieszkalnego, w wyniku czego uzyskano przychód zł 78 503,00 zł., koszty sprzedaży wyniosły 858,54 zł., zysk ze sprzedaży wyniósł 77 644,46 zł

Nieodpłatne przeniesienie prawa wieczystego użytkowania nastąpiło umową notarialną RPA 3371/2017 z 06.07.2017 r. na rzecz Gminy Oświęcim

Umożnienie środków trwałych wynosi 1 189 071,05 zł, i dotyczy:

- amortyzacji zł 139 043,80

- umorzenia budynków mieszkalnych zł 1 000 621,06

- umorzenia garaży zł 6 163,80

- umorzenia prawa wieczystego użytkowania zł 5 719,78

- umorzenia pozostałych środków trwałych zł 37 522,61

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 2017 r.

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

### 3. Środki trwałe w budowie zł 0

Nakłady inwestycyjne i ich rozliczenie w 2017 r. kształtowały się następująco:

Wyszczególnienie	Kwota w zł
1. Stan nakładów na 1.01.2017 r.	0
2. Nakłady – zwiększenia	34 742,92
3. Rozliczenie – oddanie do użytku	34 742,92
4. Stan na 31.12.2017 r.	0

Zmniejszenia dotyczyły przyjęcia na stan środków trwałych.

### 4. Należności długoterminowe zł 1 231 169,91

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



## AKTYWA OBROTOWE ogółem na 31.12.2017 r. zł 12 738 419,05

### 1. Zapasy zł 128 777,79

Są to zapasy materiałów w magazynie.

W porównaniu do stanu na 1.01.2017 r. stan materiałów zmniejszył się o 6 716,01 zł tj o 5 %  
Inwentaryzację przeprowadzono na 31.10.2017 r. Różnice rozliczono.  
Stan zapasów materiałów jest zgodny z ewidencją i analityczną i syntetyczną.

### 2. Należności krótkoterminowe ogółem na 31.12.2017 r. wynoszą zł 2 015 428,52

i dotyczą pozostałych jednostek

### 2.1. Kwota należności od pozostałych jednostek wykazana w bilansie zł 2 015 428,52

jest saldem należności brutto zł 2 140 514,48  
pomniejszonym o odpisy aktualizujące wartość należności zł 125 085,96  
i dotyczy okresu spłaty do 12 miesięcy.

Należności te kształtują się następująco:

Należności od pozostałych jednostek	Stan na 31.12.2017 r. brutto w zł	Odpis aktualizujący netto w zł	Stan na 31.12.2017 r. netto w zł
Rozrachunki z odbiorcami	1 733 786,28	112 902,85	1 620 883,43
Z tytułu dostaw i usług			
Rozrachunki z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych	213 718,82	0	213 718,82
Inne rozrachunki, w tym:	193 009,38	12 183,11	180 826,27
- rozrachunki z tyt. ZFŚS	170 799,19	0	170 799,19
<b>Razem</b>	<b>2 140 514,48</b>	<b>125 085,96</b>	<b>2 015 428,52</b>

### 2.1.1. Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług stan na 31.12.2017 r. zł 1 620 883,43

o okresie spłaty 12 miesięcy, dotyczą:

Należności od jednostek pozostałych krajowych z tytułu dostaw i usług, w tym:	Stan na 01.01.2017 r. netto w zł	Stan na 31.12.2017 r. netto w zł	Różnica w zł	% bo/bz
Rozrachunków z odbiorcami	111 157,03	90 296,11	- 20 860,92	81,2
Rozrachunków z najemcami z tytułu zapłaty czynszu i odsetek	1 606 637,47	1 530 111,03	- 76 526,4	95,2
Kosztów wyłożonych	624,24	64,80	- 559,44	10,4
Rozrachunków z najemcami z pozostałych tytułów	576,99	410,69	- 16,63	71,2
<b>Razem</b>	<b>1 718 995,73</b>	<b>1 620 883,43</b>	<b>- 98 112,30</b>	<b>94,3</b>



Odpis aktualizujący dotyczący rozrachunków z najemcami utworzono wg imiennej listy zaległości. Dwa razy do roku Dział Windykacji dokonuje przeglądu zaległości, wysyła upomnienia i podejmuje działania egzekucyjne.

Potwierdzenia sald na 31.12.2017 wysłano do firm.

### 3. Inwestycje krótkoterminowe

obejmują: krótkoterminowe aktywa finansowe

zł 10 088 845,49

i dotyczą środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych.

w tym: - gotówka w kasie zł 6 099,21

- środki na rachunkach bankowych zł 6 590 151,27

- inne środki pieniężne zł 3 492 595,01

Gotówka w kasie została potwierdzona inwentaryzując na dzień 31.12.2017 r.

a) Środki znajdujące się na rachunkach bankowych:

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

- rachunek bieżący zł 6 570 117,01

- rachunek ZFŚS zł 20 034,26

Razem zł 6 590 151,27

b) Inne środki pieniężne zł 3 492 595,01

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

Środki na rachunkach bankowych udokumentowane są prawidłowo inwentaryzując.

potwierdzeniami bankowymi, oraz wyciągami bankowymi

**Spółka przestrzega zasady obrotu bezgotówkowego.**

### 4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują:

- rozliczenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zł 405 722,09

- rozliczenie lokali z tytułu c.o. zł 74 268,98

- rozliczenie lokali z tytułu zimnej wody zł 11 664,66

- rozliczenie lokali z ciepłej wody zł 2 086,99

- inne rozliczenia międzyokresowe zł 11 624,54

Razem zł 505 367,26

Inne 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 31.12.2017r. zł 43 680 773,08 , w tym:

- kapitał (fundusz) podstawowy	zł 41 772 089,29
- kapitał (fundusz) zapasowy	zł 1 222 152,71
- kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	zł 505,92
- zysk netto roku obrotowego	zł 686 025,16

zgodny z wykazanym w rachunku zysków i strat.

Zmiany i stany kapitałów w 2017 r przedstawiają się następująco:

<b>Kapitał (fundusz) podstawowy</b>	
Stan na 01.01.2017 r.	zł 43 250 417,62
zwiększenia	zł 882 661,53
w tym z tytułu:	
- wpłat udziałów członkowskich	zł 6 750,00
- umorzenie – odrębna własność	zł 371 337,92
- pozostałe	zł 504 573,61
zmniejszenia	zł 2 360 989,86
w tym z tytułu:	
- wypłat udziałów członkowskich	zł 19 832,75
- rozliczenie funduszu zasobowego w związku z przeniesieniem własności lokalu	zł 767 416,27
- umorzenie wkładów budowlanych	zł 906 882,01
- umorzenie lokali i wkładów lok.	zł 99 902,85
- pozostałe	zł 566 955,98
Stan kapitału podstawowego na 31.12.2017 r.	
zł 41 772 089,29	

### **Kapitał (fundusz) zapasowy**

Stan na 01.01.2017 r.	zł 1 193 812,25
zwiększenia	zł 28 340,46
w tym z tytułu: wpłaty wpisowego	zł 2 262,50
- z podziału zysku	zł 26 077,96
Stan kapitału zapasowego na 31.12.2017 r.	zł 1 222 152,71
<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</b>	
Stan na 1.01.2017 r.	zł 505,92
zwiększenia oraz zmniejszenia nie wystąpiły	
<b>Zysk netto roku bieżącego</b>	zł 686 025,16

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

zł 6 543 203,16

### 1. Rezerwy na zobowiązania na 31.12.2017 r. nie występują.

### 2. Zobowiązania długoterminowe stan na 31.12.2017 r. zł 1 231 169,91

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 01.01.2017 - 1 326 843,68 zł, zmniejszenie 127 792,94 zł zwiększenie - 32 119,17 zł, stan na 31.12.2017 - 1 231 169,91 zł

Z końcem 2017 r. zobowiązanie miało zostać 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. Operacja ta do czasu zakończenia badania nie została dokonana.

### Zobowiązanie potwierdzone przez Bank na 31.12.2017 r.

### 3. Zobowiązania krótkoterminowe stan na 31.12.2017 r. zł 4 411 845,05

w tym: wobec pozostałych jednostek

fundusze specjalne

zł 1 055 781,64

### 3.1. Stan zobowiązań krótkoterminowych przedstawia się następująco:

Zobowiązania wobec jednostek pozostałych, w tym:	Stan na 01.01.2017 r. w zł	Stan na 31.12.2017 r. w zł	Różnica w zł	01.01.2017 r. w zł
rozrachunki z tytułu dostaw i usług	1 982 302,41	2 004 175,23	+ 21 872,82	101,1
z tytułu podatków, ceł ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych z tego:	205 329,40	255 055,79	+ 49 726,39	124,2
- podatek od osób prawnych	0	25 000,00	+ 25 000,00	-
- podatek od osób fizycznych	63 891,00	75 523,00	+11 632,00	118,2
- składki ZUS	135 817,40	148 583,79	+12 766,39	109,4
- składki PFRON	5 621,00	5 949,00	+ 328,00	105,8
z tytułu wynagrodzeń	204 692,34	240 837,36	+ 36 145,02	117,7
inne zobowiązania, w tym:	846 637,62	855 995,03	+ 9 357,41	101,1
- ubezpieczenia	17 242,00	17 408,60	+ 166,60	101,0
- udziały i wkłady	467 679,11	490 954,89	+ 23 275,78	105,0
- Vadium na przetargi	105 180,00	122 300,00	+ 17 120,00	116,3
- zabezpieczenie wykonawstwa	145 722,53	136 326,31	- 9 396,22	93,6
robot	67 554,40	52 927,00	- 14 627,40	78,3
- kasa zapomogowo-pożyczkowa	28 130,23	13 271,13	- 14 859,10	47,2
- potrącenia z list plac	15 129,35	22 807,10	+ 7 667,75	150,7
- inne				
<b>Razem</b>	<b>3 238 961,77</b>	<b>3 356 063,41</b>	<b>+ 117 101,64</b>	<b>103,6</b>



### 3.2. Fundusze specjalne

- Zakładowy Fundusz świadczeń Socjalnych                      zł    190 075,59  
- Fundusz Remontowy                                                      zł    865 706,05

#### 3.2.1. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych stan na 31.12.2017 r. zł 196 967,79

Stan na 01.01.2017 r.                      zł    196 967,79

Zwiększenia                                      zł    104 836,35

- w tym odpis w koszty                      zł    102 666,31

Zmniejszenia – wydatki                      zł    111 728,55

Stan na 31.12.2017 r.                      zł    190 075,59

Regulaminy ZFŚS zatwierdzonego 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 31.12.2017 r.                      zł 865 706,05

Stan na 01.01.2017 r.                      zł    394 165,56

Zwiększenia                                      zł    6 219 502,85

z tytułu naliczenia odpisów

Zmniejszenia – wykonanie remontów                      zł    5 747 962,36

Stan na 31.12.2017 r.                      zł    865 706,05

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

#### 4. Rozliczenia międzyokresowe stan na 31.12.2017                      zł 900 188,20

w tym: dodatnie wyniki na gospodarce mieszkaniowej (nieruchomości)                      zł    718 319,52

dodatnie wyniki na centralnym ogrzewaniu                      zł    171 775,61

dodatnie wyniki na zimnej wodzie                      zł    10 093,07

Stan rozliczeń międzyokresowych wynika z prowadzonej ewidencji analitycznej i syntetycznej.

## 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 2017 zł 25 272 314,50

w tym od jednostek powiązanych : zł 0,00

obejmują:

- przychody netto ze sprzedaży produktów zł 24 360 644,36
- zmianę (zwiększenie) stanu produktów (+) zł 3 12 954,97
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki zł 598 616,67
- przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów zł 98,50

### 1.1. Przychody netto ze sprzedaży produktów uzyskano z następujących rodzajów działalności:

Tytuł przychodów	Przychody za rok 2016	Przychody za rok 2017	Różnica rok 2017 – rok 2016	rok 2016 w % rok 2017
Eksploatacja lokali mieszkalnych	13 784 757,35	13 125 045,28	- 659 712,07	95,2
Centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych	5 076 409,09	5 332 573,36	+ 256 164,27	105,0
Dostarczanie zimnej wody do lokali mieszkalnych	4 155 206,51	4 249 869,40	+ 94 662,89	102,3
Sprzedaż CO na zewnątrz	642 033,52	608 359,56	- 33 673,96	94,8
Eksploatacja lokali użytkowych, dzierżawy	963 396,01	1 002 393,93	+ 38 997,92	104,0
Centralne woda ul. Olszewskiego	42 141,19	40 874,29	- 1266,90	97,0
Pozostała działalność	4 731,92	1 528,54	- 3 203,38	32,3
<b>Razem</b>	<b>24 668 675,59</b>	<b>24 360 644,36</b>	<b>- 308 031,23</b>	<b>98,8</b>

Przychody netto ze sprzedaży produktów w stosunku do 2016 r. zmniejszyły się o 308 031,23 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 brygady, w ramach funduszu remontowego Spółdzielni.

### 1.2. Podatek od towarów i usług VAT

Od sprzedaży należny podatek od towarów i usług „VAT” wynosił zł 1 980 614,00  
 podatek naliczony do odliczenia zł 1 753 179,00  
 podatek do zapłaty zł 454 752,00  
 podatek do zwrotu zł 227 317,00  
 zapłacono zł 454 752,00



otrzymano zwrot z US zł 212 218,00

Pozostało do zwrotu przez U.S.

zł 15 099,00

Podatek do zwrotu wynika z deklaracji za m-c XII.2017r.

Przychody z działalności zostały ustalone prawidłowo i są realne.

## 2. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ obejmują:

- koszty w układzie rodzajowym
- wartość sprzedanych towarów i materiałów

razem zł 24 810 136,14

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

Różnica Rok 2017 minus rok 2016	rok 2015		rok 2016		rok 2017	
	kwota zł	struktura a w %	kwota zł	struktura a w %	kwota zł	struktura a w %
Amortyzacja	121 235,34	0,5	135 048,64	0,5	139 043,80	0,6
Zużycie materiałów i energii	9 693 580,63	39,0	10 335 642,39	41,1	10 623 544,91	42,8
Usługi obce	1 172 805,59	4,7	812 319,61	3,2	813 830,82	3,3
Podatki i opłaty	1 885 602,34	7,6	1 920 593,17	7,6	1 927 530,05	7,8
Wynagrodzenia	3 997 813,07	16,1	4 062 837,19	16,2	4 007 189,32	16,1
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	947 022,80	3,8	944 335,85	3,8	969 353,57	3,9
Pozostałe koszty rodzajowe	7 057 790,12	28,3	6 939 618,03	27,6	6 329 545,17	25,5
<b>Razem</b>	<b>24 855 849,89</b>	<b>100,0 %</b>	<b>25 150 394,88</b>	<b>100,0 %</b>	<b>24 810 037,64</b>	<b>100,0</b>
						- 340 357,27

### Pozostałe koszty operacyjne to:

- odpis na fundusz remontowy zł 6 219 502,85
- usługi niematerialne zł 29 097,84
- pozostałe koszty niematerialne zł 80 944,48

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

### 3. ZYSK ZE SPRZEDAŻY WYNOSI zł 462 178,36 zł co stanowi 1,8 % przychodów ze sprzedaży.

#### 4. POZOSTAŁE PRZECHODY I KOSZTY OPERACYJNE.

##### 4.1. Pozostałe przychody operacyjne

Różnica rok 2017 minus rok 2016	Rok 2017	Rok 2016	Treść
			Zysk z tytułu rozchodu nieruchomości finansowych
			aktywów trwałych
			Odszkodowanie za brak eksmisji
- 11 958,92	140,15	12 099,07	Zwrot kosztów sądowych i komorniczych
+ 67 833,32	142 370,13	74 536,81	Rozwiązanie odpisu aktualizującego na sprawy zasądzone
+ 85 181,33	136 841,43	51 660,10	Odszkodowanie za bezumowne zajęcie lokalu
0	7 790,64	7 790,64	Przebieganie niepodjętych wkładów
+ 89 100,45	89 100,45	-	Inne przychody operacyjne
+ 18 595,22	20 796,92	2 201,70	Razem
+ 326 248,69	474 684,18	148 435,49	

Zysk z tytułu rozchodu nieruchomości finansowych aktywów trwałych w 2017 r. pochodzi ze sprzedaży mieszkań po zmarłym członku S-ni nie posiadającym spadkobierców.

##### 4.2. Pozostałe koszty operacyjne w kwocie

Różnica rok 2017 minus rok 2016	Rok 2017	Rok 2016	Treść
			Koszty sądowe i komornicze
+ 66 004,77	166 259,80	100 255,03	Odpisy aktualizujące na należności
- 2 710,14	53 956,35	56 666,49	Inne koszty
+ 15 443,64	23 377,47	7 933,83	Razem
+ 78 738,27	243 593,62	164 855,35	

##### 4.3. Na pozostałej działalności operacyjnej zysk wyniósł zł 231 090,56

#### 5. PRZECHODY I KOSZTY FINANSOWE

##### 5.1. Przychody finansowe

Różnica rok 2017 minus rok 2016	Rok 2017	Rok 2016	Treść
			Odszki od rachunku bankowego
+ 8 009,39	53 387,19	45 377,80	Odszki od lokat
- 15 169,61	38 604,38	53 773,99	Odszki od nieruchomości zapłat czynszów
+ 7 657,09	79 752,23	72 095,14	Odszki od innych nieruchomości zapłat
- 117,86	2 332,13	2 449,99	Razem
+ 379,01	174 075,93	173 696,92	



## 5.2. Koszty finansowe

zostały poniesione na odsetki  
w tym dla jednostek powiązanych zł 0

## 5.3. Zysk na działalności finansowej wynosi zł 173 819,24

Przychody i koszty finansowe zostały ustalone prawidłowo i są realne.

## 6. WYNIK BRUTTO I JEGO PODZIAŁ

Treść	Rok 2016	Rok 2017	Różnica rok 2017 minus rok 2016
Wynik ze sprzedaży	+ 502 102,04	+ 462 178,36	- 39 923,68
Wynik z pozostałej działalności operacyjnej	- 16 419,86	+ 231 090,56	+ 247 510,42
Zysk z działalności finansowej	+ 173 593,92	+ 173 819,24	+ 225,32
Razem zysk brutto	+ 659 276,10	+ 867 088,16	+ 207 812,06

## 6.1. Dochód do opodatkowania i podatek dochodowy wynoszą:

- Przychody z działalności operacyjnej	zł 25 272 216,00
- sprzedaż towarów i materiałów	zł 98,50
- pozostałe przychody operacyjne	zł 474 684,18
- przychody finansowe	zł 174 075,93
<b>razem przychody</b>	<b>zł 25 921 074,61</b>
przychody księgowane, podlegające wyłączeniu nie wystąpiły	

- Koszty działalności operacyjnej	zł 24 810 037,64
- wartość sprzedanych materiałów	zł 98,50
- pozostałe koszty operacyjne	zł 243 593,62
- koszty finansowe	zł 256,69
<b>razem koszty</b>	<b>zł 25 053 986,45</b>
• Korekty kosztów, podlegające wyłączeniu (nie stanowiące k.u.p.)	zł - 85 873,68
<b>Razem koszty podatkowe</b>	<b>zł 24 968 112,77</b>
<b>Wynik – zysk do opodatkowania</b>	<b>zł 952 961,84</b>

Tytuły korekt

T r e ś ć	
Korekty kosztów razem, w tym	85 873,68
a) korekty zwiększające koszty 2017 r.	5 254,68
- wypłacone diety Rady Nadzorczej	1 902,64
- f-ry dotyczące telefonów za 2016 r.	3 352,04
b) koszty nie stanowiące k.u.p. za 2017r.	91 128,36
PFRON	71 089,00
Umowy zlecenia	103,74
Odsetki budżetowe	256,35
Pozostałe koszty operacyjne n.k.u.p.	12 552,28
f-ry za telefony za 2017 r	5 258,93
Diety RN za 2017 r.	1 868,06

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

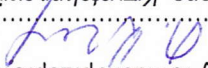
## 6.2.Ustalenie podatku dochodowego od osób prawnych.

Przychód podatkowy	zł	25 921 074,61
Koszty podatkowe	zł	24 968 112,77
Dochód do opodatkowania	zł	952 961,84
Podstawa opodatkowania	zł	952 962,00
Stawka podatku		19 %
Kwota podatku	zł	181 063,00
Wpłacono w 2017 r.	zł	156 063,00
Do wpłaty	zł	25 000,00
6.3. ZYSK NETTO wynosi:		
Zysk brutto	zł	867 088,16
Podatek dochodowy	zł	181 063,00
Zysk netto	zł	686 025,16



**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 2017r. poz.2342 z późniejszymi zmianami).

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie  
  
.....  
Helena Krzystek nr ewid. 1975

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

Wygliszów, dnia 12 marca 2018 r.

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