

Raport

**z badania sprawozdania finansowego
jednostki Spółdzielnia Mieszkaniowa "USTRONIE"
z siedzibą w 26-611 Radom, ul. Wyścigowa 19
za rok obrotowy 01.01.2015 - 31.12.2015**

- **A. Część ogólna**

1. Spółdzielnia działa na podstawie statutu sporządzonego w formie aktu notarialnego w dniu 22.12.1977r.- Repertorium nr RSA 396 .
Jednostkę zawiązano na czas nieokreślony.

2. Ponadto Spółdzielnia posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:

- a) aktualny wpis do rejestru przedsiębiorców w KRS pod numerem 0000169864 z dnia 12.08.2003r. Sądu Rejonowego dla miasta stołecznego Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy KRS,
- b) numer identyfikacji podatkowej NIP 796-000-74-53 nadany w dniu 07.07.1993r. przez Urząd Skarbowy w Radomiu,
- c) numer identyfikacyjny Regon 00078370 nadany w dniu 13.01.2011r przez Urząd Statystyczny w Warszawie,

3. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki, wynikającym z statutu i wpisu do właściwego rejestru jest:

- zarządzanie nieruchomościami wykonywanymi na zlecenie
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem

4. Poza wymienionym w punkcie 3 przedmiotem działalności określonym w uregulowaniach prawnych, jednostka nie prowadziła w roku sprawozdawczym działań wykraczających poza statut.

5. Według stanu na dzień bilansowy nie występowały powiązania z innymi jednostkami- w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 43 uor.

5a. Stosownie do ustaleń z punktu 5 badana jednostka nie jest jednostką sprawującą kontrolę nad inną jednostką i nie ma obowiązku sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego (art. 56, 57 i 58 uor).

6. Organy jednostki przedstawiają się następująco:

a) Zarząd powołany przez uprawniony organ - prowadzący sprawy jednostki na podstawie bezterminowych umów o pracę, zawartych przez Radę Nadzorczą:

Prezes Zarządu	Piotr Skoczylas	od dnia	05.08.2010r.
Członek Zarządu - Główny Księgowy	Robert Pyzara	od dnia	22.10.2014r.
Członek Zarządu Z-ca Prezesa ds. Technicznych	Jerzy Dąbrowski	od dnia	10.09.2010r.

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

b) Rada Nadzorczą o 3-letniej kalendarzowej kadencji określonej w statucie spółdzielni, funkcjonowała od dnia 21.06.2013r, w składzie:

Przewodniczący RN	Andrzej Łuczycycki
Z-ca Przewodniczącego RN	Krzysztof Kościelniak
Sekretarz RN	Wanda Chodyń
Członek RN	Andrzej Barski
Członek RN	Marian Borowski
Członek RN	Krzysztof Jasiński

Członek RN	Witold Rolnik
Członek RN	Andrzej Pleśniewicz
Członek RN	Arkadiusz Michalski
Członek RN	Małgorzata Madej
Członek RN	Marian Kozicki
Członek RN	Maciej Król
Członek RN	Bożena Przybyś Rozwadowska
Członek RN	Elżbieta Skoczek
Członek RN	Bożena Tomaszewska
Członek RN	Jerzy Sowa
Członek RN	Ireneusz Owczarek

W badanym roku obrotowym oraz do dnia zakończenia badania ww. skład osobowy Rady Nadzorczej nie uległ zmianie .

7. Obowiązki Głównego Księgowego Spółdzielni od 1 kwietnia 2014r. pełni Robert Pyzara .

8. Kapitał własny kształtuje się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
Kapitał (fundusz) własny	52 120 565,59	53 434 061,32
Kapitał (fundusz) podstawowy	38 158 256,07	39 476 056,10
Kapitał (fundusz) zapasowy	12 552 517,79	13 524 690,77
Zysk (strata) netto	1 409 791,73	433 314,45

Na kapitał , fundusz własny w Spółdzielni składa się :

Konto	Nazwa konta	Suma salda
801	Fundusz udziałowy	593 267,78
802	Fundusz zasobowy	10 043 068,61
803	Fundusz wkładów budowlanych - lokale użytkowe	2 558 193,10
804	Fundusz wkładów mieszkaniowych	1 549 132,37
805	Fundusz wkładów budowlanych - lokale mieszkalne	45 471 963,78
806	Fundusz zasobów mieszkaniowych	1 201 128,62
807	Fundusz aktualizacji	308 833,69
808	Fundusz umorzeń	-12 323 134,65
809	Fundusz zasobów mieszkaniowych	1 308 320,56
860	Wynik finansowy	1 409 791,73
Razem		52 120 565,59

Wyżej wymieniona kwota kapitału podstawowego wykazana została:

- a) w wysokości określonej w wartości nominalnej, netto, zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o rachunkowości,
8. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 3 jednostka zatrudniała średnio w badanym roku obrotowym 63 osób, podobnie jak w roku poprzednim 63 osób (po przeliczeniu na pełne etaty).
 9. Uchwałą nr 105 Rady Nadzorczej z dnia 27.10.2014 do obowiązkowego w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – zgodnie z art. 66 ustęp 4 uor - wybrany został podmiot audytorski Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni

Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie przy ul. Sowińskiego 19 wpisany pod numerem 1460 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

10. Niniejsze badanie, zgodnie z umową nr 14/2015/BS z dnia 02.12.2015 zawartą w wykonaniu uchwały z punktu 9 przeprowadzono w siedzibie jednostki w okresie do 31.03.2016r.

11. Zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Jolanta Piskorz (nr rej. 10195), uczestnik Małgorzata Stawiarska biorący udział w badaniu oraz kontroler jakości badania Aneta Piękoś oświadczają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 07 maja 2009r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2015r., poz.1011).

12. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez audytorski Małopolski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Tarnowie przy ul. Sowińskiego 19 i otrzymało opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE” w dniu 12.06.2015r.

Zysk bilansowy za rok poprzedni, uchwałą nr 10 Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „USTRONIE” z dnia 12.06.2015r przeznaczono na zasilenie funduszu remontowego.

13. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany zostało:

- stosownie do art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości złożone wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym – Wydział KRS XIV Wydział Gospodarczy w dniu 17.06.2015.
- zgodnie z art. 70 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości zostało ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym w dniu 06.10.2015r.
- stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z 15.02.1992r. złożone w Urzędzie Skarbowym w dniu 22.06.2015r.

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

14. Zbadane sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy, podpisane zgodnie z art. 52.2 przez kierownika jednostki i osobę sporządzającą, zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości, składa się z:

- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
 - b) bilansu na dzień 31.12.2015r. z sumą aktywów i pasywów 76 413 756,71 zł
 - c) rachunku zysków i strat wykazującego za rok obrotowy wynik finansowy (+) 1 409 791,73 zł
 - d) zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy,
 - e) rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy,
 - f) dodatkowych informacji i objaśnień,
- oraz dołączonego sprawozdania Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym.

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

16. Ponadto Zarząd Spółdzielni, stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące m.in.:

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

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

- a) stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,

- b) poziomu istotności ustalonego przez biegłego dla sprawozdania finansowego,
 d) zawodowego osądu przez biegłego zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,
 e) stanu rozrachunków z tytułów publiczno - prawnych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.

B. Analiza ekonomiczno – finansowa.

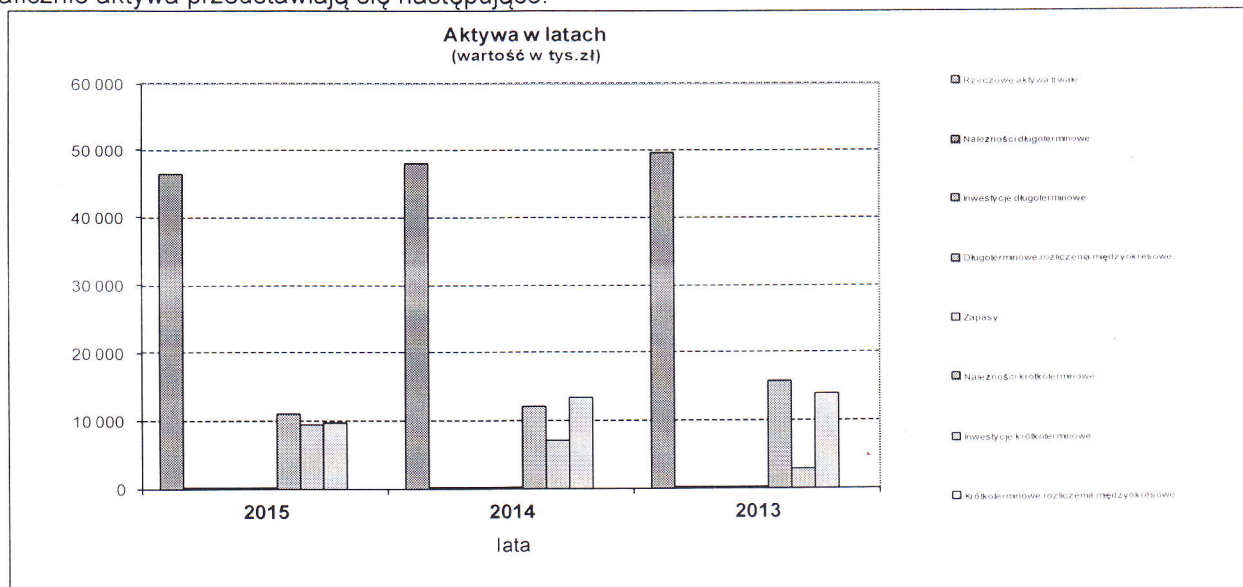
Analizę ekonomiczno – finansową jednostki przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach 2013 –2015.

1. Analiza bilansu

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

Lp	Wyszczególnienie	2015		2014		2013		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	2015/2014		2015/2013	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	A. Aktywa trwałe	46 476,8	60,8	48 117,1	59,8	49 679,4	60,5	(1 640,3)	96,6	(3 202,6)	93,6
	I. Wartości niematerialne i prawne	3,5	0,0	10,8	0,0	21,7	0,0	(7,3)	32,4	(18,2)	16,1
	II. Rzeczowe aktywa trwałe	46 456,9	60,8	48 090,5	59,8	49 640,2	60,5	(1 633,6)	96,6	(3 183,3)	93,6
	III. Należności długoterminowe	0,2	0,0	0,3	0,0	0,4	0,0	(0,2)	54,0	(0,2)	51,8
	1. Od jednostek powiązanych										
	IV. Inwestycje długoterminowe	2,5	0,0	2,5	0,0	2,5	0,0		100,0		100,0
	a) w jednostkach powiązanych										
	V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	13,7	0,0	13,0	0,0	14,6	0,0	0,7	105,6	(0,9)	93,9
	B. Aktywa obrotowe	29 937,0	39,2	32 308,3	40,2	32 375,3	39,5	(2 371,3)	92,7	(2 438,4)	92,5
	I. Zapasy	12,8	0,0	19,5	0,0	34,9	0,0	(6,7)	65,8	(22,0)	36,8
	II. Należności krótkoterminowe	10 855,6	14,2	12 005,1	14,9	15 829,7	19,3	(1 149,5)	90,4	(4 974,1)	68,6
	1. Należności od jednostek powiązanych										
	III. Inwestycje krótkoterminowe	9 453,3	12,4	7 024,7	8,7	2 648,1	3,2	2 428,7	134,6	6 805,2	357,0
	a) w jednostkach powiązanych										
	IV. Krótkoterminowe rozliczenia m/o	9 615,2	12,6	13 259,0	16,5	13 862,7	16,9	(3 643,8)	72,5	(4 247,5)	69,4
	Aktywa razem	76 413,8	100,0	80 425,4	100,0	82 054,7	100,0	(4 011,7)	95,0	(5 641,0)	93,1

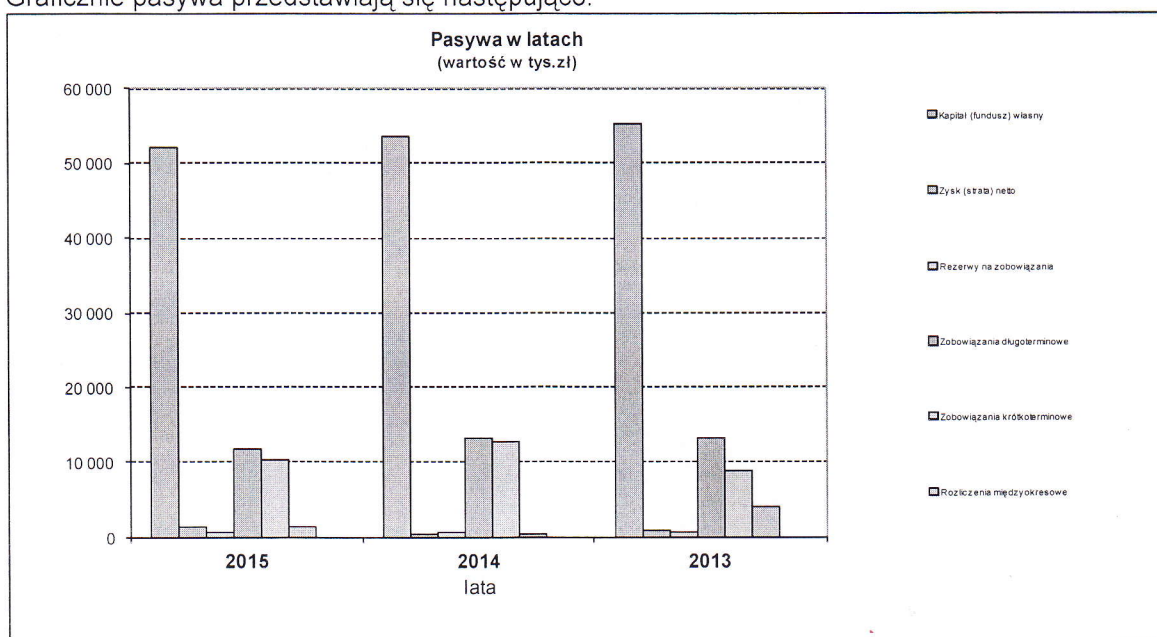
Graficznie aktywa przedstawiają się następująco:



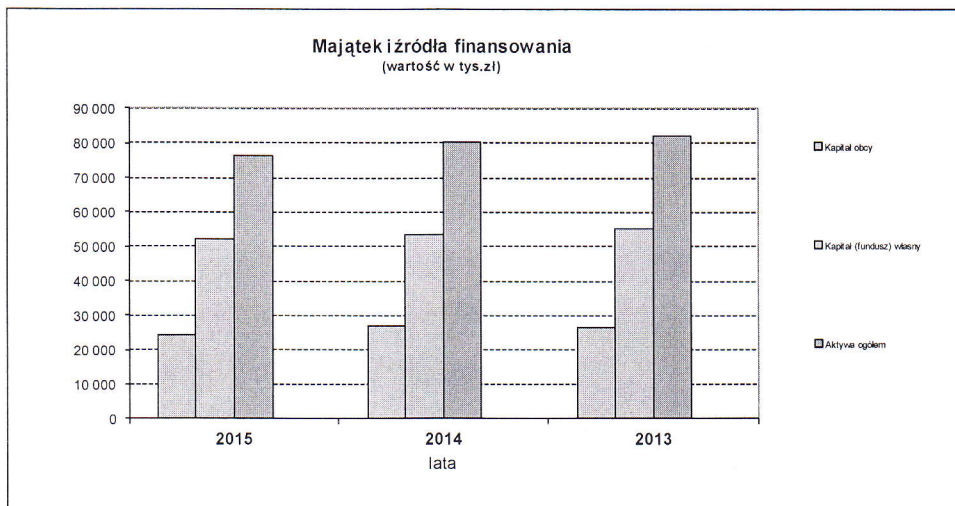
Pasywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2015		2014		2013		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	2015/2014		2015/2013	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	52 120,6	68,2	53 434,1	66,4	55 303,2	67,4	(1 313,5)	97,5	(3 182,6)	94,2
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	38 158,3	49,9	39 476,1	49,1	40 842,6	49,8	(1 317,8)	96,7	(2 684,3)	93,4
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)										
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	12 552,5	16,4	13 524,7	16,8	13 638,1	16,6	(972,2)	92,8	(1 085,6)	92,0
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny										
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych										
VIII.	Zysk (strata) netto	1 409,8	1,8	433,3	0,5	822,5	1,0	976,5	325,4	587,3	171,4
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	24 293,2	31,8	26 991,3	33,6	26 751,6	32,6	(2 698,2)	90,0	(2 458,4)	90,8
I.	Rezerwy na zobowiązania	778,5	1,0	699,1	0,9	711,5	0,9	79,5	111,4	67,0	109,4
II.	Zobowiązania długoterminowe	11 719,6	15,3	13 187,0	16,4	13 279,1	16,2	(1 467,4)	88,9	(1 559,4)	88,3
1.	Wobec jednostek powiązanych										
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	10 384,1	13,6	12 638,4	15,7	8 767,4	10,7	(2 254,4)	82,2	1 616,7	118,4
1.	Wobec jednostek powiązanych										
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1 411,0	1,8	466,9	0,6	3 993,7	4,9	944,1	302,2	(2 582,7)	35,3
Pasywa razem		76 413,8	100,0	80 425,4	100,0	82 054,7	100,0	(4 011,7)	95,0	(5 641,0)	93,1

Graficznie pasywa przedstawiają się następująco:



Graficznie zmiany w aktywach i pasywach przedstawiają się następująco:



Zgodnie z powyższymi danymi wynikającymi z bilansu analitycznego na sytuację badanej jednostki istotnie wpływają następujące aspekty:

a) aktywa trwałe stanowią 60,8% całego majątku jednostki, w tym największy udział mają rzeczowe aktywa trwałe, stanowiące ok. 60,8% aktywów ogółem;

b) jednocześnie widoczny jest spadek bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych, który w przedziale ostatnich 3 lat stanowi kwotę 3.183,3 tys. zł.

Jest on rezultatem zmniejszenia majątku trwałego w związku z ustanowieniem odrębnej własności oraz postępującego starzenia się środków trwałych.

Aktualna, narastająca wartość umorzenia jako zużycia tychże środków wynosi 51,55.% ich wartości początkowej.

Na modernizację i zakupy nowych środków trwałych w roku badanym wydatkowano 36,4 tys. zł, zakupy dotyczyły wyposażenia budynku administracyjnego, sprzętu elektronicznego oraz systemu monitoringowego;

c) wartości niematerialne prawne zmalały o 7,3 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego, i wynika to z prawidłowo zastosowanej polityki umorzeń. Na zakupy wartości niematerialnych i prawnych w roku 2015 wydano 5,4 tys. zł z tytułu licencji na dostęp do publikacji elektronicznych.

Aktualna, narastająca wartość umorzenia wartości niematerialnych i prawnych wynosi 97,82% ;

d) w grupie majątku obrotowego odnotowano spadek o 2.371,3 tys. w stosunku zł do roku ubiegłego, który wynika głównie:

- udział zapasów na przestrzeni analizowanych okresów na poziomie wykazuje spadek w stosunku do roku 2013 o 36,8 tys. zł ;

- spadek należności krótkoterminowych o 1.149,5 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego, który jest rezultatem zwiększenia windykacji należności czynszowych jak również ostrożnej wyceny bilansowej z zastosowaniem odpisów aktualizujących, które dla tej sumy bilansowej wynoszą 4.304 tys. zł,

wystąpił spadek naliczeń czynszowych dla lokali mieszkalnych- skutek działań energooszczędnych jak również przyjaznego sezonu grzewczego, struktura zadłużeń czynszowych przedstawia się następująco;

- dla lokali mieszkalnych

Struktura zadłużeń dla lokali mieszkalnych	Wartość zadłużeń			
	rok 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015
Zadłużenie do 90 dni	797 817,07	854 684,76	700 001,42	639 284,70
Zadłużenie od 91- 180 dni	543 222,58	642 346,95	431 692,92	366 373,49
Zadłużenie od 181- 270 dni	345 365,00	396 646,88	353 260,87	235 852,84
Zadłużenie od 271- 360 dni	307 312,00	355 511,51	265 642,31	179 909,93
Zadłużenie powyżej roku	3 112 608,94	331 835,96	2 720 787,97	2 436 846,73
Zadłużenie zasądzone	9 344 644,65	10 012 804,67	10 656 647,55	10 810 928,84
Koszty sądowe	5 712,25	5 405,85	5 129,70	4 638,10
Razem	14 456 682,49	12 599 236,58	15 133 162,74	14 673 834,63
naliczenia roczne	39 668 239,21	41 962 603,89	40 164 874,42	39 661 056,13
wskaźnik zadłużeń	36,44	30,02	37,68	37,00

- dla lokali użytkowych

Struktura zadłużeń dla lokali o innym przeznaczeniu	Wartość zadłużeń			
	rok 2012	rok 2013	rok 2014	rok 2015
Zadłużenie do 90 dni	226 266,50	193 778,93	133 379,34	120 483,99
Zadłużenie od 91- 180 dni	29 191,21	29 007,23	24 035,69	39 052,83
Zadłużenie od 181- 270 dni	19 117,94	10 844,13	6 163,17	4 058,01
Zadłużenie od 271- 360 dni	10 031,19	1 783,06	2 621,54	5 749,02
Zadłużenie powyżej roku	21 171,46	16 017,39	13 725,99	26 069,21
Zadłużenie zasądzone	107 308,60	121 168,87	120 677,42	119 348,25
Razem	413 086,90	372 599,61	300 603,15	314 761,31
naliczenia roczne	3 444 417,04	3 335 973,38	3 119 321,59	2 942 434,70
wskaźnik zadłużeń	11,99	11,17	9,64	10,70

- wystąpił wzrost stanu środków pieniężnych na dzień bilansowy o 2.428,7 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego, wpływ na ten stan rzeczy miał efekt ekonomiczny prowadzonych prac termomodernizacyjnych jak również sprzyjająca aura pogodowa oraz sposób rozliczania zaliczek za media;
- e) w pasywach bilansu uwagę zwraca spadek kwotowy w przedziale 3 lat kapitałów własnych o 3.182,6 tys. zł.
Sytuacja ta wynika z ustanowień odrębnych własności jak również umorzenia majątku, który zgodnie z ustawą o sm odpowiednio zmniejsza fundusze własne.
Również w roku 2015 nastąpiło zmniejszenie funduszu zasobowego o kwotę 840.026,61zł na podstawie ugody sądowej zawartej w dniu 8 stycznia 2016r.
W myśl §2 pkt.3 w/w ugody, spółdzielnia dokonała przeksięgowania kwoty 840.026,61zł z funduszu zasobowego na poszczególne nieruchomości, zgodnie z załącznikiem nr 5 do Ugody;
- h) zobowiązania krótkoterminowe spadły o 2.254,4 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego, głównie z tytułu zakupu energii;
- i) zobowiązania długoterminowe zmalały w o 1.457,4zł w stosunku do roku 2014 i jest to zjawisko korzystne, świadczy o spłacie kredytów, Spółdzielnia poza harmonogram dokonała spłaty kredytów na kwotę ponad 226,2 tys. zł.

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

Lp	Wyszczególnienie	2015 rok		2014 rok		2013 rok		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	2015/2014		2015/2013	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A. Działalność podstawowa											
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	40 417,1	92,1	43 669,4	91,3	45 086,8	92,5	(3 252,3)	92,6	(4 669,7)	89,6
2.	Koszt własny sprzedaży	39 775,8	94,1	42 975,3	91,1	44 892,1	94,2	(3 199,5)	92,6	(5 116,3)	88,6
3.	Wynik na sprzedaży	641,3		694,1		194,7		(52,8)	92,4	446,6	329,4
B. Pozostała działalność operacyjna											
1.	Pozostałe przychody operacyjne	2 128,3	4,8	2 747,4	5,7	2 834,8	5,8	(619,0)	77,5	(706,5)	75,1
2.	Pozostałe koszty operacyjne	1 904,4	4,5	3 606,6	7,6	2 090,3	4,4	(1 702,3)	52,8	(185,9)	91,1
3.	Wynik na działalności operacyjnej	224,0		(859,3)		744,5		1 083,2	(26,1)	(520,6)	30,1
C. Wynik operacyjny (A3+B3)		865,3		(165,1)		939,2		1 030,4	(523,9)	(74,0)	92,1
D. Działalność finansowa											
1.	Przychody finansowe	1 362,1	3,1	1 430,5	3,0	836,7	1,7	(68,4)	95,2	525,4	162,8
2.	Koszty finansowe	577,0	1,4	608,6	1,3	686,9	1,4	(31,6)	94,8	(109,9)	84,0
3.	Wynik na działalności finansowej	785,1		822,0		149,8		(36,8)	95,5	635,3	523,9
E. Zdarzenia nadzwyczajne											
1.	Zyski nadzwyczajne										
2.	Straty nadzwyczajne										
3.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych										
F. Zysk (strata) brutto (C+D3+E3)		1 650,4		656,8		1 089,1		993,6	251,3	561,3	151,5
1.	Podatek dochodowy	240,6		223,5		266,6		17,1	107,6	(26,0)	90,2
2.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)										
G. Obowiązkowe obciążenia-razem		240,6		223,5		266,6		17,1	107,6	(26,0)	90,2
Zysk (strata) netto (F-G)		1 409,8		433,3		822,5		976,5	325,4	587,3	171,4

Przychody ogółem	43 907,5	100,0	47 847,3	100,0	48 758,4	100,0	(3 939,7)	91,8	(4 850,8)	90,1
-------------------------	----------	-------	----------	-------	----------	-------	-----------	------	-----------	------

Koszty ogółem	42 257,2	100,0	47 190,5	100,0	47 669,3	100,0	(4 933,3)	89,5	(5 412,1)	88,6
----------------------	----------	-------	----------	-------	----------	-------	-----------	------	-----------	------

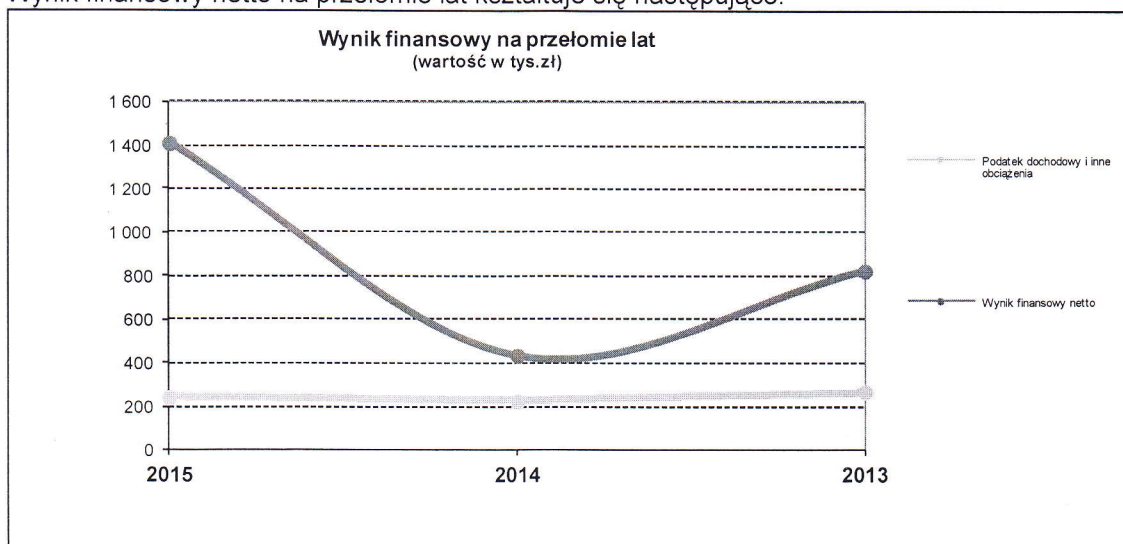
Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym dodatniego wyniku finansowego wynoszącego netto 1.409,8 tys. zł, przy czym wypracowany zysk netto stanowi w stosunku do:

- sumy aktywów ogółem 1,84 %
- przychodów ogółem 3,21 %,

Analiza rachunku zysków i strat wskazuje, że przychody ze sprzedaży kształtują się na podobnym poziomie jak w roku ubiegłym natomiast nastąpił spadek kosztów działalności operacyjnej, głównie z tytułu zakupu energii. Przy pozostałych przychodach na podobnym poziomie i spadku kosztów, w konsekwencji spowodowało osiągnięcia nadwyżki przychodów nad kosztami netto na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie 935,2 tys. zł oraz ukształtowanie się zysku netto z działalności gospodarczej w kwocie 1.409,8 tys. zł.

	Przychody	Koszty	Wynik brutto	podatek pochodowy	Wynik netto
Wynik GZM roku 2015	21 952 621,55	20 955 212,10	997 409,45	62 221,00	935 188,45
Rozliczenie mediów	19 270 737,77	19 270 737,77	0,00		
Działalność gospodarcza	1 898 597,71	1 319 527,52	579 070,19	178 370,19	1 409 791,73
Działalność finansowa	1 362 106,60	576 990,12	785 116,48		
Pozostała działalność operacyjna	2 132 751,48	1 908 776,23	223 975,25		
Razem	46 616 815,11	44 031 243,74	2 585 571,37	240 591,19	

Wynik finansowy netto na przełomie lat kształtuje się następująco:



3. Analiza wskaźnikowa

3.1. Wskaźniki rentowności.

Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2015	2014	2013
Rentowność netto					
$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	3-8	procent	3,02%	0,91%	1,68%

Wskaźnik rentowności netto w badanym roku przyjął wartości bezpieczne. Wprawdzie nie ma zastosowania do spółdzielczości mieszkaniowej, jednak informuje o kształtowaniu się wyniku na prowadzonej działalności gospodarczej.

Wskaźnik rentowności netto sprzedaży liczony do przychodów ogółem znacznie wzrósł do roku poprzedniego, co oznacza, iż Spółdzielnia utrzymała opłaty czynszowe na zbliżonym poziomie do roku poprzedniego oraz osiągnęła wyższe dochody z działalności gospodarczej, w tym z segmentu finansowego i pozostałego operacyjnego.

3.2. Wskaźniki płynności finansowej.

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2015	2014	2013
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia					
$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm.} - \text{zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc}}$	1,2 - 2,0	krotność	2,51	2,43	2,27
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia					
$\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr. term. RMK czynne} - \text{należ. z tyt. dost. i usł. pow. 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	1,70	1,43	1,19
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia					
$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,1-0,2	krotność	0,79	0,53	0,21
Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej					
$\frac{\text{należności z tyt. dostaw i usług}}{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług}}$	1,0	krotność	8,40	3,60	5,02

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych – nie wskazuje na występowanie w jednostce zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań (potwierdzeniem są odsetki za zwłokę w regulowaniu zobowiązań wynoszące w skali roku kwotę 760,35 zł).

Również wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej przekraczający 1,0 sygnalizuje, że całość

zobowiązań wobec dostawców ma pokrycie w należnościach od odbiorców.

Wskaźnika płynności III stopnia, sygnalizuje, że nie wystąpi w najbliższym czasie ograniczenie płynności natychmiastowej.

Wysokie wskaźniki oznaczają, że spółdzielnia posiada wysoką płynność finansową.

3.3. Wskaźniki rotacji.

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2015	2014	2013
Spływ należności (w dniach) <small>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</small>	ilość dni porównywalna z lp 18	w dniach	95	116	x

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

Obrot należnościami w dniach skrócił się z 116 dni w 2014 r. do 95 dni w roku 2015, jest on nadal zjawiskiem mało korzystnym. Ma to związek głównie z zadłużeniami czynszowymi.

Wysoka się rotacja należności w dniach jest odzwierciedleniem trudności z windykacją należności czynszowych.

3.4. Omówienie pozostałych wskaźników.

3.4.1. Wskaźniki do analizy poziomej i pionowej bilansu.

Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2015	2014	2013
Złota reguła bilansowania <small>(kapitał własny + rezerwy długoterminowe) x 100 aktywa trwałe</small>	100-150	procent	113,52%	112,15%	112,44%
Złota reguła finansowania <small>kapitał własny x 100 kapitał obcy</small>	powyżej 100	procent	214,55%	197,97%	206,73%
Wartość bilansowa jednostki <small>aktywa ogółem - zobowiązania ogółem</small>	wskaźnik wzrostowy	tys. zł	52 120,6	53 434,1	55 303,2

Uwagę zwraca wskaźnik „Złotej reguły bilansowania”, gdyż wskaźnik wyższy od 100 sygnalizuje prawidłowość sfinansowania aktywów trwałych kapitałem własnym i sprzyja utrzymaniu równowagi finansowej jednostki, co potwierdza także wskaźnik „Złotej reguły finansowania”, gdyż zobowiązania jednostki nie przekraczają połowy kapitału własnego, czyli nie wpływają na osłabienie płynności finansowej jednostki.

3.4.2. Wskaźniki przepływów pieniężnych.

Wskaźniki przepływów pieniężnych Cash flow	wskaźnik bezpieczny	miernik	2015	2014	2013
Nadwyżka finansowa jednostki (płynna gotówka) <small>wynik finansowy netto + amortyzacja</small>		tys. zł	1 602,7	666,7	1 044,1
<small>przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</small>					
<small>średnioroczne zobowiązania ogółem</small>					

Nadwyżka finansowa lepiej od zysku bilansowego odzwierciedla efekty gospodarowania stanowiąc źródło zwrotu kapitałów obcych. A rachunek przepływów pieniężnych – szczególnie w części dotyczącej działalności operacyjnej - wskazuje na rzeczywistą siłę dochodową jednostki. Wskaźnik spłacalności zobowiązań potwierdza, że przy danych za rok obrotowy przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej – jednostka jest w stanie spłacić zobowiązania krótkoterminowe w okresie mniejszym od 1 roku.

4. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności w roku następnym po badanym (w niezmiennym istotnie zakresie).

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno – finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego i zdarzeń gospodarczych, jakie nastąpiły po dniu bilansowym stwierdza się, że mimo występujących odchyleń – aktualna sytuacja jednostki nie zagraża kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym.

Jednakże niezbędna jest ciągła kontrola wewnętrzna poziomu podstawowych wskaźników ekonomiczno – finansowych, tj. wskaźników zadłużeń czynszowych, które są liczone stosunkiem kwoty zadłużenia na koniec roku do należności rocznej. Utrzymujące się wysokie wskaźniki, tj. 37% mogą się przyczynić do zachwiania płynności finansowej.

Odnotować należy przy tym fakt, że jednostka poinformowała w punkcie „Wprowadzenia do informacji dodatkowej” o swej zdolności do kontynuacji działalności w niezmiennym zakresie.

C. Część szczegółowa

1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości.

1.1. Księgowość jednostki.

Księgowość funkcjonuje na podstawie przyjętych przez jednostkę zasad zwanych „Polityką Rachunkowości”, zatwierdzonych przez kierownika jednostki z mocą obowiązującą od dnia 31.10.2009 r. W opracowaniu tym ujęto wybrane przez jednostkę alternatywne rozwiązania, wynikające z art. 10 ustawy o rachunkowości, w tym reguły, metody i procedury dotyczące:

- a) wyceny przychodów, rozchodów i stanów bilansowych poszczególnych pozycji aktywów i pasywów, również zasad szacowania odpisów aktualizujących utratę wartości, bądź jej przyrost,
- b) inwentaryzacji aktywów i pasywów, ze szczególnym akcentem na inwentaryzację w formie tzw. weryfikacji dokumentów księgowych,
- c) zasad tworzenia i szacowania rezerw na przyszłe zobowiązania.

Ostatnie zmiany do „Polityki Rachunkowości” wprowadzone zostały w dniu 29.11.2011r uchwałą nr 313 Zarządu jednostki.

1.2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości biegły potwierdza, że:

- a) jednostka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 01.01. roku badanego,
- b) księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie jednostki, przy wykorzystaniu systemu komputerowego PAPIRUS SQL firmy SoftHard Płock. Zmiana systemu komputerowego nie wystąpiła i nie miała wpływu na zasady pomiaru wyniku finansowego,
- c) operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- c) dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości.

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

- a) spółdzielnia przechowuje zbiory bez dokonania wydruków papierowych. Dane te znajdują się na magnetycznych dyskach twardych, czyli są to nośniki trwałe, na których raz zapisana informacja nie może być zmieniana lub modyfikowana (art. 71 i 72 ustawy o rachunkowości),

- b) przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie zarządu jednostki, w oryginalnej postaci, w podziale na lata i miesiące,
- c) okresy przechowywania danych były zgodne z art. 74 ustawy o rachunkowości, tj.: sprawozdania finansowe – przechowywanie trwałe, a pozostałe zbiory 5 lat - liczone od początku roku następnego.

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

2. Inwentaryzacja aktywów i pasywów

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

- a) w drodze spisu z natury na dzień 31.12.2015r.
- środki pieniężne w kasie oraz na dzień 31.11.2015r zapasów
- b) w drodze potwierdzenia sald na dzień 31.12.2015r.
- rozrachunki z odbiorcami i dostawcami
 - środki na rachunkach bankowych
- c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny na dzień 31.12.2015r.
- środki trwałe, do których dostęp jest znacznie utrudniony
 - grunty
 - należności spornych i wątpliwych
 - należności i zobowiązania wobec osób nieprowadzących ksiąg rachunkowych
 - należności z tytułów publiczno – prawnych
 - fundusze specjalne
 - rozliczenia międzyokresowe
 - kapitały własne
 -

Stwierdza się, że inwentaryzacją w drodze weryfikacji objęto aktywa i pasywa (wymóg: art. 26 ustęp 1 pkt 3 ustawy o rachunkowości):

Biegły nie obserwował inwentaryzacji z natury .

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

3. AKTYWA

Aktywa zbadanego bilansu przedstawiają się następująco:

3.1. Aktywa trwałe

46 476 782,91 zł

Stanowią one 60,82% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.1.1. Wartości niematerialne i prawne w wysokości

3 504,30 zł

Stanowią one 0,00% bilansowej sumy aktywów

a) Wartości niematerialne i prawne:

Treść	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto				
Bilans otwarcia			165 714,89	165 714,89
Zwiększenia			5 486,83	5 486,83
Zmniejszenia			10 792,78	10 792,78
Bilans zamknięcia			160 408,94	160 408,94
Umorzenie				

Bilans otwarcia			154 897,07	154 897,07
Zwiększenia			6 954,22	6 954,22
Zmniejszenia			4 946,65	4 946,65
Bilans zamknięcia			156 904,64	156 904,64
Wartość netto na BO			10 817,82	10 817,82
Wartość netto na BZ			3 504,30	3 504,30

b) Zaliczki na wartości niematerialne i prawne – nie występują.

Wartości niematerialne i prawne spełniają:

- kryteria ustawy o rachunkowości (art. 28 uor),
- wykazano w nich wyłącznie kontrolowane przez jednostkę, nabyte prawa majątkowe, przeznaczone dla statutowej działalności,
- były prawidłowo amortyzowane bilansowo i podatkowo,
- utrata zdolności do przynoszenia korzyści ekonomicznych nie wystąpiła,
- inwentaryzacja WNiP została przeprowadzona w formie ich weryfikacji.

3.1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w wysokości

46 456 898,63 zł

Stanowią one 60,80% bilansowej sumy aktywów.

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

a) Środki trwałe:

Treść	Grunty	Budynki, lokale i obiekty inż.łąd.i wod.	Maszyny i urządzenia	Środki transportu.	Inne środki trwałe	Razem
Wartość brutto						
Bilans otwarcia	7 202 652,22	84 768 993,53	3 206 800,31	92 143,52	1 023 244,02	96 293 833,60
Zwiększenia	225 999,00		25 784,88		10 620,66	262 404,54
Zmniejszenia	229 009,48	379 633,03	32 750,68		34 357,68	675 750,87
Bilans zamknięcia	7 199 641,74	84 389 360,50	3 199 834,51	92 143,52	999 507,00	95 880 487,27
Umorzenie						
Bilans otwarcia		44 372 175,39	2 863 690,97	92 143,52	875 324,72	48 203 334,60
Zwiększenia		1 277 294,09	104 131,27		97 127,59	1 478 552,95
Zmniejszenia		191 190,55	32 750,68		34 357,68	258 298,91
Bilans zamknięcia		45 458 278,93	2 935 071,56	92 143,52	938 094,63	49 423 588,64
Wartość netto na BO	7 202 652,22	40 396 818,14	343 109,34		147 919,30	48 090 499,00
Wartość netto na BZ	7 199 641,74	38 931 081,57	264 762,95		61 412,37	46 456 898,63

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

- środki trwałe były w roku bieżącym r. objęte ustawową metodą weryfikacji i oceną ich gospodarczej przydatności. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły,
- wycena rzeczowego majątku trwałego jest zgodna z przyjętą „Polityką Rachunkowości” oraz art. 28 ustawy o rachunkowości,
- dokumentacja dotycząca przychodu i rozchodu środków trwałych jest kompletna i prawidłowa,
- amortyzacja ustalona jest wg ekonomicznej użyteczności środków trwałych i WNiP,
- środki trwałe amortyzowane są metodą liniową - metod amortyzacji w roku obrotowym nie zmieniono,
- dotychczasowe umorzenie rzeczowych aktywów trwałych ogółem wynosi 51,55 %,

- właściwa jest wycena środków trwałych, w tym umorzenia środków i ich amortyzacji jako zarachowanego w koszty umorzenia,
- jednostka dokonuje raz w roku weryfikacji stawek amortyzacyjnych,
- ewidencja, klasyfikacja oraz prezentacja majątku w sprawozdaniu finansowym - nie nasuwa uwag (koresponduje z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10.12.2010 r. w sprawie klasyfikacji środków trwałych – Dz.U. Nr 242, poz. 1622),
- na dzień bilansowy łączne ograniczenia w prawach własności i dysponowania majątkiem trwałym jednostki wynoszą 1.130,6 tys. zł, co stanowi 1,17 % wartości netto środków trwałych jako zabezpieczenie zaciągniętych kredytów.
- amortyzacja wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych za rok badany wynosi 192.953,08 zł,
- środki trwałe w budowie nie występują

3.1.3. Należności długoterminowe**182,66 zł**

Stanowią one 0,00% bilansowej sumy aktywów

Należności długoterminowe	kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący (+/-)	Kwota w bilansie
Od pozostałych jednostek	182,66		182,66
Razem	182,66		182,66

Należności długoterminowe spełniają wymagania ustawy o rachunkowości, w tym w zakresie:

- prawidłowości kwalifikacji i prezentacji z terminem spłaty w okresie dłuższym niż rok od dnia bilansowego,
- bilansowej wyceny w kwotach wymagających zapłaty,
- obejmują należności od pięciu członków spłacających kredyty lokatorskie, które wcześniej były mieszkaniem zakładowymi.

3.1.4. Inwestycje długoterminowe**2 500,00 zł**

Stanowią one 0,00% bilansowej sumy aktywów.

Inwestycje długoterminowe	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec okresu
Długoterminowe aktywa finansowe	2 500,00			2 500,00
b) w pozostałych jednostkach	2 500,00			2 500,00
Razem	2 500,00			2 500,00

Spółdzielnia posiada inwestycje długoterminowe w postaci udziałów w Spółdzielni Projektowania Usług Inwestycyjnych „Inwestprojekt” - Radom.

Posiadane przez jednostkę, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 17 uor inwestycje długoterminowe wycenione zostały na dzień bilansowy w wartości nominalnej, i obejmują udziały członkowskie.

3.1.5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**13 697,32 zł**

Stanowią one 0,02% bilansowej sumy aktywów.

Są to aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, naliczone od ujemnych różnic przejściowych, z tytułu tworzenia rezerw na świadczenia emerytalno – rentowe oraz nagrody jubileuszowe.

3.2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie**29 936 973,80 zł**

Stanowią 39,18% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.2.1. Zapasy**12 829,18 zł**

Stanowią one 0,02% bilansowej sumy aktywów i zostały w bilansie wykazane z uwzględnieniem kryteriów określonych w art. 3 ust. 1 pkt 18 uor w zakresie cyklu operacyjnego.

Nazwa	Wartość wg ksiąg	Odpisy aktualizujące	Kwota wykazana w bilansie
Materiały	12 829,18		12 829,18
Razem	12 829,18		12 829,18

Zapasy zostały zinwentaryzowane drogą spisów z natury oraz ustawową metodą weryfikacji ich wartości i dokumentów. Wyniki rozliczenia inwentaryzacji różnic nie wykazały.

3.2.2. Należności krótkoterminowe

10 855 617,28 zł

Stanowią 14,21% aktywów i dotyczą należności od:

Należności i roszczenia	kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący	Kwota w bilansie
Należności z tyt. dostaw i usług	15 041 529,18	(4 304 899,32)	10 736 629,86
Należności z tyt. podatków i ZUS	47 525,32		47 525,32
Inne należności	71 462,10		71 462,10
Razem	15 160 516,60	(4 304 899,32)	10 855 617,28

Należności wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności (art. 28.1.7 i 7^a uor). Stosowny odpis aktualizujący został dokonany w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Odpisy utworzone były z uwzględnieniem stopnia ryzyka, jakie wiąże się z daną należnością.

W ocenie wiarygodności tej pozycji bilansowej, zwracają uwagę należności krajowe z tytułu dostaw i usług, które obejmują 98 % zadłużeń z tytułu opłat czynszowych, natomiast należności zagraniczne w roku 2015 w badanej jednostce nie wystąpiły. W należnościach krótkoterminowych nie występują przedawnione salda z tytułu sprzedaży dokonanej przez badaną jednostkę przeszło 2 lata temu.

Inne należności krótkoterminowe obejmują rozrachunki z pracownikami z tytułu pożyczek ZFŚS i podobne.

W odniesieniu do problemu odsetek za zwłokę od dłużników w zapłacie wymagalnych należności (ustawa z dn. 08.03.2013r. Dz.U. poz. 403) stwierdzono, że Spółdzielnia w tym zakresie odsetki ewidencjonuje na koncie pozabilansowym. Przychodem są w momencie ich otrzymania. Wyjątek stanowią odsetki zasądzone, które są ujęte bilansowo.

3.2.3. Inwestycje krótkoterminowe

9 453 336,79 zł

Stanowią 12,37% aktywów i obejmują:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.
Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 453 336,79
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 453 336,79
Inne inwestycje krótkoterminowe	
Razem	9 453 336,79

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

Krótkoterminowe aktywa finansowe w pozostałych jednostkach obejmują akcje i obligacje wycenione zgodnie z rozdziałem 3 rozporządzenia Min. Fin. z 12.12.2001 r. o instrumentach finansowych, tj. w wartości godziwej/w skorygowanej cenie nabycia.

3.2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**9 615 190,55 zł**

Stanowią 12,58% aktywów i obejmują tytuły:

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		Stan na koniec okresu
-	Rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku finansowego	475 801,71
-	Fundusz remontowy aktywny	9 139 388,84
Razem		9 615 190,55

a) wynik GZM za rok 2015 przedstawia się następująco:

wynik GZM roku 2015, w tym:	935 189,45
nadwyżka kosztów nad przychodami	-475 801,71
nadwyżka przychodów nad kosztami	1 410 991,16

b) fundusz remontowy przedstawia się następująco:

	fundusz remontowy nieruchomości	fundusz remontowy mienia	ogółem fundusz remontowy
stan funduszu remontowego wg stanu na 01.01.2015r.	-10 755 290,01	2 754 112,60	-8 001 177,41
zwiększenia, w tym:	5 678 781,30	1 241 802,84	6 920 584,14
odpis	5 204 831,96	1 241 802,84	6 446 634,80
odszkodowania	40 634,89		
nadwyżka bilansowa	433 314,45		
wydatki remontowe	3 205 264,97	1 316 674,48	4 521 939,45
stan funduszu remontowego wg stanu na 31.12.2015r.	-8 281 773,68	2 679 240,96	-5 602 532,72

w tym fundusz
remontowy:

aktywny			-9 139 388,84
pasyny			3 536 856,12

Biegły nie wnosi uwag do tej pozycji bilansowej, gdyż jednostka wiarygodnie aktywowała koszty w wysokości przypadającej na następne okresy sprawozdawcze, zgodnie z przyjętymi zasadami (art. 39 uor).

3.3. Ogółem aktywa bilansu wynoszą**76 413 756,71 zł**

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

4. PASYWA zbadanego bilansu kształtują się następująco:**4.1. Kapitał własny 52 120 565,59 zł**

Stanowi 68,21% pasywów bilansu, w tym:

4.1.1. Kapitał (fundusz) podstawowy 38 158 256,07 zł

wykazany zgodnie ze stanem faktycznym i prawnym określonym w art. 36 uor, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych a jego wysokość spełnia wymagania statutu.

4.1.2. Kapitał (fundusz) zapasowy 12 552 517,79 zł

Kapitał zapasowy został zwiększony w roku obrotowym o 11.900 zł z wpłat wpisowego oraz spłaty kredytu starego portfela w kwocie 155,54zł, natomiast zmniejszenia nastąpiły w związku z księgowaniami dotyczącymi ustanowienia odrębnej własności jak również przeniesienie na wynik GZM kwoty 840.026,61zł wynikłej z ugody sądowej.

4.1.3. Wynik finansowy netto roku obrotowego – zysk 1 409 791,73 zł

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

4.2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania 24 293 191,12 zł

Stanowią one 31,79% bilansowej sumy pasywów i z tego przypada na:

4.2.1. Rezerwy na zobowiązania 778 522,22 zł

Stanowią 1,02% pasywów i obejmują:

Rezerwy	Stan na początek okresu	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na koniec okresu
Rezerwy na świadczenia pracownicze	699 052,32	138 239,01	58 769,11	778 522,22
Razem	699 052,32	138 239,01	58 769,11	778 522,22

Rezerwy na świadczenia pracownicze w kwocie 778.522,22zł, dotyczą prawidłowo ustalonych przyszłych zobowiązań na odprawy emerytalno rentowe oraz nagrody jubileuszowe. Pozostałe rezerwy nie wystąpiły.

4.2.2. Zobowiązania długoterminowe - na dzień bilansowy w kwocie 11 719 617,72 zł

Stanowią one 15,34% bilansowej sumy pasywów i obejmują kredyty bankowe. Na w/w kredytach ustanowiono zabezpieczenia wynikające z zawartych umów.

	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
kredyt PKO	12 008 912,91	13 001 872,10
kredyt BOŚ	791 622,00	879 580,00
Razem	12 800 534,91	13 881 452,10
w tym zobowiązania:		
długoterminowe	11 719 617,72	13 186 974,31
krótkoterminowe	1 080 917,19	694 477,79

Figurująca w bilansie na koniec roku poprzedniego kwota 1.080.917,17 zł została rozliczona w ciągu roku obrotowego, poprzez prawidłowe przekwalifikowanie jej na zobowiązania krótkoterminowe.

4.2.3. Zobowiązania krótkoterminowe

10 384 060,02 zł

Stanowią 13,59% pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
Zobowiązania krótkoterminowe	10 384 060,02	12 638 412,55
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek ,w tym:	6 756 088,96	8 796 237,84
a) kredyty i pożyczki	1 080 917,19	694 477,79
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 277 710,18	3 277 142,32
- do 12 miesięcy	1 277 710,18	3 277 142,32
e) zaliczki otrzymane na dostawy	3 486 783,44	3 698 679,33
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	200 210,26	192 017,94
i) inne zobowiązania	710 467,89	933 920,46
3. Fundusze specjalne	3 627 971,06	3 842 174,71

Ad 2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek dotyczą:

c) zaciągniętych kredytów

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy ubr.
- kredyt	1 080 917,19	694 477,79
Razem	1 080 917,19	694 477,79

d) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenione zgodnie z art. 28 ust. 1 uor. obejmują:

Wyszczególnienie	do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy	Razem
- Rozrachunki z dostawcami kraj.	1 277 710,18		1 277 710,18
Razem	1 277 710,18		1 277 710,18

Wymagane zapłaty rozrachunki z dostawcami uregulowano do dnia 15.03.2016r w 100%.

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

- e) Zaliczki otrzymane na dostawy 3 486 783,44 zł,
dotyczą mediów, które zgodnie z zasadami zawartymi w regulaminach zostaną rozliczone w roku 2016r.
- g) Zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych obejmują rozrachunki z następujących tytułów:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br
- Podatek dochodowy od osób fizycznych	30 850,00
- Podatek VAT	28 089,00
- Składki ZUS	135 262,26
- Opłata PFRON	6 009,00
Razem	200 210,26

Powyższe zobowiązania są zgodne z deklaracjami podatkowymi złożonymi do US.

- i) Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe 710 467,89 zł
obejmują wiarygodne rozliczenia z tytułu kaucji za lokale użytkowe, wkładów dotyczących mas spadkowych gdzie trudno ustalić spadkobierców i inne.

Ad 3. Fundusze specjalne 3 627 971,06 zł

w tym:

- ZFŚS 90 932,28zł,
- fundusz remontowy pasywny 3 536 856,12zł oraz
- fundusz na spłatę kredytów długoterminowych 182,66zł.

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

Również gospodarka funduszem remontowym odbywała się na podstawie regulacji wewnętrznych. Fundusz na spłatę kredytów długoterminowych wykazuje wzajemną zgodność z należnościami długoterminowymi.

4.2.4. Rozliczenia międzyokresowe 1 410 991,16 zł

Stanowią one 1,85% bilansowej sumy pasywów.

Pozycję stanowi nadwyżka przychodów nad kosztami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

4.3. Ogółem pasywa bilansu 76 413 756,71 zł

Wszystkie pozycje pasywów zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości i przyjętej przez jednostkę polityce rachunkowości.

Nie stwierdzono sald nierealnych i przedawnionych.

5. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony został w wariantcie porównawczym, z uwzględnieniem postanowień art. 47 ustawy o rachunkowości, zgodnie z przyjętą „Polityką Rachunkowości”.

5.1. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wynoszą 40 417 109,46 zł z tego przypada na:

5.1.1. Przychody netto ze sprzedaży produktów 43 119 128,73 zł

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

5.1.2. Zmiana stanu produktów (2 704 848,57) zł

jest prawidłowo ustalona i zapewnia porównywalność przychodów ze sprzedaży z kosztami poniesionymi przez jednostkę w roku obrotowym, obejmuje rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne, w tym wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2015, który wykazywał nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 935.189,45zł, na nieruchomościach ukształtował się następująco:

	Nadwyżka kosztów nad przychodami na GZM	Nadwyżka przychodów nad kosztami na GZM	Wynik GZM
wynik GZM roku 2015	475 801,71	1 410 991,16	935 189,45

5.1.3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki stanowi 2 416,15 zł

i został wykazany w celu ustalenia prawidłowego wyniku finansowego netto jednostki za rok obrotowy.

5.1.4. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów wynoszą 413,15 zł

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

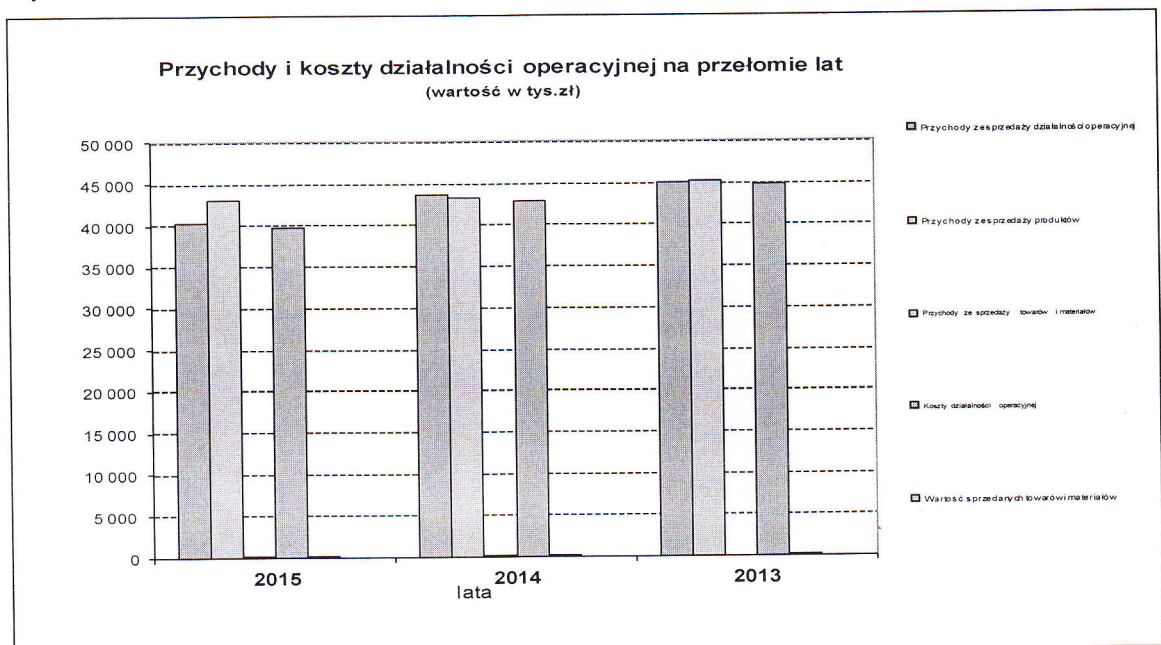
5.2. Koszty działalności operacyjnej 39 775 818,27 zł

Koszty te ustalone zostały w sposób współmierny do przychodów, z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości, w tym zasady memoriału, co biegły zbadał poprzez sprawdzenie kosztów z miesiąca listopada - grudnia roku badanego i stycznia – lutego roku następnego, w sensie ich związku ze sporządzonym RZiS.

Kwalifikacja kosztów do odpowiednich kont układu rodzajowego jest prawidłowa.

Koszty	Kwota w zł	kosztów w %
Amortyzacja	192 953,08	0,5
Zużycie materiałów i energii	20 817 864,67	52,3
Usługi obce	5 014 621,99	12,6
Podatki i opłaty	3 089 029,60	7,8
Wynagrodzenia	3 253 963,69	8,2
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	689 637,08	1,7
Pozostałe koszty rodzajowe	6 716 998,41	16,9
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	749,75	
Razem	39 775 818,27	100,0

Wykres kształtowania się przychodów ze sprzedaży z kosztami działalności operacyjnej.



5.3. Pozostałe przychody operacyjne**2 128 328,72 zł**

obejmują występujące przychody, związane pośrednio z podstawową działalnością jednostki.

Pozostałe przychody operacyjne	Kwota w zł
Sprzedaż złomu	9 474,00
Inne przychody operacyjne	2 118 854,72
- dotacja z UG Radom na działalność świetlic	24 000,00
- zwrot kosztów sądowych	63 799,07
- wycena mieszkań	1 180,00
- zastępstwo procesowe	13 214,74
- ustanowienie odrębnej własności	430 017,78
- przedawnione wkłady	66 373,89
- odpłatność za domofony	72 730,05
- otrzymane odszkodowania	22 935,88
- otrzymane wpłaty na które utworzono odpisy aktualizujące	613 614,54
- otrzymane odszkodowania za niedostarczone lokale socjalne	722 707,77
- działalność społeczno-wychowawcza, specyfikacje i inne	88 281,00
Razem	2 128 328,72

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

5.4. Pozostałe koszty operacyjne**1 904 353,47 zł**

Pozostałe koszty operacyjne	Kwota w zł
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 068 594,68
Inne koszty operacyjne	835 758,79
- opłaty sądowe i komornicze	121 042,16
- darowizny aktywów obrotowych (łącznie z VAT)	48 250,00
- kary, grzywny, odszkodowania	56 623,15
- koszt własny sprzedanych lokali na przetargu	450 000,00
- koszt własny montażu instalacji domofonowej	72 870,53
- koszt własny działalności kulturalno oświatowej	19 135,61
- pozostałe koszty	67 837,34
Razem	1 904 353,47

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

5.5. Przychody finansowe

1 362 106,60 zł

obejmują wiarygodne korzyści uzyskane przez jednostkę z operacji finansowych roku 2015, w tym głównie odsetki od należności.

Przychody finansowe	Kwota w zł
Odsetki naliczone od należności	157 521,17
Odsetki naliczone od kredytów	479 321,37
Inne	725 264,06
- Odsetki otrzymane od lokali mieszkalnych	530 923,47
- Odsetki otrzymane od lokali o innym przeznaczeniu	50 784,68
- Odsetki otrzymane od lokat	143 553,06
- Odsetki otrzymane od rachunku bankowego	2,85
Razem	1 362 106,60

5.6. Koszty finansowe

576 990,12 zł

obejmują następujące operacje finansowe.

Koszty finansowe	Kwota w zł
Odsetki, w tym	576 990,12
odsetki od kredytów i pożyczek	479 321,37
odpisy aktualizujące	96 905,68
Razem	576 990,12

5.8. Wynik finansowy brutto

Powyższe dane dotyczące przychodów i kosztów pozwalają na ustalenie figurującego w rachunku zysków i strat wyniku z całokształtu działalności w kwocie 1.650.382,92 zł.

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

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

Wyszczególnienie		Kwota w zł
Przychody i zyski nadzwyczajne ogółem wg ksiąg rachunkowych (bez zmiany stanu produktów i kosztu wytworzenia na potrzeby własne)		46 614 399,96
Przychody wyłączone z opodatkowania		3 171 572,29
-	Wpłaty odpisu aktualizującego dotyczącego GZM	1 010 244,84
-	Inne przychody operacyjne dotyczące GZM	2 006 573,72
-	Naliczone odsetki od należności	154 753,73
Przychody podatkowe		43 442 827,67

Przychody ogółem wg ksiąg rachunkowych różnią się o kwotę 3.171.572,29 zł, wykazaną w RZiS, ze względu na obowiązującą inną metodę ujęcia w księgach rachunkowych sprzedaży finansowych i niefinansowych aktywów trwałych.

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

Wyszczególnienie		Kwota w zł
Koszty i straty nadzwyczajne ogółem wg ksiąg rachunkowych (bez zmiany stanu produktów i kosztu wytworzenia na potrzeby własne)		43 093 638,14
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu		1 856 063,63
-	odsetki	480 025,12
-	odpisy aktualizujące	1 165 500,36
-	darowizny	48 250,00
-	odszkodowania	22 922,05
-	koszty PFRON	73 132,00
-	koszt reprezentacji	6 569,82
-	opłaty sądowe i komornicze	33 701,10
-	koszt działalności kulturalno - oświatowej	19 135,61
-	inne	6 827,57
Koszty uzyskania przychodu		41 237 574,51

Koszty ogółem wg ksiąg rachunkowych różnią się o kwotę 1.856.063,63 zł, wykazaną w RZiS ze względów podanych w punkcie 6.1. niniejszego raportu.

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

Wyszczególnienie	Kwota w zł
- Przychód podatkowy	43 442 827,67
- Koszty uzyskania przychodu	41 237 574,51
- Dochód (strata) podatkowy(a)	2 205 253,16
- Dochody (przychody) wolne lub zwolnione od podatku (-)	(935 189,45)
- Dochód do opodatkowania	1 270 063,71
- Podstawa opodatkowania	1 270 064,00
- Podatek dochodowy wg stawki 19 %	241 312,00
- Aktywa z tytułu odroczonego pod. doch.	(720,81)
- Podatek dochodowy wykazany w RZIS	240 591,19
- Zysk brutto	1 650 382,92
- Zysk netto	1 409 791,73

W rachunku zysków i strat jednostka wykazała zysk netto za rok badany w wysokości 1 409 791,73 zł i w tej samej wiarygodnej kwocie figuruje ona - w pasywach bilansu.

W zakresie rozliczeń podatkowych biegły potwierdza zgodność przekształcenia wyniku brutto w wynik netto ze sporządzonymi przez jednostkę „Dodatkowymi informacjami i objaśnieniami”, wymaganymi przez ustawę o rachunkowości - zał. Nr 1 do uor, pkt 2.5. załącznika.

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

7. Badanie pozostałych części składowych sprawozdania finansowego.

7.1. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony został metodą pośrednią, zgodnie z art. 48b ustawy o rachunkowości w sposób wiarygodny, powiązany z bilansem i rachunkiem zysków i strat oraz księgami rachunkowymi i wykazuje bilansową zmianę środków pieniężnych w kwocie (+) 2 428 682,50zł.

Lp	Zmiana (+ / -)	Kwota w zł
A.	środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej w wysokości	3 898 086,95
B.	środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej w wysokości	(2 047,86)
C.	środków pieniężnych netto z działalności finansowej w wysokości	(1 467 356,59)
D.	środków pieniężnych netto, razem (A.+/-B.+/-C.)	2 428 682,50
E.	bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	2 428 682,50

7.2. Zestawienie zmian w kapitale własnym w roku obrotowym.

Jednostka kompletnie i wiarygodnie ujęła pozycje kształtujące zmniejszenie kapitału własnego o **1 313 495,73** zł, zgodnie z bilansem i księgami rachunkowymi oraz postanowieniami art. 48a ustawy o rachunkowości.

7.3. Informacja dodatkowa.

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

7.4. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki.

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

7.5. Naruszenie przepisów prawa.

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

7.6. Dodatkowe zagadnienia.

Umowa o badanie nie przewidywała sprawdzenia dodatkowych zagadnień.

7.7. Zdarzenia po dacie bilansu.

Biegły stwierdza, że między dniem bilansowym, a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i wynik bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu 31.03.2016r.

7.8. Transakcje z jednostkami powiązаныmi.

Nie występują.

8. Podsumowanie.

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

Raport zawiera 26 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta.

Integralną część raportu stanowią załączniki:

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

Kluczowy biegły rewident:

Jolanta Piskorz

nr rej 10195

Tarnów, dn.31 marzec 2016

Nazwa i numer podmiotu

uprawnionego oraz podpis osoby

MAŁOPOLSKI ZWIĄZEK REWIZYJNY
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWYCH

z siedzibą w Tarnowie
33-100 Tarnów, ul. Sowińskiego 19
tel./fax 14/626-09-90

Podmiot upraw. do bad. spraw. finans.
NR 1460

ZASTĘPCA PREZESA

mgr Jolanta Piskorz

Biegły Rewident

Nr 10195

ZASTĘPCA PREZESA
ds. ORGANIZACYJNYCH

mgr Aneta Piekos