

**KANCELARIA BIEGŁYCH REWIDENTÓW „REWIT” HELENA KRZYTEK**  
32-551 Wygielzów, 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 2018 ROK**

jednostki:

**Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa**

**„BUDOWLANKA”**

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

**Marzec 2019 r.**

*D. Kury*

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA  
Z BADANIA  
ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**Dla Rady Nadzorczej jednostki:**

**Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlanka”  
z siedzibą w Oświęcimiu, ul. Bałandy 1**

**Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” z siedzibą w Oświęcimiu, ul. Bałandy 1

które zawiera:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2018 r.
- bilans na dzień 31 grudnia 2018 r. wykazujący po stronie aktywów i pasywów kwotę **47 084 363,91 zł**
- rachunek zysków i strat z rok obrotowy od 01.01.2018 do 31.12.2018 r., wykazujący zysk netto **535 838,72 zł**
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, wykazujące zmianę (zmniejszenie) kapitału o **1 480 504,60 zł**
- rachunek przepływów pieniężnych za rok zakończony w dniu 31.12.2018 r. wykazujący zmianę stanu środków pieniężnych (zmniejszenie) o **504 169,07 zł**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

*O. Kuf*

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- Przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2018 r., poz. 395) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

### **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2017 r., poz. 1089). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

### **Odpowiedzialność Zarządu Spółdzielni za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i Statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.



*D. Kuc*

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmowy, fałszerstwa, celowych pominieć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości i zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do

*D. Kępczyński*

kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. („Sprawozdanie z działalności”)

### **Odpowiedzialność Zarządu**

Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta**

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone.

Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym Sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.



### Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka”;

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Helena Krzystek.

Działająca w imieniu Kancelarii Biegłych Rewidentów „REWIT” Helena Krzystek z siedzibą w Wygietzowie, ul. A. Mickiewicza 30, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 2875, w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Kluczowy Biegły Rewident

Helena Krzystek nr w rejestrze 1975

(Imię, nazwisko, nr w rejestrze)

BIEGŁY REWIDENT  
nr ewidenc 1975

*mgr Helena Krzystek*

podpis kluczowego biegłego rewidenta]

Wygietzów, 18 marzec 2019 roku

Kancelaria Biegłych  
Rewidentów „REWIT”  
Helena Krzystek

32-551 Wygietzów, ul. A. Mickiewicza 30  
NIP: 628-100-11-11, REG: 272113360

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

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

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

**REGON 272113360**

---

## **I N F O R M A C J A**

### **Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

**jednostki pod nazwą**

**Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa "BUDOWLANKA"**

**z siedzibą Oświęcim ul. Bałandy 1**

**ZA ROK 2018.**

**Marzec 2019 rok**

## Informacja

O SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA 2018 ROK  
po zbadaniu przez biegłego rewidenta  
jednostki

### MIĘDZYAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

#### „BUDOWLANKA”

z siedzibą w Oświęcimiu, ul.Bałandy 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 Wygierzowie przy ulicy A. Mickiewicza 30, wpisanego na listę pod numerem 2875.

#### A. CZĘŚĆ OGÓLNA

**1.Podstawą prawną działalności Spółdzielni** jest STATUT , przyjęty Uchwałą Walnych Zgromadzeń MSM „Budowlanka” z dnia 05.06.2018 r do 15.06.2018 r.  
Statut został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego 23 listopada 2018 r.

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; i 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 na dzień 31.12.2018 r. wynosi 40 407 469,87 zł**

#### **4. Kapitał własny Spółdzielni wynosi na 31.12.2018 r. 42 200 268,48 zł i składa się z:**

- Kapitału (funduszu) podstawowego	zł	40 407 469,87
- kapitału (funduszu) zapasowego	zł	1 256 453,97
- kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	zł	505,92
- zysku netto za 2018 r.	zł	535 838,72

W 2018 r. kapitał podstawowy zmniejszył się o 1 364 619,42 zł.



**5. 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 01.04.2015 roku.

**Zastępcą Prezesa Zarządu od 18.01.2018 r. jest Pan Marek Kurek** powołany Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 2/2018 z 18.01.2018 r.

Poprzednio od 01.04.2015 r. pełnił funkcję Członka Zarządu

**Członkiem Zarządu jest pan Paweł Nakonieczny**, powołany przez członków Rady Nadzorczej

Uchwałą nr 10/2018 z 15.05.2018 r.

**7. Skład Rady Nadzorczej .**

**7.1. W okresie 01.01.2018 r do 20.06.2018 r.** skład Rady Nadzorczej był następujący:

- Przewodnicząca pani Teresa Lorek

Członkowie Rady Nadzorczej :

- pani Maria Adamczyk

- pan Stefan Babiński

- pan Marcin Drabik

- pani Grażyna Piechowicz –Knaś

- pan Kazimierz Szczotka

- pani Elżbieta Szczygieł

- pani Maria Szostak

- pani Jadwiga Wandor

- pani Krystyna Żwawa

- pani Bożena Godawa

**7.2. W następstwie wyborów przeprowadzonych w dniach 05.06.2018 r. do 15.06.2018 r.**

**Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni dokonało wyborów Rady Nadzorczej na kadencję 2018 r. – 2021 r.**

- Przewodniczący pan Włodzimierz Góra

Członkowie Rady Nadzorczej :

- pan Stefan Babiński

- pani Danuta Dadak

- pan Kazimierz Szczotka

- pan Jerzy Jasica

- pani Maria Szostak

- pani Jadwiga Wandor

- pan Michał Chrzan

- pani Grażyna Piechowicz –Knaś

- pani Janina Łaski

- pani Bożena Godawa

8. **Spółdzielnia zatrudniała** przeciętnie w 2018 roku 74,53 pracowników w przeliczeniu na pełne etaty. Stan zatrudnienia na 31.12.2018 r. wynosił 77 osób.

9. **Na badane sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2018 składa się:**

- **bilans** sporządzony na dzień 31.12.2018 r., wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumę:  
**zł 47 084 363,91**
- **rachunek zysków i strat** obejmujący okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.  
wykazujący zysk netto **zł 535 838,72**
- **zestawienie zmian w kapitale własnym** za rok obrotowy od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.  
wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę:  
**zł 1 480 504,60**
- **rachunek przepływów pieniężnych**, wykazujący zmianę netto w ciągu roku obrotowego  
od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. zmniejszenie o kwotę :  
**zł 504 169,07**
- **informacja dodatkowa**, obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

10. **Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy od 01.01.2017 do 31.12.2017** zostało zbadane przez Kancelarię Biegłych Rewidentów „REWIT” H.Krzystek nr KIBR 2875 , biegły rewident Helena Krzystek, Nr na liście PIBR 1975

Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia członków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” w Oświęcimiu , **części od I-IX**, zgodnie ze statutem, w okresie od 05.06.2018 r. do 15.06.2018 r., Uchwałami nr 1.

Uchwałami nr 2 **części od I-IX** Walnych Zgromadzeń członków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” w Oświęcimiu , zgodnie ze statutem, w okresie od 05.06.2018 r. do 15.06.2018 r. dokonano **podziału nadwyżki bilansowej S-ni za 2017r. w kwocie 686 025,16 zł na następujące cele:**

**Kwotę 34 301,26 zł** – na zasilenie f-szu zasobowego S-ni;

**Kwotę 48 591,65 zł** na pokrycie niedoboru GZM pożyczki nieruchomości wspólnych;

**Kwotę 603 132,25 zł** na pokrycie niedoboru GZM wg m2

Postanowienia Uchwał zostały wprowadzone do ksiąg 2018 r.

Sprawozdanie za 2017 r. zostało wysłane i wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego dla Krakowa Śródmieścia .

Do Naczelnika Małopolskiego Urzędu Skarbowego w Krakowie wysłano sprawozdanie finansowe za 2017 r. wraz z opinią i raportem biegłego rewidenta, odpis uchwał nr 1 Walnego zgromadzenia w 9 częściach, zatwierdzających sprawozdanie finansowe za 2017 r. oraz odpis Uchwał nr 2 Walnego Zgromadzenia w 9-ciu częściach , zatwierdzających podział nadwyżki bilansowej .

Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2017 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 2018 r. Uchwałą nr 17/2018 Rady Nadzorczej M.S.M. „Budowlanka” w Oświęcimiu z dnia 27.09.2018 r.

Badanie przeprowadził kluczowy biegły rewident Helena Krzystek nr w rejestrze KIBR 1975

zgodnie z umową z 28.09.2018. w okresie: 08.11.2018 r. (sprawdzenie inwentaryzacji materiałów) oraz od 19.02.2019 r. do 01.03.2019 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 31.12.2017 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 31.12.2016r. w zł	Stan na 31.12.2017r. w zł	Stan na 31.12.2018r. w zł	Różnica kol.4-kol.2 w zł	różnica kol.4-kol.3 w %
1	2	3	4	5	6
Aktywa trwałe	39 157 858	37 485 557	<b>35 002 577</b>	- 4 155 281	- 2 482 980
Aktywa obrotowe	11 699 205	12 738 419	<b>12 081 786</b>	- 382 581	-656 633
w tym: zapasy	135 494	128 778	<b>73 542</b>	-61 952	- 55 233
należności krótkoterminowe	2 260 995	2 015 429	<b>1 875 686</b>	- 385 309	- 139 743
z tego: z tytułu dostaw i usług	1 718 996	1 620 883	<b>1 469 934</b>	-249 062	- 150 949
Inwestycje krótkoterminowe	8 626 828	10 088 845	<b>9 584 676</b>	957 848	- 504 169
Kapitał własny	44 966 295	43 680 773	<b>42 200 268</b>	- 2766 027	- 1 480 505
w tym kapitał podstawowy	43 250 418	41 772 089	<b>40 407 470</b>	- 2842 948	- 1 364 619
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 890 768	6 543 203	<b>4 884 055</b>	- 1006 713	- 1 659 148
Zobowiązania długoterminowe (kredyty i pożyczki)	1 326 843	1 231 170	<b>0</b>	- 1 326 843	- 1 231 170
Zobowiązania krótkoterminowe	3 238 962	3 356 063	<b>3 797 899</b>	- 79 030	- 196 131
w tym: - z tytułu dostaw i usług	1 982 302	2 004 175	<b>2 029 864</b>	47 562	25 689
- z tytułu podatków, ubezpieczeń	205 329	255 056	<b>239 495</b>	34 166	- 15 561
- z tytułu wynagrodzeń	204 692	240 837	<b>252 787</b>	48 095	11 950
- inne	846 638	855 995	<b>637 786</b>	- 208 852	- 218 209

Przychody ze sprzedaży w tym przychód ze sprzedaży produktów	25 652 620 24 668 676	25 272 315 24 360 644	<b>25 014 940</b> <b>23 546 270</b>	- 637 680 - 1 122 406	- 257 375 - 814 374
Koszt działalności operacyjnej	25 150 518	24 810 136	<b>24 559 786</b>	- 590 732	- 250 350
Wynik ze sprzedaży	502 102	+ 462 178	<b>+ 455 155</b>	- 46 947	- 7 023
Wynik na pozostałej działalności operacyjnej	- 16 420	+ 231 091	<b>+ 75 608</b>	+ 92 028	- 155 483
Wynik na działalności finansowej	173 594	+ 173 819	<b>+ 149 588</b>	- 24 006	- 24 231
Wynik finansowy brutto	659 276	867 088	<b>680 351</b>	21 075	- 186 737
Wynik finansowy netto	521 559	686 025	<b>535 839</b>	11 420	- 150 186

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

	Nazwa wskaźnika	wskaźnik za za 2016 r.	Wskaźnik za 2017 r.	wskaźnik za 2018 r.	% lub różnica	
1	2	3	4	5	6=5/3	7=5/4
1.	Suma bilansowa w zł	50 857 063	50 223 976	<b>47 084 364</b>	92,6	93,7
2.	Wynik finansowy brutto w zł	659 276	867 088	<b>680 351</b>	103,2	78,5
-	Wynik finansowy netto	521 559	686 025	<b>535 839</b>	102,7	78,1
3.	Przychody netto ze sprzedaży Produktów	25 652 620	25 272 315	<b>25 014 940</b>	97,5	99,0
<b>Wskaźniki rentowności</b>						
4.	<b>Rentowność majątku</b> w % <u>wynik finansowy netto</u> x 100 suma aktywów	1,0	1,4	1,1	0,1	- 0,3
5.	<b>Rentowność netto sprzedaży</b> w % <u>wynik finansowy netto</u> x 100 przychód ze sprzed. produktów oraz towarów i materiałów	2,0	2,7	2,1	0,1	- 0,6
6.	<b>Rentowność brutto sprzedaży</b> w % wynik ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów x 100 przychód netto ze sprzed. Produktów oraz towarów i materiałów	2,0	1,8	1,8	- 0,2	0,0



7.	<b>Rentowność kapitału własnego w %</b> $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny}}$	1,2	1,6	1,3	0,1	- 0,3
<b>Wskaźniki płynności</b>						
8	<b>Wskaźnik płynności I (wsk)</b> $\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem (B)}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	3,6	3,8	3,2	- 0,4	- 0,6
9	<b>Wskaźnik płynności II (wsk)</b> $\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem} - \text{zapasy} - \text{krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,8	3,6	3,0	0,2	- 0,6
10.	<b>Wskaźnik płynności III (wsk)</b> $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe (BIII)}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	2,7	3,0	2,5	- 0,2	- 0,5
<b>Wskaźniki szybkości obrotu</b>						
11.	<b>Szybkość obrotu zapasów w dniach</b> $\frac{\text{Wartość zapasów} \times 365}{\text{koszt wytworzenia sprzedanych produktów} + \text{wartość sprzedanych towarów i materiałów}}$	2,0	2,0	1,1	- 0,9	- 0,9
12.	<b>Szybkość obrotu należności w dniach</b> $\frac{\text{ogół należności .z tytułu dostaw i usług (II 1a,2)} \times 365}{\text{przychód netto ze sprzedaży produktów oraz towarów i materiałów}}$	24,5	23,4	22,8	- 1,7	- 0,6
13.	<b>Szybkość spłaty zobowiązań w dniach</b> $\frac{\text{ogół zobowiązań .z tytułu dostaw i usług (II 1a, 2a)} \times 365}{\text{koszt wytworzenia sprzedanych produktów} + \text{wartość sprzedanych towarów i materiałów}}$	28,8	30,6	30,2	1,4	- 0,4
<b>wskaźniki stabilizacji finansowej</b>						
14.	<b>Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym w %</b> $\frac{\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długot.}}{\text{aktywa trwałe}}$	114,8	116,5	120,6	5,8	4,1
15.	<b>Trwałość struktury finansowania w %</b> $\frac{\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe} + \text{zobowiązania długoterminowe} \times 100}{\text{suma aktywów}}$	91,0	89,4	89,6	- 1,4	0,2
16.	<b>Ogólny poziom zadłużenia w %</b> $\frac{\text{Zobowiązania długoterminowe i krótkoterminowe}}{\text{Aktywa ogółem}}$	9,2	11,2	8,1	- 1,1	3,1

W 2018 roku w porównaniu do 2017 r. obserwujemy obniżenie się wartości:

- środków trwałych netto o 1 366 141,81 zł tj. o 3,8 %;
- kapitału własnego o 1 480 504,60 zł tj o 3,4 %.

Główną przyczyną tych zmian było:

- umorzenie roczne, wynoszące 1 174 945,81
- ustanowienie odrębnej własności budynków i lokali oraz gruntów o wartości początkowej 586 311,40 zł i umorzeniu 271 172,26 zł, netto 315 139,14 zł

- Przychody ze sprzedaży obniżyły się o 257 374 zł tj. 1,0 %, koszty działalności wzrosły o 79 649 zł tj o 0,3 %.
- Wynik finansowy netto zmniejszył się o 150 186 zł, tj o 21,9 %, co spowodowało spadek wskaźników rentowności.

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 na 31.12.2018 r. wynosi 8,1 %.

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 2018r.

## C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

### 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 2018 r. nr 395 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.

Księgi prowadzone są systemem Elektronicznego Przetwarzania Danych zgodnie z ustaleniami zawartymi w Polityce rachunkowości oraz zgodnie z Ustawą o rachunkowości.

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.

### 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

Instrukcja obiegu i kontroli dokumentów obowiązuje od 1.01.2018 r. zatwierdzona Uchwałą Zarządu Nr 65 /2017 z 27.12.2017 r.

Schemat organizacyjny zatwierdzony Uchwałą nr 12/2018 Rady Nadzorczej z dnia 28.03.2018 r.

Poprzedni schemat stanowił załącznik nr 1 do Uchwały Rady Nadzorczej nr 40 z dnia 17.11.2016 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:

- środki trwałe w budowie wg stanu na 31.12.2018 r.
- materiały w magazynie na 31.10.2018 r.
- środki pieniężne i obligacje, akcje bony) na dzień 31.12.2018 r.
- środki pieniężne w bankach drogą potwierdzenia sald na 31.12.2018 r.
- należności, pożyczki drogą potwierdzenia na 31.12.2018 r.
- należności sporne , wątpliwe , rozrachunki z pracownikami drogą weryfikacji na 31.12.2018 r.
- inwentaryzację środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych przeprowadzono w 2017 r. wg stanu na 30.11.2017 r.

Przeprowadzone inwentaryzacje zostały terminowo rozliczone.

#### IV. CHARAKTERYSTYKA WYBRANYCH SKŁADNIKÓW AKTYWÓW BILANSU

**AKTYWA TRWAŁE** ogółem na 31.12.2018 r. **35 002 577,45 zł**

**1. Wartości niematerialne i prawne**

Stan netto wykazany na 31.12.2018 r. w kwocie zł 0 wynika z faktu, że wartość początkowa (brutto) wnosząca 36 595,28 zł jest równa wartości umorzeń.

Na przestrzeni 2018 roku stan brutto wartości niematerialnych i prawnych nie uległ zmianie.

Syntetyka zgodna z wydrukiem analitycznym.

Ze stanu brutto na koniec 2018 r. całość przypada na licencje i programy komputerowe.

**2. Rzeczowe aktywa trwałe wynoszą zł 35 002 577,45 i składają się na nie:**

- środki trwałe , które wynoszą **34 888 245,46 zł**
- środki trwałe w budowie **114 331,99 zł**

**2.1. Środki trwałe obejmują:**

- grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów	zł 2 487 876,70	7,1 %
- budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	zł 32 237 840,95	92,4 %
- urządzenia techniczne i maszyny	zł 42 419,08	0,1%
- środki transportu	zł 117 223,76	0,4%
- inne środki trwałe	zł 2 884,97	0,0%

Na przestrzeni 2018 roku w zakresie środków trwałych wystąpiły następujące zmiany:

Treść	Wartość brutto w zł	Umorzenie w zł	Wartość netto w zł
Stan na 01.01.2018 r.	75 748 921,69	39 494 534,42	36 254 387,27
Zwiększenia	123 943,142	-	123 943,14
w tym z tytułu:			
- zakupu środków trwałych	123 943,14		123 943,14
Zmniejszenia	707 343,40	392 204,26	315 139,14
w tym z tytułu:			
- ustanowienia odrębnej własności budynków i lokali	567 981,65	271 172,26	296 809,39
- nieodpłatne przeniesienie prawa wieczystego użytkowania gruntu (odrębna własność)	17 977,35	-	17 977,35
- oddaniem gruntu w związku z wyrokiem Sądu (zasiedzenie)	352,40	-	352,40
- likwidacja fizyczna	121 032,00	121 032,00	0
Umorzenie roczne	X	1 174 945,81	- 1 174 945,81
<b>Stan na 31.12.2018 r.</b>	<b>75 165 521,43</b>	<b>40 277 275,97</b>	<b>34 888 245,46</b>

Budynki i lokale stanowią 92,4 % wartości netto środków trwałych ogółem. Stan brutto środków trwałych na 31.12.2018r. jest niższy od stanu na 01.01.2018r. o 583 400,26 zł.



Umorzenie środków trwałych wynosi 1 174 945,81 zł, i dotyczy:

- amortyzacji	zł	133 790,27
- umorzenia budynków mieszkalnych	zł	998 081,71
- umorzenia prawa wieczystego użytkowania	zł	5 669,42
- umorzenia pozostałych środków trwałych	zł	37 404,41

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 114 331,99

Są to nakłady na modernizację węzła ciepłowniczego na ul. Bałandy 1, poniesione w 2018 roku.

### 4. Należności długoterminowe

Stan na 01.01.2018 r. - 1 231 169,91 zł

Stan na 31.12.2018 r. - 0 zł

Były 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. Należności te stanowiły równowartość zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów i odsetek

W 2018 r. Powszechna Kasa Oszczędności BP S.A. Biuro Wierzytelności Mieszkaniowych pismami z 24.07.2018 r. poinformowała iż dokonano umorzenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek w kwocie 744 366,33 zł oraz odsetek w kwocie 486 803,58 zł, razem 1 231 169,91 zł, w związku z upływem 20 letniego okresu systematycznej i terminowej spłaty kredytu.

**AKTYWA OBROTOWE ogółem na 31.12.201 r. zł 12 081 786,46**

### 1. Zapasy zł 73 542,42

Są to zapasy materiałów w magazynie.

W porównaniu do stanu na 1.01.2018 r. stan materiałów zmniejszył się o 55 235,37 zł tj o 43 %.

Inwentaryzację przeprowadzono na 31.10.2018 r. Różnice rozliczono.

Stan zapasów materiałów jest zgodny z ewidencją i analityczną i syntetyczną.

### 2. Należności krótkoterminowe ogółem na 31.12.2018 r. wynoszą zł 1 875 686,33 i dotyczą pozostałych jednostek

2.1. Kwota należności od pozostałych jednostek wykazana w bilansie	zł	1 875 686,33
jest saldem należności brutto	zł	1 989 490,65
pomniejszonym o odpisy aktualizujące wartość należności	zł	113 804,32
i dotyczy okresu spłaty do 12 miesięcy.		
Należności te kształtują się następująco:		

Należności od pozostałych jednostek	Stan na 31.12.2018 r. brutto w zł	Odpis aktualizujący	Stan na 31.12.2018 r. netto w zł
Rozrachunki z tytułu dostaw i usług	1 583 737,85	113 804,32	1 469 933,53
Z tytułu podatków, dotacji cel, ubezpiecz. społecznych i zdrowotnych	241 062,50	-	241 062,50
Inne należności	164 690,30	-	164 690,30
w tym: z tytułu ZFŚS	158 664,09	-	158 664,09
<b>Razem</b>	<b>1 989 490,65</b>	<b>113 804,32</b>	<b>1 875 686,33</b>

2.1.1. Należności od pozostałych jednostek z tytułu dostaw i usług stan na 31.12.2018 r. zł 1 469 933,53  
o okresie spłaty 12 miesięcy, dotyczą:

Należności od jednostek pozostałych krajowych z tytułu dostaw i usług, w tym:	Stan na 01.01.2018r. netto w zł	Stan na 31.12.2018 r. netto w zł	Różnica w zł	% bo / bz
Rozrachunków z odbiorcami	90 296,11	99 636,92	+ 9 340,81	110,3
Rozrachunków z najemcami z tytułu zapłaty czynszu i odsetek	1 530 111,83	1 369 896,55	- 160 215,28	89,5
kosztów wyłożonych	64,80	0	- 64,80	-
Rozrachunków z najemcami z pozostałych tytułów	410,69	400,06	- 10,63	97,4
<b>Razem</b>	<b>1 620 883,43</b>	<b>1 469 933,53</b>	<b>- 150 949,90</b>	<b>90,7</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 31.12.2018 wysłano do firm.

### 3. Inwestycje krótkoterminowe

obejmują: krótkoterminowe aktywa finansowe zł 9 584 676,42

i dotyczą środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych.

w tym:

- gotówka w kasie zł 5 392,56
- środki na rachunkach bankowych zł 4 032 348,64
- inne środki pieniężne zł 5 546 935,22

Gotówka w kasie została potwierdzona inwentaryzacją na dzień 31.12.2018 r.

a) Środki znajdujące się na rachunkach bankowych:

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

- rachunek bieżący zł 1 162,69
- rachunek automatycznego inwestowania zł 4 009 984,64
- rachunek ZFŚS zł 21 201,31
- Razem zł 4 032 348,64

b) Inne środki pieniężne zł 5 546 935,22

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

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

Spółdzielnia przestrzega zasady obrotu bezgotówkowego.

### 4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe obejmują:

- rozliczenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi zł 481 144,24
- rozliczenie lokali z tytułu c.o. zł 33 126,41
- rozliczenie lokali z tytułu zimnej wody zł 13 230,69
- rozliczenie lokali z ciepłej wody zł 56,45
- inne rozliczenia międzyokresowe zł 20 323,50
- Razem zł 547 881,29**

Inne to ubezpieczenia majątkowe, prenumeraty oraz służebność przesyłu.

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

## V. CHARAKTERYSTYKA WYBRANYCH SKŁADNIKÓW PASYWÓW BILANSU

**KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY** - stan na 31.12.2018r. **zł 42 200 268,48**, w tym:

- kapitał (fundusz) podstawowy zł 40 407 469,87
- kapitał (fundusz) zapasowy zł 1 256 453,97
- kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny zł 505,92
- zysk netto roku obrotowego zł 535 838,72

zgodny z wykazanym w rachunku zysków i strat.

Stany kapitałów w 2018 r przedstawiają się następująco:

Nazwa	Stan na 31.12.2017 r.	Stan na 31.12.2018 r.,	Różnica
Kapitał (fundusz) podstawowy	41 772 089,29	40 407 469,87	- 1 364 619,42
Kapitał (fundusz) zapasowy	1 222 152,71	1 256 453,97	+ 34 301,26
Kapitał(fundusz) z aktualizacji wyceny	505,92	505,92	0
Zysk netto	686 025,16	535 838,72	- 150 186,44
<b>Razem kapitał (fundusz) własny</b>	<b>43 680 773,08</b>	<b>42 200 268,48</b>	<b>- 1 480 504,60</b>

Zmiany kapitału podstawowego i zapasowego:

a) Kapitał (fundusz) podstawowy

Stan na 01.01.2018 r. 41 772 089,29 zł

Zwiększenie kapitału podstawowego wynosi 616 648,94 zł i pochodzi z umorzenia od ustanowienia odrębnej własności 271 172,26 zł oraz innych zwiększeń 345 476,68 zł.

Zmniejszenie kapitału podstawowego wynosi 1 981 268,36 i pochodzi z rozliczenia f-szu zasobowego w związku z przeniesieniem własności lokali 586 311,40 zł, umorzenia budynków i lokali 1041 155,54 zł innych 353 801,42 zł

Stan kapitału (funduszu) podstawowego na 31.12.2018 r. wynosi 40 407 469,87 zł

b) Kapitał (fundusz) zapasowy

Stan na 01.01.2018 r. 1 222 152,71

Zwiększenie funduszu zapasowego wynosi 34 301,26 zł i pochodzi z zysku za 2017 r.

Zmniejszenia nie wystąpiły

Stan kapitału(funduszu) zapasowego na 31.12.2018 r. wynosi 1 256 453,97

## ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

zł 4 884 095,43

### 1. Rezerwy na zobowiązania na 31.12.2018 r. nie występują.

### 2 Zobowiązania długoterminowe

stan na 31.12.2017 r.                      zł 1 231 169,91  
stan na 31.12.2018 r.                      zł 0

Były 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.

Z dniem 24.07.2018 r. zobowiązanie zostało 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.

**3. Zobowiązania krótkoterminowe**                      stan na 31.12.2018 r.                      zł 3 797 899,88  
w tym: wobec pozostałych jednostek                      zł 3 159 931,95  
fundusze specjalne                      zł 637 967,93

### 3.1. Stan zobowiązań krótkoterminowych wobec pozostałych jednostek przedstawia się następująco:

Zobowiązania wobec jednostek pozostałych , w tym:	Stan na 01.01.2018r. w zł	Stan na 31.12.2018 r. w zł	Różnica w zł	31.12.2018 r 01.01.2018 r. w %
rozrachunki z tytułu dostaw i usług	2 004 175,23	2 029 864,07	25 688,84	101,3
z tytułu podatków, ceł ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych z tego:	255 055,79	239 494,97	- 15 560,82	93,9
- podatek od osób prawnych	25 000,00	12 351,00	- 12 649,00	49,4
- podatek od osób fizycznych	75 523,00	70 691,00	- 4 832,00	93,6
- składki ZUS	148 583,79	150 215,97	1 632,18	101,1
- składki PFRON	5 949,00	6 237,00	288,00	104,8
z tytułu wynagrodzeń	240 837,36	252 786,91	11 949,55	105,0
Inne zobowiązania, w tym:	855 995,03	637 786,00	- 218 209,03	74,5
- ubezpieczenia	17 408,60	17 518,00	109,40	100,6
- udziały i wkłady	490 954,89	301 056,27	- 189 898,62	61,3
- Vadium na przetargi	122 300,00	55 000,00	- 67 300,00	45,0
- zabezpieczenie wykonawstwa robót	136 326,31	141 627,81	5 301,50	103,9
- kasa zapomogowo- pożyczk.	52 927,00	85 410,99	32 483,99	161,4
- potrącenia z list płac	13 271,13	14 073,17	802,04	106,0
- inne	22 807,10	23 099,76	292,66	101,2
<b>R a z e m</b>	<b>3 356 063,41</b>	<b>3 159 931,95</b>	<b>- 196 131,46</b>	<b>94,2</b>



### **3.2. Fundusze specjalne**

	<b>zł</b>	<b>637 967,93 tym:</b>
- Zakładowy Fundusz świadczeń Socjalnych	zł	178 071,46
- Fundusz Remontowy	zł	459 896,47

#### **3.2.1. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych .**

Stan na 01.01.2018 r.	zł	190 075,59
Zwiększenia	zł	105 795,82
- w tym odpis w koszty	zł	103 780,82
Zmniejszenia – wydatki	zł	117 799,95
Stan na 31.12.2018 r.	zł	178 071,46
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 01.01.2018 r.	zł	865 706,05
Zwiększenia	zł	5 746 118,04
z tytułu naliczenia odpisów		
Zmniejszenia – wykonanie remontów	zł	6 151 927,62
Stan na 31.12.2018 r.	zł	459 896,47
Stan funduszy wynika z ewidencji syntetycznej i analitycznej oraz dokumentacji źródłowej.		

### **4. Rozliczenia międzyokresowe stan na 31.12.2018**

	<b>zł</b>	<b>1 086 195,55</b>
w tym: dodatnie wyniki na gospodarce mieszkaniowej (nieruchomości)	zł	722 505,20
dodatnie wyniki na centralnym ogrzewaniu	zł	271 791,66
dodatnie wyniki na zimnej wodzie	zł	91 898,69

**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.

### PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI za rok 2018 zł 25 014 940,30

w tym od jednostek powiązanych : zł 0,00

obejmują :

- przychody netto ze sprzedaży produktów	zł 23 546 270,25
- zmianę ( zwiększenie) stanu produktów (+ )	zł 722 960,37
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	zł 745 709,68
- przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	zł 0

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

Tytuł przychodów	Przychody za rok 2017 w zł	Przychody za rok 2018 w zł	Różnica rok 2018 – rok 2017 w zł	rok 2018 rok 2017 w %
Eksploatacja lokali mieszkalnych	13 125 045,28	12 534 292,08	- 590 753,20	95,5
Centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych	5 332 573,36	5 036 847,13	- 295 726,23	94,5
Dostarczanie zimnej wody do lokali mieszkalnych	4 249 869,40	4 382 734,94	132 865,54	103,1
Sprzedaż CO na zewnątrz	608 359,56	557 938,03	- 50 421,53	91,7
Eksploatacja lokali użytkowych, dzierżawy	1 002 393,93	997 690,74	- 4 703,19	99,5
Centralne woda ul.Olszewskiego	40 874,29	35 136,35	- 5 737,94,	86,0
Pozostała działalność	1 528,54	1 630,98	102,44	106,7
<b>Razem</b>	<b>24 360 644,36</b>	<b>23 546 270,25</b>	<b>- 814 374,11</b>	<b>96,7</b>

Przychody netto ze sprzedaży produktów w stosunku do 2017 r. zmniejszyły się o 814 374,11 zł tj. o 3,3%.  
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 1 915 767,00
podatek naliczony do odliczenia	zł 1 699 099,00
podatek do zapłaty	zł 484 505,00
podatek do zwrotu	zł 270 837,00
zapłacono	zł 484 505,00
otrzymano zwrot z US	zł 245 155,00
Pozostało do zwrotu przez U.S. na 31.12.2018 r.	zł 40 781,00
Podatek do zwrotu wynika z deklaracji za m-ce: X.2019 33 027 zł, XII.2018 r. 7 754,00 zł.	

Przychody z działalności zostały ustalone prawidłowo i są realne.

## 2. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ obejmują:

- koszty w układzie rodzajowym zł 24 559 785,56 i przedstawiają się one następująco:

koszty wg rodzaju	rok 2016		rok 2017		rok 2018		Różnica Rok 2018 minus rok 2017
	kwota zł	struktura w %	kwota zł	struktura w %	kwota zł	struktura w %	
Amortyzacja	135 048,64	0,5	139 043,80	0,6	133 790,27	0,5	- 5 253,53
Zużycie materiałów i energii	10 335 642,39	41,1	10 623 544,91	42,8	10 460 870,43	42,6	- 162 674,48
Usługi obce	812 319,61	3,2	813 830,82	3,3	841 557,95	3,4	27 727,13
Podatki i opłaty	1 920 593,17	7,6	1 927 530,05	7,8	1 960 782,81	8,0	33 252,76
Wynagrodzenia	4 062 837,19	16,2	4 007 189,32	16,1	4 318 364,89	17,6	311 175,57
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	944 335,85	3,8	969 353,57	3,9	987 035,86	4,0	17 682,29
Pozostałe koszty rodzajowe	6 939 618,03	27,6	6 329 545,17	25,5	5 857 383,35	23,9	- 472 161,82
Razem	25 150 394,88	100,0 %	24 810 037,64	100,0 %	24 559 785,56	100,0	- 250 252,08

Pozostałe koszty rodzajowe zł 5 857 383,36 to:

- odpis na fundusz remontowy	zł 5 746 118,04
- usługi niematerialne	zł 11 937,26
- pozostałe koszty niematerialne	zł 99 328,05

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

**3. ZYSK ZE SPRZEDAŻY WYNOSI zł 455 154,74 zł co stanowi 1,8 % przychodów ze sprzedaży.**

## 4. POZOSTAŁE PRZYCHODY I KOSZTY OPERACYJNE.

### 4.1. Pozostałe przychody operacyjne

Treść	Rok 2017	Rok 2018	Różnica rok 2018 minus rok 2017
Zysk z tytułu sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	77 644,46	0	- 77 644,46
Odszkodowanie za brak eksmisji	140,15	1 722,07	1 581,92
Zwrot kosztów sądowych i komorniczych	142 370,13	116 687,41	- 25 682,72
Rozwiązanie odpisu aktualizującego na sprawy zasądzone	136 841,43	71 015,65	- 65 825,78
Odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu	7 790,64	7 878,12	87,48
Przebiegowanie niepodjętych wkładów	89 100,45	164 222,71	75 122,26
Inne przychody operacyjne	20 796,92	3 772,52	- 17 024,40
Razem	474 684,18	365 298,48	- 109 385,70

#### 4.2. Pozostałe koszty operacyjne

Treść	Rok 2017	Rok 2018	Różnica rok 2018 minus rok 2017
Koszty sądowe i komornicze	166 259,80	158 278,17	- 7 981,63
Odpisy aktualizujące na należności	53 956,35	55 451,78	1 495,43
Inne koszty	23 377,47	75 960,81	52 583,34
<b>Razem</b>	<b>243 593,62</b>	<b>289 690,76</b>	<b>46 097,14</b>

4.3. Na pozostałej działalności operacyjnej zysk wyniósł zł 75 607,72

### 5. PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE

#### 5.1. Przychody finansowe

Treść	Rok 2017	Rok 2018	Różnica rok 2018 minus rok 2017
Odsetki od rachunku bankowego	53 387,19	45 789,68	- 7 597,51
Odsetki od lokat	38 604,38	54 340,21	15 735,83
Odsetki od nieterminowych zapłat czynszów	79 752,23	49 549,56	- 30 202,67
Odsetki od innych nieterminowych zapłat	2 332,13	158,81	- 2 173,32
<b>Razem</b>	<b>174 075,93</b>	<b>149 838,26</b>	<b>- 24 237,67</b>

5.2. Koszty finansowe  
zostały poniesione na odsetki zł 250,00

5.3. Zysk na działalności finansowej wynosi zł 149 588,26  
Przychody i koszty finansowe zostały ustalone prawidłowo i są realne.

### 6. WYNIK BRUTTO

Treść	Rok 2017	Rok 2018	Różnica rok 2018 minus rok 2017
Wynik ze sprzedaży	+ 462 178,36	+ 455 154,74	- 7 023,62
Wynik z pozostałej działalności operacyjnej	+ 231 090,56	+ 75 607,72	- 155 482,84
Zysk z działalności finansowej	+ 173 819,24	+ 149 588,26	- 24 230,98
<b>Razem zysk brutto</b>	<b>+ 867 088,16</b>	<b>680 350,72</b>	<b>- 186 737,44</b>

**7. WYNIK NETTO za 2018 rok.**

- Zysk brutto za 2018 r.      zł    680 350,72
- Podatek dochodowy        zł    144 512,00
- Zysk netto za 2018 r.     zł    535 838,72

**UWAGI KOŃCOWE.**

**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 2018 r. poz.395 z późniejszymi zmianami).

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie

.....  
*Helena Krzystek*  
Helena Krzystek nr ewid.1975

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

Wygierzów, dnia 22 marca 2019 r.

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