

Raport

**z badania sprawozdania finansowego
jednostki Spółdzielnia Mieszkaniowa**

"Budynki Rozproszone"

z siedzibą w 31-465 Kraków, ul. Dzielskiego 2

za rok obrotowy 01.01.2016 - 31.12.2016

A. Część ogólna

1. Spółdzielnia działa od dnia 19.07.1991 roku na podstawie:
 - Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. – tekst jednolity Dz.U. 2016 poz. 21,
 - Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. – tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222,
 - Statutu Spółdzielni zatwierdzonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 21.11.2007 roku, wpis do KRS dnia 22.04.2008 r.

2. Ponadto jednostka posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:
 - a) aktualny wpis do rejestru przedsiębiorców w KRS pod numerem 0000147970 z dnia 21.01.2003r. w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego w Krakowie.
 - b) numer identyfikacji podatkowej NIP 675-000-58-55 nadany w dniu 15.06.1993r. przez Urząd Skarbowy w Krakowie.
 - c) numer identyfikacyjny Regon 350513850 nadany w dniu 04.09.2009 przez Urząd Statystyczny w Krakowie.

3. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki, wynikającym z statutu i wpisu do właściwego rejestru jest:
 - obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

Przedmiot działalności jest zgodny z zarejestrowanym przedmiotem działalności.

4. Organy jednostki przedstawiają się następująco:
 - a) Zarząd powołany przez uprawniony organ - prowadzący sprawy jednostki na podstawie bezterminowych umów o pracę, zawartych przez Radę Nadzorczą:

Prezes Zarządu	Marian Bryks	od dnia 21.01.1991
		do dnia 29.08.2016
Wiceprezes	Józef Michura	od dnia 21.01.1991
		do dnia 29.08.2016
Członek zarządu	Halina Haber	od dnia 21.01.1991
		do dnia 29.08.2016

Prezes Zarządu	Józef Michura	od dnia 30.08.2016
Wiceprezes	Piotr Majak	od dnia 30.08.2016
Członek Zarządu	Halina Pająk	od dnia 30.08.2016

Do czasu zakończenia badania ww. skład osobowy Zarządu nie uległ zmianie.

- b) Rada Nadzorcza o 3-letniej kalendarzowej kadencji określonej w statucie jednostki, funkcjonowała w składzie:

Przewodniczący RN	Tomir Myśliborski	od dnia	22.06.2016
Z-ca Przewodniczącego RN	Grzegorz Gołąb	od dnia	22.06.2016
Z-ca Przewodniczącego RN	Kazimierz Mamoń	od dnia	22.06.2016
Sekretarz RN	Witold Gaberle	od dnia	22.06.2016
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej RN	Elżbieta Bochenek	od dnia	22.06.2016
Przewodniczący Komisji Statutowo-Regulaminowej RN	Krzysztof Glondys	od dnia	22.06.2016
Przewodniczący Komisji GZM RN	Karolina Wolnicka-Szczerba	od dnia	22.06.2016
Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej RN	Monika Kaczmarczyk	od dnia	22.06.2016
Członek RN	Alicja Bohdanowicz	od dnia	22.06.2016
Członek RN	Wanda Rawska	od dnia	22.06.2016
Członek RN	Grzegorz Kąkiel	od dnia	22.06.2016
Członek RN	Paweł Karcz	od dnia	22.06.2016
Członek RN	Jerzy Milej	od dnia	22.06.2016
Członek RN	Leszek Knapik	od dnia	22.06.2016
Członek RN	Mariusz Kaniecki	od dnia	22.06.2016

Do dnia zakończenia badania ww. skład osobowy Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

- Głównym księgowym jednostki jest Halina Pająk od dnia 30.08.2016
- Fundusz własny kształtuje się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
Fundusz własny	45 342 435,49	45 114 452,94
I. Fundusz podstawowy	39 591 735,21	14 573 473,64
1. Fundusz udziałowy	726 180,64	709 666,36
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	528 044,80	553 704,37

3. Fundusz wkładów budowlanych	12 825 304,82	13 310 102,91
4. Inny	25 512 204,95	
II. Fundusz zasobowy	4 273 303,68	29 042 749,61
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
1. Fundusz zasobowy	4 273 303,68	29 042 749,61
2. Fundusz zasobów mieszkaniowych		
III. Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	421 427,37	421 427,37
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV. Pozostałe fundusze rezerwowe, w tym:		
- tworzone zgodnie ze statutem jednostki		
- na udziały (akcje) własne		
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VI. Zysk (strata) netto	1 055 969,23	1 076 802,32
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		

7. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 3 jednostka zatrudniała średnio w badanym roku obrotowym 49,33 osób, a w roku poprzednim 49,23 osób (po przeliczeniu na pełne etaty).
8. Uchwałą nr 66/2016 Rady Nadzorczej z dnia 21.11.2016 do nie obowiązkowego w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – zgodnie z art. 66 ustęp 4 ustawy o rachunkowości - wybrany został podmiot audytorski Małopolski Związek Rewizyjny spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie z siedzibą w 33-100 Tarnów, ul. Sowińskiego 14 wpisany pod numerem 1460 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.
9. Niniejsze badanie, zgodnie z umową nr 13/2016/BS z dnia 06.12.2016 zawartą w wykonaniu uchwały z punktu 8 przeprowadzono w siedzibie jednostki w okresie od 01.03.2017 do 21.04.2017 r. (z przerwami).
10. Zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Jolanta Piskorz (nr rej. 10195) oświadczają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 07 maja 2009r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 1000).
11. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez podmiot audytorski Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie i otrzymało opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 17.06.2016 r., uchwałą nr 3/2016.

Zysk bilansowy za rok poprzedni, uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 4/2016 z dnia

17.06.2016 r. przeznaczono na: pokrycie niedoboru wpływów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2015 r. w kwocie 300.816,31 zł oraz na zasilenie funduszu remontowego mienia Spółdzielni w kwocie 775.986,01 zł.

12. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany zostało:

- stosownie do art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości złożone wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym – Wydział KRS Xi Gospodarczy Kraków - Śródmieście w dniu 24.06.2016.
- stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z 15.02.1992r. złożone w Urzędzie Skarbowym w dniu 24.06.2016

Księgi rachunkowe za poprzedni rok obrotowy zostały zamknięte w dniu 20.06.2016 r. w sposób wyłączający możliwość dokonywania zapisów księgowych w zbiorach tworzących zamknięte księgi rachunkowe.

13. Zbadane sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy, podpisane przez Zarząd i osobę sporządzającą, zgodnie z art. 45 ust. 2 i ust. 3 ustawy o rachunkowości, składa się z:

- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- b) bilansu na dzień 31.12.2016r. z sumą aktywów i pasywów
50 532 581,07 zł
- c) rachunku zysków i strat wykazującego za rok obrotowy wynik finansowy (+) 1 055.969,23 zł
oraz nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości
(-) 772 802,51 zł
- d) dodatkowych informacji i objaśnień,
oraz dołączonego sprawozdania Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym.

14. Zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości jednostka udostępniła biegłemu prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzieliła informacji niezbędnych do wydania opinii biegłego rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym.

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

15. Ponadto kierownik jednostki, stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące m.in.:

- a) kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności,
- b) ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
- c) niezajścia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.

16. Niniejszy raport został opracowany przez biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez art. 65 ust. 6 ustawy o rachunkowości, z uwzględnieniem:

- a) stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,
- b) poziomu istotności ustalonego przez biegłego dla sprawozdania finansowego,
- c) zawodowego osądu biegłego co do zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,
- d) stanu rozrachunków z tytułów publicznoprawnych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.

B. Analiza ekonomiczno – finansowa.

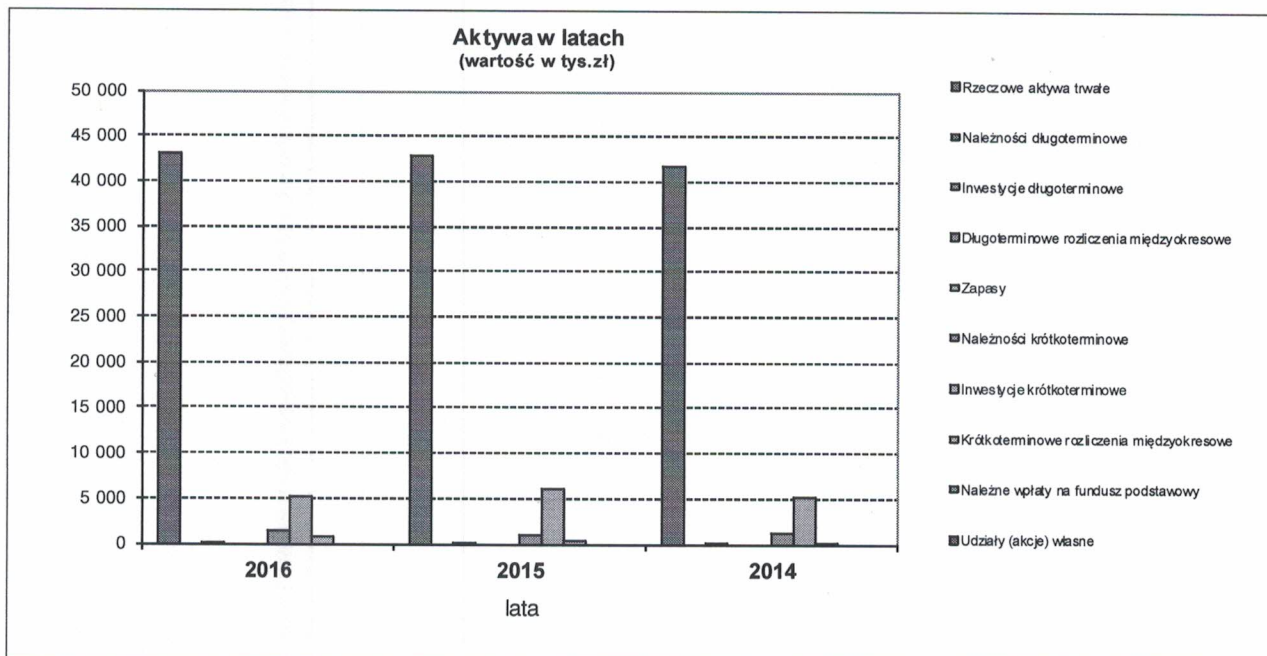
Analizę ekonomiczno – finansową jednostki przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach 2014 –2016.

1. Analiza bilansu

Aktywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2016		2015		2014		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	2016/2015		2016/2014	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	43 154,7	85,4	42 859,3	85,4	41 661,7	86,4	295,4	100,7	1 493,0	103,6
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,5	0,0	10,5	0,0	8,8	0,0	(10,0)	4,8	(8,3)	5,8
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	43 154,2	85,4	42 848,7	85,4	41 652,9	86,4	305,4	100,7	1 501,3	103,6
III.	Należności długoterminowe										
IV.	Inwestycje długoterminowe	0,1	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0		100,0		100,0
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe										
B.	Aktywa obrotowe	7 377,9	14,6	7 303,8	14,6	6 539,6	13,6	74,0	101,0	838,3	112,8
I.	Zapasy										
II.	Należności krótkoterminowe	1 393,0	2,8	1 034,1	2,1	1 219,5	2,5	358,9	134,7	173,6	114,2
III.	Inwestycje krótkoterminowe	5 146,3	10,2	5 963,4	11,9	5 249,9	10,9	(817,1)	86,3	(103,7)	98,0
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	838,5	1,7	306,4	0,6	70,2	0,1	532,2	273,7	768,3	1 194,3
C.	Należne wpłaty na fundusz podstawowy										
D.	Udziały (akcje) własne										
Aktywa razem		50 532,6	100,0	50 163,1	100,0	48 201,3	100,0	369,5	100,7	2 331,3	104,8

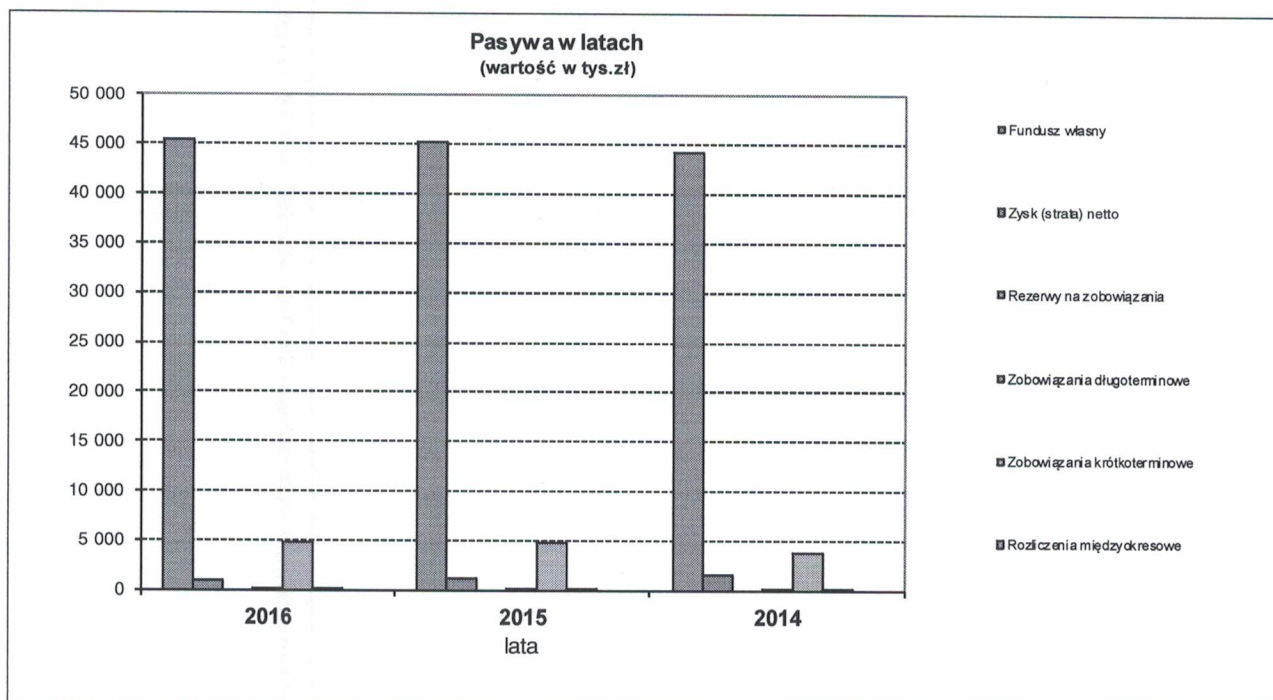
Graficznie aktywa przedstawiają się następująco:



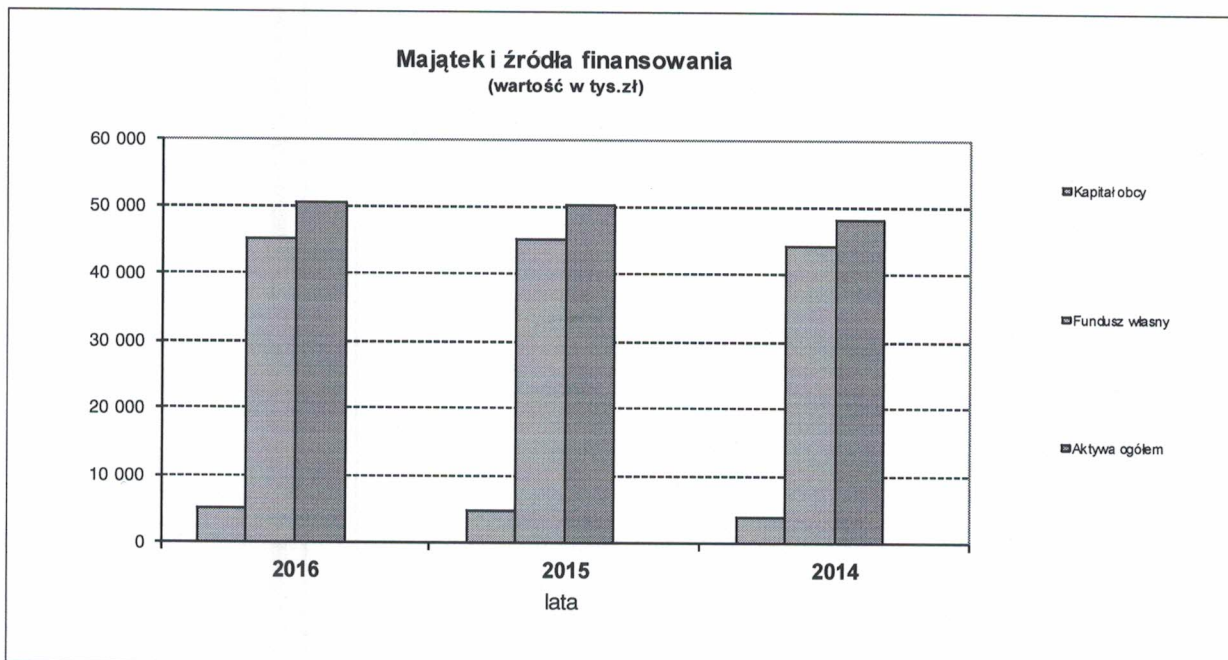
Pasywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2016		2015		2014		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%	tys. zł	%
		2016/2015		2016/2014							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Fundusz własny	45 342,4	89,7	45 114,5	89,9	44 283,9	91,9	228,0	100,5	1 058,5	102,4
I.	Fundusz podstawowy	39 591,7	78,3	14 573,5	29,1	15 406,3	32,0	25 018,3	271,7	24 185,4	257,0
II.	Fundusz zasobowy	4 273,3	8,5	29 042,7	57,9	26 975,0	56,0	(24 769,4)	14,7	(22 701,7)	15,8
III.	Fundusz z aktualizacji wyceny	421,4	0,8	421,4	0,8	421,4	0,9		100,0		100,0
IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe										
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych										
VI.	Zysk (strata) netto	1 056,0	2,1	1 076,8	2,1	1 481,2	3,1	(20,8)	98,1	(425,2)	71,3
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 190,1	10,3	5 048,7	10,1	3 917,4	8,1	141,5	102,8	1 272,7	132,5
I.	Rezerwy na zobowiązania										
II.	Zobowiązania długoterminowe	262,6	0,5	177,0	0,4	100,6	0,2	85,6	148,4	162,0	261,0
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	4 887,2	9,7	4 848,3	9,7	3 792,4	7,9	38,9	100,8	1 094,8	128,9
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	40,3	0,1	23,3	0,0	24,3	0,1	16,9	172,6	15,9	165,5
Pasywa razem		50 532,6	100,0	50 163,1	100,0	48 201,3	100,0	369,5	100,7	2 331,3	104,8

Graficznie pasywa przedstawiają się następująco:



Graficznie zmiany w aktywach i pasywach przedstawiają się następująco:



Bilans Spółdzielni Mieszkaniowej „Budynek Rozproszone” w sposób syntetyczny przedstawia stan posiadania oraz wszystkie źródła finansowania majątku na dzień bilansowy

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do dwóch lat poprzednich nastąpił wzrost wartości aktywów o 0,7% do 2015 roku oraz wzrost o 4,8% do 2014 roku co w liczbach bezwzględnych wynosi odpowiednio +/- 369,5 tys. zł i +/- 331,3 tys. zł.

Zwiększenie wartości aktywów spowodowane zostało przede wszystkim:

- wzrostem wartości rzeczowego majątku trwałego o kwotę 305,4 tys. zł, mimo realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przenoszenia własności lokali i części wspólnych nieruchomości oraz obligatoryjnego umorzenia majątku trwałego, które prowadzą do zmniejszania wartości majątku trwałego, przekształcenie prawa wieczystego użytkowania we własność ul. Gdańska 29, ul. Starowiślna 30,30a, spowodowało wzrost wartości rzeczowego majątku trwałego,
- wzrostem należności krótkoterminowych o kwotę 358,9 tys. zł,
- zmniejszeniem wartości inwestycji krótkoterminowych o kwotę 817,10 tys. zł,
- wzrostem wartości krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o łączną kwotę 532,2 tys. zł.

W pozycjach tych jednostka zaprezentowała niedobór z gospodarki zasobami mieszkaniowymi na nieruchomości w kwocie 800,3 tys. zł.

W strukturze aktywów alokacja należności krótkoterminowych kształtuje się na poziomie zbliżonym do okresów poprzednich i wynosi odpowiednio 2,5% - 2,1% - 2,8%.

W aktywach obrotowych poważną pozycję wpływającą na sytuację Spółdzielni stanowią zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych, własnościowych lokali użytkowych i garaży.

Stan zadłużeń bieżących (bez wyroków sądowych) przedstawia poniższa tabela:

Okres zadłużenia	Stan zadłużenia na						Dynamika	
	31.12.2016 r.		31.12.2015 r.		31.12.2014 r.		2016/2015	2016/2014
	wartość	struktura	wartość	struktura	wartość	struktura		
I. Lokale mieszkalne								
do 1 miesiąca	87 931,00	17,0%	133 764,99	24,1%	107 060,80	20,4%	65,7	82,1
od 1 do 2 miesięcy	114 213,27	22,1%	106 450,34	19,2%	136 884,43	26,0%	107,3	83,4
od 2 do 3 miesięcy	141 464,51	27,4%	82 221,24	14,8%	92 697,71	17,6%	172,1	152,6
od 3 do 6 miesięcy	133 141,59	25,7%	138 867,47	25,1%	126 174,54	24,0%	95,9	105,5
od 6 do 9 miesięcy	9 154,31	1,8%	38 456,62	6,9%	35 747,11	6,8%	23,8	25,6
powyżej 9 miesięcy	31 298,31	6,1%	54 356,53	9,8%	27 480,42	5,2%	57,6	113,9
Razem	517 202,99	100%	554 117,19	100%	526 045,01	100%	93,3	98,3
II. Lokale użytkowe								
do 1 miesiąca	3 101,04	10,1%	978,26	3,5%	830,67	2,2%	317,0	373,3
od 1 do 2 miesięcy	12 450,61	40,7%	12 754,41	45,8%	9 117,82	23,7%	97,6	136,6
od 2 do 3 miesięcy	10 043,34	32,8%	430,50	0,1%		0,0%	2 332,9	0,0
od 3 do 6 miesięcy	5 018,90	16,4%	13 677,95	49,1%	18 286,15	47,5%	36,7	27,4
od 6 do 9 miesięcy		0,0%		0,0%	10 223,04	26,6%	0,0	0,0
powyżej 9 miesięcy		0,0%		0,0%		0,0%	0,0	0,0
Razem	30 613,89	100%	27 841,12	99%	38 457,68	100%	110,0	79,6
Ogółem	547 816,88		581 958,31		564 502,69		94,1	97,0

W porównaniu do wymiaru opłat należności lokali mieszkalnych wynoszą:

- wymiar opłat eksploatacyjnych za 2014 r. 17.351.073,00 zł
- zadłużenia na 31.12.2014 r. 526.045,01 zł
- co stanowi 3,03%

- wymiar opłat eksploatacyjnych za 2015 r. 16 792 400,00 zł
- zadłużenia na 31.12.2015 r. 554 117,19 zł
- co stanowi 3,29%

- wymiar opłat eksploatacyjnych za 2016 r. 16.453.595,00
- zadłużenie z tytułu opłat ekspl. na 31.12.2016 r. 517.202,99 zł
- co stanowi 3,14 %

Zmiana wymiaru opłat eksploatacyjnych w stosunku do 2015 – zmniejszenie o 2,02%.

W porównaniu do wymiaru opłat należności lokali użytkowych wynoszą:

- wymiar opłat eksploatacyjnych za 2014 r. 2.869.976,00 zł
- zadłużenia na 31.12.2014 r. 38.457,68 zł

co stanowi	1,34%
- wymiar opłat eksploatacyjnych za 2015 r.	2 696 529,00 zł
- zadłużenia na 31.12.2015 r.	27.841,12 zł
co stanowi	1,03.%
- wymiar opłat eksploatacyjnych za 2016 r.	2 766 431,00
- zadłużenie z tytułu opłat ekspl. na 31.12.2016 r.	30.613,89 zł
co stanowi	1,11 %

Zmiana wymiaru opłat eksploatacyjnych w stosunku do 2015 – zwiększenie o 2,60 %.

Źródłem finansowania aktywów trwałych w 100% są fundusze własne.

Zwiększenie wartości zobowiązań krótkoterminowych o 38,9 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego to przede wszystkim efekt wzrostu wartości funduszu remontowego o kwotę 421,2 tys. zł., oraz zmniejszenia zobowiązań wobec pozostałych jednostek o 332,9 tys. zł

Zobowiązania wobec pozostałych jednostek znajdują pełne zabezpieczenie w posiadanych środkach pieniężnych.

Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak również ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych uzyskany wynik na działalności Spółdzielni za 2016 rok został zaprezentowany w sposób następujący:

- nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobem mieszkaniowym w kwocie 800 304,73 zł stanowi krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe,
- nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobem mieszkaniowym w kwocie 27 502,22 zł, jako rozliczenia międzyokresowe,
- zysk netto osiągnięty na pozostałej działalności w kwocie 1 055 969,23 zł powiększył wartość funduszy własnych.

Z ogólnej analizy bilansu za 2016 rok wynika, iż w strukturze majątku nastąpiło nieznaczne przemieszczenie w porównaniu z rokiem 2015 pomiędzy aktywami trwałymi i obrotowymi polegające na zwiększeniu udziału majątku obrotowego na niekorzyść majątku trwałego.

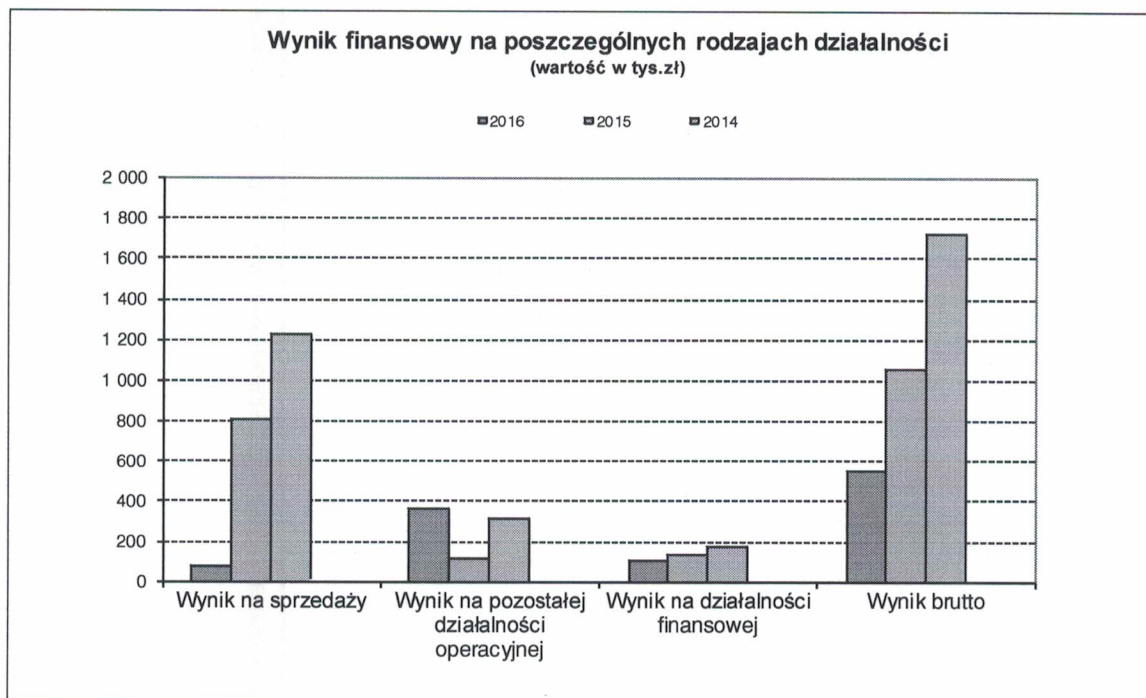
2. Rachunek zysków i strat (w tys. zł) z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2016 rok		2015 rok		2014 rok		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	2016/2015		2016/2014	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A. Działalność podstawowa											
1.	Przychody netto ze sprzedaży	19 196,8	96,3	19 341,3	97,2	20 607,7	96,4	(144,5)	99,3	(1 410,9)	93,2
2.	Koszt własny sprzedaży	19 115,7	98,6	18 529,2	98,3	19 378,9	98,6	586,5	103,2	(263,2)	98,6
3.	Wynik na sprzedaży	81,1		812,1		1 228,8		(731,0)	10,0	(1 147,6)	6,6
B. Pozostała działalność operacyjna											
1.	Pozostałe przychody operacyjne	624,9	3,1	429,0	2,2	584,0	2,7	195,9	145,7	40,9	107,0
2.	Pozostałe koszty operacyjne	262,3	1,4	314,2	1,7	265,1	1,3	(51,9)	83,5	(2,9)	98,9
3.	Wynik na działalności operacyjnej	362,6		114,8		318,8		247,8	315,8	43,8	113,7
C. Wynik operacyjny (A3+B3)											
		443,8		926,9		1 547,6		(483,2)	47,9	(1 103,8)	28,7
D. Działalność finansowa											
1.	Przychody finansowe	111,3	0,6	134,5	0,7	176,2	0,8	(23,1)	82,8	(64,9)	63,2
2.	Koszty finansowe	2,1	0,0			1,1	0,0	2,1		1,0	185,5
3.	Wynik na działalności finansowej	109,2		134,5		175,1		(25,2)	81,2	(65,9)	62,4
E.	Nadwyżka przychodów nad kosztami netto za rok ubiegły(+)										
F.	Nadwyżka kosztów nad przychodami za rok ubiegły (-)										
G. Zysk (strata) brutto											
		553,0		1 061,4		1 722,7		(508,4)	52,1	(1 169,7)	32,1
H. Obowiązkowe obciążenia-razem											
		269,8		285,4		306,3		(15,6)	94,5	(36,4)	88,1
I.	Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego(-)										
J.	Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego (+)	772,8		300,8		64,7		472,0	256,9	708,1	1 193,9
K. Zysk (strata) netto (E-F)											
		1 056,0		1 076,8		1 481,2		(20,8)	98,1	(425,2)	71,3

Przychody ogółem	19 933,0	100,0	19 904,7	100,0	21 367,9	100,0	28,3	100,1	(1 434,9)	93,3
-------------------------	----------	-------	----------	-------	----------	-------	------	-------	-----------	------

Koszty ogółem	19 380,0	100,0	18 843,3	100,0	19 645,2	100,0	536,7	102,8	(265,2)	98,7
----------------------	----------	-------	----------	-------	----------	-------	-------	-------	---------	------

Udział poszczególnych elementów rachunku zysków i strat kształtujących wynik finansowy przedstawia poniższy wykres:



Rachunek zysków i strat w układzie dynamicznym umożliwia ocenę przyrostu lub spadku poszczególnych kategorii przychodów i kosztów.

W roku 2016 nastąpiło zwiększenie kosztów działalności operacyjnej o 3,2% oraz zmniejszenie przychodów netto ze sprzedaży o 0,7%. Taka reakcja spowodowała, iż wynik na sprzedaży ukształtował się na poziomie 81,1 tys. zł.

Wynik na pozostałej działalności operacyjnej w stosunku do roku ubiegłego zwiększył się o kwotę 247,80 tys. zł. między innymi z uwagi na ujęcie w tej pozycji uzyskanych odszkodowań za działki przejęte przez Urząd Miasta Krakowa.

Prawidłowy obrót środkami wnoszonymi przez mieszkańców Spółdzielni i najemców oraz racjonalna gospodarka w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym umożliwiło uzyskanie przychodów finansowych w wysokości 111,3 tys. zł co należy uznać za zjawisko pozytywne.

Nadwyżka kosztów z opłat nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok bieżący wyniosła 772.802,51 zł. W konsekwencji powyższego zysk netto jest ukształtował się w wysokości 1 055 969,23. zł.

3. Analiza wskaźnikowa

3.1. Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015	2014
Rentowność majątku (ROA) <u>wynik finansowy netto x 100</u> aktywa ogółem	5-8	procent	2,09%	2,15%	3,07%
Rentowność netto <u>wynik finansowy netto x 100</u> przychody ogółem	3-8	procent	5,31%	5,41%	6,93%
Rentowność kapitału własnego (ROE) <u>wynik finansowy netto x 100</u> fundusz własny x 100	15-25	procent	2,33%	2,39%	3,34%

Wskaźniki rentowności w badanym roku przyjęły wartości dodatnie. Zauważyć można jednak, że względu na specyfikę spółdzielni, która zakłada działalność bezwynikową nie są to wskaźniki najistotniejsze przy ocenie sytuacji finansowej Spółdzielni.

3.2. Wskaźniki płynności finansowej.

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015	2014
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia <u>aktywa obrotowe - należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc</u> zobowiązania krótkoterm. - zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc	1,2 - 2,0	krotność	4,02	3,30	4,09
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia <u>aktywa obrot. - zapasy - kr. term. RMK czynne - należ. z tyt. dost. i usł. pow. 12 mc</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc	1,0	krotność	3,57	3,16	4,05
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc	0,1-0,2	krotność	2,81	2,69	3,28
Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej <u>należności z tyt. dostaw i usług</u> zobowiązania z tyt. dostaw i usług	1,0	krotność	0,73	0,43	0,73

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych – nie wskazuje na występowanie w jednostce istotnych zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań.

3.3. Wskaźniki rotacji.

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015	2014
Szybkość obrotu zapasów (w dniach) $\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach			
Spływ należności (w dniach) $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	20	18	19
Spłata zobowiązań (w dniach) $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	36	33	25
Produktywność aktywów $\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}{\text{aktywa ogółem}}$	2,0	zł / zł	0,38	0,39	0,43

Na płynność środków obrotowych ma wpływ szybkość obrotu należnościami i zapasami.

Obrót należnościami w dniach wydłużył się z 19 dni w 2014 r. i 18 w 2015 r. do 20 dni w roku 2016.

Wskaźnik produktywności aktywów służący do oceny efektywności gospodarowania majątkiem wynoszący 0,38 informuje, że 1 zł zaangażowanego majątku przysporzył 0,38 zł przychodów.

3.4. Omówienie pozostałych wskaźników.

3.4.1. Wskaźniki do analizy poziomej i pionowej bilansu.

Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015	2014
Złota reguła bilansowania $\frac{(\text{fundusz własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	105,13%	105,26%	106,29%
Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$	40-80	procent	24,85%	30,32%	24,45%
Złota reguła finansowania $\frac{\text{fundusz własny} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100	procent	873,63%	893,59%	1130,44%
Wartość bilansowa jednostki aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	45 342,4	45 114,5	44 283,9

Oceniając sytuację finansową Spółdzielni należy zwrócić uwagę na wysoki bo w latach 2014 – 2016 kształtujący się na poziomie ok.5,8 wskaźnik unieruchomienia środków.

Decydujący wpływ na wysokość tego wskaźnika ma duży udział majątku trwałego, w tym budynków i budowli, w aktywach bilansu.

Wysoki poziom wskaźnika unieruchomienia środków jest charakterystyczny dla spółdzielczości mieszkaniowej.

Aktywa trwałe w 100 % zostały sfinansowane funduszami własnymi.

C. Część szczegółowa

1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości.

1.1. Księgowość jednostki.

Księgowość funkcjonuje na podstawie przyjętych przez jednostkę zasad zwanych „Polityką Rachunkowości”, zatwierdzonych przez kierownika jednostki z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2015 r. Polityka rachunkowości uwzględnia charakter prowadzonej jednostką działalności i jest stosowana w sposób ciągły.

Ostatnie zmiany do „Polityki Rachunkowości” wprowadzone zostały w dniu 05.01.2016 roku uchwałą nr 2/10 Zarządu jednostki.

Zmiany te dotyczyły prezentacji w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych, funduszy specjalnych oraz wyników uzyskanych na gospodarce zasobem mieszkaniowym, należności od osób uprawnionych. Zmiany te uwzględniają stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości i zmiany ustawy o rachunkowości.

1.2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości:

- a) jednostka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 1 stycznia roku badanego,
- b) księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie jednostki, przy wykorzystaniu systemu komputerowego MARHAL.
- c) operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- d) dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości.

1.3. W zakresie zabezpieczenia dostępu do informacji wynikających z ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych oraz za pomocą komputerów stwierdza się, że:

- a) jednostka przechowuje zbiory bez dokonania wydruków papierowych. Dane te znajdują się na dyskach twardych, czyli są to nośniki trwałe, na których raz zapisana informacja nie może być zmieniana lub modyfikowana (art. 71 i art. 72 ustawy o rachunkowości).
- b) przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie zarządu jednostki, w oryginalnej postaci, w podziale na lata i miesiące,
- c) okresy przechowywania danych były zgodne z art. 74 ustawy o rachunkowości, tj.: sprawozdania finansowe – przechowywanie trwałe, a pozostałe zbiory 5 lat - liczone od początku roku następnego.

Rokiem obrotowym jednostki jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.

2. Inwentaryzacja aktywów i pasywów

Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego w zasadniczej części zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości:

- a) w drodze spisu z natury na dzień 30.12.2016:
 - środki pieniężne w kasie
 - znaczków pocztowych, biletów MPK, biblioteki,
 - składniki majątkowe ujęte w ewidencji ilościowej na dzień 30.11.2016,
- b) w drodze potwierdzenia sald na dzień 31.12.2016:
 - rozrachunki z odbiorcami i dostawcami
 - środki na rachunkach bankowych
- c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny na dzień 31.12.2016:
 - grunty
 - należności sporne i wątpliwe
 - należności i zobowiązania wobec osób nieprowadzących ksiąg rachunkowych
 - należności z tytułów publicznoprawnych
 - fundusze specjalne
 - rozliczenia międzyokresowe
 - fundusze własne

Biegły rewident nie obserwował inwentaryzacji z natury z uwagi na istotność spisywanych składników majątku. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.

Stwierdza się, że księgi rachunkowe wraz z dokumentacją stanowią podstawę do ewidencji księgowej operacji gospodarczych – są prawidłowe w rozumieniu art. 24 ustawy o rachunkowości i stanowią podstawę do sporządzenia zbadanego sprawozdania finansowego.

3. AKTYWA

Aktywa zbadanego bilansu przedstawiają się następująco:

3.1. Aktywa trwałe

43 154 720,86 zł

Stanowią one 85,40% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.1.1. Wartości niematerialne i prawne w wysokości

504,17 zł

Stanowią one 0,00% bilansowej sumy aktywów

- a) Wartości niematerialne i prawne:
- b) Zaliczki na wartości niematerialne i prawne – nie występują.

Wartości niematerialne i prawne spełniają:

- kryteria ustawy o rachunkowości (art. 28 ustawy o rachunkowości),
- wykazano w nich wyłącznie kontrolowane przez jednostkę, nabyte prawa majątkowe, przeznaczone dla statutowej działalności,

- były prawidłowo amortyzowane bilansowo i podatkowo,
- utrata zdolności do przynoszenia korzyści ekonomicznych nie wystąpiła,

3.1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w wysokości**43 154 166,69 zł**

Stanowią one 85,40% bilansowej sumy aktywów.

Podział rzeczowego majątku trwałego według grup rodzajowych jest następujący (w zł):

a) Środki trwałe:

Treść	Grunty	Budynki, lokale i obiek.inż.ład.i wod.	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
Bilans otwarcia	28 500 640,20	35 654 798,33	1 006 347,25		134 145,37	65 295 931,15
Zwiększenia	2 239 379,12	34 820,08	13 500,61		2 600,00	2 290 299,81
Zmniejszenia	1 186 154,89	396 912,72	12 655,21		995,87	1 596 718,69
Bilans zamknięcia	29 553 864,43	35 292 705,69	1 007 192,65		135 749,50	65 989 512,27
Umorzenie						
Bilans otwarcia	1 099 963,97	20 246 739,77	967 787,70		132 716,52	22 447 207,96
Zwiększenia	87 203,55	552 786,44	22 485,85		1 712,30	664 188,14
Zmniejszenia	49 569,98	212 829,46	12 655,21		995,87	276 050,52
Bilans zamknięcia	1 137 597,54	20 586 696,75	977 618,34		133 432,95	22 835 345,58
Wartość netto na BO	27 400 676,23	15 408 058,56	38 559,55		1 428,85	42 848 723,19
Wartość netto na BZ	28 416 266,89	14 706 008,94	29 574,31		2 316,55	43 154 166,69

Biegły stwierdza wiarygodność i zgodność pozycji bilansowej „Rzeczowe aktywa trwałe”, gdyż:

- środki trwałe były w roku bieżącym objęte ustawową metodą weryfikacji i oceną ich gospodarczej przydatności. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły,
- wycena rzeczowego majątku trwałego jest zgodna z przyjętą polityką rachunkowości oraz art. 28 ustawy o rachunkowości,
- dokumentacja dotycząca przychodu i rozchodu środków trwałych jest kompletna i prawidłowa,
- amortyzacja ustalona jest wg ekonomicznej użyteczności środków trwałych i WNiP,
- środki trwałe amortyzowane są metodą liniową- metod amortyzacji w roku obrotowym nie zmieniono,
- dotychczasowe umorzenie rzeczowych aktywów trwałych ogółem wynosi 34,60%,
- jednostka dokonuje raz w roku weryfikacji stawek amortyzacyjnych.

3.1.3. Należności długoterminowe**nie występują****3.1.4. Inwestycje długoterminowe****50,00 zł**

Stanowią one 0,00% bilansowej sumy aktywów.

Inwestycje długoterminowe	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec okresu
Nieruchomości				
Wartości niematerialne i prawne				
Długoterminowe aktywa finansowe	50,00			50,00
a) w jednostkach powiązanych				
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				
c) w pozostałych jednostkach	50,00			50,00
Inne inwestycje długoterminowe				
Razem	50,00			50,00

Jednostka posiada inwestycje długoterminowe w postaci: udziału w Związku Rewizyjnym RP w Warszawie.

3.1.5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe **nie występują**

3.2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie **7 377 860,21 zł**

Stanowią 14,60% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.2.1. Zapasy **nie występują**

3.2.2. Należności krótkoterminowe **1 393 029,31 zł**

Stanowią 2,76% aktywów i dotyczą należności od:

Należności i roszczenia	Kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący	Kwota w bilansie
Należności z tyt. dostaw i usług	1 869 363,04	626 441,21	1 242 921,83
Należności z tyt. publicznoprawnych	26 960,65		26 960,65
Inne należności i dochodzone na drodze sądowej	123 738,83		123 738,83
Razem	2 020 062,52	626 441,21	1 393 621,31

Należności wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności (art. 28. ust. 1 pkt 7 i art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o rachunkowości). Stosowny odpis aktualizujący został dokonany w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Odpisy utworzone były z uwzględnieniem stopnia ryzyka, jakie wiąże się z daną należnością.

3.2.3. Inwestycje krótkoterminowe **5 146 285,92 zł**

Stanowią 10,18% aktywów i obejmują:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego
Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 146 285,92
a) w jednostkach powiązanych	
b) w pozostałych jednostkach	
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 146 285,92
Inne inwestycje krótkoterminowe	
Razem	5 146 285,92

Środki pieniężne w kasie zostały zinwentaryzowane, a stany środków pieniężnych na rachunkach i lokatach bankowych potwierdzone na dzień bilansowy przez banki obsługujące jednostkę.

3.2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

838 544,98 zł

Stanowią aktywów i obejmują tytuły:

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na roku bieżącego
- prenumerata	2 164,33
- przeglądy budynków	34 207,20
- internet	12,48
- PGNIG gaz -co	1 385,87
- kalendarze	470,37
- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	800 304,73
-	
-	
-	
Razem	838 544,98

Jednostka wiarygodnie aktywowała koszty w wysokości przypadającej na następne okresy sprawozdawcze, zgodnie z przyjętymi zasadami (art. 39 ustawy o rachunkowości).

3.3. Należne wpłaty na fundusz podstawowy

nie wystąpiły

3.4. Udziały (akcje) własne

nie występują.

3.5. Ogółem aktywa bilansu wynoszą

50 532 581,07 zł

z podkreśleniem, że przy wycenie bilansowej poszczególnych składników jednostka zastosowała się do nadrzędnych zasad rachunkowości, wynikających z ustawy o rachunkowości oraz zasad określonych w przyjętej polityce rachunkowości. Nie stwierdzono sald nierealnych i przedawnionych.

4. PASYWA:**4.1. Fundusz własny 45 342 435,49 zł**

Stanowi 89,73% pasywów bilansu, w tym:

4.1.1. Fundusz podstawowy 39 591 735,21 zł

wykazany zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym określonym w art. 36 ustawy o rachunkowości i obejmujący.

- fundusz udziałowy	726 180,64 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych	528 044,80 zł
- fundusz wkładów budowlanych	12 825 304,82 zł
- fundusze inne (fundusz zasobów)	25 512 204,95 zł

4.1.2. Fundusz zasobowy 4 273 303,68 zł

obejmuje:

- fundusz zapasowy	4 273 303,68 zł
--------------------	-----------------

Fundusz zapasowy został zwiększony w roku obrotowym o -33.363.687,45 zł z tytułu wpłat wpisowego w kwocie 24.188,73 zł korekty w związku ze Stanowiskiem Komitetu Standardów rachunkowości -36.133.737,36, wyśięgowanie umorzenia prawa wieczystego użytkowania gruntu przekształconego na własność oraz wyodrębnionych mieszkań 49.569,98 zł, zakupu gruntu na własność 2.098.224,23 zł, zwiększenia środków trwałych Baza 15.755,08 zł, wyodrębnienia lokali 582.308,64 zł, spłaty umorzenia kredytu 3,25 zł.

Zmniejszenie funduszu o kwotę -8.594.241,52 zł jest wynikiem wyśięgowania prawa wieczystego użytkowania przekształconego na własność oraz z tytułu wyodrębnień 241.566,42 zł, naliczenia umorzenia prawa wieczystego użytkowania gruntu 75.565,72 zł, wyodrębnienia gruntu 944.588,47 zł, zwrotu umorzenia do banku, 11,98 zł, naliczenia umorzenia środków trwałych 96.672,80 zł, korekty w związku ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości -10.492.068,50 zł, wyodrębnienia dźwigów 445.106,37 zł, korekty wpisowego 640,00 zł wykupu na własność gruntu – lokal ul. Starowiślna 30 w kwocie 93.675,22 zł.

4.1.3. Fundusz z aktualizacji wyceny 421 427,37 zł

Wykazuje końcowy wynik przeszacowania wartości środków trwałych na dzień 1 stycznia 1995r, będących na stanie jednostki w dniu bilansowym w kwocie 421.427,37 zł.

4.1.4. Pozostałe fundusze rezerwowe – nie występują.**4.1.5. Zysk (strata) z lat ubiegłych nie występuje**

4.1.6. Wynik finansowy netto roku obrotowego – zysk **1 055 969,23 zł**

ustalony został na podstawie zdarzeń gospodarczych, ujętych w rzetelnych księgach rachunkowych i jest kwotowo zgodny z wynikiem finansowym figurującym w rachunku zysków i strat.

4.1.7. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) **nie występują****4.2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** **5 190 145,58 zł**

Stanowią one 10,27% bilansowej sumy pasywów i z tego przypada na:

4.2.1. Rezerwy na zobowiązania **nie występują****4.2.2. Zobowiązania długoterminowe - na dzień bilansowy w kwocie** **262 623,86 zł**

Stanowią one 0,52% bilansowej sumy pasywów i obejmują kaucje lokali użytkowych w najmie, oraz kaucje zatrzymane wykonawcom z tytułu zabezpieczenia należytego wykonania robót remontowych.

4.2.3. Zobowiązania krótkoterminowe **4 887 249,45 zł**

Stanowią 9,67% pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
Zobowiązania krótkoterminowe	4 887 249,45	4 848 309,26
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek, w tym:	4 887 249,45	4 848 309,26
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 707 274,31	2 040 254,72
- do 12 miesięcy	1 707 274,31	2 040 254,72
- powyżej 12 miesięcy		
e) z tytułu dostaw mediów za lokale mieszkalne		
f) wobec osób uprawnionych		
- z tytułu lokali mieszkalnych		
- z tytułu lokali użytkowych		
g) z tytułu zwrotu wkładów		

h) z tytułu wniesionych wkładów (mieszkaniowych i budowlanych)		
i) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
j) zobowiązania wekslowe		
k) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	39 126,00	52 648,00
l) z tytułu wynagrodzeń		
m) inne	74 212,06	98 146,42
4. Fundusze specjalne	3 066 637,08	2 657 260,12

Dotyczą w szczególności:

1. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek 4 887 249,45 zł
 a) zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenione zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o rachunkowości. obejmują:

Wyszczególnienie		do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy	Razem
-	Rozrachunki z dostawcami kraj.	1 707 274,31		1 707 274,31
-	Rozrachunki z dostawcami zagr.			
-	Dostawy niefakturowane			
Razem		1 707 274,31		1 707 274,31

Rozrachunki z dostawcami uregulowano do dnia 31.03.2017 w 100%. Rozrachunki z mieszkańcami z tytułu opłat eksploatacyjnych pozostają do rozliczenia w 2017 roku.

Nie stwierdzono sald przedawnionych, kwalifikujących się do odpisania w pozostałe przychody działalności operacyjnej.

- b) zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych obejmują rozrachunki z następujących tytułów:

Wyszczególnienie		Stan na koniec roku bieżącego
-	Podatek dochodowy osób prawnych	
-	Podatek dochodowy od osób fizycznych	
-	Podatek VAT	39 126,00
-	Składki ZUS	
-	Podatek od nieruchomości	
-	Opłaty za wywóz odpadów komunalnych	
-		
-		
Razem		39 126,00

Powyższe zobowiązania są zgodne z deklaracjami podatkowymi złożonymi do US i do Urzędu Miasta.

c) pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	74 212,06 zł
Obejmują wiarygodne rozliczenia z byłymi członkami z tytułu udziałów, wkładów.	
Ad 4. Fundusze specjalne	3 066 637,08 zł
- ZFŚS	124 900,28 zł
- fundusz remontowy	2 941 736,80 zł

Gospodarka środkami ZFŚS była zgodna z regulaminem opracowanym na podstawie ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych. Odpisy na fundusz socjalny jednostka przekazała na wyodrębniony rachunek bankowy.

Fundusz remontowy tworzony jest na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4.2.4. Rozliczenia międzyokresowe **40 272,27 zł**

Stanowią one 0,08% bilansowej sumy pasywów i obejmują:

- nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobem mieszkaniowym	27 502,22 zł
- nadpłaty opłat eksploatacyjnych	8 630,05 zł
- należna opłata z tytułu PEFRON	4 140,00 zł

Pozycję stanowią rozliczenia dotyczące właściwie ustalonych i wykazanych w pasywach bilansu.

4.3. Ogółem pasywa bilansu **50 532 581,07 zł**

Wszystkie pozycje pasywów zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości oraz zgodnie z przyjętą przez jednostkę polityką rachunkowości.

Nie stwierdzono sald nierealnych i przedawnionych.

5. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony został w wariantcie porównawczym według załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości i według z wariantu 2 wynikającego ze stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości oraz z uwzględnieniem postanowień art. 47 ustawy o rachunkowości.

5.1. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wynoszą **19 196 788,61 zł**

z tego przypada na:

5.1.1. Przychody netto ze sprzedaży produktów **19 163 662,44 zł**

Przychody netto ze sprzedaży produktów są rezultatem zrealizowanej i fakturowanej sprzedaży na rzecz odbiorców krajowych i zagranicznych, przy czym ich zgodność i wiarygodność zastrzeżeń nie budzi, gdyż zachowano ustawową zasadę memoriału i współmierności.

5.1.2. Zmiana stanu produktów**33 126,17 zł**

jest prawidłowo ustalona i zapewnia porównywalność przychodów ze sprzedaży z kosztami poniesionymi przez jednostkę w roku obrotowym.

5.1.3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki**nie występuje****5.1.4. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów****nie występują**

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi - ustalone zostały po uwzględnieniu prawidłowego momentu powstania przychodu.

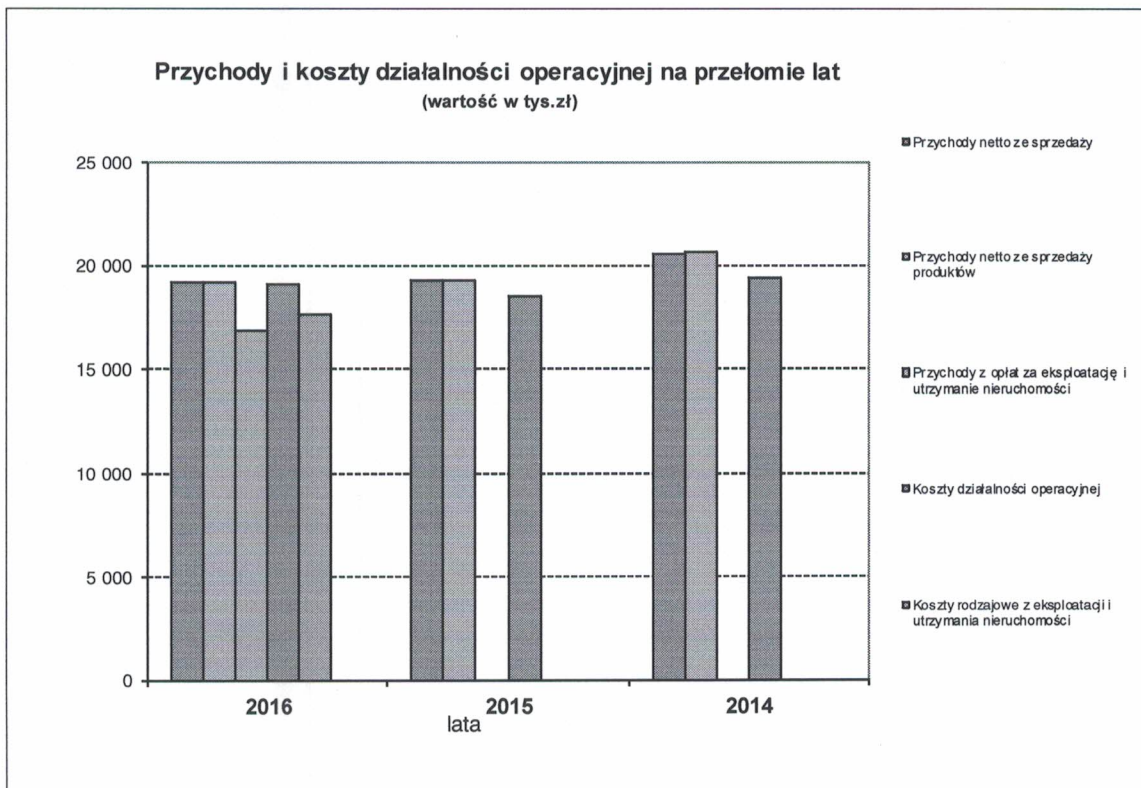
5.2. Koszty działalności operacyjnej**19 115 658,40 zł**

Koszty te ustalone zostały w sposób współmierny do przychodów, z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości.

Kwalifikacja kosztów do odpowiednich kont układu rodzajowego jest prawidłowa.

Koszty	Kwota w zł	%
Amortyzacja	36 965,52	0,2
Zużycie materiałów i energii	7 458 900,38	39,0
Usługi obce	1 852 276,28	9,7
Podatki i opłaty	3 279 739,28	17,2
Wynagrodzenia	2 891 001,15	15,1
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	654 784,51	3,4
Pozostałe koszty rodzajowe	2 941 991,28	15,4
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
Razem	19 115 658,40	100,0

Wykres kształtowania się przychodów ze sprzedaży z kosztami działalności operacyjnej:

**5.3. Pozostałe przychody operacyjne****624 902,38 zł**

obejmują występujące przychody, związane pośrednio z podstawową działalnością jednostki.

Pozostałe przychody operacyjne	Kwota w zł
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	
Dotacje	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	
Inne przychody operacyjne	624 902,38
- otrzymane odszkodowania	303 049,67
- przychody BAZA	197 825,20
- rozwiązanie odpisów aktualizujących	30 665,87
- zwrot kosztów sądowych, komorniczych, zastępstwa sądowego	27 980,99
- wynajem pomieszczeń warsztatowych i zwrot en. elektrycznej	20 608,43
- dofinansowanie PEFRON	15 532,88
- sprzedaż złomu	1 281,00
- pozostałe przychody operacyjne	27 958,34
-	
Razem	624 902,38

Stwierdza się prawidłowe udokumentowanie i zakwalifikowanie zdarzeń do pozostałych przychodów operacyjnych, z uwzględnieniem ustawowego zakazu ich kompensowania wynikającego z art.7 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

5.4. Pozostałe koszty operacyjne**262 263,47 zł**

Pozostałe koszty operacyjne		Kwota w zł
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
Inne koszty operacyjne		262 263,47
-	Baza - wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości	101 917,73
-	Baza - koszty zarządzania	29 876,00
-	Koszty sądowe, komornicze, zastępstwa sądowego	31 323,75
-	Koszty wynajmu pomieszczeń warsztatowych	20 330,03
-	Darowizna	1 000,00
-	Utworzenie odpisów aktualizujących	76 129,82
-	Pozostałe koszty	1 686,14
-		
-		
Razem		262 263,47

Powyższe kwoty zostały rzeczowo należycie i memoriałowo udokumentowane, jako koszty pośrednio związane z podstawową działalnością jednostki.

5.5. Przychody finansowe**111 330,46 zł**

obejmują wiarygodne korzyści uzyskane przez jednostkę z operacji finansowych w badanym roku, w tym głównie odsetki od należności.

Przychody finansowe		Kwota w zł
Dywidendy i udziały w zyskach		
Odsetki		111 330,46
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych		
Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
Inne		
-		
-		
Razem		111 330,46

5.6. Koszty finansowe**2 116,86 zł**

obejmują następujące operacje finansowe:

Koszty finansowe	Kwota w zł
Odsetki	2 116,86
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych	
Aktualizacja aktywów finansowych	
Inne	
-	
Razem	2 116,86

5.7. Wynik finansowy brutto

Powyższe dane dotyczące przychodów i kosztów pozwalają na ustalenie figurującego w rachunku zysków i strat wyniku z całokształtu działalności w kwocie 552 982,72 zł.

5.8. Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego

772 802,51 zł

obejmuje wiarygodnie określone wielkości w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.

6. PRZEKSZTAŁCENIE WYNIKU BRUTTO W PODSTAWĘ OPODATKOWANIA PODATKIEM DOCHODOWYM ZA ROK OBROTOWY.

6.1. Zestawienie przychodów podatkowych za badany rok obrotowy, uwzględniające informacje liczbowe, deklarowane przez jednostkę (dla wariantu porównawczego):

Wyszczególnienie	Kwota w zł
Przychody ogółem wg ksiąg rachunkowych (bez zmiany stanu produktów i kosztu wytworzenia na potrzeby własne)	19 899 895,28
Przychody wyłączone z opodatkowania	
-	
Przychody włączone do opodatkowania	
-	
Przychody podatkowe	19 899 895,28

6.2. Zestawienie kosztów podatkowych bezpośrednio i pośrednio związanych z przychodami podatkowymi, uwzględniające dane liczbowe deklarowane przez jednostkę:

Wyszczególnienie		Kwota w zł
Koszty ogółem wg ksiąg rachunkowych (bez zmiany stanu produktów i kosztu wytworzenia na potrzeby własne)		19 346 912,56
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu		35 128,64
-	wypłacone ryczałty ponad limit	30 370,73
-	pozostałe	1 641,05
-	darowizna	1 000,00
-	odsetki budżetowe	2 116,86
-	pozostałe	
-		
Koszty włączone do kosztów uzyskania przychodu		
-		
-		
-		
Koszty uzyskania przychodu		19 311 783,92

Przekształcenie wyniku brutto w wynik netto, z uwzględnieniem danych liczbowych z punktu 6.1. i 6.2:

Wyszczególnienie		Kwota w zł
-	Przychód podatkowy	19 899 895,28
-	Koszty uzyskania przychodu	19 311 783,92
-	Dochód (strata) podatkowy(a)	588 111,36
-	Dochody (przychody) wolne lub zwolnione od podatku (-)	831 973,03
-	Rozliczenie straty podatkowej z lat ubiegłych (-)	
-	Darowizny do odliczenia (-)	
-	Odliczenia z tytułu wydatków inwestycyjnych (-)	
-	Dochód do opodatkowania	1 420 084,39
-	Odliczenia od podstawy opodatkowania (-)	
-	Podstawa opodatkowania	1 420 084,00
-	Podatek dochodowy wg stawki 19 %	269 816,00
-	Rezerwa na odroczonego podatek dochodowy	
-	Aktywa z tytułu odroczonego pod. doch.	
-	Podatek dochodowy wykazany w RZiS	269 816,00
-	Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	(772 802,51)
-	Zysk (Strata) brutto	552 982,72
-	Zysk (Strata) netto	1 055 969,23

W rachunku zysków i strat jednostka wykazała zysk netto za rok badany w wysokości 1 055 969,23 zł i w tej samej wiarygodnej kwocie figuruje ona - w pasywach bilansu.

Powyższe rozliczenie, ze względu na wyrywkową metodę badania, nie ma charakteru audytu podatkowego.

7. Pozostałe zagadnienia.

7.1. Informacja dodatkowa.

Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Informacja dodatkowa zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych. Informację dodatkową sporządzono w pełnej zgodności z bilansem, rachunkiem zysków i strat i księgami rachunkowymi. Zakres tematyczny jest zgodny z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości.

7.2. Sprawozdanie z działalności jednostki.

Sprawozdanie z działalności za rok obrotowy spełnia wymogi określone w art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, a informacje i liczbowe dane w nim zawarte są zgodne z danymi zbadanego sprawozdania finansowego i księgami rachunkowymi. Ponadto oświadczamy, że nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

7.3. Naruszenie przepisów prawa.

W wyniku zastosowanych procedur w ramach badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – nie ujawniono istotnego naruszenia przez jednostkę obowiązujących przepisów prawa wpływających na sprawozdanie finansowe.

7.4. Dodatkowe zagadnienia.

Umowa o badanie nie przewidywała sprawdzenia dodatkowych zagadnień.

7.5. Zdarzenia po dacie bilansu.

Biegły rewident stwierdza, że między dniem bilansowym, a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i wynik bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu 21.04.2017 r .

7.6. Transakcje z jednostkami powiązаныmi.

Nie występują.

8. Podsumowanie.

Podsumowanie wyników badania zawarte jest w opinii biegłego rewidenta, stanowiącej odrębny dokument, wymagany przez ustawę o rachunkowości.

Raport zawiera 32 strony kolejno numerowane i opatrzone podpisem biegłego rewidenta.

Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy.
2. Bilans sporządzony na 31.12.2016 r.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym.

Kluczowy biegły rewident:

Jolanta Piskorz

nr rej 10195

Miasto, dn. Tarnów, 21.04.2017.

Nazwa i numer podmiotu

uprawnionego oraz podpis osoby

reprezentującej podmiot

**MAŁOPOLSKI ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH**

z siedzibą w Tarnowie

33-100 Tarnów, ul. Sowińskiego 19

tel./fax 14/626-09-90

Podmiot upraw. do bad. spraw. finans.

NR 1460

ZASTĘPCA PREZESA
ds. ORGANIZACYJNYCH

mgr Aneta Biękoś

ZASTĘPCA PREZESA

mgr Jolanta Piskorz
Biegły Rewident
Nr 10195