

FISKAR

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

OPINIA I RAPORT

z badania sprawozdania finansowego za 2015 rok

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

Wrocław, kwiecień 2016 rok

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

I. Dla Członków, Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”, ul. Gałczyńskiego 15, 59-700 Bolesławiec.

II. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego: Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **57 203 235,51 zł**
- 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujący:
 - zysk netto **176 437,85 zł**
 - nadwyżkę na gospodarce GZM w wys. **123 526,55 zł**
- 4) zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2015r. do 31.12.2015 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego na kwotę **1 236 892,23 zł**
- 5) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujący zwiększenie środków pieniężnych w wysokości **1 358 036,89 zł**
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest kierownik jednostki. Kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej lub innego organu nadzorującego jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

III. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

1. rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r. poz. 330),

2. krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
3. ustawy „Prawo spółdzielcze” z 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 1443; Dz. U. z 2015 r. poz. 201, 838,891,1166),
4. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222; Dz. U. z 2015 r. poz. 201),
5. statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

IV. Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2015 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami umowy/statutu jednostki.

V. Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust.2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzą ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

**Kluczowy biegły rewident
Przeprowadzający badanie**

**mgr Zofia Kardysz
Nr w rejestrze 7314**

FISKAR Sp. z o.o.
ZESPÓŁ BIEGŁYCH REWIDENTÓW
50-446 Wrocław, ul. Pułaskiego 14/3
tel 346-08-83, 341-88-70
NIP 697-10-01-012 REGON930359155

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

**W imieniu podmiotu Nr 682
uprawnionego do badania
sprawozdań finansowych**

**Siedziba podmiotu uprawnionego
do badania sprawozdań finansowych
i data opinii**

Wrocław, dnia 07.04.2016 r.

FISKAR

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

RAPORT

Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

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

ZA 2015 ROK

Wrocław, kwiecień 2016 rok

Spis treści

A.	Część ogólna	1
1.	DANE OGÓLNE DOTYCZĄCE BADANEJ JEDNOSTKI	1
2.	Dane identyfikujące badane sprawozdanie finansowe	3
3.	Współpraca z badaną jednostką	4
4.	Umowy o badanie sprawozdania finansowego	4
5.	Analiza sytuacji Spółdzielni	6
B.	Część szczegółowa	15
1.	Prawidłowość i rzetelność ksiąg rachunkowych	15
2.	Inwentaryzacja	17
2.	BILANS	18
<i>1.</i>	<i>Prezentacja aktywów trwałych</i>	18
1.1	Wartości niematerialne i prawne	18
1.2.	Rzeczowe aktywa trwałe	18
1.3.	Należności długoterminowe	20
1.4.	Inwestycje długoterminowe	21
1.5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21
<i>2.</i>	<i>Prezentacja aktywów obrotowych</i>	21
2.1.	Zapasy	21
2.2.	Należności krótkoterminowe	21
2.3.	Inwestycje krótkoterminowe	23
2.4.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	24
2.5.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	24
<i>3.</i>	<i>Prezentacja kapitałów własnych</i>	25
3.1.	Kapitał podstawowy	25
3.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	25
3.3.	Kapitał zapasowy	25
3.4.	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	26
3.5.	Zysk z lat ubiegłych	26

4.	<i>Prezentacja zobowiązań i rezerw na zobowiązania</i>	26
4.1.	Rezerwy na zobowiązania	26
4.2.	Zobowiązania długoterminowe	26
4.3.	Zobowiązania krótkoterminowe	26
4.4.	Rozliczenia międzyokresowe	29
3.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	30
5.	<i>Prezentacja przychodów netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</i>	30
5.1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	30
5.2.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	30
5.3.	Zmiana stanu produktów	30
5.4.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	31
6.	<i>Prezentacja kosztów działalności operacyjnej</i>	31
6.1.	Kompletność ujęcia kosztów oraz zasady rozliczania	31
6.2.	Koszty działalności operacyjnej	31
7.	<i>Prezentacja przychodów operacyjnych, kosztów operacyjnych</i>	33
7.1.	Pozostałe przychody operacyjne	33
7.2.	Pozostałe koszty operacyjne	33
8.	<i>Prezentacja przychodów finansowych, kosztów finansowych</i>	34
8.1.	Przychody finansowe	34
8.2.	Koszty finansowe	34
9.	<i>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych</i>	34
10.	<i>Ustalenie dochodu brutto, podatku dochodowego, dochodu netto</i>	34
10.1.	Ustalenie dochodu brutto	34
10.2.	Nadwyżka przychodów netto	35
10.3.	Zysk netto	35
4.	DODATKOWA INFORMACJA I OBJAŚNIENIA	35
5.	ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	35
6.	RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	35
7.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	36
8.	ZDARZENIA PO DACIE ZAKOŃCZENIA ROKU OBROTOWEGO	36

9.	OCENA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK	
	BADANY	36
C.	Część końcowa	36

**RAPORT
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA OKRES OD 01.01.2015 DO 31.12.2015 R.
uzupełniający opinię**

A. Część ogólna

1. DANE OGÓLNE DOTYCZĄCE BADANEJ JEDNOSTKI

1.1. Nazwa : Spółdzielnia Mieszkaniowa „BOLESŁAWIANKA”

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

1.3. Forma prawna: spółdzielnia mieszkaniowa

1.4. Przedmiot działalności:

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

5. udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 6. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.
- 1.5. Badana Spółdzielnia została zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000125795 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dnia 19.08.2002 r.
- 1.6. Spółdzielnia:
- posiada numer statystyczny (regon) 000492865,
 - jest płatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej (NIP) 612-000-43-40.
- 1.7. W badanym okresie Zarząd Spółdzielni składa się z:
- Prezes Zarządu – mgr Piotr Hetel,
Z-ca ds. Technicznych – mgr inż. Beata Ślęzak,
Członek Zarządu- mgr Alicja Micek.
- Od 01.03.2016 r. Zarząd Spółdzielni składa się:
- Prezes Zarządu – mgr inż. Beata Ślęzak,
Z-ca ds. Technicznych – mgr inż. Mirosław Potocki,
Członek Zarządu- mgr Alicja Micek.
- 1.7.1. Skład Rady Nadzorczej Spółdzielni w 2015 r.
- Prezydium Rady:
- Grażyna Fall – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
 - Henryk Relich– Z-ca Przewodniczącego,
 - Robert Gęsikowski – Sekretarz.
- Komisja Rewizyjna:
- Maciej Burniak – Przewodniczący,
 - Irena Dąbkowska – Członek,
 - Jerzy Gajda – Członek,
 - Danuta Struś – Członek.
- 1.8. Głównym księgowym Spółdzielni jest Helena Mularczyk od 02.11.1999 r.

1.9. Stan funduszy Spółdzielni na dzień 31.12.2015 r. wynosi:

– kapitał podstawowy	45 886 496,27
– kapitał zapasowy	2 779 532,15

1.10. Średnioroczne zatrudnienie 91 pracowników.**2. DANE IDENTYFIKUJĄCE BADANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.****2.1. Sprawozdanie za 2014 r. było badane przez biegłego rewidenta Zofię Kardysz reprezentującą Zespół Biegłych Rewidentów Fiskar Sp. z o.o. we Wrocławiu, nr KIBR 682.**

Zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni dnia 27 maja 2015 r. Uchwała 3/2015.

Bilans zatwierdzonego sprawozdania za 2014 r. wykazuje obroty w wysokości 57 195 181,83 zł.

Rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w wys. 168 343,74 zł.

Uchwałą Nr 9/2015 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 27.05.2015 r. postanowiono nadwyżkę w kwocie netto 168 343,74 zł uzyskaną z pozostałej działalności Spółdzielni przeznaczyć na:

148 343,74 zł – pokrycie wydatków związanych z remontem budynków administracyjnych i magazynowych będących własnością Spółdzielni, zlokalizowanych przy ul. Gałczyńskiego nr 15 i ul. Buczka nr 1a i 1c.

20 000,00 zł – dofinansowanie zakupu drabiny samochodowej do ratowniczego samochodu Straży Pożarnej w Bolesławcu.

Na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2014 r. prawidłowo otwarto księgi rachunkowe badanego okresu.

2.2. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe zostało ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym –B Nr 45 z dnia 12 sierpnia 2015 r. oraz :

- przyjęte w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 03.06.2015 r.
- złożone w Dolnośląskim Urzędzie Skarbowym we Wrocławiu dnia 02.06.2015 r.

2.3. Badaniem objęto sprawozdanie finansowe za 2015 r. sporządzone na dzień 31.12.2015 r. które obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **57 203 235,51 zł**

- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2015 roku do 31.12.2015 roku wykazujący zysk netto **176 437,85 zł**
 - zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2015 roku do 31.12.2015 roku wykazujący zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **1 236 892,23 zł**
 - rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2015 roku do 31.12.2015 roku wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **1 358 036,89 zł**
 - dodatkowe informacje i objaśnienia.
2. 4. Nie stanowiło przedmiotu badania wykrycie i wyjaśnienie zdarzeń podlegających ściganiu, np. : nadużyć oraz innych nieprawidłowości jakie ewentualnie mogły wystąpić poza systemem księgowości.

3. WSPÓŁPRACA Z BADANĄ JEDNOSTKĄ.

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

4. UMOWY O BADANIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.

4. 1. Umowę o badanie sprawozdania finansowego zawarto z Zespołem Biegłych Rewidentów „FisKar” Sp. z o.o., we Wrocławiu ul. Pułaskiego 14/3 podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych, wpisanym na listę tych podmiotów za numerem ewidencyjnym nr 682, natomiast Zespół Biegłych Rewidentów „FisKar” zawarł umowę o badanie sprawozdania z biegłym rewidentem mgr Zofią Kardysz nr ewid. 7314.
4. 2. Umowa o badanie sprawozdania finansowego została zawarta ze Spółdzielnią pod datą 17.11.2015 r.
Wybór podmiotu do badania sprawozdania finansowego został dokonany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni dnia 28.10.2015 r.
/Uchwała Nr 27/2015/.

4. 3. Zostały złożone deklaracje niezależności od badanej Spółdzielni:
- Zespołu Biegłych Rewidentów „Fiskar” Sp. z o.o. we Wrocławiu, ul. Pułaskiego 14/3 z dnia 17.11.2015 r.
 - Biegłego Rewidenta Zofii Kardysz z dnia 17.11.2015 r.

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

4. 4. Badanie zasadnicze zostało przeprowadzone w okresie miesiąca marca 2016 r.

5. ANALIZA SYTUACJI SPÓŁDZIELNI

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

Wyszczególnienie	Treść ekonomiczna	Jedn. miary	2013	2014	2015
suma bilansowa		tys.	57 072	57 195	57 203
wskaźnik płynności I bieżącej	<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe	wsk.	1,56	1,57	1,49
wskaźnik płynności II szybkiej	<u>aktywa obrotowe ogółem – zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe	wsk.	1,54	1,56	1,48
wskaźnik płynności III gotówkowej	<u>środki pieniężne</u> zobowiązania krótkoterminowe	wsk.	1,02	1,21	1,20
szybkość obrotu należności	<u>należn. z tytułu dostaw i usług x 365</u> przychody ze sprzedaży produktów	dni	27	24	22
naliczone spłaty zobowiązań	<u>zobow. z tytułu dostaw i usług x 365</u> koszt sprzedanych produktów	dni	24	27	28
szybkość obrotu zapasów	<u>zapasy x 365 dni</u> koszt sprzedanych produktów	dni	1	1	1
pokrycie aktyw trwałych kapitałem własnym	<u>kapitał własny + rezerwy</u> aktywa trwałe	%	100,99	101,71	101,87
trwałość struktury finansowania	<u>kapitał własny + rezerwy +</u> <u>zobowiązania długoterminowe</u> suma pasywów	%	90,05	87,65	85,56

Zestawienie analityczne rachunku zysków i strat za lata 2013-2015 w cenach faktycznych

Lp.	Wyszczególnienie	2013 r.	2014 r.	2015 r.	Dynamika %	
I	2	3	4	5	5:3	5:4
A	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:	24 226 346,79	22 904 783,60	22 491 396,25	92,84	98,20
	- od jednostek powiązanych					
1.	Przychód netto ze sprzedaży produktów	22 633 813,74	21 551 011,63	21 406 996,58	94,58	99,33
2.	Zmiana stanu produktów	33 760,03	-42 396,78	73 469,41	217,62	-173,29
3.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	1 558 773,02	1 396 168,75	1 010 930,26	64,85	72,41
4.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów					
B	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	23 681 559,46	22 570 089,92	22 262 597,10	94,01	98,64
1.	Amortyzacja	77 561,23	72 396,33	69 106,64	89,10	95,46
2.	Zużycie materiałów i energii	9 468 462,69	8 563 632,08	8 570 107,79	90,51	100,08
3.	Usługi obce	1 608 868,02	1 162 681,09	1 128 094,31	70,12	97,03
4.	Podatki i opłaty, w tym:	2 806 011,15	3 143 832,97	2 972 374,26	105,93	94,55
	podatek akcyzowy					
5.	Wynagrodzenia	3 953 053,66	3 944 484,59	3 927 709,41	99,36	99,57
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	879 446,20	864 773,80	850 824,44	96,75	98,39
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	4 888 156,51	4 818 289,06	4 744 380,25	97,06	98,47
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów					
C.	ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (A-B)	544 787,33	334 693,68	228 799,15	42,00	68,36
D	POZOSTALE PRZYCHODY OPERACYJNE	105 137,01	65 129,52	70 631,21	67,18	108,45
1.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	12 051,00		0,00	0,00	0,00
2.	Dotacje					
3.	Inne przychody operacyjne	93 086,01	65 129,52	70 631,21	75,88	108,45
E	POZOSTALE KOSZTY OPERACYJNE	73 492,52	52 885,86	66 973,84	91,13	126,64
1.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych					
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych					
3.	Inne koszty operacyjne	73 492,52	52 885,86	66 973,84	91,13	126,64
F	ZYSK/STRATA Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	576 431,82	346 937,34	232 456,52	40,33	67,00
G	PRZYCHODY FINANSOWE	134 415,43	127 716,39	142 055,41	105,68	111,23
1.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:					
	- od jednostek powiązanych					
2.	Odsetki, w tym:	134 415,43	127 716,39	142 055,41	105,68	111,23
	- od jednostek powiązanych					
3.	Zysk ze zbycia inwestycji					
4.	Aktualizacja wartości inwestycji					
5.	Inne					
H	KOSZTY FINANSOWE	26,97	10,25	0,53	1,97	5,17
1.	Odsetki, w tym:	26,97	10,25	0,53	1,97	5,17
	- od jednostek powiązanych					
2.	Strata ze zbycia inwestycji					
3.	Aktualizacja wartości inwestycji					
4.	Inne					

I	ZYSK/STRATA Z DZIAŁANOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)	710 820,28	474 643,48	374 511,40	52,69	78,90
J	WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.1.-J.2.)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Zyski nadzwyczajne					
2.	Straty nadzwyczajne					
K	ZYSK/STRATA BRUTTO (I+/-J)	710 820,28	474 643,48	374 511,40	52,69	78,90
L	PODATEK DOCHODOWY	62 434,00	62 934,00	74 547,00	119,40	118,45
M	POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU/ZWIĘKSZENIA STRATY	429 599,32	243 365,74	123 526,55	28,75	50,76
N	ZYSK/STRATA NETTO (K-I-M)	218 786,96	168 343,74	176 437,85	80,64	104,81

Zestawienie analityczne aktywów bilansu za lata 2013 – 2015 w cenach faktycznych – struktura i dynamika.

L.p.	Aktywa	2013		2014		2015		Dynamika	
		Kwota	%	Kwota	%	Kwota	%	7:3	7:5
I	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	Aktywa trwałe	50 640 402,63	88,73	49 212 584,87	86,04	47 921 314,28	83,77	94,63	97,38
I	Wartości niematerialne i prawne	1 332,27	0,00	8 130,33	0,01	17 375,67	0,03	1304,22	213,71
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych								
2.	Wartość firmy								
3.	Inne wartości niematerialne i prawne	1 332,27	0,00	8 130,33	0,01	2 032,65	0,00	152,57	25,00
4.	Zaliczka na wartości niematerialne i prawne					15 343,02	0,03	0,00	0,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	50 445 795,91	88,39	49 070 678,41	85,80	47 782 557,40	83,53	94,72	97,37
I.	Środki trwałe	50 321 724,09	88,17	49 056 183,07	85,77	47 656 229,94	83,31	94,70	97,15
a)	grunty własne	1 419 660,61	2,49	1 409 246,60	2,46	1 398 400,67	2,44	98,50	99,23
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	48 786 201,04	85,48	47 552 091,55	83,14	46 186 519,32	80,74	94,67	97,13
c)	urządzenia techniczne i maszyny	35 695,25	0,06	36 618,60	0,06	35 019,39	0,06	98,11	95,63
d)	środki transportu	60 800,00	0,11	41 600,00	0,07	22 400,00	0,04	36,84	53,85
e)	inne środki trwałe	19 367,19	0,03	16 626,32	0,03	13 890,56	0,02	71,72	83,55
2.	Środki trwałe w budowie	124 071,82	0,22	14 495,34	0,03	126 327,46	0,22	101,82	871,50
3.	Zaliczka na środki trwałe w budowie								
III	Należności długoterminowe	193 274,45	0,34	133 776,13	0,23	121 381,21	0,21	62,80	90,73
I.	Od jednostek powiązanych								
2.	Od pozostałych jednostek	193 274,45	0,34	133 776,13	0,23	121 381,21	0,21	62,80	90,73
IV	Inwestycje długoterminowe								
1.	Nieruchomości								
2.	Wartości niematerialne i prawne								
3.	Długotermin. aktywa finansowe								
a)	w jednostkach powiązanych								
-	udziały i akcje								
-	inne papiery wartościowe								
-	udzielone pożyczki								
-	inne długoterminowe aktywa finansowe								
b)	aktywa finansowe								
	w pozostałych jednostek								
-	udziały i akcje								
-	inne papiery wartościowe								
-	udzielone pożyczki								
-	inne długoterminowe aktywa finansowe								
4.	Inne inwestycje długoterminowe								
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe								
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego								
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe								
B	Aktywa obrotowe	6 432 583,64	11,27	7 982 596,96	13,96	9 281 921,23	16,23	144,30	116,28
I	Zapasy	77 989,28	0,14	69 144,38	0,12	58 239,60	0,10	74,68	84,23
1.	Materiały	77 989,28	0,14	69 144,38	0,12	58 239,60	0,10	74,68	84,23
2.	Półprodukty, produkty w toku								
3.	Produkty gotowe								

4.	Towary								
5.	Zaliczka na poczet dostaw								
II	Należności krótkoterminowe	1 834 007,94	3,21	1 605 627,05	2,81	1 491 510,04	2,61	81,33	92,89
1.	Należności od jednostek powiązanych								
a)	z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:								
-	do 12 miesięcy								
-	powyżej 12 miesięcy								
b)	Inne								
2.	Należn. od pozostałych jednostek	1 834 007,94	3,21	1 605 627,05	2,81	1 491 510,04	2,61	81,33	92,89
a)	z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	1 685 263,38	2,95	1 446 392,02	2,53	1 304 074,03	2,28	77,38	90,16
-	do 12 miesięcy	1 668 699,11	2,92	1 400 584,76	2,45	1 304 074,03	2,28	78,15	93,11
-	powyżej 12 miesięcy	16 564,27	0,03	45 807,26	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	z tyt. podatków, dotacji, cel, ubezp. społeczne i zdrowotnych oraz innych świadczeń								
c)	Inne	148 744,56	0,26	159 235,03	0,28	140 970,63	0,25	94,77	88,53
d)	Dochodzone na drodze sądowej					46 465,38	0,08		
III	Inwestycje krótkoterminowe	4 197 177,00	7,35	6 136 563,95	10,73	7 494 600,84	13,10	178,56	122,13
1.	Krótkoterminowe aktywa finan.	4 197 177,00	7,35	6 136 563,95	10,73	7 494 600,84	13,10	178,56	122,13
a)	w jednostkach powiązanych								
-	udziały i akcje								
-	inne papiery wartościowe								
-	udzielone pożyczki								
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe								
b)	w pozostałych jednostkach	4 020 373,97	7,04	6 005 886,00	10,50	7 423 000,00	12,98	184,63	123,60
-	udziały i akcje								
-	inne papiery wartościowe								
-	udzielone pożyczki								
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	4 020 373,97	7,04	6 005 886,00	10,50	7 423 000,00	12,98	184,63	123,60
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	176 803,03	0,31	130 677,95	0,23	71 600,84	0,13	40,50	54,79
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	176 803,03	0,31	130 677,95	0,23	71 600,84	0,13	40,50	54,79
-	inne środki pieniężne								
-	inne aktywa pieniężne (np. odsetki od lokat terminowych)								
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe								
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	323 409,42	0,57	171 261,58	0,30	237 570,75	0,42	73,46	138,72
1.	Nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości	29 836,59	0,05	94 160,68	0,16	81 902,13	0,14	274,50	86,98
2.	Pozostałe krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	293 572,83	0,51	77 100,90	0,13	155 668,62	0,27	53,03	201,90
	SUMA AKTYWÓW	57 072 986,27	100,00	57 195 181,83	100,00	57 203 235,51	100,00	100,23	100,01

Zestawienie analityczne pasywów bilansu za lata 2013 - 2015 w cenach faktycznych – struktura i dynamika.

		2013		2014		2015		Dynamika	
		Kwota	%	Kwota	%	Kwota	%	7:3	7:5
I	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	Kapitał (fundusz) własny	51 146 348,72	89,62	50 057 621,51	87,52	48 820 729,28	85,35	95,45	97,53
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	48 358 429,86	84,73	47 230 612,58	82,58	45 886 496,27	80,22	94,89	97,15
a)	Fundusz udziałowy	285 965,44	0,50	292 766,75	0,51	297 080,39	0,52	103,89	101,47
b)	Fundusz wkładów mieszkaniowych	956 728,32	1,68	820 438,97	1,43	786 408,32	1,37	82,20	95,85
c)	Fundusz wkładów budowlanych	47 115 736,10	82,55	46 117 406,86	80,63	44 803 007,56	78,32	95,09	97,15
II	Należne, lecz nie wniesione wkłady na poczet kapitału podstawowego (wielkość ujemna)	-254 769,18	-0,45	-113 068,99	-0,20	-48 561,50	-0,08	19,06	42,95
III	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)								
IV	Kapitał (fundusz) zapasowy	2 817 076,57	4,94	2 764 909,67	4,83	2 779 532,15	4,86	98,67	100,53
1.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	2 672 669,27	4,68	2 579 751,46	4,51	2 579 457,13	4,51	96,51	99,99
2.	Fundusz zasobowy	144 407,30	0,25	185 158,21	0,32	200 075,02	0,35	138,55	108,06
V	Kapitał (fundusz) rezerwowy z aktualizacji wyceny	6 824,51	0,01	6 824,51	0,01	6 824,51	0,01	100,00	100,00
VI	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe								
VII	Zysk / strata z lat ubiegłych					20 000,00	0,03		
VIII	Zysk / strata netto	218 786,96	0,38	168 343,74	0,29	176 437,85	0,31	80,64	104,81
IX	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)								
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 926 637,55	10,38	7 137 560,32	12,48	8 382 506,23	14,65	141,44	117,44
I	Rezerwy na zobowiązania	57 235,51	0,10	44 437,72	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego								
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	długoterminowe								
-	krótkoterminowe								
3.	Pozostałe rezerwy	57 235,51	4,74	44 437,72	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00
-	długoterminowe								
-	krótkoterminowe	57 235,51	0,10	44 437,72	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00
II	Zobowiązania długoterminowe	193 274,45	0,34	133 776,13	0,23	121 381,21	0,21	62,80	90,73
1.	Wobec jednostek powiązanych								
2.	Wobec pozostałych jednostek	193 274,45	0,34	133 776,13	0,23	121 381,21	0,21	62,80	90,73
a)	Kredyty i pożyczki	193 274,45	0,34	133 776,13	0,23	121 381,21	0,21	62,80	90,73
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych								
c)	Inne zobowiązania finansowe								
d)	Inne								
III	Zobowiązania krótkoterminowe	4 106 873,45	7,20	5 054 119,10	8,84	6 221 121,89	10,88	151,48	123,09
1.	Wobec jednostek powiązanych								
a)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:								
-	do 12 miesięcy								
-	powyżej 12 miesięcy								
b)	Inne								
2.	Wobec pozostałych jednostek	2 702 867,09	4,74	3 595 772,68	6,29	3 528 599,77	6,17	130,55	98,13
a)	Kredyty i pożyczki								
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych								
c)	Inne zobowiązania finansowe								

d)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 591 367,80	2,79	1 721 245,89	3,01	1 711 846,77	2,99	107,57	99,45
-	do 12 miesięcy	1 591 367,80	2,79	1 721 245,89	3,01	1 711 846,77	2,99	107,57	99,45
-	powyżej 12 miesięcy								
e)	Zaliczki otrzymane na dostawy	576 828,83	1,01	1 332 990,97	2,33	1 205 654,99	2,11	209,01	90,45
f)	Zobowiązania wekslowe								
g)	Zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	299 224,43	0,52	308 069,92	0,54	344 114,06	0,60	115,00	111,70
h)	Z tytułu wynagrodzeń	67 112,37	0,12	65 984,40	0,12	70 153,94	0,12	104,53	106,32
i)	Inne	168 333,66	0,29	167 481,50	0,29	196 830,01	0,34	116,93	117,52
3.	Fundusze specjalne	1 404 006,36	2,46	1 458 346,42	2,55	2 692 522,12	4,71	191,77	184,63
a)	Fundusz remontowy	1 280 285,80	2,24	1 315 156,88	2,30	2 565 533,40	4,48	200,39	195,07
b)	Fundusz socjalny	123 720,56	0,22	143 189,54	0,25	126 988,72	0,22	102,64	88,69
c)	Fundusz wkładów zaliczkowych								
IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 569 254,14	2,75	1 905 227,37	3,33	2 040 003,13	3,57	130,00	107,07
1.	Ujemna wartość firmy								
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 569 254,14	2,75	1 905 227,37	3,33	2 040 003,13	3,57	130,00	107,07
-	długoterminowe								
-	krótkoterminowe	1 569 254,14	2,75	1 905 227,37	3,33	2 040 003,13	3,57	130,00	107,07
a)	Nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości	1 182 021,82	2,07	1 489 711,65	2,60	1 635 699,04	2,86	138,38	109,80
b)	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	387 232,32	0,68	415 515,72	0,73	404 304,09	0,71	104,41	97,30
	RAZEM PASywa	57 072 986,27	100,00	57 195 181,83	100,00	57 203 235,51	100,00	100,23	100,01

ANALIZA DZIAŁALNOŚCI NA PODSTAWIE WSKAŹNIKÓW

2.1. Analiza bilansu

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

- 2014 obroty bilansowe wynoszą 100,01 %,
- do roku 2013 wynoszą 100,23 %.

2.2. Majątek Spółdzielni

W strukturze aktywów nastąpiło:

- zmniejszenie aktywów trwałych:
 - w porównaniu do roku 2014 wynosi 97,38 %
 - w tym:
- rzeczowe aktywa trwałe wynoszą 97,37 % roku poprzedniego. Zmniejszenie nastąpiło z powodu umorzenia środków trwałych oraz przekształcenia prawa własności mieszkań i gruntów na własność wyodrębnioną.
- należności długoterminowe uległy zmniejszeniu do 90,73 % roku ubiegłego w wyniku ich spłaty.

Aktywa obrotowe wynoszą 116,28 % roku poprzedniego w tym:

- zapasy wynoszą 84,23 %,
- należności krótkoterminowe 92,89 %,
- inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne) wynoszą 122,13 %.

2.3. Kapitały i pozostałe pasywa

W pasywach bilansu nastąpiły następujące zmiany:

- nastąpiło zmniejszenie kapitału własnego do wysokości:
 - roku 2014 97,53 %,
 - roku 2013 95,45 %.

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

- zmniejszyły się zobowiązania długoterminowe do wysokości:
 - roku 2014 90,73 %,
 - roku 2013 62,80 %w wyniku ich spłaty.
- zobowiązania krótkoterminowe wynoszą w stosunku do:
 - roku 2014 123,09 %,
 - roku 2013 151,48 %.

2.4. Analiza rachunków zysków i strat

Działalność spółdzielni za 2015 r. zamknęła się:

- zyskiem netto na działalności gospodarczej 176 437,85
- nadwyżką przychodów nad kosztami 123 526,55

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

- zmniejszenie przychodów ze sprzedaży produktów do wys. 99,33 % roku ubiegłego,
- przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztów działalności operacyjnej do wys. 98,64 % roku ubiegłego.

Na wysokość zysku miały wpływ przychody finansowe, które za rok 2015 wynoszą 142 055,41zł przy kosztach finansowych 0,53 zł.

Przychody finansowe -to odsetki w tym:

- odsetki od lokat 86 795,84
- odsetki z tyt. nieterminowych wpłat lokali mieszkalnych 53 939,97

2.5. Analiza płynności finansowej

Wskaźniki I, II i III przekraczają wartości wzorcowe, ponieważ wynoszą:

- wskaźnik płynności I bieżącej 1,49
- wskaźnik płynności II szybkiej 1,48
- wskaźnik płynności III gotówkowej 1,20

Stąd wniosek, że Spółdzielnia nie posiada trudności płatniczych.

1.2 Kontynuacja działalności

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

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

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

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

2. INWENTARYZACJA

Inwentaryzacją roczną przeprowadzono na podstawie:

- Zarządzenia Nr 25/2015 Prezesa Zarządu z dnia 23.10.2015 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej drogą spisu z natury
- Uchwały Nr 149/2015 z dnia 26.10.2015 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji.

Inwentaryzacją objęto:

Lp.	Rodzaj składników	Wg stanu na dzień	Sposób przeprowadzenia
1	Zapasy materiałów	31.10.2015 r.	Spis z natury
2	Środki trwałe	31.10.2015 r.	Spis z natury
3	Przedmioty niskocenne	31.10.2015 r.	Spis z natury
4	Inwestycje rozpoczęte	31.12.2015 r.	Spis z natury
5	Środki pieniężne w gotówce znajdujące się w kasie	31.12.2015 r.	Spis z natury
6	Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach	31.12.2015 r.	Potwierdzenie salda
7	Należności pożyczki i kredyty	31.12.2015 r.	Potwierdzenie salda
8	Grunty	31.12.2015 r.	W drodze weryfikacji
9	Należności sporne	31.12.2015 r.	W drodze weryfikacji
10	Należności i zobowiązania wobec pracowników	31.12.2015 r.	W drodze weryfikacji
11	Wartości niematerialne i prawne	31.12.2015 r.	W drodze weryfikacji
12	Rozliczenia międzyokresowe	31.12.2015 r.	W drodze weryfikacji
13	Przychody przyszłych okresów	31.12.2015 r.	W drodze weryfikacji
14	Kapitały własne, zapasowe i pozostałe	31.12.2015 r.	W drodze weryfikacji
15.	Fundusze specjalne	31.12.2015 r.	W drodze weryfikacji
16	Odpisy aktualizujące należności	31.12.2015 r.	W drodze weryfikacji
17	Należności i zobowiązania z tyt. publiczno-prawnych	31.12.2015 r.	W drodze weryfikacji

W wyniku rozliczenia inwentaryzacji różnice nie wystąpiły.

Biegła rewident uczestniczyła w niespodziewanej kontroli kasy podczas badania sprawozdania dnia 11.03.2016 r. W wyniku kontroli różnice nie wystąpiły.

2. Bilans

1. Prezentacja aktywów trwałych.

	31.12.2014	31.12.2015
Aktywa trwałe	49 212 584,87	47 921 314,28
Aktywa trwałe (grupa A aktywów) wynoszą:		
Składają się z:		
– wartości niematerialnych i prawnych	8 130,33	17 375,67
– rzeczowych aktywów trwałych	49 070 678,41	47 782 557,40
– należności długoterminowych	133 776,13	121 381,21
– inwestycji długoterminowych	-	-
– długoterminowych rozliczeń międzyokresowych	-	-

1.1 Wartości niematerialne i prawne (poz. A.I aktywów) **17 375,67**

składają się z:

- wartość 2 032,65 obejmuje nieumorzoną część programów komputerowych
- zaliczkę – wcześniejszy zakup licencji przeznaczonej do użytkowania 15 343,02

Zmiany w zakresie wartości niematerialnych i prawnych przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Wartość początkowa	Umorzenie
Stan na 01.01.2015 r.	191 213,40	183 083,07
Zwiększenia:		
- zakup programu	-	
- umorzenie	-	6 097,68
Stan na 31.12.2015 r.	191 213,40	189 180,75
Wartość netto	2 032,65	

1.2. Rzeczowe aktywa trwałe (poz. A. II. aktywów) **47 782 557,40**

obejmują:

- środki trwałe 47 656 229,94
- środki trwałe w budowie 126 327,46
- zaliczki na środki trwałe w budowie -
- Środki trwałe 47 656 229,94
- składają się z:
- gruntów własnych 1 398 400,67
- w tym prawo wieczystego użytkowania
- budynków, lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej 46 186 519,32
- urządzeń technicznych i maszyn 35 019,39

- środków transportu 22 400,00
 - innych środków trwałych 13 890,56
- Wartość netto środków trwałych na dzień 31.12.2015 r. *

Wynika z następującego wyliczenia:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
1.	Grunty w użytkowaniu wieczystym	369 822,51	77 648,84	292 173,67
2.	Grunty własne	1 106 227,00	-	1 106 227,00
3.	Budynki i budowle	80 842 100,79	34 655 581,47	46 186 519,32
4.	Urządzenia i maszyny techniczne	1 614 005,99	1 578 986,60	35 019,39
5.	Środki transportu	169 749,00	147 349,00	22 400,00
6.	Inne środki trwałe	92 537,35	78 646,79	13 890,56
	Razem środki trwałe	84 194 442,64	36 538 212,70	47 656 229,94

Zmiany w środkach trwałych przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Wartość brutto	Umorzenie
Stan na 01.01.2015 r.	84 543 218,95	35 487 035,88
Zmniejszenia :		
- likwidacja	6 850,00	6 850,00
- wyodrębnienia, waloryzacja		132 568,79
Zwiększenia :		
- nabycie	75 430,89	
- umorzenie roczne		1 183 745,61
Stan na 31.12.2015 r.	84 194 442,64	36 538 212,70
Wartość netto	47 656 229,94	

Zmiany w środkach trwałych wynikają między innymi:

Zwiększenia:

- przyjęcie parkingu
- zakup sprzętu

Zmniejszenia:

- przeniesienie lokali mieszkalnych na własność wyodrębnioną
- przeniesienie gruntów na własność wyodrębnioną
- likwidacja sprzętu

Środki trwałe amortyzuje się zgodnie z planem amortyzacji.

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

1.2.1. Środki trwałe w budowie 126 327,46

Obroty na koncie w ciągu roku są następujące:

Stan na 01.01.2015 r.	14 495,34
Zwiększenia	170 732,90
- dokumentacja projektowa / uzgodnienia	9 972,20
- roboty budowlane	137 389,71
- oświetlenie terenu	17 220,00
- nawierzchnia asfaltowa	2 500,00
- nadzór autorski	246,00
- nasadzenia roślin	2 499,99
- opłata skarbową	105,00
- usługi geodezyjne	800,00
Zmniejszenia:	58 900,78
- rozliczenie parkingu	58 900,78

Saldo 31.12.2015 r.	126 327,46
- podziały, mapy	3 900,00
- projekty parkingów / uzgodnienia	13 598,34
- opłata skarbową	485,00
- roboty budowlane	108 344,12

1.3. Należności długoterminowe (pozycja A III aktywów). 121 381,21

Obejmują:

-skapitalizowane odsetki od kredytów w długoterminowej spłacie

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

Saldo wynika z następujących obrotów:

Stan na 01.01.2015 r.	133 776,13
Zwiększenia:	
- z tytułu naliczonej waloryzacji za 2015	3 543,44
Zmniejszenia:	15 938,36
-spłata zadłużenia wobec budżetu	12 394,02
-spłata 30% zadłużenia budżetowego	0,00
-umorzenia zadłużenia budżetowego	0,00
-anulowanie waloryzacji 2015 r.	3 543,44
Stan na 31.12.2015 r.	121 381,21

Saldo wynika za szczegółowej ewidencji analitycznej.

1.4. Inwestycje długoterminowe (poz. A.IV aktywów) nie występują

1.5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (poz. A V aktywów) nie występują

2. Prezentacja aktywów obrotowych.	31.12.2014	31.12.2015
Aktywa obrotowe (grupa B aktywów)	7 982 596,96	9 281 921,23
Obejmują:		
-zapasy	69 144,38	58 239,60
-należności krótkoterminowe	1 605 627,05	1 491 510,04
-inwestycje krótkoterminowe	6 136 563,95	7 494 600,84
-rozliczenia międzyokresowe	171 261,58	237 570,75
2.1. Zapasy (poz. B I. aktywów) w wys. 58 239,60		
obejmują:		
- materiały		58 239,60
- półprodukty i produkty w toku		-
- produkty gotowe		-
- towary		-
- zaliczki na poczet dostaw		-
Saldo wynika z ewidencji ilościowo-wartościowej zgodnej z ewidencją magazynową.		
Składają się z materiałów w magazynach:		
-magazyn nr 1 ADM 1		7 461,51
-magazyn nr 2 ADM 2		23 606,58
-magazyn nr 3 ADM 3		6 593,48
-magazyn nr 4 ADM 4		9 727,99
-magazyn główny		10 850,04
Łącznie		58 239,60
2.2 Należności krótkoterminowe (poz. B. II. aktywów 1 491 510,04		
obejmują:		
1) należności od jednostek powiązanych		-
2) należności od pozostałych jednostek:		1 491 510,04
a) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:		1 304 074,03
- do 12 miesięcy		1 304 074,03
- powyżej 12 miesięcy		-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		0,00
c) inne		140 970,63
d) dochodzone na drodze sądowej		46 465,38

2.2.1. Należności:**1 304 074,03**

- a) z tytułu dostaw i usług w okresie spłaty:
- do 12 miesięcy

1 304 074,03

Obejmują:

		31.12.2015 r.
1.	Rozrachunki z dostawcami i odbiorcami	5 397,26
2.	Rozrachunki z członkami z tyt. opłaty eksploatacyjnej za lokale mieszkalne	378 941,12
3.	Należności z tyt. opłaty za lokale mieszkalne objęte wyrokami sądowymi	399 326,72
4.	Należności z tyt. kosztów sądowych-lokale mieszkalne	126 321,56
5.	Odsetki od należności czynszowych lokali mieszkalnych	304 256,94
6.	Należności od członków z tyt. spłat kredytów	817,15
7.	Należności objęte wyrokami sądowymi z tyt. kredytów	20 003,91
8.	Koszty sądowe i procesowe z tyt. kredytów	19 909,01
9.	Odsetki od kredytów	88 181,10
10.	Należności z tyt. opłat za lokale użytkowe	22 040,43
11.	Odsetki za zwłokę od lokali użytkowych	961,40
12.	Rozliczenie z właścicielami z tyt. termomodernizacji	46 405,10
13.	Rozrachunki z tyt. Rozliczenia CO, CW, ZW	109 898,71
14.	Koszty windykacji zaległości	13 321,07
15.	Zasądzone koszty windykacji	10 979,62
	Razem	1 546 761,10

Zostały zabezpieczone odpisami aktualizującymi rozrachunki
w wys.

242 687,07

w związku z czym w bilansie wykazano saldo

1 304 074,03

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

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

Treść	31.12.2014			31.12.2015			wsk.2015 /2014		
	Liczba osób	Kwota zadłużenia	Wsk.% zadł.	Liczba osób	Kwota zadłużenia	Wsk.% zadł.	Liczba osób	Kwota zadł.	Wsk.% zadł.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Lokale mieszkalne									
-nie objęte wyrokiem	1 510	428 853,42	1,93	1 355	378 941,12	1,77	89 %	88 %	91 %
-zasądzone	86	412 615,28	1,85	68	399 326,72	1,86	96 %	96 %	100 %
Razem	1 596	841 468,70	3,78	1 423	778 267,84	3,63	89 %	92 %	96 %
Lokale użytkowe									
-nie objęte wyrokiem	18	12 683,52	1,96	16	22 040,43	3,59	88 %	173 %	183 %
-zasądzone	0	0	0	0	0,00	0	0	0	0
Razem	18	12 683,52	1,96	16	22 040,43	3,59	88 %	173 %	183 %

b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń (poz. II 2 b aktywów) 0,00

c) inne 140 970,63
obejmują:
- rozrachunki z pracownikami (dotyczą rozliczenia znaczków) 158,20
- rozrachunki z tyt. pożyczek ZFM 122 266,00
- pozostałe rozrachunki 18 546,43
Salda bieżące.

d) dochodzone na drodze sądowej 46 465,38
wynika z następujących obrotów:
Stan na 01.01.2015 r. 0,00
- należności skierowane do sądu 248 034,87
- wydane nakazy zapłaty 201 569,49
Stan na 31.12.2015 r. 46 465,38

2.3. Inwestycje krótkoterminowe – (poz. B.III aktywów). 7 494 600,84
obejmują:

1) krótkoterminowe aktywa finansowe 7 494 600,84
a) w jednostkach powiązanych -
b) w pozostałych jednostkach 7 423 000,00
c) środki pieniężne w kasie i na rachunkach 71 600,84

2.3.1 Inne krótkoterminowe aktywa finansowe w wys. 7 423 000,00

Obejmują lokaty w:

-Banku PKO BP S.A. w Bolesławcu lokata dzienna 2 423 000,00

-Banku PKO BP S.A. w Bolesławcu (lokaty do 1 m-ca) 5 000 000,00

Lokaty zostały potwierdzone przez w/wymienione banki oraz wynikają z wyciągów bankowych.

2.4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (poz. III 1 c aktywów) w wys. 71 600,84

składają się z:

– środków pieniężnych w kasie i na rachunkach 71 600,84

2.4.1. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach składają się z sald kont:

- **środki pieniężne w kasie_ 12 885,69**

Spółdzielnia posiada 4 kasy.

Wykazane saldo składa się z następujących sald:

Kasa nr 1 ADM 2 3 501,64

Kasa nr 2 ADM 3 1 998,30

Kasa nr 3 ADM 4 3 408,86

Kasa nr 4 ADM 1 3 976,89

Wykazane salda wynikają z raportów kasowych na dzień 31.12.2015 r. oraz prawidłowej ewidencji kasowej. Ponadto salda w poszczególnych kasach zostały potwierdzone protokołami inwentaryzacji gotówki w kasie.

– **środki pieniężne w bankach w wys. 58 715,15**
na następujących rachunkach bankowych:

Środki wynikają z wyciągów bankowych, zgodnych z ewidencją księgową, a ponadto zostały potwierdzone przez bank.

Złotówkowe rachunki bankowe

PKO BP S.A. Bolesławiec r-k bieżący 18 243,28

Łużycki Bank Spółdzielczy w Lubaniu 4 759,76

PKO BP S.A. Bolesławiec r-k ZFŚS 964,72

PKO BP S.A. Bolesławiec r-k wkładów 34,13

PKO BP S.A. Bolesławiec r-k f. remont. 34 713,26

2.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 237 570,75

Obejmują rozliczane w czasie:

- koszty 142 342,47

- koszty finansowe 13 326,15

- koszty GZM 81 902,13

3. Prezentacja kapitałów własnych.		31.12.2014	31.12.2015
Kapitał (fundusz) własny		50 057 621,51	48 820 729,28
obejmuje:			
1) kapitał podstawowy		47 230 612,58	45 886 496,27
2) należne wpłaty na kapitału podstawowy		-113 068,99	-48 561,50
3) kapitał zapasowy		2 764 909,67	2 779 532,15
4) kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny		6 824,51	6 824,51
5) pozostałe kapitały rezerwowe		-	-
6) zysk z lat ubiegłych		-	20 000,00
7) zysk netto		168 343,74	176 437,85
8) odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego		-	-
3.1. Kapitał podstawowy			45 886 496,27
Obejmuje:			
-fundusz udziałowy			297 080,39
-fundusz wkładów mieszkaniowych			786 408,32
-fundusz wkładów budowlanych			44 803 007,56
Zmiany w funduszu prawidłowo przedstawiono w sprawozdaniu na dzień 31.12.2015 r. „Zestawienie zmian w kapitale(funduszu) własnym.			
3.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy			-48 561,50
Dotyczą wniesionych wpłat z tytułu termomodernizacji.			
3.3. Kapitał zapasowy w wys.			2 779 532,15
Obejmuje fundusz zasobowy Spółdzielni.			
Obroty funduszu przedstawiają się następująco:			
Stan na 01.01.2015 r.			2 764 909,67
Zwiększenia:			73 817,59
-wpisowe			7 693,00
-wolne środki obrotowe			7 223,81
-środek trwały zasobów mieszkaniowych			58 900,78
Zmniejszenia:			59 195,11
-spłata kredytu uspołecznionego			8 481,37
-umorzenie			35 851,06
-zbycie i umorzenie prawa wieczystego użytk.			5 547,00
-przeniesienie na odrębna własność gruntów			4 864,17
-przeniesienie mieszkań lokatorskich na odrębną własność			4 481,51
Stan na 31.12.2015 r.			2 779 532,15

3.4. Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny: 6 824,51
 Obejmuje fundusz z aktualizacji środków trwałych niemieszkalnych
 objętych aktualizacją na dzień 01.01.1995r. BZ = BO

3.5. Zysk z lat ubiegłych 20 000,00
 - zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia pozostaje na dofinansowanie
 drabiny dla samochodu Straży Pożarnej

3.5.1. Zysk netto 176 437,85
 wynika z wyliczeń przedstawionych w dalszej części raportu, dotyczącej
 rachunku zysków i strat

4. Prezentacja zobowiązań i rezerw na zobowiązania.

	31.12.2014	31.12.2015
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7 137 560,32	8 382 506,23
obejmują:		
– rezerwy na zobowiązania	44 437,72	0,00
– zobowiązania długoterminowe	133 776,13	121 381,21
– zobowiązania krótkoterminowe	5 054 119,10	6 221 121,89
– rozliczenie międzyokresowe	1 905 227,37	2 040 003,13

4.1. Rezerwy na zobowiązania nie występują
 na dzień 31.12.2015 r.

4.2. Zobowiązania długoterminowe 121 381,21
 obejmują:

- zobowiązania wobec jednostek powiązanych -
- zobowiązania wobec pozostałych jednostek 121 381,21
- kredyty i pożyczki 121 381,21

obejmują:

- skapitalizowane odsetki od kredytów 121 381,21
- w długoterminowej spłacie

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

4.3. Zobowiązania krótkoterminowe 6 221 121,89
 obejmują:

- zobowiązania wobec jednostek powiązanych -
- zobowiązania wobec pozostałych jednostek 3 528 599,77
- fundusze specjalne 2 692 522,12

4.3.1. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek w wys.	3 528 599,77
obejmują:	
– kredyty i pożyczki	-
– z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-
– inne zobowiązania finansowe	-
– z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 711 846,77
- do 12 miesięcy	1 711 846,77
- powyżej 12 miesięcy	-
– zaliczki otrzymane na dostawy	1 205 654,99
– zobowiązania wekslowe	-
– zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	344 114,06
– zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	70 153,94
– inne	196 830,01
1) Zobowiązania z tyt. dostaw i usług obejmują:	1 711 846,77
– rozrachunki z dostawcami salda zapłacone do dnia badania	1 603 856,80
– rozrachunki z członkami z tyt. udziałów i wkładów	103 469,25
– rozliczenie zakupu usług	4 520,72
2) Zaliczki otrzymane na dostawy dotyczą:	1 205 654,99
– rozrachunków z tyt. co i cw	371 943,37
– rozrachunki z tyt. opłat za lokale	833 711,62
3) Zobowiązania z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń społ. obejmują:	344 114,06
– podatek VAT	12 515,00
– podatek dochodowy od osób prawnych	17 314,00
– podatek dochodowy od osób fizycznych	61 821,00
– rozliczenia z ZUS	104 877,68
– PFRON	8 456,00
– wywóz nieczystości	95 967,00
– składki na Fundusz Pracy	7 465,49
– składka zdrowotna	35 697,89
Zobowiązania zapłacone w terminie.	
4) Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń	70 153,94
Dotyczy wynagrodzeń za m-c 12.2015 r., rozliczono w m-cu styczniu 2016 r.	

5) Inne	196 830,01
Obejmują potrącenia z listy płac (do dnia badania rozliczone) oraz zabezpieczenia na poczet wykonania umowy	

4.3.2. Fundusze specjalne 2 692 522,12

obejmują:

– fundusz remontowy	2 565 533,40
– fundusz socjalny	126 988,72

1) Fundusz remontowy 2 565 533,40

obejmuje:

– fundusz remontowy nieruchomości	2 066 954,94
– fundusz remontowy Spółdzielni	498 578,46

1a) Fundusz remontowy nieruchomości wynika z następujących obrotów:

Stan na 01.01.2015 r. 851 302,30

Zwiększenia: 4 561 005,93

- odpis od lokali mieszkalnych	4 015 675,95
- odpis na remont dźwigów	190 215,08
- opłata na wymianę wodomierzy	125 995,54
- odpis od garaży	157 643,87
- wpłaty na remont l. użytkowych	9 514,44
- regresy ubezpieczeniowe	20 209,54
- środki na wymianę okien	26 002,87
- inne zwiększenia	15 748,64

Zmniejszenia: 3 345 353,29

- koszty utrzymania konserw.	982 847,98
- remont dźwigów	236 327,00
- remont garaży	63 159,06
- malowanie klatek schod.	7 084,76
- remonty obce	1 651 442,23
- wymiana stolarki przez obcych wykon.	304 578,19
- remonty lokali użytkowych	36 090,39
- wymiana wodomierzy	63 823,68

Stan na 31.12.2015 r. 2 066 954,94

1b) Fundusz remontowy Spółdzielni wynika z następujących obrotów:

Stan na 01.01.2015 r. 463 854,58

Zwiększenia	124 187,89
-3% z odpisu nieruchomości	124 187,89

Zmniejszenia:	89 464,01
- remont placu zabaw boiska	2 731,95
- remont lok. mieszkal. (strych) na najem	24 850,34
- partycypacja w kosztach remontu po zalaniu	2 980,94
- budowa parkingu na terenie spółdzielni	58 900,78
Stan na 31.12.2015 r.	498 578,46
2) Fundusz socjalny	126 988,72
Saldo wynika z następujących obrotów:	
Stan na 1.01.2015 r.	143 189,54
Zwiększenia:	106 458,35
- odpis w koszty	105 245,13
- odsetki	1 213,22
Zmniejszenia:	122 659,17
- wypoczynek dzieci i młodzieży	5 757,50
- bony towarowe	106 972,66
- świadczenia losowe	2 999,01
- pozostałe	6 930,00
Stan na 31.12.2015 r.	126 988,72
Wydatki funduszu wynikają z Regulaminu przyznawania pracownikom Spółdzielni mieszkaniowej „Bolesławianka” świadczeń z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.	
4.4. Rozliczenia międzyokresowe	2 040 003,13
obejmują:	
- rozliczenia przychodów nad kosztami GZM	1 635 699,04
- przychody przyszłych okresów (naliczone odsetki od zaległości, odsetki od lokat)	404 304,09

3 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**5. Prezentacja przychodów netto ze sprzedaży i zrównane z nimi**

	31.12.2014	31.12.2015
5.1. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wynoszą:	22 904 783,60	22 491 396,25
Składają się z:		
– przychody netto ze sprzedaży produktów	21 551 011,63	21 406 996,58
a) z opłat	21 262 179,90	21 113 123,29
b) z działalności własnej	288 831,73	293 873,29
– zmiany stanu produktów	-42 396,78	73 469,41
– kosztu wytworzenia świadczenia na własne potrzeby jednostki	1 396 168,75	1 010 930,26
– przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów obejmują:		
– eksploatacja lokali mieszkalnych	9 820 201,60	
– woda i ścieki	3 405 462,23	
– wywóz nieczystości stałych	1 143 776,00	
– eksploatacja dźwigów	389 575,54	
– eksploatacja domofonów	97 308,00	
– zaliczka na wodomierze l. mieszk.	124 982,44	
– eksploatacja garaży	328 801,19	
– pożytki nieruchomości	183 705,28	
– pożytki nieruchomości domofony	187,20	
– pożytki nieruchomości wodomierze	201,20	
– CO i CW lokali mieszkalnych	5 618 922,61	
– eksploatacja lokali użytkowych	183 571,16	
– CO i CW lokali użytkowych	51 487,45	
– zaliczki na wodomierze l. użytkowych	811,90	
– dzierżawy terenów	48 173,16	
– sprzedaż usług zewnętrznych	9 829,62	
	21 406 996,58	
5.2. Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	1 010 930,26	
Wynika z faktur wewnętrznych obejmujących usługi własnych konserwatorów.		
5.3. Zmiana stanu produktów	73 469,41	
– zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów		

5.4. **Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów nie występują.**6. **Prezentacja kosztów działalności operacyjnej**6.1. **Kompletność ujęcia kosztów oraz zasady rozliczania :**

- a) kompletność ujęcia kosztów roku 2015 została zachowana,
- b) koszty rodzajowe zaewidencjonowane na poszczególnych kontach zespołu 4-go zostały zakwalifikowane zgodnie z treścią poszczególnych kont. Przeniesienie kosztów rodzajowych oraz zamknięcie kont zespołu 4-go na koniec roku zostało dokonane prawidłowo,
- c) rozliczenie kont zespołu 5-go – zgodne z Zakładowym Planem Kont, prowadzone jest w rozbiciu na 76 nieruchomości.

6.2. **Koszty działalności****22 262 597,10**

Składają się z następujących kosztów rodzajowych:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota		Struktura 2015 %	Dynamika (2015:2014) %
		2014	2015		
1	2	4	5	6	7
1.	Amortyzacja	72 396,33	69 106,64	0,31	95,46
2.	Zużycie materiałów i energii	8 563 632,08	8 570 107,79	38,50	100,08
3.	Usługi obce	1 162 681,09	1 128 094,31	5,07	97,03
4.	Podatki i opłaty w tym:	3 143 832,97	2 972 374,26	13,35	94,55
5.	Wynagrodzenia	3 944 484,59	3 927 709,41	17,64	99,57
6.	Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	864 773,80	850 824,44	3,82	98,39
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	4 818 289,06	4 744 380,25	21,31	98,47
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	0,00
9.	Razem koszty rodzajowe w tym:	22 570 089,92	22 262 597,10	100	98,64
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	21 018 814,16	20 978 828,43	94,23	99,81
	b) z działalności własnej	197 503,79	199 369,00	0,95	100,94

6.2.1. **Amortyzacja****69 106,64**

obejmują:

- amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych 6 097,68
- amortyzacja środków trwałych 63 008,96

6.2.2. Zużycie materiałów i energii	8 570 107,79
obejmuje:	
– zużycie materiałów	3 719 636,75
– zużycie energii	4 850 471,04
6.2.3. Usługi obce	1 128 094,31
wynikają z faktur zakupu.	
6.2.4. Podatki i opłaty	2 972 374,26
obejmują:	
– podatki od nieruchomości	156 666,00
– PFRON	103 566,00
– pozostałe opłaty	8 316,50
– podatek VAT	1 504 730,10
– wieczyste użytkowanie	34 675,66
– opłata za wywóz śmieci	1 161 638,00
– pozostałe opłaty	2 782,00
6.2.5. Wynagrodzenia	3 927 709,41
obejmują:	
– wynagrodzenia osobowe	3 835 790,21
– wynagrodzenia bezosobowe	34 169,20
– diety Rady Nadzorczej	57 750,00
6.2.6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	850 824,44
obejmują:	
– składki ZUS	683 133,97
– odpis na ZFŚS	105 245,13
– świadczenia BHP	51 737,34
– pozostałe świadczenia	10 708,00
6.2.7. Pozostałe koszty rodzajowe	4 744 380,25
obejmują:	
– odpisy na fundusz remontowy	4 612 945,65
– pozostałe koszty	6 184,66

7. Prezentacja przychodów operacyjnych, kosztów operacyjnych

	31.12.2014r.	31.12.2015r.
7.1. Pozostałe przychody operacyjne.	65 129,52	70 631,21
obejmują:		
– zysk ze zbycia nie finansowych aktywów trwałych	-	-
– inne przychody operacyjne		70 631,21
obejmują:		
– zwrot kosztów procesowych lokali mieszkalnych		33 060,75
– korekta odpisów aktualizujących		22 183,87
– nie pobrane udziały		2 921,95
– reklama		2 642,80
– opłaty manipulacyjne		777,48
– odszkodowania, kary i grzywny		
– odzysk złomu		2 486,50
– obsługa wspólnoty mieszkaniowej		6 199,99
– nie pobrane rozliczenie byłych lokatorów		256,84
– pozostałe		101,03
	31.12.2014r.	31.12.2015r.
7.2. Pozostałe koszty operacyjne	52 885,86	66 973,84
obejmują:		
– stratę ze zbycia nie finansowych aktywów trwałych	-	-
– aktualizację wartości aktywów nie finansowych	-	-
– inne koszty operacyjne		66 973,84
obejmują:		
– koszty postępowania spornego lokali mieszkalnych		28 154,35
– odpis aktualizujący wartość należności		32 398,51
– pozostałe - lokale mieszkalne		6 416,73
– pozostałe		4,25

8. Prezentacja przychodów finansowych i kosztów finansowych

	31.12.2014r.	31.12.2015r.
8.1. Przychody finansowe	127 716,39	142 055,41
obejmują:		
– dywidendy i udziały w zyskach w tym:	-	-
– odsetki		142 055,41
obejmują:		
– odsetki od lokat		86 795,84
– odsetki od rachunków		54,92
– odsetki za zwłokę od lokali mieszkalnych		53 939,97
– odsetki za zwłokę od lokali użytkowych		1 264,68
	31.12.2014r.	31.12.2015r.
8.2. Koszty finansowe	10,25	0,53
obejmują:		
– odsetki		-
– inne		0,53

9. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych *nie występuje*

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

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	22 491 396,25
– Koszty działalności.	22 262 597,10
Zysk na sprzedaży wynosi	228 799,15
+ Pozostałe przychody operacyjne	70 631,21
- Pozostałe koszty operacyjne.	66 973,84
Zysk z działalności operacyjnej	232 456,52
+ Przychody finansowe	142 055,41
- Koszty finansowe	0,53
Zysk z działalności gospodarczej	
+/- Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-
Wynik brutto /zysk/ wynosi	374 511,40

Podatek dochodowy od osób prawnych wynika ze szczegółowego wyliczenia:

Dochód na działalności opodatkowanej	392 354,06
Podatek dochodowy (19%)	74 547,00

10.2. Nadwyżka przychodów netto roku bieżącego 123 526,55

10.3. Zysk netto 176 437,85

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

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

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

Stan kapitału własnego na dzień 01.01.2015 r.	50 057 621,51
Stan kapitału własnego na dzień 31.12.2015 r.	48 820 729,28
Zmniejszenie kapitału wynosi	1 236 892,23

6. **RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

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

Sprawozdanie wykazuje wzrost środków pieniężnych, który wynika z:

środki pieniężne na początku roku obrotowego	6 136 563,95
środki pieniężne na koniec roku obrotowego	7 494 600,84
zwiększenie	1 358 036,89

W poszczególnych działalnościach wystąpiły następujące zmiany środków pieniężnych:

Wyszczególnienie	Kwota
- Działalność operacyjna	1 419 542,53
- Działalność inwestycyjna	-60 550,62
- Działalność finansowa	-955,02
Zmiana stanu ogółem/zwiększenie	1 358 036,89

7. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE-

nie występuję

8. ZDARZENIA PO DACIE ZAKOŃCZENIA ROKU OBROTOWEGO

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

Inne istotne zdarzenia zaistniałe po zakończeniu roku obrotowego nie występują.

9. OCENA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK BADANY

Zarząd przedłożył sprawozdanie z działalności za rok 2015. Dane finansowe zamieszczone w sprawozdaniu z działalności pozostają w zgodności ze sprawozdaniem finansowym za ten rok. Przedstawione sprawozdanie w istotnym zakresie wyczerpuje wymogi określone w art. 49 ustawy o rachunkowości, wobec powyższego sprawozdanie to kwalifikuje się do uznania za prawidłowe.

- C. Podsumowanie wyników przedstawiono w opinii biegłego rewidenta. Raport zawiera 36 stron kolejno ponumerowanych i zaparafowanych przez biegłą.

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

Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy.
2. Bilans sporządzony na 31.12.2015 r.
3. Rachunek zysków i strat okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r.
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy.
5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.

Wrocław, dnia 07.04.2016 r.

Kluczowy biegły rewident:
mgr Zofia Kardysz
nr ewid. 7314



FISKAR Sp. z o.o.
ZESPÓŁ BIEGŁYCH REWIDENTÓW
50-446 Wrocław, ul. Poleska 10
tel. 346 38 183 (40)
NIP 897-10-01-012 REGON 141000000