

## WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPORZĄDZONEGO NA DZIEŃ 31.12.2016R.

1. **Nazwa podmiotu:**  
*Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bolesławianka” w Bolesławcu ul. Galczyńskiego 15*
- 1.a. **Podstawowy przedmiot działalności:**  
*zarządzanie nieruchomościami PKD 6832 Z*
- 1.b. **Nazwa Sądu Rejestrowego i nr rejestracyjny:**  
*Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego; KRS – 0000125795*
2. **Czas trwania działalności**  
*nieograniczony*
3. **Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym**  
*1.01.2016r. - 31.12.2016r.*
4. **Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe**  
*nie dotyczy*
5. **Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności**  
*Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego nie są znane nam zdarzenia zagrażające kontynuowania przez jednostkę działalności w najbliższym okresie dłuższym niż rok. Dlatego sprawozdanie sporządzono przy założeniu, że działalność będzie kontynuowana w okresie nie krótszym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego.*
6. **W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek, oraz wskazanie zastosowanej metody rozliczania połączenia (nabycia, łączenia udziałów)**  
*nie dotyczy*
7. **Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji), pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzania sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru**  
*Zasady prowadzenia kont pomocniczych i wyceny składników majątku są następujące:*
  1. Środki trwałe stanowią środki pracy o okresie używania ponad 1 rok i o cenie jednostkowej powyżej 1000 zł. Środki trwałe wycenia się w wartości brutto.
  2. Amortyzacja od środków trwałych nie mieszkaniowych nalicza się wg stawek określonych w „wykazie stawek” określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. Zasoby mieszkaniowe oraz prawo wieczystego użytkowania gruntów podlegają umorzeniom w ciężar funduszy własnych. Amortyzację nalicza się od następnego miesiąca po przyjęciu do eksploatacji.
  3. Środki pracy o niskiej wartości o cenach jednostkowych od 100 zł do 1000 zł są objęte ewidencją ilościową. Zużycie odpisuje się w ciężar kosztów zużycia materiałów w dacie zakupu.

4. Ewidencja materiałowa prowadzona jest ilościowo w magazynie. Ewidencję ilościowo-wartościową prowadzi się w księgowości w cenach zakupu brutto.
5. Amortyzację wartości niematerialnych i prawnych liczy się metodą liniową przez okres 2 lat.
6. Koszty zakupu rozliczane są w całości miesięcznie w ślad za rozchodowanymi materiałami.
7. Artykuły biurowe obciążają bezpośrednio koszty zużycia materiałów w dacie zakupu, przy objęciu ewidencją ilościową przychodu i rozchodu, przez dział administracyjny
8. Wycena produkcji w toku dokonywana jest według stopnia zaawansowania robót i wartości kosztorysowej robót (bez narzutu kosztów ogólnych).
9. Należności na dzień bilansowy, wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty tj. powiększone o naliczone odsetki, oraz koszty sądowe, pomniejszając je o odpisy aktualizujące należności od dłużników postawionych w stan likwidacji i upadłości. Odpisy aktualizujące należności z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe oraz spłaty kredytów są dokonywane jeżeli zadłużenie nie znajduje zabezpieczenia w wkładach mieszkaniowych i budowlanych oraz wniesionych kaucjach na lokalach użytkowych.
10. Rozliczenie nadwyżki bądź niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

28.02.2017

Sporządzono dnia

Główny Księgowy

Helena Muldarczyk

.....  
Imię i nazwisko oraz podpis  
osoby której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
ds. technicznych  
Z-ca Dyrektora Spółdzielni

mgr inż. Mirosław Potocki

PREZES ZARZĄDU  
Dyrektor Spółdzielni

mgr inż. Beata Ślęzak

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Alicja Micek

.....  
Imię i nazwisko oraz podpis  
kierownika (lub zarządu) jednostki

**RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH  
ZA ROK 2016**

METODA POŚREDNIA Treść	Suma w złotych za okres	
	bieżący	poprzedni
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>	<b>-524 349,08</b>	<b>1 419 542,53</b>
I. Zysk (strata) netto	153 780,76	176 437,85
II. Korekty razem	-678 133,84	1 243 104,68
1. Amortyzacja	71 178,94	69 106,64
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-141 389,43	-142 055,41
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	-44 437,72
6. Zmiana stanu zapasów	13 912,03	10 904,78
7. Zmiana stanu należności	-59 783,42	114 117,01
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 326 629,10	1 167 002,79
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 888 681,06	68 466,59
10. Inne korekty	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I ± II)	-524 349,08	1 419 542,53
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>	<b>-187 653,98</b>	<b>-60 550,62</b>
I. Wpływy	141 389,43	142 055,41
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	141 389,43	142 055,41
a) w jednostkach powiazanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	141 389,43	142 055,41
- zbycie aktywów finansowych	141 389,43	142 055,41
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestorskie	0,00	0,00
II. Wydatki	329 043,41	202 606,03
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	329 043,41	202 606,03
2. Inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiazanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I - II)	-187 653,98	-60 550,62
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>	<b>279 153,33</b>	<b>-955,02</b>
I. Wpływy	327 007,72	11 440,43
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat kapitału	327 007,72	11 440,43
2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3. Emisje dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	47 854,39	12 395,45
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	47 223,55	12 394,92
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	630,84	0,53
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	279 153,33	-955,02
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III ± B.III ± C.III)</b>	<b>-432 849,73</b>	<b>1 358 036,89</b>
<b>E. Bilansowe zmiany stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>7 494 600,84</b>	<b>6 136 563,95</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F ± D), w tym:</b>	<b>7 061 751,11</b>	<b>7 494 600,84</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

Miejscowość: Bolesławiec ; dnia: 28.02.2017  
Sporządził:

Zatwierdził:

Główny Księgowy

Helena Mularczyk

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Alicja Micek

CA PREZESA ZARZĄDU

ds. technicznych  
Z-ca Dyrektora Spółdzielni

mgr inż. Mirosław Potocki

PREZES ZARZĄDU  
Dyrektor Spółdzielni

mgr inż. Beata Słęzak

# RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA ROK 2016

WARIANT PORÓWNAWCZY	Suma w złotych za okres	
	bieżący	poprzedni
<b>Treść</b>		
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównana nimi, w tym:</b>	<b>23 239 323,32</b>	<b>22 491 396,25</b>
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto za sprzedaży produktów	21 861 771,84	21 406 996,58
a) z opłat	21 561 824,65	21 113 123,29
b) z działalności własnej	299 947,19	293 873,29
II. Zmiany stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia)	577 438,92	73 469,41
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	800 112,56	1 010 930,26
IV. Przychody netto za sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>B. Koszty działalności</b>	<b>23 678 736,73</b>	<b>22 262 597,10</b>
I. Amortyzacja	71 178,94	69 106,64
II. Zużycie materiałów i energii	8 848 969,33	8 570 107,79
III. Usługi obce	2 049 288,14	1 128 094,31
IV. Podatki i opłaty, w tym:	3 110 550,00	2 972 374,26
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	3 958 916,20	3 927 709,41
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia w tym:	858 228,15	850 824,44
- emerytalne	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	4 781 605,97	4 744 380,25
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
<b>IX. Razem koszty rodzajowe w tym:</b>	<b>23 678 736,73</b>	<b>22 262 597,10</b>
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	22 070 938,75	20 978 828,43
b) z działalności własnej	230 246,50	199 369,00
<b>C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>-439 413,41</b>	<b>228 799,15</b>
<b>D. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>56 290,48</b>	<b>70 631,21</b>
I. Zysk ze tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	6 965,73	0,00
III. Inne przychody operacyjne	49 324,75	70 631,21
<b>E. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>55 400,70</b>	<b>66 973,84</b>
I. Straty z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	847,19	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	12 056,02	0,00
III. Inne koszty operacyjne	42 497,49	66 973,84
<b>F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)</b>	<b>-438 523,63</b>	<b>232 456,52</b>
<b>G. Przychody finansowe</b>	<b>141 389,43</b>	<b>142 055,41</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych w tym	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	141 389,43	142 055,41
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
<b>H. Koszty finansowe</b>	<b>630,84</b>	<b>0,53</b>
I. Odsetki, w tym:	630,84	0,53
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych w tym:	0,00	0,00
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
<b>I. Zysk (strata) brutto (F + G - H)</b>	<b>-297 765,04</b>	<b>374 511,40</b>
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	-509 114,10	134 294,86
b) z działalności własnej	211 349,06	240 216,54
<b>J. Podatek dochodowy</b>	<b>66 817,00</b>	<b>74 547,00</b>
<b>K. Nadwyżka przychodów netto w roku bieżącego (-)</b>		<b>123 526,55</b>
<b>L. Nadwyżka kosztów netto w roku bieżącego (+)</b>	<b>-518 362,80</b>	
<b>M. Zysk (strata) netto (I-J-K+L)</b>	<b>153 780,76</b>	<b>176 437,85</b>

Miejscowość: **Bolesławiec**; dnia: 28.02.2017

Sporządził: **Główny Księgowy**

Helena Mularczyk

**CZŁONEK ZARZĄDU**

mgr Alicja Micek

Zatwierdził:

**PREZESA ZARZĄDU**  
ds. technicznych  
Z-ca Dyrektora Spółdzielni

mgr inż. Mirosław Potocki

**PREZES ZARZĄDU**  
Dyrektor Spółdzielni

mgr inż. Beata Słęzak



**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM  
NA DZIEŃ 31.12.2016R.**

Lp.	Treść	Rok bieżący	Rok poprzedni
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek (BO)</b>	<b>48 820 729,28</b>	<b>50 057 621,51</b>
	- zmiany przyjętych zasad (polityki rachunkowości)	48 561,50	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
<b>Ia.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>48 869 290,78</b>	<b>50 057 621,51</b>
<b>1.</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>45 886 496,27</b>	<b>47 230 612,58</b>
1.1	Fundusz udziałowy na początek okresu	297 080,39	292 766,75
	Zmiany funduszu udziałowego	-4 054,76	4 313,64
a)	zwiększenie (z tytułu)	7 484,80	15 272,60
1.2	- wpłaty udziałów	7 484,80	15 272,60
b)	zmniejszenie (z tytułów)	11 539,56	10 958,96
	- wypłaty udziałów	11 539,56	10 958,96
1.3	Fundusz udziałowy na koniec okresu	293 025,63	297 080,39
1.4	Fundusz wkładów mieszkaniowych na początek okresu	786 408,32	820 438,97
1.5	Zmiany funduszu wkładów mieszkaniowych	-130 364,58	-34 030,65
a)	zwiększenie (z tytułu)	381 940,91	8 750,00
	- waloryzacja wkładów	351 090,91	0,00
	- wpłaty wkładów, kaucji	30 850,00	8 750,00
b)	zmniejszenie (z tytułów)	512 305,49	42 780,65
	- wypłata wkładów, kaucji	465 932,32	4 000,00
	- umorzenia	16 263,90	18 005,27
	- przekształcenie w odrębną własność	20 109,27	20 775,38
1.6	Fundusz wkładów mieszkaniowych na koniec okresu	656 043,74	786 408,32
1.7	Fundusz wkładów budowlanych na początek okresu	44 803 007,56	46 117 406,86
1.8	Zmiany funduszu wkładów budowlanych	-1 237 703,61	-1 314 399,30
a)	zwiększenie (z tytułu)	480 430,00	0,00
	- wpłaty wkładów	480 430,00	0,00
b)	zmniejszenie (z tytułów)	1 718 133,61	1 314 399,30
	- umorzenia	1 175 106,15	1 178 502,82
	- przekształcenie w odrębną własność	543 027,46	135 896,48
1.9	Fundusz wkładów budowlanych na koniec okresu	43 565 303,95	44 803 007,56
<b>1.10</b>	<b>Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>44 514 373,32</b>	<b>45 886 496,27</b>
<b>2.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu (BO)</b>	<b>x</b>	<b>113 068,99</b>
2.1.	Zmiany należnych wpłat na kapitał podstawowy	x	64 507,49
a)	zwiększenie (z tytułu)	x	90,00
	- termomodernizacji	x	0,00
	- zwrot nadpłat z termomodernizacji	x	90,00
b)	zmniejszenie z tytułu	x	64 597,49
	- spłaty termomodernizacji	x	64 597,49
2.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu (BZ)	x	-48 561,50
<b>3.</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu (BO)</b>	<b>2 779 532,15</b>	<b>2 764 909,67</b>
3.1.	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	548 001,75	14 622,48
a)	zwiększenia (z tytułu)	639 563,16	73 817,59
	- wpłaty wpisowe	3 850,00	7 693,00
	- środki z przekształceń i bonifikat	21 165,12	7 223,81
	- środek trwały zasobów miesz. sfinalizowany f.rem. Spółdzielni	614 548,04	58 900,78
b)	zmniejszenia (z tytułu)	915 161,41	59 195,11
	- umorzenie części uspołecznionego kredytu	49 134,56	35 821,06
	- spłata kredytu	66,30	8 481,37
	- przeniesienie mieszk. lokatorskich na odrębną własność	7 863,11	4 481,51
	- zbycie i umorzenie wieczystego użytkowania gruntów	5 547,00	5 547,00
	- przeniesienie na odrębną własność (bonifikata gruntu)	5 088,12	4 864,17
	- strata ze zbycia lokalu mieszkalnego	23 862,32	
3.2.	Stan kapitału (funduszu) zapasowego - fundusz zasobowy na koniec okresu (BZ)	3 327 533,90	2 779 532,15

Lp.	Treść	Rok bieżący	Rok poprzedni
4.	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu (BO)</b>	<b>6 824,51</b>	<b>6 824,51</b>
4.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a)	zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
	- zbycie środków trwałych	0,00	0,00
	- likwidacja	0,00	0,00
4.2	<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>6 824,51</b>	<b>6 824,51</b>
5.	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
5.1.	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a)	zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
b)	zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
5.2	<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
6.	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>196 437,85</b>	<b>168 343,74</b>
6.1.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	196 437,85	168 343,74
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
6.2.	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	196 437,85	168 343,74
a)	zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
	- podział zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b)	zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
	- fundusz remontowy nieruchomości	0,00	0,00
	- remont budynków administracji	196 437,85	148 343,74
6.3.	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	20 000,00
6.4.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
6.5.	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a)	zwiększenia (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienie straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b)	zmniejszenia (z tytułu)	0,00	0,00
6.6.	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
6.7.	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu</b>	<b>0,00</b>	<b>20 000,00</b>
7.	<b>Wynik netto</b>	<b>153 780,76</b>	<b>176 437,85</b>
a)	zysk netto	153 780,76	176 437,85
b)	strata netto	0,00	0,00
c)	odpisy z zysku	0,00	0,00
II.	<b>Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>48 002 512,49</b>	<b>48 820 729,28</b>
III.	<b>Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>48 002 512,49</b>	<b>48 820 729,28</b>

28.02.2017

Sporządzono dnia

Główny Księgowy

Helena Mularczyk

Imię i nazwisko oraz podpis  
by której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Z-CA PREZESA ZARZĄDU ds. technicznych  
Z-ca Dyrektora Spółdzielni  
mgr inż. Mirosław Potocki

PREZES ZARZĄDU  
Dyrektor Spółdzielni  
mgr inż. Beata Ślęzak

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Alicja Micek

Imię i nazwisko oraz podpis  
kierownika (lub zarządu) jednostki

**Dodatkowe Informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2016 rok**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka:**  
**w Bolesławcu ul. Galczyńskiego 15**

1. Wyjaśnienia do bilansu

- 1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, przedstawia tabela nr 1.

1.2. Wartości gruntów użytkowanych wieczystość

Treść	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Wartość w zł. i gr.
Stan początkowy (BO)	<b>51.528,16</b>	<b>369.822,51</b>
Zwiększenie (wykup na własność)	0,00	0,00
Zmniejszenie	0,00	0,00
- przeniesienie własności		
- sprzedaż		
Stan na koniec okresu	<b>51.528,16</b>	<b>369.822,51</b>

1.3. Wartości gruntów własnych

Treść	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Wartość w zł. i gr.
Stan początkowy (BO)	<b>152 532,49</b>	<b>1 106 227,00</b>
Zwiększenie	0,00	0,00
Zmniejszenie		
- przeniesienie własności	745,20	5 563,18
Stan na koniec okresu	<b>11 787,29</b>	<b>1 100 663,82</b>

- 1.4. Wartości nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostką środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu i innych umów, w tym z tytułu leasingu  
**Nie występuje.**
- 1.5. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli  
**Nie występuje.**
- 1.6. Dane o strukturze i właściwości kapitału podstawowego  
**Nie występuje**
- 1.7. Sporządzono odrębne zestawienie kapitałów.
- 1.8. Propozycje, co do sposobu pokrycia zysków lub straty  
**Zysk za rok 2016 planuje się przeznaczyć na remonty placu zabaw przy ul. Starzyńskiego.**

## 1.9. Dane o stanie rezerw.

Lp.	Treść	Stan na początek BO	Zwiększenie	Wykorzystanie (dokonane wpłaty)	Rozwiązanie	Stan na koniec BZ
1.	Rezerwy z tyt. odroczonego podatku dochodowego	-	-	-	-	-
2.	Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-	-	-
3	Inne					
Razem						

## 1.10. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności.

Treść	Stan na 01.01.2016	Utworzone	Wykorzystane	rozwiązane	Stan na 31.12.2016
<b>1. Lokale mieszkalne:</b>					
- od należności głównych	79 250,96	12 056,02	0,00	2 299,48	88 707,50
- od kosztów procesu	126 321,56	40 888,46	0,00	30 708,84	136 501,18
<b>2. Kredyty mieszkaniowe:</b>					
- od należności głównych	17 205,34	0,00	0,00	4 366,25	12 839,29
- od kosztów procesu	19 909,01	-750,00	0,00	3 351,16	15 807,85
<b>3. Lokale użytkowe</b>					
- od należności głównych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- od kosztów procesu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Ogółem</b>	<b>242 687,07</b>	<b>52 194,48</b>	<b>0,00</b>	<b>41 025,73</b>	<b>253 855,82</b>

## 1.11. Podział zobowiązań długoterminowych o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

Lp.	Tytuł	Do 1 roku		Powyżej 1 roku do 3 lat		Powyżej 3 do 5 lat		Powyżej 5 lat	
		BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-	-	-
2.	Wobec pozostałych jednostek								
	a) kredyty i pożyczki	-	-	-	-	-	-	121 381,21	74 157,66
	b) emisja dłużnych papierów wartościowych	-	-	-	-	-	-	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	-	-	-	-	-	-	-
Razem		-	-	-	-	-	-	121 381,21	74 157,66



## 1.12. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

Lp.	Tytuł	Rozliczenia międzyokresowe przychodów	Rozliczenia międzyokresowe kosztów
1.	Rozliczenia kosztów (przychodów) GZM (wg nieruchomości tabela nr 2)	1 131 415,69	130 700,97
2.	Prenumerata na następny rok	-	3 623,70
3.	Naliczony podatek VAT nie podlegający rozliczeniu na dzień bilansowy	-	4707,57
4.	Odsetki naliczeń od lokat krótkoterminowych	4 610,96	4 610,96
5.	Pomiary elektryczne	-	58 942,41
6.	Naliczone odsetki od nieterminowych wpłat należności czynszowych	401 230,47	-
7.	Polisy ubezpieczeniowe	-	1 880,38
8.	Salda WN funduszu remontowego (wg nieruchomości tabela nr 3)	-	802 774,97
9.	Ochrona p/poż	-	655 334,90
10.	Zysk za 2015 na remont budynków administracyjnych	39 070,06	-
Razem		<b>1 576 327,18</b>	<b>1 662 575,86</b>

## 1.13. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku

Lp.	Tytuł	Kwota zł.
1.	Kredyty na budownictwo mieszkaniowe zaciągnięte w PKO	971 655,50
2.	Kredyty na budownictwo mieszkaniowe zaciągnięte w BGK	
3.	Kredyty na termomodernizację zasobów mieszkaniowych	
4.	Inne	
Razem		<b>971 655,50</b>

## 1.14. Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancję i poręczenia, także wekslowe.

**Nie występuje**

## 2. Informacje i objaśnienia do rachunków zysków i strat

## 2.1. Strukturę rzeczową przychodów za sprzedaży.

Lp.	Tytuł	Przychody krajowe		Przychody z eksportu	
		Kwota	Struktura	Kwota	Struktura
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych	9 776 884,75	44,72%	-	-
2.	Eksploatacja lokali użytkowych	187 716,56	0,86%	-	-
3.	Dostawa C.O. i C.W.	6 162 208,99	28,19%	-	-
4.	Usługi komunalne (woda, śmieci)	4 564 592,51	20,88%	-	-
5.	Eksploatacja dźwigów	377 608,06	1,73%	-	-
6.	Eksploatacja garaży	326 318,15	1,49%	-	-
7.	Pożytki nieruchomości	187 323,46	0,86%	-	-
8.	Dzierżawa terenów	48 173,16	0,22%	-	-
9.	Sprzedaż usług zewnętrznych	9 910,71	0,04%	-	-
10.	Zaliczka na wodomierze	125 955,08	0,58%	-	-
11.	Eksploatacja domofonów	95 080,41	0,43%	-	-
<b>Razem</b>		<b>21 861 771,84</b>	<b>100,00%</b>	-	-

2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

**Nie występuje**

2.3. Wysokość aktualizująca wartość zapasów

**Nie występuje**

2.4. Informacja o przychodach i kosztach zaniechanej działalności

**Nie występuje**

2.5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto:

<b>1.Przychody</b>	
- przychód ze sprzedaży	21 861 771,84
- sprzedaż materiałów	0,00
- sprzedaż wewnętrzna	800 112,56
- przychody pozost. op.	56 290,48
- przychody finansowe	141 389,43
- przychody z mediów rozliczane w roku następnym	111 567,44
<b>Razem</b>	<b>22 971 131,75</b>
<b>2.Koszty uzyskania przychodów</b>	
- koszty działalności operacyjnej	23 678 736,73
- wartość sprzedanych materiałów	0,00
- pozostałe koszty operacyjne	54 553,51
- zmniejszenie wartości środka trwałego	847,19
- koszty finansowe	630,84
- wynagrodzenia bezosobowe brutto XII/2015 wypłacone I/2016	1 066,80
- składka ZUS od wynagrodzeń za XII/2015 wypłacona I/2016	18 826,42
- składka Funduszu Pracy od wynagrodzeń XII/2015 wypłacone I/2016	1 859,32
<b>Razem</b>	<b>23 756 520,81</b>
<b>3. Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów</b>	
- wynagrodzenia bezosobowe brutto XII/2016 wypłacone I/2017	2 143,94
- składka ZUS od wynagrodzeń za XII/2016 wypłacona I/2017	20 748,61
- Fundusz Pracy od wynagrodzeń za XII/2016 wypłacony I/2017	1 850,05
- PFRON	102 326,00
- zasądzone odszkodowanie dla pracownika z tytułu zwolnienia	11 611,33
- zasądzone odsetki od odszkodowania	630,78
<b>Razem</b>	<b>139 310,41</b>

<b>4. Koszty uzyskania przychodów ( poz.2 - poz.3 )</b>	<b>23 617 210,40</b>
<b>5. Wynik deklaracji pod. (poz.1-poz.4 )</b>	<b>-646 078,65</b>
- z tego dochody wolne od podatku (art. 17 ust. 1 pkt 4.4)	-997 749,02
- z tego dochód podlegający opodatkowaniu	351 670,37

- 2.6. Dane o kosztach wytwarzanych produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych (rodzajowych w przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym).

**Nie dotyczy**

- 2.7. Koszt wytwarzania środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby.

**Nie występuje**

- 2.8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe.

<b>W 2016 r. wydatkowano na zakup aktywów trwałych kwotę</b>	<b>447 407,82 zł</b>
-zakup sprzętu komputerowego i narzędzi	33 933,43 zł
-budowa parkingu (ul. Buczka, Bielska, Jana Pawła II 4ab)	413 474,39 zł

**Nakłady na ochronę środowiska nie wystąpiły**

- 2.9. Informacja o zyskach i stratach nadzwyczajnych.

**Nie występuje**

- 2.10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych

**Nie występuje**

3. Objasnienia do przepływu środków pieniężnych.

**Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływu środków pieniężnych przedstawia się jak niżej:**

-środki pieniężne z działalności operacyjnej -	-524 353,08
-środki pieniężne z działalności inwestycyjnej -	-187 653,98
-środki pieniężne z działalności finansowej -	279 153,33
<b>Zmniejszenie środków pieniężnych na koniec 2016 r. -</b>	<b>-432 849,73</b>

4. Objasnienia niektórych zagadnień osobowych

- 4.1. Informacja o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie.

**Nie występuje**

- 4.2. Informacja o istotnych transakcjach zawartych ze stronami powiązanymi

**Nie dotyczy**

- 4.3. Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe:

Wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku obrotowym	
	2015	2016
<b>Ogółem w tym:</b>	<b>91</b>	<b>86</b>
1. Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych w tym:	40	39
a) zarząd	2	2
b) g.z.m.	6	6
c) wykonawstwo własne	11	9
2. Pracownicy na stanowiskach robotniczych	51	47
a) konserwatorzy	23	20
b) pozostali	28	27
3. Osoby korzystające z urlopów wychowawczych	0	1

- 4.4. Informacja o wynagrodzeniach osób wchodzących w skład organów zarządzających spółek handlowych  
**Nie dotyczy**
- 4.5. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych
  - 4.5.1. **Wynagrodzenie podmiotu badającego roczne sprawozdanie wynosi 9 840 zł brutto**
  - 4.5.2. **Badanie sprawozdania finansowego jest obowiązkowe**
  - 4.5.3. **Innych usług nie zlecono**
5. Objasnienia niektórych szczególnych zdarzeń.
  - 5.1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym  
**Nie wystąpiły**
  - 5.2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym.  
**Nie wystąpiły**
  - 5.3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym.  
**Celem doprowadzenia do porównywalności danych za rok bieżący i rok ubiegły, zaprezentowano dane ubiegłego roku w ten sam sposób. Zmiany w prezentacji danych nie wpływają na wynik**
  - 5.4. Informację liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.  
**Dane sprawozdania za rok obrotowy i rok poprzedni są porównywalne.**
6. Informację dotyczące grup kapitałowych
  - 6.1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach.  
**Nie występuje.**
  - 6.2. Informacja o transakcjach z jednostkami powiązanymi.  
**Nie występuje**
  - 6.3. **Nie występuje**
  - 6.4. **Nie występuje**
7. Informację dotyczące spółek  
**Nie występuje**
8. Wyjaśnienia poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności  
**Nie występują zagrożenia w kontynuacji działalności**
9. Działalność jednostki nie ulegnie zagrożeniu w przyszłości

10. Pozostałe istotne informacje, mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego jednostki.

**Nie występują**

CZŁONEK ZARZĄDU  
 mgr Alicja Midek  
 Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
 ds. technicznych  
 Z-ca Dyrektora Spółdzielni  
 mgr inż. Mirosław Potocki  
 PREZES ZARZĄDU  
 Dyrektor Spółdzielni  
 mgr inż. Beata Ślęzak  
 .....  
 Z A R Z Ä D

Data 28.02.2017 .....

Główny Księgowy

Helena Mulańczyk

.....  
 Imię i nazwisko osoby sporządzającej



**Szczegółowy zakres zmian środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych 2015 r.**

Szczegółowy zakres zmian środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych 2015 r.															
Lp.	Grupa	Środki trwałe							Umorzenia						Wartość netto
		Stan na początek	Zwiększenie		Zmniejszenie			Stan na koniec	Stan na początek	Zwiększenie		Zmniejszenie		Stan na koniec	
			Nabycie	Inne	Zbycie	Likwidacja	Inne			Umorzenie roczne	Inne	Zbycie	Inne		
1	Środki trwałe	84 194 442,64	648 481,47	372 256,03	0,00	42 010,79	853 841,67	84 310 706,26	36 538 212,70	1 200 766,50	0,00	0,00	184 347,68	37 554 631,52	46 756 074,73
	a) grunty	1 476 049,51	0,00	0,00	0,00	0,00	5 563,18	1 470 486,33	77 648,84	5 547,00	0,00	0,00	0,00	83 195,84	1 387 290,49
	wieczyste	369 822,51						369 822,51	77 648,84	5 547,00				83 195,84	286 626,67
	własne	1 106 227,00					5 563,18	1 100 663,82							1 100 663,82
	b) Budynki	80 842 100,79	598 474,40	372 256,03	0,00	0,00	848 278,49	80 964 552,73	34 655 581,47	1 153 059,81	0,00	0,00	143 184,07	35 665 457,21	45 299 095,52
	Budynki	73 627 819,13	598 474,40				309 847,85	73 916 445,68	34 655 581,47	1 153 059,81			143 184,07	35 665 457,21	38 250 988,47
	waloryzacja wkładu	7 214 281,66		372 256,03			547 052,06	7 039 485,63	0,00					0,00	7 039 485,63
	c) Urządzenia techniczne i maszyny	1 614 005,99	47 917,07			42 010,79		1 619 912,27	1 578 986,60	17 384,60			41 163,60	1 555 207,60	64 704,67
	d) Środki transportu	169 749,00						169 749,00	147 349,00	19 200,00				166 549,00	3 200,00
	e) Inne środki trwałe	92 537,35	2 090,00					94 627,35	78 646,79	5 575,09				84 221,88	10 405,47
2	Środki trwałe w budowie	126 327,46	295 109,98				413 474,39	7 963,05							7 963,05
3	Inwestycje długoterminowe	191 213,40	15 343,02	0,00	0,00	0,00	0,00	206 556,42	189 180,75	7 146,97	0,00	0,00	0,00	195 327,72	10 228,70
	1. Nieruchomości														
	2. Wartości niematerialne i prawne	191 213,40	15 343,02					206 556,42	189 180,75	7 146,97				196 327,72	10 228,70
	3. Długotrwałe aktywa finansowe														
	a) w jednostkach powiązanych														
	b) w pozostałych jednostkach														
	- udziały i akcje														
	- inne papiery wartościowe														
	- udzielone pożyczki														
	- inne														

Główny Księgowy

Helena Mularczyk

# Naliczone opłaty i koszty lokali mieszkalnych w podziale na nieruchomości za I-XII 2016


Tabela nr 2.

Nazwa	BO	Eksploatacja		Pożytki			Windy		Domofony		Wywóz nieczystości		Wynik	Wynik bez BO
		701-1-01.06.07.08.10	5011 WN	720 MA	721 WN	Podatek	701-1-02.09	503 WN	701-1-03	5051 WN	701-1-05.11.12	507 WN		
01-SPOLDZIELCZA 3-6, 7-10, 11-14	55 698,04	307 649,40	338 468,02	3 601,29	0,00	426,63	0,00	0,00	3 780,00	3 585,60	40 363,00	40 363,00	28 248,48	-27 449,56
02-BUCZKA 1-9	56 465,90	238 569,91	254 542,41	974,99	225,69	0,00	0,00	0,00	2 730,00	2 589,60	28 480,00	28 480,00	41 383,10	-15 082,80
03-BIELSKA 1,1A	37 302,13	135 873,38	154 737,77	3 889,64	0,00	155,04	19 257,02	20 741,41	1 398,00	1 476,72	14 366,00	14 366,00	20 609,23	-16 692,90
04-BIELSKA 2,2A,3,3A	55 971,55	253 444,77	299 929,91	8 453,09	0,00	221,43	43 385,32	42 897,73	2 793,00	2 649,36	28 754,00	28 754,00	18 349,30	-37 622,25
05-BIELSKA 6-9, 10-13	59 333,78	206 234,59	227 262,80	1 705,56	1 182,63	0,00	0,00	0,00	2 520,00	2 390,40	26 788,00	26 788,00	38 958,10	-20 375,68
06-CICHA 9-17	52 576,42	213 063,39	226 795,68	5 228,58	2 115,42	81,93	0,00	0,00	2 352,00	2 231,04	26 565,00	26 565,00	41 996,32	-10 580,10
07-PARKOWA 2-10	33 708,61	232 215,98	258 035,09	4 587,53	1 062,89	280,32	0,00	0,00	2 709,00	2 569,68	26 681,00	26 681,00	11 273,14	-22 435,47
08-ZYGMUNTA AUGUSTA 18,18A	27 915,94	158 242,45	171 731,20	5 466,50	0,00	169,84	21 052,04	21 832,39	1 407,00	1 314,72	15 741,00	15 741,00	19 035,78	-8 880,16
09-OGRODOWA 8-11	14 982,08	84 825,76	86 421,20	1 614,21	0,00	1,85	0,00	0,00	945,00	896,40	9 526,00	9 526,00	15 047,60	65,52
10-OGR 12-14, POL 6-9, CHRO 4-4C	62 217,54	283 515,21	306 922,21	2 150,82	0,00	59,28	0,00	0,00	3 444,00	3 286,80	35 919,00	35 919,00	41 059,28	-21 158,26
11-LUKASIEWICZA 8-13	104 463,57	407 699,70	435 954,48	5 004,12	0,00	633,53	66 294,48	68 205,40	5 040,00	4 780,80	48 174,00	48 174,00	78 927,66	-25 535,91
12-OPITZA 6	6 836,03	25 770,11	26 846,06	236,75	0,00	0,00	0,00	0,00	231,00	219,12	2 970,00	2 970,00	6 008,71	-827,32
13-KAROLA MIARKI 21C, 21D	4 167,16	72 151,80	73 015,47	658,80	0,00	29,91	0,00	0,00	840,00	796,80	8 118,00	8 118,00	3 975,58	-191,58
14-STAROSZKOLNA 2A,B 4A,B	50 189,66	261 319,92	278 709,45	2 798,76	0,00	250,80	36 956,64	38 926,02	2 352,00	2 231,04	25 429,00	25 429,00	33 499,67	-16 689,99
15-STAROSZKOLNA 6A, B	30 529,27	132 378,96	142 887,23	5 177,40	0,00	492,34	19 445,34	20 955,91	1 386,00	1 314,72	14 531,00	14 531,00	23 266,77	-7 262,50
16-GALCZ 2A-D, WAŃ 1-25, STAR 7A,B	41 273,24	378 585,39	392 401,59	3 565,51	0,00	216,95	0,00	0,00	2 581,20	2 413,80	33 195,00	33 195,00	30 973,00	-10 300,24
17-JANA PAWŁA II 2A, B	33 683,14	135 645,48	154 205,80	5 571,48	0,00	477,00	22 305,15	22 778,39	1 407,00	1 334,64	17 784,00	17 784,00	19 816,42	-13 866,72
18-JANA PAWŁA II 4A, B	34 364,01	137 703,68	151 000,22	4 810,47	0,00	506,91	21 099,46	21 971,65	1 407,00	1 334,64	16 926,00	16 926,00	24 571,20	-9 792,81
19-JANA PAWŁA II 6-10, 11-15, 16-20	29 907,16	397 253,00	413 368,55	5 193,13	440,41	153,26	0,00	0,00	3 027,80	2 768,88	41 179,00	41 179,00	18 649,99	-11 257,17
20-JANA PAWŁA II 21-26, 27-32	39 216,56	280 803,92	294 949,44	3 197,76	0,00	59,28	0,00	0,00	2 520,00	2 390,40	29 657,00	29 657,00	28 339,12	-10 877,44
21-JANA PAWŁA II 26A, B	21 628,78	132 930,02	149 448,69	2 975,76	0,00	125,67	21 660,80	21 959,11	1 407,00	1 334,64	17 120,00	17 120,00	7 734,25	-13 894,53
22-JANA PAWŁA II 33-38	20 401,29	143 417,50	145 708,23	1 687,59	0,00	97,40	0,00	0,00	1 260,00	1 195,20	15 466,00	15 466,00	19 765,55	-635,74
23-JANA PAWŁA II 38A,B	52 465,92	143 621,54	166 842,13	2 869,16	0,00	125,13	20 296,96	22 109,59	1 386,00	1 377,90	16 640,00	16 640,00	30 184,83	-22 281,09
24-JANA PAWŁA II 45-50, 51-56	25 145,61	267 197,71	287 464,29	10 330,54	0,00	1 341,85	0,00	0,00	2 520,00	2 427,30	30 701,00	30 701,00	13 960,42	-11 185,19
25-JANA PAWŁA II 50A,B	33 575,31	132 884,97	148 559,78	4 642,44	0,00	481,44	21 923,88	23 137,87	1 407,00	1 461,00	17 809,00	17 809,00	20 793,51	-12 781,80
26-GALCZYŃSKIEGO 16-34	36 188,38	243 922,70	260 858,66	9 097,85	8 129,16	0,00	0,00	0,00	2 079,00	1 972,08	27 654,00	27 654,00	20 328,03	-15 860,35
27-GALCZYŃSKIEGO 36A,B	26 064,81	132 384,03	150 129,58	4 033,16	0,00	125,67	22 095,69	22 343,67	1 407,00	1 334,64	16 874,00	16 874,00	12 051,13	-14 013,68
28-GALCZYŃSKIEGO 38A,B	30 245,28	135 699,97	164 312,28	2 461,10	0,00	80,83	21 036,52	22 124,64	1 407,00	1 334,64	18 205,00	18 205,00	2 997,48	-27 247,80
29-GALCZYŃSKIEGO 40A,B	62 741,35	133 854,06	158 520,93	4 918,08	0,00	429,12	20 798,76	22 216,95	1 407,00	1 334,64	15 972,00	15 972,00	41 217,61	-21 523,74
30-GALCZYŃSKIEGO 62-72	14 681,73	163 870,32	164 071,42	4 955,88	2 154,94	332,28	0,00	0,00	1 260,00	1 195,20	17 248,00	17 248,00	17 014,09	2 332,36
31-KIL 1ABC, 2AB, 3ABCD, 4ABC, 9ABC,10AB	39 361,69	375 263,23	392 314,41	2 444,30	0,00	88,65	0,00	0,00	3 885,00	3 685,08	44 437,00	44 437,00	24 866,08	-14 495,61
32-KILINSKIEGO 5ABC, 6AB, 7ABC	18 297,95	204 088,05	207 467,85	1 511,76	0,00	44,71	0,00	0,00	2 205,00	2 091,60	24 347,00	24 347,00	16 498,60	-1 799,35
33-STARZYŃSKIEGO 1-5,7-11,13-17	43 360,37	219 848,68	221 040,88	5 389,70	2 034,14	41,59	0,00	0,00	1 890,00	1 792,80	23 749,00	23 749,00	45 579,34	2 218,97
34-STARZYŃSKIEGO 4A,B 6A,B	42 797,01	231 502,71	228 341,10	4 110,94	0,00	50,25	0,00	0,00	2 835,01	2 757,30	24 433,00	24 433,00	50 097,02	7 300,01
35-STARZYŃSKIEGO 8-16,18-22,24-28	36 405,73	314 894,52	319 223,54	6 433,15	1 940,13	0,00	0,00	0,00	2 289,00	2 191,20	30 657,00	30 657,00	36 667,53	261,80
36-STARZYŃSKIEGO 30-34, 36-42	37 949,76	172 703,83	177 469,13	3 694,19	1 039,64	64,30	0,00	0,00	1 470,00	1 431,30	19 672,00	19 672,00	35 813,41	-2 136,35
37-STARZYŃSKIEGO 29-33,35-37,39-43	27 739,56	185 547,89	189 596,31	4 244,40	0,00	59,83	0,00	0,00	1 785,00	1 693,20	21 340,00	21 340,00	27 967,51	227,95
38-KOSIBY 50-54, STARZYŃSKIEGO 57-61	11 508,77	145 609,99	148 734,31	2 948,50	0,00	59,83	0,00	0,00	1 260,00	1 195,20	17 094,00	17 094,00	11 337,92	-170,85
39-STARZYŃSKIEGO 2, 2A,B,C	7 788,68	67 127,42	68 387,46	234,56	0,00	29,37	0,00	0,00	672,00	637,44	5 302,00	5 302,00	6 768,39	-1 020,29

# Naliczone opłaty i koszty lokali mieszkalnych w podziale na nieruchomości za I-XII 2016

Tabela nr 2

Nazwa	BO	Eksploatacja		Pożytki			Windy		Domofony		Wywóz nieczystości		Wynik	Wynik bez BO
		701-1-01.06.07.08.10	5011 WN	720 MA	721 WN	Podatek	701-1-02.09	503 WN	701-1-03	5051 WN	701-1-05.11.12	507 WN		
40-KLEEBERGA 3-7, 9-11, 13-15	34 612,30	163 035,98	173 118,13	5 587,81	22,34	55,04	0,00	0,00	1 470,00	1 394,40	17 635,00	17 635,00	30 116,18	-4 496,12
41-KOSIBY 20-24, 26-28, 30-34	28 727,75	194 648,45	203 891,85	2 599,90	0,00	14,80	0,00	0,00	1 680,00	1 613,52	24 343,00	24 343,00	22 135,93	-6 591,82
42-KOSIBY 38-42, 44-48	29 561,10	150 755,62	154 162,81	1 845,84	0,00	59,28	0,00	0,00	1 260,00	1 195,20	19 184,00	19 184,00	28 005,27	-1 555,83
43-STARZYŃSKIEGO (DOMKI)	1 297,58	6 086,40	5 953,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	396,00	396,00	1 430,64	133,06
45-STASZICA 47A-E	10 503,29	147 316,77	151 510,83	1 595,64	0,00	29,91	0,00	0,00	1 260,00	1 195,20	13 652,00	13 652,00	7 939,76	-2 563,53
46-STASZICA 49-61	0,00	22,80	22,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
47-STASZICA 63A-E	1 390,64	130 990,99	139 074,45	3 304,36	1 072,02	349,93	0,00	0,00	1 155,00	1 120,38	13 178,00	13 178,00	-4 775,79	-6 166,43
48-MALACHOWSKIEGO 3,9	-5 152,14	120 481,12	127 417,29	3 140,15	0,00	0,00	0,00	0,00	1 050,00	996,00	14 608,00	14 608,00	-8 894,16	-3 742,02
49-MALACHOWSKIEGO 8,10	-12 803,60	106 134,54	114 336,07	1 754,39	0,00	29,91	0,00	0,00	840,00	796,80	11 572,00	11 572,00	-19 237,45	-6 433,85
50-MALACHOWSKIEGO 11	-11 440,71	58 728,84	64 672,30	1 329,71	0,00	0,00	0,00	0,00	525,00	498,00	6 930,00	6 930,00	-16 027,46	-4 586,75
51-MALACHOWSKIEGO 13,15,17	-14 418,49	151 370,09	159 313,44	3 771,22	0,00	385,68	0,00	0,00	1 260,00	1 195,20	20 702,00	20 702,00	-18 911,50	-4 493,01
52-KONSTYTUCJI 5,7 MALACHOWSKIEGO 2	-6 776,93	170 279,13	179 284,29	4 591,41	0,00	366,67	0,00	0,00	1 260,00	1 195,20	18 436,00	18 436,00	-11 492,55	-4 715,62
53-KONSTYTUCJI 3 MAJA 11,17,23	-7 211,24	190 374,78	201 677,48	3 524,73	0,00	29,37	0,00	0,00	1 575,00	1 494,00	23 222,00	23 222,00	-14 937,58	-7 726,34
54-JEZIERSKIEGO 30-36,38-40	-10 526,10	192 719,23	200 849,94	264,59	0,00	29,91	0,00	0,00	1 260,00	1 195,20	18 003,00	18 003,00	-18 357,33	-7 831,23
55-GARNCARSKA 31-34	-11 612,83	127 223,20	133 152,60	503,16	0,00	0,00	0,00	0,00	1 260,00	1 195,20	16 269,00	16 269,00	-16 974,27	-5 361,44
56-NOWA WIEŚ 11A,B 16A,B	26 467,16	102 383,33	108 274,76	970,20	0,00	93,48	0,00	0,00	357,00	338,76	8 958,00	8 958,00	21 470,69	-4 996,47
<b>Razem lokale mieszkalne</b>	<b>1 471 767,55</b>	<b>9 901 867,21</b>	<b>10 553 387,94</b>	<b>187 652,56</b>	<b>21 419,41</b>	<b>9 238,20</b>	<b>377 608,06</b>	<b>392 200,73</b>	<b>94 913,01</b>	<b>90 440,58</b>	<b>1 122 954,00</b>	<b>1 122 954,00</b>	<b>967 121,53</b>	<b>-504 646,02</b>
<b>Garaże</b>														
39-STARZYŃSKIEGO 2, 2A,B,C	-1 462,56	9 777,18	8 830,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-515,96	946,60
55-GARNCARSKA 31-34	-497,53	1 826,04	1 905,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-576,92	-79,39
68-BIELSKA 5A;5B (BOKSY GARAŻOWE)	5 167,72	22 308,82	23 285,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 191,05	-976,67
71-CICHA 5A;5B (BOKSY GARAŻOWE)	4 096,64	12 372,06	13 189,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 279,32	-817,32
73-GAŁCZYŃSKIEGO I (BOKSY GARAŻOWE 29-63)	21 591,58	173 534,49	179 941,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 184,38	-6 407,20
74-GAŁCZYŃSKIEGO II (BOKSY GARAŻOWE 21-25)	9 768,18	53 727,11	58 010,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 484,96	-4 283,22
75-JEZIERSKIEGO (BOKSY GARAŻOWE)	8 645,94	52 772,45	54 911,53	50,00	10,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6 546,36	-2 099,58
<b>Razem garaże</b>	<b>47 309,97</b>	<b>326 318,15</b>	<b>340 074,43</b>	<b>50,00</b>	<b>10,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>33 593,19</b>	<b>-13 716,78</b>
<b>OGÓŁEM</b>	<b>1 519 077,52</b>	<b>10 228 185,36</b>	<b>10 893 462,37</b>	<b>187 702,56</b>	<b>21 429,91</b>	<b>9 238,20</b>	<b>377 608,06</b>	<b>392 200,73</b>	<b>94 913,01</b>	<b>90 440,58</b>	<b>1 122 954,00</b>	<b>1 122 954,00</b>	<b>1 000 714,72</b>	<b>-518 362,80</b>

Główny Księgowy  
  
 Helena Mularczyk

Lp.	Nieruchomość	Bilans otwarcia	Dochody	Wydatki	Wynik
			Ogółem	ogółem	
1	01-SPOLDZIELCZA 3-6, 7-10, 11-14	-230 157,03	153 422,26	29 071,26	-105 806,03
2	02-BUCZKA 1-9	67 846,54	104 790,00	247 376,70	-74 740,16
3	03-BIELSKA 1,1A	-38 412,20	61 866,34	15 663,39	7 790,75
4	04-BIELSKA 2,2A,3,3A	26 070,14	107 770,17	26 196,90	107 643,41
5	05-BIELSKA 6-9, 10-13	14 303,55	98 451,09	32 018,63	80 736,01
6	06-CICHA 9-17	-8 108,17	105 186,50	75 178,59	21 899,74
7	07-PARKOWA 2-10	19 252,80	112 605,98	141 334,00	-9 475,22
8	08-ZYGMUNTA AUGUSTA 18,18A	10 167,22	71 366,52	12 660,29	68 873,45
9	09-OGRODOWA 8-11	44 133,27	34 087,47	101 136,36	-22 915,62
10	10-OGR 12-14, POL 6-9, CHRO 4-4C	26 404,02	136 804,47	63 862,16	99 346,33
11	11-LUKASIEWICZA 8-13	-10 010,46	187 484,08	197 368,86	-19 895,24
12	12-OPITZA 6	-3 101,36	15 456,99	12 648,97	-293,34
13	13-KAROLA MIARKI 21C, 21D	-235 253,14	36 609,00	4 210,71	-202 854,85
14	14-STAROSZKOLNA 2A,B 4A,B	161 712,05	70 960,96	10 445,94	222 227,07
15	15-STAROSZKOLNA 6A, B	173 480,89	38 083,82	18 781,61	192 783,10
16	16-GALCZ 2A-D, WAŃ 1-25, STAR 7A,B	53 117,26	166 092,57	208 747,67	10 462,16
17	17-JANA PAWŁA II 2A, B	107 026,70	47 282,03	27 445,31	126 863,42
18	18-JANA PAWŁA II 4A, B	170 463,53	43 196,52	163 122,48	50 537,57
19	19-JANA PAWŁA II 6-10, 11-15, 16-20	71 456,12	182 554,22	124 047,88	129 962,46
20	20-JANA PAWŁA II 21-26, 27-32	25 936,63	132 577,39	47 368,26	111 145,76
21	21-JANA PAWŁA II 26A, B	209 382,17	39 369,24	13 613,72	235 137,69
22	22-JANA PAWŁA II 33-38	46 349,94	61 155,53	107 248,70	256,77
23	23-JANA PAWŁA II 38A,B	77 786,58	52 000,84	21 847,30	107 940,12
24	24-JANA PAWŁA II 45-50, 51-56	56 517,72	136 280,16	177 427,31	15 370,57
25	25-JANA PAWŁA II 50A,B	44 485,51	39 190,79	22 857,41	60 818,89
26	26-GALCZYŃSKIEGO 16-34	100 242,09	100 209,41	233 411,03	-32 959,53
27	27-GALCZYŃSKIEGO 36A,B	95 620,65	43 220,99	8 815,48	130 026,16
28	28-GALCZYŃSKIEGO 38A,B	104 045,71	44 689,92	25 908,10	122 827,53
29	29-GALCZYŃSKIEGO 40A,B	141 943,96	52 030,92	12 360,97	181 613,91
30	30-GALCZYŃSKIEGO 62-72	79 746,79	69 151,20	22 153,92	126 744,07
31	31-KIL 1ABC, 2AB, 3ABCD, 4ABC, 9ABC,10AB	-50 386,69	174 066,38	98 564,98	25 114,71
32	32-KILIŃSKIEGO 5ABC, 6AB, 7ABC	-157 819,74	99 017,99	22 204,91	-81 006,66
33	33-STARZYŃSKIEGO 1-5,7-11,13-17	-1 114,18	87 006,12	49 618,37	36 273,57
34	34-STARZYŃSKIEGO 4A,B 6A,B	18 533,67	107 622,79	131 292,10	-5 135,64
35	35-STARZYŃSKIEGO 8-16,18-22,24-28	101 990,95	148 783,53	116 620,74	134 153,74
36	36-STARZYŃSKIEGO 30-34, 36-42	-29 629,19	69 957,98	37 397,23	2 931,56
37	37-STARZYŃSKIEGO 29-33,35-37,39-43	145 204,98	76 297,11	19 388,44	202 113,65
38	38-KOSIBY 50-54, STARZYŃSKIEGO 57-61	42 681,11	52 853,40	53 144,85	42 389,66
39	39-STARZYŃSKIEGO 2, 2A,B,C	21 609,12	27 294,59	39 297,90	9 605,81
40	40-KLEEBERGA 3-7, 9-11, 13-15	141 521,53	67 294,18	152 429,26	56 386,45
41	41-KOSIBY 20-24, 26-28, 30-34	114 127,54	79 179,11	49 863,14	143 443,51
42	42-KOSIBY 38-42, 44-48	115 537,37	59 438,38	18 856,33	156 119,42
43	43-STARZYŃSKIEGO (DOMKI)	12 704,09	3 841,80	0,00	16 545,89
44	45-STASZICA 47A-E	-80 812,87	65 785,11	32 149,45	-47 177,21
45	46-STASZICA 49-61	0,00	0,00	0,00	0,00
46	47-STASZICA 63A-E	-112 869,88	56 002,64	38 507,06	-95 374,30
47	48-MALACHOWSKIEGO 3,9	106 521,88	55 344,30	45 774,93	116 091,25
48	49-MALACHOWSKIEGO 8,10	4 051,72	44 297,00	33 535,96	14 812,76
49	50-MALACHOWSKIEGO 11	19 313,47	22 742,64	23 468,71	18 587,40
50	51-MALACHOWSKIEGO 13,15,17	4 655,21	58 810,51	29 990,60	33 475,12
51	52-KONSTYTUCJI 5,7 MALACHOWSKIEGO 2	5 185,80	76 362,30	37 638,10	43 910,00

Lp.	Nieruchomość	Bilans otwarcia	Dochody	Wydatki	Wynik
			Ogółem	ogółem	
52	53-KONSTYTUCJI 3 MAJA 11,17,23	18 236,41	76 340,22	84 432,15	10 144,48
53	54-JEZIERSKIEGO 30-36,38-40	-38 806,04	91 798,65	41 547,07	11 445,54
54	55-GARNCARSKA 31-34	50 987,54	45 400,70	45 959,28	50 428,96
55	56-NOWA WIES 11A,B 16A,B	-120 718,19	44 572,85	11 333,17	-87 478,51
	<b>Razem lokale mieszkalne</b>	<b>1 733 155,09</b>	<b>4 234 057,66</b>	<b>3 417 344,64</b>	<b>2 549 868,11</b>
1	39-STARZYNSKIEGO 2, 2A,B,C	-7 953,77	4 751,99	6 672,99	-9 874,77
2	55-GARNCARSKA 31-34	-3 992,66	676,68	288,47	-3 604,45
3	68-BIELSKA 5A;5B (BOKSY GARAŻOWE)	-13 193,10	10 185,60	835,28	-3 842,78
4	71-CICHA 5A;5B (BOKSY GARAŻOWE)	-776,60	5 937,00	1 808,52	3 351,88
5	73-GAŁCZYŃSKIEGO I (BOKSY GARAŻOWE 29-63)	151 255,81	70 953,00	520,05	221 688,76
6	74-GAŁCZYŃSKIEGO II (BOKSY GARAŻOWE 21-25)	120 865,83	26 265,07	128 487,08	18 643,82
7	75-JEZIERSKIEGO (BOKSY GARAŻOWE)	-7 315,67	23 531,40	16 556,39	-340,66
	<b>Razem Garaże</b>	<b>238 889,84</b>	<b>142 300,74</b>	<b>155 168,78</b>	<b>226 021,80</b>
	<b>Lokale użytkowe Starzyńskiego</b>	<b>55 797,14</b>	<b>9 514,44</b>	<b>11 093,26</b>	<b>54 218,32</b>
	<b>Fundusz remontowy dźwigów</b>	<b>39 112,87</b>	<b>187 761,42</b>	<b>124 683,71</b>	<b>102 190,58</b>
	<b>OGÓŁEM</b>	<b>2 066 954,94</b>	<b>4 573 634,26</b>	<b>3 708 290,39</b>	<b>2 932 298,81</b>

Ogółem wynik dodatni

3 735 073,78

Ogółem wynik ujemny

-802 774,97

Lp.	Nieruchomość	Bilans otwarcia	Dochody	Wydatki	Wynik
1	01-SPOŁDZIELCZA 3-6, 7-10, 11-14	-230 157,03	153 422,26	29 071,26	-105 806,03
2	02-BUCZKA 1-9	67 846,54	104 790,00	247 376,70	-74 740,16
3	07-PARKOWA 2-10	19 252,80	112 605,98	141 334,00	-9 475,22
4	09-OGRODOWA 8-11	44 133,27	34 087,47	101 136,36	-22 915,62
5	11-LUKASIEWICZA 8-13	-10 010,46	187 484,08	197 368,86	-19 895,24
6	12-OPITZA 6	-3 101,36	15 456,99	12 648,97	-293,34
7	13-KAROLA MIARKI 21C, 21D	-235 253,14	36 609,00	4 210,71	-202 854,85
8	26-GAŁCZYŃSKIEGO 16-34	100 242,09	100 209,41	233 411,03	-32 959,53
9	32-KILINSKIEGO 5ABC, 6AB, 7ABC	-157 819,74	99 017,99	22 204,91	-81 006,66
10	34-STARZYNSKIEGO 4A,B 6A,B	18 533,67	107 622,79	131 292,10	-5 135,64
11	45-STASZICA 47A-E	-80 812,87	65 785,11	32 149,45	-47 177,21
12	47-STASZICA 63A-E	-112 869,88	56 002,64	38 507,06	-95 374,30
13	56-NOWA WIES 11A,B 16A,B	-120 718,19	44 572,85	11 333,17	-87 478,51
14	39-STARZYNSKIEGO 2, 2A,B,C	-7 953,77	4 751,99	6 672,99	-9 874,77
15	55-GARNCARSKA 31-34	-3 992,66	676,68	288,47	-3 604,45
16	68-BIELSKA 5A;5B (BOKSY GARAŻOWE)	-13 193,10	10 185,60	835,28	-3 842,78
17	75-JEZIERSKIEGO (BOKSY GARAŻOWE)	-7 315,67	23 531,40	16 556,39	-340,66
	<b>Ogółem</b>	<b>-733 189,50</b>	<b>1 156 812,24</b>	<b>1 226 397,71</b>	<b>-802 774,97</b>

Główny Księgowy

Helena Muldreczyk



# Bilans

sporządzony na dzień 31.12.2016

Numer statystyczny

Wiersz	Aktywa	Stan na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych		Wiersz	Pasywa	Stan na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych	
		roku bieżącego	roku poprzedniego			roku bieżącego	roku poprzedniego
1	2	3	4	5	6	7	8
A.	<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>46 848 424,14</b>	<b>47 921 314,28</b>	A.	<b>KAPITAŁ (Fundusz własny)</b>	<b>48 002 512,49</b>	<b>48 820 729,28</b>
I.	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>10 228,70</b>	<b>17 375,67</b>	I.	<b>Fundusz podstawowy</b>	<b>44 514 373,32</b>	<b>45 886 496,27</b>
1.	Licencje i oprogramowanie komputerowe	10 228,70	2 032,65	1	Fundusz udziałowy	293 025,63	297 080,39
2.	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	656 043,74	786 408,32
3.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	15 343,02	3	Fundusz wkładów budowlanych	43 565 303,95	44 803 007,56
II.	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>46 764 037,78</b>	<b>47 782 557,40</b>	II.	<b>Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>-48 561,50</b>
	Srodki Trwałe	46 756 074,73	47 656 229,94	III.	<b>Fundusz zapasowy</b>	<b>3 327 533,90</b>	<b>2 779 532,15</b>
	a) grunty w tym:	1 387 290,49	1 398 400,67	1	Fundusz zasobów mieszkaniowych	3 126 306,08	2 579 457,13
	-prawo użytkowania wieczystego gruntu	286 626,67	292 173,67	2	Fundusz zasobowy	201 227,82	200 075,02
1.	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	45 290 474,10	46 186 519,32	IV.	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny</b>	<b>6 824,51</b>	<b>6 824,51</b>
	c) urządzenia techniczne i maszyny	64 704,67	35 019,39		- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
	d) środki transportu	3 200,00	22 400,00	V.	<b>Pozostałe fundusze rezerwowe w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	e) inne środki trwałe	10 405,47	13 890,56		na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
2.	Srodki Trwałe w budowie	7 963,05	126 327,46	VI.	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	<b>0,00</b>	<b>20 000,00</b>
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	VII.	<b>Zysk (strata) netto</b>	<b>153 780,76</b>	<b>176 437,85</b>
III.	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>74 157,66</b>	<b>121 381,21</b>	VIII.	<b>Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1.	Od jednostek powiązanych			B.	<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>9 198 235,83</b>	<b>8 382 506,23</b>
2.	Od pozostałych jednostek, w których jednostka			I.	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3.	Od pozostałych jednostek	74 157,66	121 381,21	1.	Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
IV.	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1.	Nieruchomości	0,00	0,00	2	- długoterminowe	0,00	0,00
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00		- krótkoterminowe	0,00	0,00
	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00		Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
	w jednostkach powiązanych:	0,00	0,00	3.	- długoterminowe	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00		- krótkoterminowe	0,00	0,00
a)	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	II.	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>74 157,66</b>	<b>121 381,21</b>
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	2.	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka	0,00	0,00
	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		Wobec pozostałych jednostek	74 157,66	121 381,21
b)	- udziały lub akcje	0,00	0,00		a) kredyty i pożyczki	74 157,66	121 381,21
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	3.	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00		c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00		d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		e) inne	0,00	0,00
c)	- udziały lub akcje	0,00	0,00	III.	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>7 547 750,99</b>	<b>6 221 121,89</b>
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00		Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	1.	z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	a)	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
4.	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00		- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
				b)	inne	0,00	0,00
V.	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>		Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka	0,00	0,00
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	2.	a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	0,00	0,00
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		- do 12 miesięcy	0,00	0,00
B.	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>10 319 948,00</b>	<b>9 281 921,23</b>		- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
I.	<b>Zapasy</b>	<b>44 327,57</b>	<b>58 239,60</b>		b) inne	0,00	0,00
1.	Materiały	44 327,57	58 239,60		Wobec pozostałych jednostek	3 270 434,66	3 528 599,77
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00		a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00		b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4.	Towary	0,00	0,00		c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00		d) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności	1 933 051,82	1 711 846,77
II.	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>1 551 293,46</b>	<b>1 491 510,04</b>		- do 12 miesięcy	1 933 051,82	1 711 846,77
	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00		- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
1.	a) z tytułu dostaw i usług o kresie spłaty:	0,00	0,00	3.	e) zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	547 612,33	833 711,62
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00		f) zobowiązania wobec lokali użytkowych	2 867,58	3 011,94
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00		g) zobowiązania z tytułu dostaw mediów	111 567,44	368 931,43
	b) inne	0,00	0,00		h) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		i) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
2.	a) z tytułu dostaw i usług	0,00	0,00		j) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych	357 255,16	344 114,06
	b) inne	0,00	0,00		k) z tytułu wynagrodzeń	75 975,89	70 153,94
	Należności od pozostałych jednostek	1 551 293,46	1 491 510,04		l) inne	242 104,44	196 830,01
a)	z tytułu opłat za lokale mieszkalne	1 271 183,26	1 119 371,13	4.	Fundusze specjalne	4 277 316,33	2 692 522,12
b)	z tytułu opłat za lokale użytkowe	11 079,17	23 001,83	a)	Fundusz remontowy	3 735 073,78	2 066 954,94
c)	z tytułu dostaw i usług w okresie spłaty	115 080,59	161 701,07	b)	Fundusz remontowy spółdzielni	412 746,76	498 578,46
	- do 12 miesięcy	115 080,59	161 701,07	c)	Fundusz socjalny	129 495,79	126 988,72
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00				
	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publiczno prawnych	0,00	0,00	IV.	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 576 327,18</b>	<b>2 040 003,13</b>
d)				1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
e)	inne	148 770,44	140 970,63	2.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 170 485,75	1 635 699,04
f)	dochodzone na drodze sądowej	5 180,00	46 465,38		Inne rozliczenia międzyokresowe	405 841,43	404 304,09
III.	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>7 061 751,11</b>	<b>7 494 600,84</b>	3.	- długoterminowe	0,00	0,00
	Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 061 751,11	7 494 600,84		- krótkoterminowe	405 841,43	404 304,09
	w jednostkach powiązanych:	0,00	0,00				
	- udziały lub akcje	0,00	0,00				
a)	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00				
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00				
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00				
	w pozostałych jednostkach	7 013 000,00	7 423 000,00				
1.	- udziały lub akcje		0,00				
b)	- inne papiery wartościowe		0,00				
	- udzielone pożyczki		0,00				
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	7 013 000,00	7 423 000,00				

Wiersz	Aktywa	Stan na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych		Wiersz	Pasywa	Stan na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych	
		roku bieżącego	roku poprzedniego			roku bieżącego	roku poprzedniego
1	2	3	4	5	6	7	8
	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	48 751,11	71 600,84				
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	48 751,11	71 600,84				
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00				
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00				
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00				
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 662 575,86	237 570,75				
	- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	130 700,97	81 902,13				
	- rozliczenia międzyokresowe - fundusz remontowy	802 774,97	0,00				
	- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	729 099,92	155 668,62				
C.	NALEŻNE WPŁATY NA KAPITAŁ/FUNDUSZ PODSTAWOWY	32 376,18	0,00				
D.	UDZIAŁY / AKCJE WŁASNE	0,00	0,00				
Aktywa razem:		57 200 748,32	57 203 235,51		PASYWA RAZEM	57 200 748,32	57 203 235,51

Główny Księgowy

Helena Mularczyk

Imię i nazwisko osoby oraz podpis  
osoby, której powierzono prowadzenie księgi

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Alicja Milek

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
ds. technicznych  
Z-ca Dyrektora Spółdzielni

mgr inż. Mirosław Połocki

Imię i nazwisko oraz podpis kierownika  
(lub zarządu) jednostki

PREZES ZARZĄDU  
Dyrektor Spółdzielni

mgr inż. Beata Ślęzak

28.02.2017

Sporządzono dnia

# **FISKAR**

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

## **OPINIA I RAPORT**

z badania sprawozdania finansowego za 2016 rok

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

Wrocław, kwiecień 2017 rok

## **OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**

### **I. Dla Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu.**

### **II. Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu z siedzibą w 59-700 Bolesławiec, ul. Galczyńskiego 15.**

na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje obroty w wysokości **57 200 748,32 zł**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zysk netto w wysokości **153 780,76 zł**
- zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazuje zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **818 216,79 zł**
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zmniejszenie środków pieniężnych o kwotę **432 849,73 zł**
- dodatkowe informacje i objaśnienia

Kierownik jednostki jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Kierownik jednostki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno, przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.



### III. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1/ rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2/ krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- 3/ ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze ( tekst jednolity DZ.U. z 2016 r. poz. 21, 996, 1250 ),
- 4/ ustawy z dnia 15 grudnia o spółdzielniach mieszkaniowych ( DZ. U. z 2013 poz. 1222; DZ.U. z 2015 r. poz. 201 )
- 5/ statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu.

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez kierownika jednostki oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

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

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

### IV. Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2016r. jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami statutu jednostki.



V. Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, oświadczamy, iż nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

VI. Zofia Kardysz numer 7314

Kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie w imieniu

Zespołu Biegłych Rewidentów Fiskar Sp. z o.o.

podmiotu uprawnionego nr 682

50-446 Wrocław, ul. Pułaskiego 14/3



VII. Wrocław, dnia 10.04.2017 r.

**FISKAR Sp. z o.o.**  
ZESPÓŁ BIEGŁYCH REWIDENTÓW  
50-446 Wrocław, ul. Pułaskiego 14/3  
tel. 348-08-83, 341-68-70  
NIP 897-10-01-012 REGON 930359155

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

# **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 2016 ROK**

Wrocław, kwiecień 2017 rok

Spis treści

<b>A.</b>	<b>Część ogólna</b>	<b>1</b>
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>B.</b>	<b>Część szczegółowa</b>	<b>16</b>
1.	Prawidłowość i rzetelność ksiąg rachunkowych	16
2.	Inwentaryzacja	18
<b>2.</b>	<b>BILANS</b>	<b>19</b>
1.	<i>Prezentacja aktywów trwałych</i>	19
1.1.	Wartości niematerialne i prawne	19
1.2.	Rzeczowe aktywa trwałe	19
1.3.	Należności długoterminowe	21
1.4.	Inwestycje długoterminowe	21
1.5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21
2.	<i>Prezentacja aktywów obrotowych</i>	22
2.1.	Zapasy	22
2.2.	Należności krótkoterminowe	22
2.3.	Inwestycje krótkoterminowe	25
2.4.	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	25
2.5.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	26
<b>C.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał/fundusz podstawowy</b>	<b>26</b>
3.	<i>Prezentacja kapitałów własnych</i>	26
3.1.	Kapitał podstawowy	26
3.2.	Kapitał zapasowy	27
3.3.	Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	27
3.4.	Zysk z lat ubiegłych	27

4.	<i>Prezentacja zobowiązań i rezerw na zobowiązania</i>	27
4.1.	Rezerwy na zobowiązania	27
4.2.	Zobowiązania długoterminowe	27
4.3.	Zobowiązania krótkoterminowe	27
4.4.	Rozliczenia międzyokresowe	30
<b>3.</b>	<b>RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT</b>	31
5.	<i>Prezentacja przychodów netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</i>	31
5.1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	31
5.2.	Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby	31
5.3.	Zmiana stanu produktów	31
5.4.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	32
6.	<i>Prezentacja kosztów działalności operacyjnej</i>	32
6.1.	Kompletność ujęcia kosztów oraz zasady rozliczania	32
6.2.	Koszty działalności operacyjnej	32
7.	<i>Prezentacja przychodów operacyjnych, kosztów operacyjnych</i>	34
7.1.	Pozostałe przychody operacyjne	34
7.2.	Pozostałe koszty operacyjne	34
8.	<i>Prezentacja przychodów finansowych, kosztów finansowych</i>	35
8.1.	Przychody finansowe	35
8.2.	Koszty finansowe	35
9.	<i>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych</i>	35
10.	<i>Ustalenie dochodu brutto, podatku dochodowego, dochodu netto</i>	35
10.1.	Ustalenie dochodu brutto	35
10.2.	Nadwyżka przychodów netto	36
10.3.	Zysk netto	36
<b>4.</b>	<b>DODATKOWA INFORMACJA I OBJAŚNIENIA</b>	36
<b>5.</b>	<b>ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM</b>	36
<b>6.</b>	<b>RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH</b>	36
<b>7.</b>	<b>ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE</b>	37
<b>8.</b>	<b>ZDARZENIA PO DACIE ZAKOŃCZENIA ROKU OBROTOWEGO</b>	37

<b>9.</b>	<b>OCENA SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK</b>	
	<b>BADANY</b>	<b>37</b>
<b>C.</b>	<b>Część końcowa</b>	<b>37</b>



**RAPORT  
Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
ZA OKRES OD 01.01.2016 DO 31.12.2016 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. Gałczyńskiego 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:

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 2016 r.

Do 19.05.2016 r.

Prezydium Rady:

- Grażyna Fall – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Henryk Relich – Z-ca Przewodniczącego,
- Robert Gęsikowski – Sekretarz.

Komisja Rewizyjna:

- Maciej Burniak – Przewodniczący,
- Irena Dąbkowska – Członek Komisji,
- Jerzy Gajda – Członek Komisji
- Danuta Struś – Członek.

Od 20.05.2016 r.

Prezydium Rady:

- Piotr Hetel – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
- Kazimierz Łomotowski – Z-ca Przewodniczącego,
- Marta Gęsikowska – Sekretarz.

2

Komisja Rewizyjna:

- Jerzy Gajda – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- Grażyna Fall – Członek Komisji,
- Roman Kulesza – Członek Komisji
- Jadwiga Stachów

1.8. Głównym księgowym Spółdzielni jest Helena Mularczyk od 02.11.1999 r.

1.9. **Stan funduszy** Spółdzielni na dzień 31.12.2016 r. wynosi:

- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| – kapitał podstawowy | 44 514 373,32 |
| – kapitał zapasowy   | 3 327 533,90  |

1.10. Średnioroczne zatrudnienie **86 pracowników.**

## **2. DANE IDENTYFIKUJĄCE BADANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE.**

2. 1. Sprawozdanie za 2015 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 20 maja 2016 r. Uchwała 4 /2016.

Bilans zatwierdzonego sprawozdania za 2015 r. wykazuje obroty w wysokości 57 203 235,51 zł.

Rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w wys. 176 437,85 zł oraz nadwyżkę na gospodarce GZM w wys. 123 526,55 zł

Uchwałą Nr 1/2016 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z dnia 20.05.2016 r. postanowiono nadwyżkę w kwocie netto 176 437,85 zł uzyskaną z pozostałej działalności Spółdzielni przeznaczyć na 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.

Na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego za 2015 r. prawidłowo otwarto księgi rachunkowe badanego okresu.

2. 2. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe zostało:

- przyjęte w Krajowym Rejestrze Sądowym dnia 30.05.2016 r.
- złożone w Dolnośląskim Urzędzie Skarbowym we Wrocławiu dnia 25.05.2016 r.

345

- 2.3. Badaniem objęto sprawozdanie finansowe za 2016 r. sporządzone na dzień 31.12.2016 r. które obejmuje:
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
  - bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **57 200 748,32 zł**
  - rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2016 roku do 31.12.2016 roku wykazujący zysk netto **153 780,76 zł**
  - zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2016 roku do 31.12.2016 roku wykazujący zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **818 216,79 zł**
  - rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2016 roku do 31.12.2016 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **432 849,73 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.

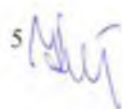
### **4. UMOWY O BADANIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.**

- 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 30.11.2016 r.  
Wybór podmiotu do badania sprawozdania finansowego został dokonany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni dnia 26.10.2016 r.  
/Uchwała Nr 47/2016/.

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 30.11.2016 r.
  - Biegłego Rewidenta Zofii Kardysz z dnia 30.11.2016 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 z późniejszymi zmianami)

4. 4. Badanie zasadnicze zostało przeprowadzone na przełomie miesiąca marca i kwietnia 2017 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	2014	2015	2016
suma bilansowa		tys.	57 195	57 203	57 200
wskaźnik płynności I bieżącej	<u>aktywa obrotowe ogółem</u> zobowiązania krótkoterminowe	wsk.	1,57	1,49	1,36
wskaźnik płynności II szybkiej	<u>aktywa obrotowe ogółem – zapasy</u> zobowiązania krótkoterminowe	wsk.	1,56	1,48	1,30
wskaźnik płynności III gotówkowej	<u>środki pieniężne</u> zobowiązania krótkoterminowe	wsk.	1,21	1,20	0,93
szybkość obrotu należności	<u>należn. z tytułu dostaw i usług x 365</u> przychody ze sprzedaży produktów	dni	24	22	23
naliczone spłaty zobowiązań	<u>zobow. z tytułu dostaw i usług x 365</u> koszt sprzedanych produktów	dni	27	28	40
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	%	101,71	101,87	102,46
trwałość struktury finansowania	<u>kapitał własny + rezerwy +</u> <u>zobowiązania długoterminowe</u> suma pasywów	%	87,65	85,56	84,04



# Zestawienie analityczne rachunku zysków i strat za lata 2014-2016 w cenach faktycznych

Lp.	Wyszczególnienie	2014 r.	2015 r.	2016 r.	Dynamika %	
I	2	3	4	5	5:3	5:4
<b>A</b>	<b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, W TYM:</b>	<b>22 904 783,60</b>	<b>22 491 396,25</b>	<b>23 239 323,32</b>	<b>101,46</b>	<b>103,33</b>
	- od jednostek powiązanych					
1.	Przychód netto ze sprzedaży produktów	21 551 011,63	21 406 996,58	21 861 771,84	101,44	102,12
-	z opłat	0,00	0,00	21 561 824,65	0,00	0,00
-	z działalności własnej	0,00	0,00	299 947,19	0,00	0,00
2.	Zmiana stanu produktów	-42 396,78	73 469,41	577 438,92	-1 361,99	785,96
3.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	1 396 168,75	1 010 930,26	800 112,56	57,31	79,15
4.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów					
<b>B</b>	<b>KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>22 570 089,92</b>	<b>22 262 597,10</b>	<b>23 678 736,73</b>	<b>104,91</b>	<b>106,36</b>
1.	Amortyzacja	72 396,33	69 106,64	71 178,94	98,32	103,00
2.	Zużycie materiałów i energii	8 563 632,08	8 570 107,79	8 848 969,33	103,33	103,25
3.	Usługi obce	1 162 681,09	1 128 094,31	2 049 288,14	176,26	181,66
4.	Podatki i opłaty, w tym:	3 143 832,97	2 972 374,26	3 110 550,00	98,94	104,65
	podatek akcyzowy					
5.	Wynagrodzenia	3 944 484,59	3 927 709,41	3 958 916,20	100,37	100,79
6.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	864 773,80	850 824,44	858 228,15	99,24	100,87
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	4 818 289,06	4 744 380,25	4 781 605,97	99,24	100,78
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów					
9.	Razem koszty rodzajowe w tym:					
-	z eksploatacji i utrzymania nieruchomości					
-	z działalności własnej					
<b>C.</b>	<b>ZYSK/STRATA ZE SPRZEDAŻY (A-B)</b>	<b>334 693,68</b>	<b>228 799,15</b>	<b>-439 413,41</b>	<b>-131,29</b>	<b>-192,05</b>
<b>D</b>	<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>65 129,52</b>	<b>70 631,21</b>	<b>56 290,48</b>	<b>86,43</b>	<b>79,70</b>
1.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2.	Dotacje					
-	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	6 965,73	0,00	0,00
3.	Inne przychody operacyjne	65 129,52	70 631,21	49 324,75	75,73	69,83
<b>E</b>	<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>52 885,86</b>	<b>66 973,84</b>	<b>55 400,70</b>	<b>104,76</b>	<b>82,72</b>
1.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00	847,19	0,00	0,00
2.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00	12 056,02	0,00	0,00
3.	Inne koszty operacyjne	52 885,86	66 973,84	42 497,49	80,36	63,45
<b>F</b>	<b>ZYSK/STRATA Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)</b>	<b>346 937,34</b>	<b>232 456,52</b>	<b>-438 523,63</b>	<b>-126,40</b>	<b>-188,65</b>
<b>G</b>	<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>127 716,39</b>	<b>142 055,41</b>	<b>141 389,43</b>	<b>110,71</b>	<b>99,53</b>
1.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:					
	- od jednostek powiązanych					
2.	Odsetki, w tym:	127 716,39	142 055,41	141 389,43	110,71	99,53
	- od jednostek powiązanych					
3.	Zysk ze zbycia inwestycji					
4.	Aktualizacja wartości inwestycji					



5.	Inne					
<b>H</b>	<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>10,25</b>	<b>0,53</b>	<b>630,84</b>	<b>6 154,54</b>	<b>119 026,42</b>
1.	Odsetki, w tym:	10,25	0,53	630,84	6 154,54	119 026,42
	- od jednostek powiązanych					
2.	Strata ze zbycia inwestycji					
3.	Aktualizacja wartości inwestycji					
4.	Inne					
<b>I</b>	<b>ZYSK/STRATA BRUTTO (F+G-H)</b>	<b>474 643,48</b>	<b>374 511,40</b>	<b>-297 765,04</b>	<b>-62,73</b>	<b>-79,51</b>
1.	z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00	0,00	-509 114,10	0,00	0,00
2.	z działalności własnej	0,00	0,00	211 349,06	0,00	0,00
<b>J</b>	<b>PODATEK DOCHODOWY</b>	<b>62 934,00</b>	<b>74 547,00</b>	<b>66 817,00</b>	<b>106,17</b>	<b>89,63</b>
<b>K</b>	<b>NADWYŻKA PRZYCHODÓW NETTO Z ROKU BIEŻĄCEGO (-)</b>	<b>243 365,74</b>	<b>123 526,55</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>L</b>	<b>NADWYŻKA KOSZTÓW NETTO Z ROKU BIEŻĄCEGO (+)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-518 362,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>M</b>	<b>ZYSK/STRATA NETTO (I-J-K+L)</b>	<b>168 343,74</b>	<b>176 437,85</b>	<b>153 780,76</b>	<b>91,35</b>	<b>87,16</b>

Zestawienie analityczne aktywów bilansu za lata 2014 – 2016 w cenach faktycznych – struktura i dynamika.

L.p.	Aktywa	2014		2015		2016		Dynamika	
		Kwota	%	Kwota	%	Kwota	%	7:3	7:5
I	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>A</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>49 212 584,87</b>	<b>86,04</b>	<b>47 921 314,28</b>	<b>83,77</b>	<b>46 848 424,14</b>	<b>81,90</b>	<b>95,20</b>	<b>97,76</b>
<b>I</b>	Wartości niematerialne i prawne	8 130,33	0,01	17 375,67	0,03	10 228,70	0,02	125,81	58,87
<b>1.</b>	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00		0,00		0,00		
<b>2.</b>	Wartość firmy		0,00		0,00		0,00		
<b>3.</b>	Inne wartości niematerialne i prawne	8 130,33	0,01	2 032,65	0,00	10 228,70	0,02	125,81	503,22
<b>4.</b>	Zaliczka na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	15 343,02	0,03	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>49 070 678,41</b>	<b>85,80</b>	<b>47 782 557,40</b>	<b>83,53</b>	<b>46 764 037,78</b>	<b>81,75</b>	<b>95,30</b>	<b>97,87</b>
<b>1.</b>	Środki trwałe	49 056 183,07	85,77	47 656 229,94	83,31	46 756 074,73	81,74	95,31	98,11
<b>a)</b>	grunty własne	1 409 246,60	2,46	1 398 400,67	2,44	1 387 290,49	2,43	98,44	99,21
<b>b)</b>	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	47 552 091,55	83,14	46 186 519,32	80,74	45 290 474,10	79,18	95,24	98,06
<b>c)</b>	urządzenia techniczne i maszyny	36 618,60	0,06	35 019,39	0,06	64 704,67	0,11	176,70	184,77
<b>d)</b>	środki transportu	41 600,00	0,07	22 400,00	0,04	3 200,00	0,01	7,69	14,29
<b>e)</b>	inne środki trwałe	16 626,32	0,03	13 890,56	0,02	10 405,47	0,02	62,58	74,91
<b>2.</b>	Środki trwałe w budowie	14 495,34	0,03	126 327,46	0,22	7 963,05	0,01	54,94	6,30
<b>3.</b>	Zaliczka na środki trwałe w budowie		0,00		0,00		0,00		
<b>III</b>	<b>Należności długoterminowe</b>	<b>133 776,13</b>	<b>0,23</b>	<b>121 381,21</b>	<b>0,21</b>	<b>74 157,66</b>	<b>0,13</b>	<b>55,43</b>	<b>61,09</b>
<b>1.</b>	Od jednostek powiązanych		0,00		0,00		0,00		
<b>2.</b>	Od pozostałych jednostek	133 776,13	0,23	121 381,21	0,21	74 157,66	0,13	55,43	61,09
<b>IV</b>	<b>Inwestycje długoterminowe</b>		0,00		0,00		0,00		
<b>1.</b>	Nieruchomości		0,00		0,00		0,00		
<b>2.</b>	Wartości niematerialne i prawne		0,00		0,00		0,00		
<b>3.</b>	Długotermin. aktywa finansowe		0,00		0,00		0,00		
<b>a)</b>	w jednostkach powiązanych		0,00		0,00		0,00		
-	udziały i akcje		0,00		0,00		0,00		
-	inne papiery wartościowe		0,00		0,00		0,00		
-	udzielone pożyczki		0,00		0,00		0,00		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00		0,00		0,00		
<b>b)</b>	aktywa finansowe		0,00		0,00		0,00		
	w pozostałych jednostkach		0,00		0,00		0,00		
-	udziały i akcje		0,00		0,00		0,00		
-	inne papiery wartościowe		0,00		0,00		0,00		
-	udzielone pożyczki		0,00		0,00		0,00		
-	inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00		0,00		0,00		
<b>4.</b>	Inne inwestycje długoterminowe		0,00		0,00		0,00		
<b>V</b>	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		0,00		0,00		0,00		
<b>1.</b>	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00		0,00		0,00		
<b>2.</b>	Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00		0,00		0,00		
<b>B</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>7 982 596,96</b>	<b>13,96</b>	<b>9 281 921,23</b>	<b>16,23</b>	<b>10 319 948,00</b>	<b>18,04</b>	<b>129,28</b>	<b>111,18</b>
<b>I</b>	<b>Zapasy</b>	<b>69 144,38</b>	<b>0,12</b>	<b>58 239,60</b>	<b>0,10</b>	<b>44 327,57</b>	<b>0,08</b>	<b>64,11</b>	<b>76,11</b>
<b>1.</b>	Materiały	69 144,38	0,12	58 239,60	0,10	44 327,57	0,08	64,11	76,11
<b>2.</b>	Półprodukty, produkty w toku		0,00		0,00		0,00		
<b>3.</b>	Produkty gotowe		0,00		0,00		0,00		

4.	Towary		0,00		0,00		0,00		
5.	Zaliczka na poczet dostaw		0,00		0,00		0,00		
<b>II</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>1 605 627,05</b>	<b>2,81</b>	<b>1 491 510,04</b>	<b>2,61</b>	<b>1 551 293,46</b>	<b>2,71</b>	<b>96,62</b>	<b>104,01</b>
1.	Należności od jednostek powiązanych		0,00		0,00		0,00		
a)	z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:		0,00		0,00		0,00		
-	do 12 miesięcy		0,00		0,00		0,00		
-	powyżej 12 miesięcy		0,00		0,00		0,00		
b)	Inne		0,00		0,00		0,00		
2.	Należności od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00		0,00		0,00		
a)	z tytułu dostaw i usług		0,00		0,00		0,00		
b)	inne		0,00		0,00		0,00		
3.	Należn. od pozostałych jednostek	1 605 627,05	2,81	1 491 510,04	2,61	1 551 293,46	2,71	96,62	104,01
a)	z tytułu opłat za lokale mieszkalne	0,00	0,00	0,00	0,00	1 271 183,26	2,22	0,00	0,00
b)	z tytułu opłat za lokale użytkowe	0,00	0,00	0,00	0,00	11 079,17	0,02	0,00	0,00
c)	z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:	1 446 392,02	2,53	1 304 074,03	2,28	1 115 080,59	0,20	7,96	8,82
-	do 12 miesięcy	1 400 584,76	2,45	1 304 074,03	2,28	1 115 080,59	0,20	8,22	8,82
-	powyżej 12 miesięcy	45 807,26	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d)	z tyt. podatków, dotacji, cel, ubezp. społeczne i zdrowotnych oraz innych świadczeń		0,00		0,00		0,00		
e)	Inne	159 235,03	0,28	140 970,63	0,25	148 770,44	0,26	93,43	105,53
f)	Dochodzone na drodze sądowej		0,00	46 465,38	0,08	5 180,00	0,01	0,00	11,15
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>6 136 563,95</b>	<b>10,73</b>	<b>7 494 600,84</b>	<b>13,10</b>	<b>7 061 751,11</b>	<b>12,35</b>	<b>115,08</b>	<b>94,22</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finan.	6 136 563,95	10,73	7 494 600,84	13,10	7 061 751,11	12,35	115,08	94,22
a)	w jednostkach powiązanych		0,00		0,00		0,00		
-	udziały i akcje		0,00		0,00		0,00		
-	inne papiery wartościowe		0,00		0,00		0,00		
-	udzielone pożyczki		0,00		0,00		0,00		
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00		0,00		0,00		
b)	w pozostałych jednostkach	6 005 886,00	10,50	7 423 000,00	12,98	7 013 000,00	12,26	116,77	94,48
-	udziały i akcje		0,00		0,00		0,00		
-	inne papiery wartościowe		0,00		0,00		0,00		
-	udzielone pożyczki		0,00		0,00		0,00		
-	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	6 005 886,00	10,50	7 423 000,00	12,98	7 013 000,00	12,26	116,77	94,48
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	130 677,95	0,23	71 600,84	0,13	48 751,11	0,09	37,31	68,09
-	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	130 677,95	0,23	71 600,84	0,13	48 751,11	0,09	37,31	68,09
-	inne środki pieniężne		0,00		0,00		0,00		
-	inne aktywa pieniężne (np. odsetki od lokat terminowych)		0,00		0,00		0,00		
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00		0,00		0,00		
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>171 261,58</b>	<b>0,30</b>	<b>237 570,75</b>	<b>0,42</b>	<b>1 662 575,86</b>	<b>2,91</b>	<b>970,78</b>	<b>699,82</b>
1.	niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	94 160,68	0,16	81 902,13	0,14	130 700,97	0,23	138,81	159,58
2.	rozliczenia międzyokresowe - fundusz remontowy	0,00	0,00	0,00	0,00	802 774,97	1,40	0,00	0,00
3.	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	77 100,90	0,13	155 668,62	0,27	729 099,92	1,27	945,64	468,37

C.	NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ/FUNDUSZ PODSTAWOWY	0,00	0,00	0,00	0,00	32 376,18	0,06	0,00	0,00
D.	UDZIAŁY/AKCJE WŁASNE		0,00		0,00		0,00		
	SUMA AKTYWÓW	57 195 181,83	100,00	57 203 235,51	100,00	57 200 748,32	100,00	100,01	100,00

11

ZBR FISKAR

### Zestawienie analityczne pasywów bilansu za lata 2014 - 2016 w cenach faktycznych – struktura i dynamika.

		2014		2015		2016		Dynamika	
		Kwota	%	Kwota	%	Kwota	%	7:3	7:5
I	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>A</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>50 057 621,51</b>	<b>87,52</b>	<b>48 820 729,28</b>	<b>85,35</b>	<b>48 002 512,49</b>	<b>83,92</b>	<b>95,89</b>	<b>98,32</b>
<b>I</b>	Kapitał (fundusz) podstawowy	47 230 612,58	82,58	45 886 496,27	80,22	44 514 373,32	77,82	94,25	97,01
a)	Fundusz udziałowy	292 766,75	0,51	297 080,39	0,52	293 025,63	0,51	100,09	98,64
b)	Fundusz wkładów mieszkaniowych	820 438,97	1,43	786 408,32	1,37	656 043,74	1,15	79,96	83,42
c)	Fundusz wkładów budowlanych	46 117 406,86	80,63	44 803 007,56	78,32	43 565 303,95	76,16	94,47	97,24
<b>II</b>	Należne, lecz nie wniesione wkłady na poczet kapitału podstawowego (wielkość ujemna)	-113 068,99	-0,20	-48 561,50	-0,08	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Kapitał (fundusz) zapasowy</b>	<b>2 764 909,67</b>	<b>4,83</b>	<b>2 779 532,15</b>	<b>4,86</b>	<b>3 327 533,90</b>	<b>5,82</b>	<b>120,35</b>	<b>119,72</b>
<b>I.</b>	Fundusz zasobów mieszkaniowych	2 579 751,46	4,51	2 579 457,13	4,51	3 126 306,08	5,47	121,19	121,20
<b>2.</b>	Fundusz zasobowy	185 158,21	0,32	200 075,02	0,35	201 227,82	0,35	108,68	100,58
<b>IV</b>	<b>Kapitał (fundusz) rezerwowy z aktualizacji wyceny</b>	<b>6 824,51</b>	<b>0,01</b>	<b>6 824,51</b>	<b>0,01</b>	<b>6 824,51</b>	<b>0,01</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
<b>V</b>	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe								
<b>VI</b>	Zysk / strata z lat ubiegłych			20 000,00	0,03		0,00		
<b>VII</b>	Zysk / strata netto	168 343,74	0,29	176 437,85	0,31	153 780,76	0,27	91,35	87,16
<b>VIII</b>	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)								
<b>B</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>7 137 560,32</b>	<b>12,48</b>	<b>8 382 506,23</b>	<b>14,65</b>	<b>9 198 235,83</b>	<b>16,08</b>	<b>128,87</b>	<b>109,73</b>
<b>I</b>	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	<b>44 437,72</b>	<b>0,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>1.</b>	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego								
<b>2.</b>	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	długoterminowe								
-	krótkoterminowe								
<b>3.</b>	Pozostałe rezerwy	44 437,72	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-	długoterminowe								
-	krótkoterminowe	44 437,72	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>133 776,13</b>	<b>0,23</b>	<b>121 381,21</b>	<b>0,21</b>	<b>74 157,66</b>	<b>0,13</b>	<b>55,43</b>	<b>61,09</b>
<b>1.</b>	Wobec jednostek powiązanych								
<b>2.</b>	Wobec jednostek powiązanych w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale								
<b>3.</b>	Wobec pozostałych jednostek	133 776,13	0,23	121 381,21	0,21	74 157,66	0,13	55,43	61,09
a)	Kredyty i pożyczki	133 776,13	0,23	121 381,21	0,21	74 157,66	0,13	55,43	61,09
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych								
c)	Inne zobowiązania finansowe								
d)	Inne								
<b>III</b>	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>5 054 119,10</b>	<b>8,84</b>	<b>6 221 121,89</b>	<b>10,88</b>	<b>7 547 750,99</b>	<b>13,20</b>	<b>149,34</b>	<b>121,32</b>
<b>1.</b>	Wobec jednostek powiązanych								
a)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:								
-	do 12 miesięcy								
-	powyżej 12 miesięcy								
b)	Inne								
<b>2.</b>	wobec pozostałych jednostek w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale								

3.	Wobec pozostałych jednostek	3 595 772,68	6,29	3 528 599,77	6,17	3 270 434,66	5,72	90,95	92,68
a)	Kredyty i pożyczki								
b)	Z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych								
c)	Inne zobowiązania finansowe								
d)	Z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 721 245,89	3,01	1 711 846,77	2,99	1 933 051,82	3,38	112,31	112,92
-	do 12 miesięcy	1 721 245,89	3,01	1 711 846,77	2,99	1 933 051,82	3,38	112,31	112,92
-	powyżej 12 miesięcy								
e)	Zobowiązania wobec lokali mieszkalnych					547 612,33			
f)	Zobowiązania wobec lokali użytkowych					2 867,58			
g)	Zobowiązania z tytułu dostaw mediów					111 567,44			
h)	Zaliczki otrzymane na dostawy	1 332 990,97	2,33	1 205 654,99	2,11	0,00	0,00	0,00	0,00
i)	Zobowiązania wekslowe								
j)	Zobowiązania z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	308 069,92	0,54	344 114,06	0,60	357 255,16	0,62	115,97	103,82
k)	Z tytułu wynagrodzeń	65 984,40	0,12	70 153,94	0,12	75 975,89	0,13	115,14	108,30
l)	Inne	167 481,50	0,29	196 830,01	0,34	242 104,44	0,42	144,56	123,00
3.	Fundusze specjalne	1 458 346,42	2,55	2 692 522,12	4,71	4 277 316,33	7,48	293,30	158,86
a)	Fundusz remontowy	1 315 156,88	2,30	2 565 533,40	4,48	3 735 073,78	6,53	284,00	145,59
b)	Fundusz remontowy spółdzielni					412 746,76	0,72	0,00	0,00
c)	Fundusz socjalny	143 189,54	0,25	126 988,72	0,22	126 988,72	0,22	88,69	100,00
IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 905 227,37	3,33	2 040 003,13	3,57	1 576 327,18	2,76	82,74	77,27
1.	Ujemna wartość firmy								
2.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości					1 170 485,75			
3.	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 905 227,37	3,33	2 040 003,13	3,57	405 841,43	0,71	21,30	19,89
-	długoterminowe					0,00			
-	krótkoterminowe	1 905 227,37	3,33	2 040 003,13	3,57	405 841,43	0,71	21,30	19,89
a)	Nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości	1 489 711,65	2,60	1 635 699,04	2,86	0,00	0,00	0,00	0,00
b)	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	415 515,72	0,73	404 304,09	0,71	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>RAZEM PASYWA</b>	<b>57 195 181,83</b>	<b>100,00</b>	<b>57 203 235,51</b>	<b>100,00</b>	<b>57 200 748,32</b>	<b>100,00</b>	<b>100,01</b>	<b>100,00</b>



## 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:

- 2015 obroty bilansowe wynoszą 100 %,
- do roku 2014 wynoszą 100,01 %.

### 2.2. Majątek Spółdzielni

W strukturze aktywów nastąpiło:

- zmniejszenie aktywów trwałych:
  - w porównaniu do roku 2015 wynosi 97,76 %w tym:
- rzeczowe aktywa trwałe wynoszą 97,87 % roku poprzedniego.  
Zmniejszenie nastąpiło z powodu umorzenia środków trwałych oraz przekształcenia prawa własności mieszkań i gruntów na własność wyodrębnioną.
- należności długoterminowe uległy zmniejszeniu do 61,09 % roku ubiegłego w wyniku ich spłaty.

Aktywa obrotowe wynoszą 111,18 % roku poprzedniego

w tym:

- zapasy wynoszą 76,11 %,
- należności krótkoterminowe 104,01 %,
- inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne) wynoszą 94,22 %.

### 2.3. Kapitały i pozostałe pasywa

W pasywach bilansu nastąpiły następujące zmiany:

- nastąpiło zmniejszenie kapitału własnego do wysokości:
  - roku 2015 98,32 %,
  - roku 2014 95,89 %.

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

- zmniejszyły się zobowiązania długoterminowe do wysokości:
  - roku 2015 61,09 %,
  - roku 2014 55,43 %w wyniku ich spłaty.
- zobowiązania krótkoterminowe wynoszą w stosunku do:
  - roku 2015 121,32 %,
  - roku 2014 149,34 %.



## 2.4. Analiza rachunków zysków i strat

Działalność spółdzielni za 2016 r. zamknęła się:

- zyskiem netto na działalności gospodarczej 153 780,76
- nadwyżką kosztów nad przychodami 518 362,80

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

- zwiększenie przychodów ze sprzedaży produktów do wys. 102,12 % roku ubiegłego,
- przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztów działalności operacyjnej do wys. 106,36 % roku ubiegłego.

Na wysokość zysku miały wpływ przychody finansowe, które za rok 2016 wynoszą 141 389,43 zł przy kosztach finansowych 630,84 zł.

Przychody finansowe -to odsetki w tym:

- odsetki od lokat 98 853,37 zł
- odsetki z tyt. nieterminowych wpłat lokali mieszkalnych 41 666,20 zł

## 2.5. Analiza płynności finansowej

Wskaźniki I, II i III oscylują około wartości wzorcowych, ponieważ wynoszą:

- wskaźnik płynności I bieżącej 1,36
- wskaźnik płynności II szybkiej 1,30
- wskaźnik płynności III gotówkowej 0,93

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

Inwentaryzację roczną przeprowadzono na podstawie:

- Zarządzenia Nr 45/2016 Prezesa Zarządu z dnia 07.11.2016 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej drogą spisu z natury
- Uchwały Nr 7/2017 z dnia 13.01.2017 r. Zarządu Spółdzielni w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji.

Inwentaryzacją objęto:

Lp.	Rodzaj składników	Wg stanu na dzień	Sposób przeprowadzenia
1	Zapasy materiałów	31.12.2016 r.	W drodze weryfikacji
2	Środki trwałe	31.12.2016 r.	W drodze weryfikacji
3	Przedmioty niskocenne	31.12.2016 r.	Spis z natury
4	Inwestycje rozpoczęte	31.12.2016 r.	Spis z natury
5	Środki pieniężne w gotówce znajdujące się w kasie	31.12.2016 r.	Spis z natury
6	Środki pieniężne zgromadzone na rachunkach	31.12.2016 r.	Potwierdzenie salda
7	Należności, pożyczki i kredyty	31.12.2016 r.	Potwierdzenie salda
8	Grunty	31.12.2016 r.	W drodze weryfikacji
9	Należności sporne	31.12.2016 r.	W drodze weryfikacji
10	Należności i zobowiązania wobec pracowników	31.12.2016 r.	W drodze weryfikacji

W wyniku rozliczenia inwentaryzacji różnice nie wystąpiły.

Biegła rewident uczestniczyła w niespodziewanej kontroli kasy podczas badania sprawozdania dnia 31.03.2017 r. W wyniku kontroli różnice nie wystąpiły.

## 2. Bilans

### 1. Prezentacja aktywów trwałych.

	31.12.2015	31.12.2016
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>47 921 314,28</b>	<b>46 848 424,14</b>
Aktywa trwałe (grupa A aktywów) wynoszą:		
Składają się z:		
– wartości niematerialnych i prawnych	17 375,67	10 228,70
– rzeczowych aktywów trwałych	47 782 557,40	46 764 037,78
– należności długoterminowych	121 381,21	74 157,66
– inwestycji długoterminowych	-	-
– długoterminowych rozliczeń międzyokresowych	-	-

- 1.1 **Wartości niematerialne i prawne** (poz. A.I aktywów) **10 228,70**  
 obejmują:
- wartość nieumorzona część programów komputerowych

Zmiany w zakresie wartości niematerialnych i prawnych przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Wartość początkowa	Umorzenie
Stan na 01.01.2016 r.	191 213,40	189 180,75
Zwiększenia:		
- zakup programu	15 343,02	
- umorzenie	-	
Stan na 31.12.2016 r.	206 556,42	7 146,97
Wartość netto	10 228,70	

- 1.2. **Rzeczowe aktywa trwałe** (poz. A. II. aktywów ) **46 764 037,78**  
 obejmują:
- środki trwałe **46 756 074,73**
  - środki trwałe w budowie **7 963,05**
  - zaliczki na środki trwałe w budowie **-**
- Środki trwałe  
 składają się z:
- gruntów własnych **1 387 290,49**
  - w tym prawo wieczystego użytkowania **286 626,67**
  - budynków, lokali i obiektów inżynierii lądowej i wodnej **45 290 474,10**
  - urządzeń technicznych i maszyn **64 704,67**
  - środków transportu **3 200,00**

– innych środków trwałych

10 405,47

Wartość netto środków trwałych na dzień 31.12.2016 r.

Wynika z następującego wyliczenia:

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość brutto	Umorzenie	Wartość netto
1.	Grunty w użytkowaniu wieczystym	369 822,51	83 195,84	286 626,67
2.	Grunty własne	1 100 663,82	-	1 100 663,82
3.	Budynki i budowle	80 955 931,31	35 665 457,21	45 290 474,10
4.	Urządzenia i maszyny techniczne	1 619 912,27	1 555 207,6	64 704,67
5.	Środki transportu	169 749,00	166 549,00	3 200,00
6.	Inne środki trwałe	94 627,35	84 221,88	10 405,47
	Razem środki trwałe	84 310 706,26	37 554 631,53	46 756 074,73

Zmiany w środkach trwałych przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Wartość brutto	Umorzenie
<b>Stan na 01.01.2016 r.</b>	84 194 442,64	36 538 212,70
<b>Zmniejszenia :</b>		
- likwidacja	42 010,79	184 347,67
- wyodrębnienia, waloryzacja	862 463,09	
<b>Zwiększenia :</b>		
- nabycie, przyjęcie z inwestycji	1 020 737,50	
- umorzenie roczne	-	1 200 766,50
<b>Stan na 31.12.2016 r.</b>	84 310 706,26	37 554 631,53
<b>Wartość netto</b>	46 756 074,73	

Zmiany w środkach trwałych wynikają między innymi:

Zwiększenia:

- sieć ciepłownicza 77 204,65
- przyjęcie parkingu 413 474,39
- zakup sprzętu 50 007,07
- węzeł cieplny 107 795,36
- waloryzacja 372 256,03

Zmniejszenia:

- przeniesienie lokali mieszkalnych na własność wyodrębnioną 309 847,95
- przeniesienie gruntów na własność wyodrębnioną 5 563,18
- likwidacja sprzętu 42 010,79
- waloryzacja 547 052,06

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 trwale w budowie 7 963,05**

Obroty na koncie w ciągu roku są następujące:

Stan na 01.01.2016 r.	126 327,46
Zwiększenia	295 109,98
- dokumentacja projektowa / uzgodnienia	16 887,00
- roboty budowlane	248 306,80
- oświetlenie terenu	23 820,18
- wycinka drzew	1 296,00
- usługi geodezyjne	4 800,00
Zmniejszenia:	413 474,39
- rozliczenie parkingu	413 474,39

Saldo 31.12.2016 r.

– podziały, mapy	800,00
– projekty parkingów / uzgodnienia	6 990,00
– opłata skarbową	173,05

**1.3. Należności długoterminowe (pozycja A III aktywów). 74 157,66**

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 01.01.2016 r.	121 381,21
Zwiększenia:	
- z tytułu naliczonej waloryzacji za 2016	2 079,43
Zmniejszenia:	49 302,98
-spłata zadłużenia wobec budżetu	7 624,32
-spłata 30% zadłużenia budżetowego	5 939,88
-umorzenia zadłużenia budżetowego	33 659,35
-anulowanie waloryzacji 2016 r.	2 079,43
Stan na 31.12.2016 r.	74 157,66

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**



<b>2. Prezentacja aktywów obrotowych.</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Aktywa obrotowe (grupa B aktywów)</b>	<b>9 281 921,23</b>	<b>10 319 948,00</b>
Obejmują:		
-zapasy	58 239,60	44 327,57
-należności krótkoterminowe	1 491 510,04	1 551 293,46
-inwestycje krótkoterminowe	7 494 600,84	7 061 751,11
-rozliczenia międzyokresowe	237 570,75	1 662 575,86
<b>2.1. Zapasy (poz. B I. aktywów) w wys. obejmują:</b>		<b>44 327,57</b>
– materiały		44 327,57
– 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		6 565,87
-magazyn nr 2 ADM 2		17 462,58
-magazyn nr 3 ADM 3		2 795,96
-magazyn nr 4 ADM 4		4 927,58
-magazyn główny		12 575,58
Łącznie		44 327,57
<b>2.2 Należności krótkoterminowe (poz. B. II. aktywów obejmują:</b>		<b>1 551 293,46</b>
1) należności od jednostek powiązanych		-
2) należności od pozostałych jednostek:		1 551 293,46
a) z tytułu opłat za lokale mieszkalne		1 271 183,26
b) z tytułu opłat za lokale użytkowe		11 079,17
c) z tytułu dostaw i usług o okresie spłaty:		115 080,59
- do 12 miesięcy		115 080,59
- powyżej 12 miesięcy		-
d) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		0,00
e) inne		148 770,44
f) dochodzone na drodze sądowej		5 180,00

## 2.2.a). Należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne:

Obejmują:

Lp.	tytuł	31.12.2016 r.
1.	Rozrachunki z członkami z tytułu opłaty eksploatacyjnej	462 726,96
2.	Należności z tyt. opłat za lokale mieszkalne objęte wyrokami sądowymi	484 333,49
3.	Należności z tyt. kosztów procesowych lokali mieszkalnych	136 501,18
4.	Należności z tyt. odsetek od nieterminowych opłat od lokali mieszkalnych	16 536,31
5.	Należności z tyt. odsetek od zasądzonych należności lokali mieszkalnych	294 743,88
6.	Należności z tytułu zasądzonych kosztów windykcji	7 715,39
7.	Koszty windykcji	2 083,36
8.	Należności z tyt. spłat kredytów mieszkaniowych	1 675,32
9.	Należności z tyt. zasądzonych kredytów	13 711,80
10.	Należności z tyt. kosztów procesowych zasądzonych kredytów	15 807,85
11.	Odsetki od kredytów zasądzonych	89 203,54
12.	<b>Razem</b>	<b>1 525 039,08</b>
13.	Odpis aktualizujący należności	253 855,82
	<b>Ogółem (12 minus 13)</b>	<b>1 271 183,26</b>

Zostały zabezpieczone odpisami aktualizującymi rozrachunki  
w wys.

253 855,82

w związku z czym w bilansie wykazano saldo

1 271 183,26

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

## b) Należności z tytułu opłat za lokale użytkowe

Obejmują:

Lp.	tytuł	31.12.2016 r.
1.	Rozrachunki z członkami z tytułu opłaty za lokale użytkowe	10 332,43
2.	Należności z tyt. opłat za lokale użytkowe objęte wyrokami sądowymi	0,00
3.	Należności z tyt. kosztów procesowych lokali użytkowych	0,00
4.	Należności z tyt. odsetek od nieterminowych opłat od lokali użytkowych	746,74
5.	Należności z tytułu odsetek od zasądzonych należności lokali użytkowych	0,00
	<b>Razem</b>	<b>11 079,17</b>

**c). Należności z tytułu dostaw**

Obejmują:

Lp.	tytuł	31.12.2016 r.
1.	Rozrachunki z dostawcami i odbiorcami	1 303,70
2.	Rozrachunki z właścicielami z tytułu termomodernizacji	31 487,30
3.	Rozrachunki z tytułu CO, CW i ZW	82 289,59
	<b>Razem</b>	<b>115 080,59</b>

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

Treść	31.12.2015			31.12.2016		
	Liczba osób	Kwota zadłużenia	Wsk.% zadł.	Liczba osób	Kwota zadłużenia	Wsk.% zadł.
1	2	3	4	5	6	7
Lokale mieszkalne						
- nie objęte wyrokiem	1 355	378 941,12	1,77	2 170	462 726,96	2,14
- skierowane do sądu	27	465,38	0,22	2	5 180,00	0,02
- zasądzone	68	399 326,72	1,86	83	484 333,49	2,24
<b>Razem</b>	<b>1 450</b>	<b>824 733,22</b>	<b>3,85</b>	<b>2 255</b>	<b>952 240,45</b>	<b>4,40</b>
Lokale użytkowe						
- nie objęte wyrokiem	16	22 040,43	3,59	17	10 332,43	1,73
- zasądzone	0	0,00	0	0	0,00	0
<b>Razem</b>	<b>16</b>	<b>22 040,43</b>	<b>3,59</b>	<b>17</b>	<b>10 332,43</b>	<b>1,73</b>

- b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń (poz. II 2 b aktywów) 0,00
- c) inne 148 770,44  
 obejmują:  
 - rozrachunki z pracownikami (dotyczą rozliczenia znaczków) 93,10  
 - rozrachunki z tyt. pożyczek ZFM 126 656,00  
 - pozostałe rozrachunki 22 021,34  
 Salda bieżące.
- d) dochodzone na drodze sądowej 5 180,00  
 wynika z następujących obrotów:  
 Stan na 01.01.2016 r. 46 465,38

- należności skierowane do sądu	202 906,50
- wydane nakazy zapłaty	244 191,88
Stan na 31.12.2016 r.	5 180,00
<b>2.3. Inwestycje krótkoterminowe – (poz. B.III aktywów).</b>	<b>7 061 751,11</b>
obejmują:	
1) krótkoterminowe aktywa finansowe	7 061 751,11
a) w jednostkach powiązanych	-
b) w pozostałych jednostkach	7 013 000,00
c) środki pieniężne w kasie i na rachunkach	48 751,11
<b>2.3.1 Inne krótkoterminowe aktywa finansowe w wys.</b>	<b>7 013 000,00</b>
Obejmują lokaty w:	
-Banku PKO BP S.A. w Bolesławcu lokata dzienna	1 513 000,00
-Banku PKO BP S.A. w Bolesławcu (lokaty do 1 m-ca)	5 500 000,00
Lokaty zostały potwierdzone przez w/wymienione banki oraz wynikają z wyciągów bankowych.	
<b>2.4. Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (poz. III 1 c aktywów)</b>	<b>48 751,11</b>
w wys.	
składają się z:	
– środków pieniężnych w kasie i na rachunkach	
<b>2.4.1. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach składają się z sald kont:</b>	
- <b>środki pieniężne w kasie</b>	<b>9 779,66</b>
Spółdzielnia posiada 4 kasy.	
Wykazane saldo składa się z następujących sald:	
Kasa nr 1 ADM 2	1 877,48
Kasa nr 2 ADM 3	2 572,00
Kasa nr 3 ADM 4	2 351,19
Kasa nr 4 ADM 1	2 978,99
Wykazane salda wynikają z raportów kasowych na dzień 31.12.2016 r. oraz prawidłowej ewidencji kasowej. Ponadto salda w poszczególnych kasach zostały potwierdzone protokołami inwentaryzacji gotówki w kasie.	
- <b>środki pieniężne w bankach w wys.</b>	<b>38 971,45</b>
<b>na następujących rachunkach bankowych:</b>	
Środki wynikają z wyciągów bankowych, zgodnych z ewidencją księgową, a ponadto zostały potwierdzone przez bank.	
<b>Złotówkowe rachunki bankowe</b>	
PKO BP S.A. Bolesławiec r-k bieżący	3 466,53
Łużycki Bank Spółdzielczy w Lubaniu	10 434,66
PKO BP S.A. Bolesławiec r-k ZFŚS	763,79

PKO BP S.A. Bolesławiec r-k wkładów	455,51
PKO BP S.A. Bolesławiec r-k f. remont.	23 850,96

<b>2.5. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 662 575,86</b>
– niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	130 700,97
– ujemny fundusz remontowy	802 774,97
– pozostałe rozliczenia międzyokresowe	729 099,92
jak:	
- polisy ubezpieczeniowe	1 880,38
- prenumeraty	3 623,70
- pomiary elektryczne	57 158,36
- koszty p/poż	655 334,90
- pomiary elektryczne	1 784,05
- koszty finansowe	9 318,53

<b>C. Należne wpłaty na kapitał/fundusz podstawowy</b>	<b>32 376,18</b>
obejmują spłaty za termomodernizację.	

Saldo wynika z obrotów;

Stan na 01.01.2016 r.	48 561,50
-----------------------	-----------

Zmniejszenia - spłata	16 185,32
-----------------------	-----------

Stan na 31.12.2016 r.	32 376,18
-----------------------	-----------

<b>3. Prezentacja kapitałów własnych.</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>48 820 729,28</b>	<b>48 002 512,49</b>
obejmuje:		
1) kapitał/fundusz podstawowy	45 886 496,27	44 514 373,32
- należne wpłaty na kapitał	- 48 561,50	
2) kapitał/fundusz zapasowy	2 779 532,15	3 327 533,90
3) kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	6 824,51	6 824,51
4) pozostałe kapitały rezerwowe	-	-
5) zysk z lat ubiegłych	20 000,00	-
6) zysk netto	176 437,85	153 780,76
7) odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-

<b>3.1. Kapitał/fundusz podstawowy</b>	<b>44 514 373,32</b>
obejmuje:	

-fundusz udziałowy	293 025,63
-fundusz wkładów mieszkaniowych	656 043,74
-fundusz wkładów budowlanych	43 565 303,95

Zmiany w funduszu prawidłowo przedstawiono w sprawozdaniu na dzień 31.12.2016 r. Zestawienie zmian w kapitale(funduszu) własnym.

- 3.2. **Kapitał zapasowy w wys.** **3 327 533,90**  
 Obejmuje:  
 – fundusz zasobowy Spółdzielni 201 227,82  
 – fundusz zasobów mieszkaniowych 3 126 306,08
- 3.3. **Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny:** **6 824,51**  
 Obejmuje fundusz z aktualizacji środków trwałych niemieszkalnych  
 objętych aktualizacją na dzień 01.01.1995r. BZ = BO
- 3.4. **Zysk z lat ubiegłych** **0,00**
- 3.4.1. **Zysk netto** **153 780,76**  
 wynika z wyliczeń przedstawionych w dalszej części raportu, dotyczącej  
 rachunku zysków i strat

4. **Prezentacja zobowiązań i rezerw na zobowiązania.**

	31.12.2015	31.12.2016
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>8 382 506,23</b>	<b>9 198 235,83</b>
obejmują:		
– rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
– zobowiązania długoterminowe	121 381,21	74 157,66
– zobowiązania krótkoterminowe	6 221 121,89	7 547 750,99
– rozliczenie międzyokresowe	2 040 003,13	1 576 327,18

- 4.1. **Rezerwy na zobowiązania** **nie występują**  
 na dzień 31.12.2016 r.

- 4.2. **Zobowiązania długoterminowe** **74 157,66**  
 obejmują:

- zobowiązania wobec jednostek powiązanych –  
 – zobowiązania wobec pozostałych jednostek 74 157,66  
 –kredyty i pożyczki 74 157,66

obejmują:

- skapitalizowane odsetki od kredytów  
 w długoterminowej spłacie 74 157,66

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

- 4.3. **Zobowiązania krótkoterminowe** **7 547 750,99**  
 obejmują:

- zobowiązania wobec jednostek powiązanych –



– zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 270 434,66
– fundusze specjalne	4 277 316,33
<b>4.3.1. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek w wys. obejmują:</b>	<b>3 270 434,66</b>
a) kredyty i pożyczki	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-
c) inne zobowiązania finansowe	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 933 051,82
- do 12 miesięcy	1 933 051,82
- powyżej 12 miesięcy	-
e) zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	547 612,33
f) zobowiązania wobec lokali użytkowych	2 867,58
g) zobowiązania z tytułu dostaw mediów	111 567,44
h) zaliczki otrzymane na dostawy	-
i) zobowiązania wekslowe	-
j) zobowiązania z tytułu podatków, ceł,	
k) ubezpieczeń i innych świadczeń	357 255,16
l) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń	75 975,89
m) inne	242 104,44
Ad d) Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	1 933 051,82
obejmują:	
– rozrachunki z dostawcami	1 901 764,26
saldą zapłacone do dnia badania	
– rozrachunki z odbiorcami	239,00
– rozrachunki z członkami z tyt.	
udziałów i wkładów (niepobrane udziały)	15 238,12
– rozliczenie zakupu usług (rozliczone do dnia badania)	15 810,44
Ad e) Zobowiązania wobec lokali mieszkalnych stanowią nadpłaty.	
Ad f) Zobowiązania wobec lokali użytkowych stanowią nadpłaty.	
Ad g) Rozrachunki z tytułu dostaw mediów	111 567,44
-- stanowią rozrachunki z tytułu rozliczenia CO.	
Ad i) Zobowiązania z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń społ.	357 255,16
obejmują:	
– podatek VAT	11 307,00
– podatek dochodowy od osób prawnych	9 122,00
– podatek dochodowy od osób fizycznych	53 933,00
– rozliczenia z ZUS	131 617,20
– PFRON	8 486,00
– wywóz nieczystości	94 566,00

- |                            |           |
|----------------------------|-----------|
| – składki na Fundusz Pracy | 8 267,25  |
| – składka zdrowotna        | 39 956,71 |

Zobowiązania zapłacone w terminie.

- |   |            |
|---|------------|
| Ad l) Zobowiązania z tyt. wynagrodzeń   | 75 975,89  |
| Dotyczy wynagrodzeń za m-c 12.2016 r., rozliczono w m-cu styczniu 2017 r.                                   |            |
| Ad m)Inne   | 242 104,44 |
| Obejmują potrącenia z listy płac (do dnia badania rozliczone) oraz zabezpieczenia na poczet wykonania umowy |            |

**4.3.2. Fundusze specjalne 4 277 316,78**  
obejmują:

- |                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| – fundusz remontowy nieruchomości | 3 735 073,78 |
| – fundusz remontowy spółdzielni   | 412 746,76   |
| – fundusz socjalny                | 129 495,79   |

**1) Fundusz remontowy nieruchomości 3 735 073,78**  
obejmuje:

- |  |              |
|--|--------------|
| – 44 nieruchomości z wynikiem dodatnim łącznie                                     | 3 632 883,20 |
| – fundusz remontowy dźwigów  | 102 190,58   |
| – ujemne saldo 17 nieruchomości w wys.   | 802 774,97   |
| wykazano po stronie aktywów w pozycji "krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe" |              |

**Fundusz remontowy Spółdzielni** wynika następujących obrotów:

- |   |            |
|---|------------|
| Stan na 01.01.2016 r.                     | 498 578,46 |
| Zwiększenia                               |            |
| - 3% z odpisu nieruchomości               | 126 441,14 |
| - wpłaty na docieplenie stropodachu       | 8 489,33   |
| Zmniejszenia:                             | 220 762,17 |
| - remont placu zabaw, boiska              | 4 736,48   |
| - remont lok. mieszkal. (strych) na najem | 2 625,27   |
| - pomiar placu zabaw, mapy                | 1 218,50   |
| - rozliczenia docieplenia stropodachu     | 5 332,37   |
| - budowa parkingu na terenie spółdzielni  | 114 967,32 |
| - siłownia zewnętrzna                     | 91 882,23  |
| Stan na 31.12.2016 r.                     | 412 746,76 |

**2) Fundusz socjalny 129 495,79**

Saldo wynika z następujących obrotów:

Stan na 1.01.2016 r.

126 988,72

**Zwiększenia:**

– odpis w koszty

101 416,37

– odsetki

1 256,00

**Zmniejszenia:**

– wypoczynek dzieci i młodzieży

7 750,34

– bony towarowe

82 725,02

– świadczenia losowe

2 500,00

– pozostałe

7 190,20

Stan na 31.12.2016 r.

129 495,79

Wydatki funduszu wynikają z Regulaminu przyznawania pracownikom Spółdzielni mieszkaniowej „Bolesławianka” świadczeń z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

**4.4. Rozliczenia międzyokresowe 1 576 327,18**

obejmują:

– Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości

1 170 485,75

– przychody przyszłych okresów

405 841,43

(naliczone odsetki od zaległości, odsetki od lokat)

### 3 RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

#### 5. Prezentacja przychodów netto ze sprzedaży i zrównane z nimi

	31.12.2015	31.12.2016
<b>5.1. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b> wynoszą:	<b>22 491 396,25</b>	<b>23 239 323,32</b>
Składają się z:		
– przychody netto ze sprzedaży produktów	21 406 996,58	21 861 771,84
a) z opłat	21 113 123,29	21 561 824,65
b) z działalności własnej	293 873,29	299 947,19
– zmiany stanu produktów	73 469,41	577 438,92
– kosztu wytworzenia świadczenia na własne potrzeby jednostki	1 010 930,26	800 112,56
– przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów obejmują:	21 861 771,84	
– eksploatacja lokali mieszkalnych	9 776 884,75	
– woda i ścieki	3 441 638,51	
– wywóz nieczystości stałych	1 122 954,00	
– eksploatacja dźwigów	377 608,06	
– eksploatacja domofonów	94 913,01	
– zaliczka na wodomierze l. mieszk.	124 982,46	
– eksploatacja garaży	326 318,15	
– pożytki nieruchomości	187 323,46	
– pożytki nieruchomości domofony	167,40	
– pożytki nieruchomości wodomierze	211,70	
– CO i CW lokali mieszkalnych	6 108 823,15	
– eksploatacja lokali użytkowych	187 716,56	
– CO i CW lokali użytkowych	53 385,84	
– zaliczki na wodomierze l. użytkowych	760,92	
– dzierżawy terenów	48 173,16	
– sprzedaż usług zewnętrznych	9 910,71	
<b>5.2. Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby</b>	<b>800 112,56</b>	
Wynika z faktur wewnętrznych obejmujących usługi własnych konserwatorów na rzecz funduszu remontowego.		
<b>5.3. Zmiana stanu produktów</b>	<b>577 438,92</b>	
– zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów		

3/12/17

ZBR FISKAR

## 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 2016 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

23 678 736,73

Składają się z następujących kosztów rodzajowych:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota		Struktura 2016 %	Dynamika (2016:2015) %
		2015	2016		
1	2	4	5	6	7
1.	Amortyzacja	69 106,64	71 178,94	0,30	103,00
2.	Zużycie materiałów i energii	8 570 107,79	8 848 969,33	37,37	103,25
3.	Usługi obce	1 128 094,31	2 049 288,14	8,65	181,66
4.	Podatki i opłaty w tym:	2 972 374,26	3 110 550,00	13,14	104,65
5.	Wynagrodzenia	3 927 709,41	3 958 916,20	16,72	100,79
6.	Ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	850 824,44	858 228,15	3,62	100,87
7.	Pozostałe koszty rodzajowe	4 744 380,25	4 781 605,97	20,80	100,78
8.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00	0,00	-
9.	Razem koszty rodzajowe w tym:	22 262 597,10	23 678 736,73		
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	20 978 828,43	22 070 938,75	100	106,36
	b) z działalności własnej	199 369,00	230 246,50		

## 6.2.1. Amortyzacja

71 178,94

obejmują:

- amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych 7 146,97
- amortyzacja środków trwałych 64 031,97

<b>6.2.2. Zużycie materiałów i energii</b>	<b>8 848 969,33</b>
obejmuje:	
– zużycie materiałów	421 667,53
– zużycie energii/gaz	5 231 157,24
– zużycie wody	3 196 144,56
<b>6.2.3. Usługi obce</b>	<b>2 049 288,14</b>
wynikają z faktur zakupu.	
<b>6.2.4. Podatki i opłaty</b>	<b>3 110 550,00</b>
obejmują:	
– podatki od nieruchomości	156 749,00
– PFRON	102 356,00
– podatek VAT	1 658 446,06
– wieczyste użytkowanie	40 333,57
– opłata za wywóz śmieci	1 141 314,00
– pozostałe opłaty	11 351,37
<b>6.2.5. Wynagrodzenia</b>	<b>3 958 916,20</b>
obejmują:	
– wynagrodzenia osobowe	3 869 587,04
– wynagrodzenia bezosobowe	28 279,16
– diety Rady Nadzorczej	61 050,00
<b>6.2.6. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia</b>	<b>858 228,15</b>
obejmują:	
– składki ZUS	700 122,96
– odpis na ZFŚS	101 416,37
– świadczenia BHP	42 749,85
– pozostałe świadczenia	13 938,97
<b>6.2.7. Pozostałe koszty rodzajowe</b>	<b>4 781 605,97</b>
obejmują:	
– odpisy na fundusz remontowy	4 644 473,18
– pozostałe koszty	137 132,79



**7. Prezentacja przychodów operacyjnych, kosztów operacyjnych**

	31.12.2015r.	31.12.2016r.
<b>7.1. Pozostałe przychody operacyjne.</b>	<b>70 631,21</b>	<b>56 290,48</b>
obejmują:		
– zysk ze zbycia nie finansowych aktywów trwałych	-	
– aktualizacja aktywów niefinansowych		6 965,73
– inne przychody operacyjne	70 631,21	49 324,75
obejmują:		
– zwrot kosztów procesowych lokali mieszkalnych		34 235,00
– nie pobrane udziały		2 108,62
– reklama		291,08
– opłaty manipulacyjne		772,54
– otrzymane dotacje		4 000,00
– odzysk złomu		168,00
– obsługa wspólnoty mieszkaniowej		7 099,23
– nie pobrane rozliczenie byłych lokatorów		264,11
– nadwyżka kasowa		200,00
– pozostałe		186,17
	<b>31.12.2015r.</b>	<b>31.12.2016r.</b>
<b>7.2. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>66 973,84</b>	<b>55 400,70</b>
obejmują:		
– stratę ze zbycia nie finansowych aktywów trwałych	-	847,19
– aktualizację wartości aktywów nie finansowych	-	12 056,02
– inne koszty operacyjne	66 973,84	42 497,49
obejmują:		
– koszty postępowania spornego lokali mieszkalnych		23 545,05
– zasądzone dla zwolnionego pracownika		11 611,33
– pozostałe - lokale mieszkalne		7 335,95
– pozostałe		5,16

**8. Prezentacja przychodów finansowych i kosztów finansowych**

	<b>31.12.2015r.</b>	<b>31.12.2016r.</b>
<b>8.1. Przychody finansowe</b>	<b>142 055,41</b>	<b>141 389,43</b>
obejmują:		
– dywidendy i udziały w zyskach w tym:	-	
– odsetki	142 055,41	141 389,43
obejmują:		
– odsetki od lokat	86 795,84	98 853,37
– odsetki od rachunków	54,92	26,27
– odsetki za zwłokę od lokali mieszkalnych	53 939,97	41 666,20
– odsetki za zwłokę od lokali użytkowych	1 264,68	843,59
	<b>31.12.2015r.</b>	<b>31.12.2016r.</b>
<b>8.2. Koszty finansowe</b>	<b>0,53</b>	<b>630,84</b>
obejmują:		
– odsetki /od zasądanego odszkodowania	-	630,74
– inne	0,53	0,06

**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	23 239 323,32
– Koszty działalności.	23 679 736,73
Zysk na sprzedaży wynosi	- 439 413,41
+ Pozostałe przychody operacyjne	56 290,48
- Pozostałe koszty operacyjne.	55 400,70
Zysk z działalności operacyjnej	- 438 523,63
+ Przychody finansowe	141 389,43
- Koszty finansowe	630,84
Zysk z działalności gospodarczej	- 297 765,04

Podatek dochodowy od osób prawnych wynika ze szczegółowego wyliczenia:

Dochód na działalności opodatkowanej	351 670,00
Podatek dochodowy (19%)	66 817,00

10.2. Nadwyżka kosztów netto roku bieżącego (+) - 518 362,80

10.3. Zysk netto 153 780,76

**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 01.01.2016 r.	48 820 729,28
Stan kapitału własnego na dzień 31.12.2016 r.	48 002 512,49
Zmniejszenie kapitału wynosi	818 216,79

**6. RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**

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

Sprawozdanie wykazuje zmniejszenie środków pieniężnych, który wynika z:

środki pieniężne na początku roku obrotowego	7 494 600,84
środki pieniężne na koniec roku obrotowego	7 061 751,11
zmniejszenie	432 849,73

W poszczególnych działalnościach wystąpiły następujące zmiany środków pieniężnych:

Wyszczególnienie	Kwota
- Działalność operacyjna	- 524 349,08
- Działalność inwestycyjna	- 187 653,98
- Działalność finansowa	279 153,33
Zmiana stanu ogółem/zmniejszenie	- 432 849,73

**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 2016. 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 37 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 31.12.2016 r.
3. Rachunek zysków i strat okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 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 10.04.2017 r.

Kluczowy biegły rewident:  
mgr Zofia Kardysz  
nr ewid. 7314



FISKAR Sp. z o.o.  
ZESPÓŁ BIEGŁYCH REWIDENTÓW  
50-448 Wrocław, ul. Pułaskiego 14/3  
tel. 346-88-83, 341-88-70  
NIP 897-10-01-82 REGON 930359155