

**OPINIA**  
**NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**  
**I**  
**RAPORT UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ**

**z badania sprawozdania finansowego  
za rok 2015**

**Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
"Grochów"**

04-359 Warszawa, ul. Kobielska 1

**Raport**  
**uzupełniający opinię biegłego rewidenta**  
**z badania sprawozdania finansowego**  
**Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej "Grochów"**  
**z siedzibą w 04-359 Warszawa, ul. Kobielska 1**  
**za rok obrotowy od 01.01.2015 do 31.12.2015**

## SPIS TREŚCI

A.	Część ogólna.....	3
B.	Kluczowe wielkości bezwzględne i wskaźniki.....	7
1.	Bilans porównawczy.....	7
2.	Rachunek zysków i strat.....	10
3.	Omówienie analizy wskaźnikowej.....	12
3.1	Wskaźniki rentowności.....	12
3.2	Wskaźniki płynności finansowej.....	12
3.3	Wskaźniki rotacji.....	12
3.4.	Omówienie pozostałych wskaźników.....	13
3.4.1.	Wskaźniki do analizy poziomej i pionowej bilansu.....	13
4.	Zdolność Spółdzielni do kontynuowania działalności.....	13
C.	Część szczegółowa.....	14
1.	Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości.....	14
2.	Inwentaryzacja aktywów i pasywów.....	15
3.	AKTYWA.....	16
3.1.1.	Wartości niematerialne i prawne.....	16
3.1.2.	Rzeczowe aktywa trwałe.....	16
3.1.3.	Należności długoterminowe.....	17
3.1.4.	Inwestycje długoterminowe.....	17
3.1.5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.....	17
3.2.	Aktywa obrotowe.....	18
3.2.1.	Zapasy.....	18
3.2.2.	Należności krótkoterminowe.....	18
3.2.3.	Inwestycje krótkoterminowe.....	18
3.2.4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.....	19
3.3.	Ogółem aktywa bilansu.....	19
4.	PASYWA.....	20
4.1.	Fundusze własne ogółem.....	20
4.1.1.	Fundusz podstawowy.....	20
4.1.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna).....	20
4.1.3.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna).....	20
4.1.4.	Fundusz zapasowy.....	20
4.1.5.	Fundusz z aktualizacji wyceny.....	20
4.1.6.	Pozostałe fundusze rezerwowe.....	20
4.1.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych.....	20
4.1.8.	Wynik finansowy netto roku obrotowego.....	20
4.1.9.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna).....	20
4.2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania.....	20
4.2.1.	Rezerwy na zobowiązania.....	21
4.2.2.	Zobowiązania długoterminowe.....	21
4.2.3.	Zobowiązania krótkoterminowe.....	21
4.2.4.	Rozliczenia międzyokresowe.....	22
4.3.	Ogółem pasywa bilansu.....	22
5.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	23
5.1.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi.....	23
5.1.1.	Przychody ze sprzedaży.....	23
5.1.2.	Zmiana stanu produktów.....	23
5.1.3.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby.....	23
5.1.4.	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów.....	23
5.2.	Koszty działalności operacyjnej.....	23
5.3.	Pozostałe przychody operacyjne.....	24
6.	Podatek dochodowy.....	25
7.	Badanie pozostałych części składowych sprawozdania finansowego.....	26
7.1.	Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.....	26
7.2.	Zestawienie zmian w funduszu własnym w roku obrotowym.....	26
7.3.	Informacja dodatkowa.....	26
7.4.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.....	26
7.5.	Naruszenie przepisów prawa.....	26
7.6.	Zdarzenia po dacie bilansu.....	26
8.	Podsumowanie.....	27

## A. Część ogólna

1. Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Grochów” prowadzi działalność w oparciu o postanowienia:
  - a) ustawy Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 z późn. zmianami)
  - b) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zmianami)
  - c) statutu Spółdzielni z dnia 29.11.2007 r. ze zmianami, z których ostatnią Sąd zarejestrował 30.06.2008 r.
  
2. Spółdzielnia posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:
  - a) numer KRS 0000143268 w rejestrze przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym nadany przez Sąd Rejonowy w Warszawie.
  - b) numer identyfikacji podatkowej NIP 1132165520 nadany w dniu 10.09.1999 r. przez Urząd Skarbowy Warszawa Praga Południe.
  - c) numer identyfikacyjny Regon 016072062 nadany przez Urząd Statystyczny w Warszawie.
  
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni zarejestrowanym przez Sąd w KRS jest:
  - a) Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
  - b) 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,
  - c) Budowanie i nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - d) Budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - e) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni,
  - f) Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni.

4. Organy Spółdzielni:

- a) Rada Nadzorcza o kadencji określonej w statucie, działała w roku sprawozdawczym w następującym składzie:

Zbigniew Konarzewski	Przewodniczący Rady
Jerzy Ornatowski	Zastępca Przewodniczącego Rady
Anna Maciak	Sekretarz Rady
Jacek Jarosławski	Członek Rady
Danuta Jastrzębska Kloch	Członek Rady
Marek Jędruszak	Członek Rady, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
Maria Michałowska	Członek Rady
Beata Wieczorek	Członek Rady
Longina Seliga	Członek Rady
Dariusz Płaczkowski	Członek Rady, Przewodniczący Komisji Eksploatacyjnej
Tomasz Olawa	Członek Rady

- b) Zarząd powołany przez uprawniony organ prowadzący sprawy Spółdzielni, działał w roku sprawozdawczym w składzie:

Waldemar Piwowarski	Prezes Zarządu	od 2000 r.
Sławomir Kalinowski	Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Inwestycyjnych	od 2000 r.
Barbara Piwowar	Członek Zarządu –Główny Księgowy	od 2000 r.

5. Główny księgowy Spółdzielni:

Głównym Księgowym Spółdzielni i członkiem Zarządu jest Pani Barbara Piwowar.

6. Fundusze własne kształtują się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>33 621 930,64</b>	<b>35 140 423,97</b>
<b>Kapitał (fundusz) podstawowy, w tym:</b>	30 560 030,23	39 426 604,23
- fundusz wkładów budowlanych )	27 340 182,38	
- fundusz wkładów mieszkaniowych	2 940 067,85	
- fundusz udziałowy	279 780,00	
<b>Kapitał (fundusz) zapasowy</b>	2 453 224,56	
<b>Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny</b>		(5 031 104,16)
<b>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</b>		
<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>		
<b>Zysk (strata) netto</b>	608 675,85	744 923,90

7. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 3 Spółdzielnia zatrudniała średnio w badanym roku obrotowym 22 osoby, w roku poprzednim także 22 osoby (po przeliczeniu na pełne etaty).
8. Uchwałą nr 24/2015 Rady Nadzorczej z dnia 17.12.2015 do (nie obowiązkowego w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości) badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – zgodnie z art. 66 ustęp 4 ustawy o rachunkowości - wybrany został podmiot audytorski ABR Audytor Sp. z o.o. wpisany pod numerem 3001 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.
9. Badanie, zgodnie z umową z dnia 08.04.2016 r. zawartą w wykonaniu uchwały z punktu 8 przeprowadzono w siedzibie Spółdzielni w okresie od 11.04.2016 r. do 09.05.2016 r.
10. Zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Bogdan Broniewski (nr rej. 9061) oświadczają, że pozostają niezależni od badanej Spółdzielni, w rozumieniu art. 56 ust. 3 ustawy z dnia 07 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.
11. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych: Agencję Usług Audytorskich i Rachunkowych „EKORA” Sp. z o.o. i otrzymało opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone Uchwałą nr 2/2015 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej – Protokół z dnia 23.06.2015 r.

12. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany:
- stosownie do art. 69 ustawy o rachunkowości zostało złożone w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy – XIV Wydział Gospodarczy KRS w dniu 03.07.2015 r.; Sąd dokonał wpisu w dniu 18.08.2015 r.
  - stosownie do art. 27 ustawy z 15.02.1992 r. zostało złożone w Urzędzie Skarbowym w dniu 03.07.2015 r.
13. Zbadane sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy, zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości, obejmuje:
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
  - bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 42 805 558,33 zł;
  - rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujący:
    - zysk netto z pozostałej działalności gospodarczej w wysokości 608 675,85 zł;
    - nadwyżkę kosztów nad przychodami GZM w kwocie 291 643,22 zł.
  - dotatkowe informacje i objaśnienia.
14. Zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia udostępniła biegłemu prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzieliła informacji niezbędnych do wydania opinii biegłego rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym.
15. Ponadto Zarząd Spółdzielni, stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące m.in.:
- kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności,
  - ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
  - nie zaistnienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.
16. Niniejszy raport został opracowany przez biegłego rewidenta na podstawie rewizyjnej dokumentacji roboczej, wymaganej przez art. 65 ust. 6 ustawy o rachunkowości, z uwzględnieniem:
- stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,
  - poziomu istotności ustalonego dla sprawozdania finansowego,
  - zawodowego osądu biegłego zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,
  - stanu rozrachunków z tytułów podatkowych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną Spółdzielnię, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.

**B. Kluczowe wielkości bezwzględne i wskaźniki względne charakteryzujące wynik bilansowy Spółdzielni oraz jej sytuację majątkową i finansową za rok obrotowy i dwa lata poprzedzające.**

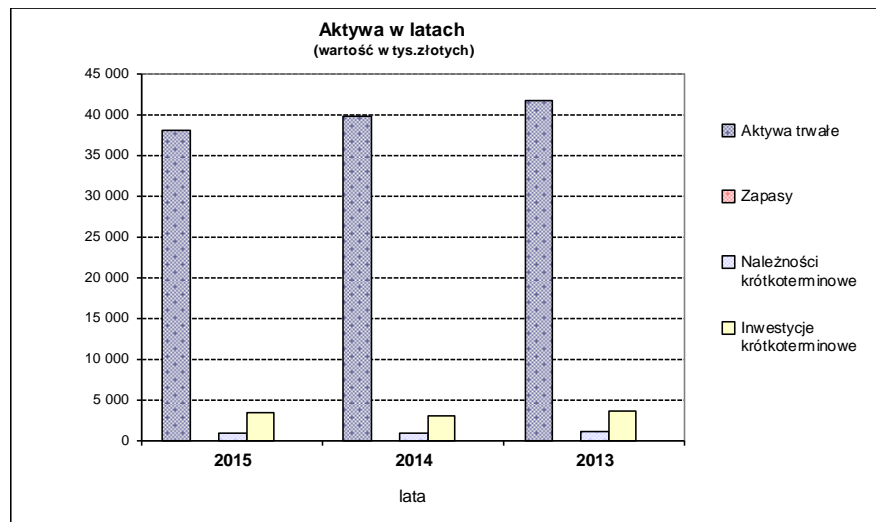
Wynik działalności gospodarczej, zmiany rachunku zysków i strat, bilansu oraz wskaźników finansowych charakteryzują tabele i wykresy podane niżej:

**1. Bilans porównawczy**

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

Lp	Wyszczególnienie	2015		2014		2013		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
			udziału		udziału		udziału				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>A.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>37 888,7</b>	<b>88,5</b>	<b>39 698,1</b>	<b>89,3</b>	<b>41 657,0</b>	<b>88,1</b>	<b>(1 809,4)</b>	<b>95,4</b>	<b>(3 768,3)</b>	<b>91,0</b>
I.	Wartości niematerialne i prawne	3,8	0,0					3,8		3,8	
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	30 737,4	71,8	32 163,3	72,3	33 755,8	71,4	(1 425,9)	95,6	(3 018,4)	91,1
III.	Należności długoterminowe										
1.	Od jednostek powiązanych										
IV.	Inwestycje długoterminowe										
a)	w jednostkach powiązanych										
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 147,5	16,7	7 534,8	16,9	7 901,2	16,7	(387,3)	94,9	(753,8)	90,5
<b>B.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>4 916,8</b>	<b>11,5</b>	<b>4 764,7</b>	<b>10,7</b>	<b>5 636,4</b>	<b>11,9</b>	<b>152,2</b>	<b>103,2</b>	<b>(719,6)</b>	<b>87,2</b>
I.	Zapasy										
II.	Należności krótkoterminowe	822,4	1,9	833,0	1,9	1 022,9	2,2	(10,7)	98,7	(200,6)	80,4
1.	Należności od jednostek powiązanych										
III.	Inwestycje krótkoterminowe	3 378,8	7,9	2 917,5	6,6	3 648,4	7,7	461,3	115,8	(269,6)	92,6
a)	w jednostkach powiązanych										
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	715,7	1,7	1 014,2	2,3	965,1	2,0	(298,4)	70,6	(249,4)	74,2
<b>Aktywa razem</b>		<b>42 805,6</b>	<b>100,0</b>	<b>44 462,8</b>	<b>100,0</b>	<b>47 293,4</b>	<b>100,0</b>	<b>(1 657,2)</b>	<b>96,3</b>	<b>(4 487,9)</b>	<b>90,5</b>

Graficznie aktywa przedstawiają się następująco:

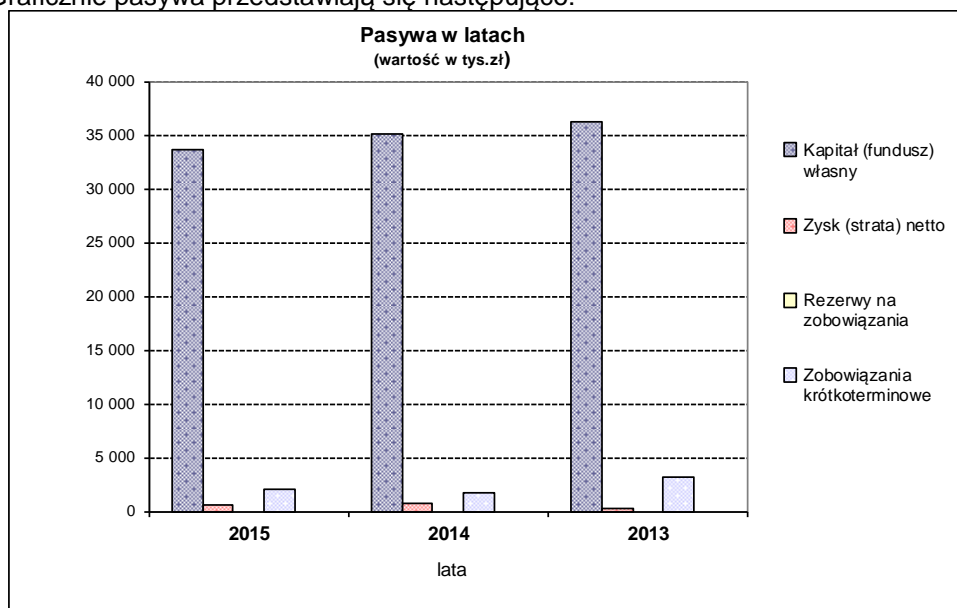




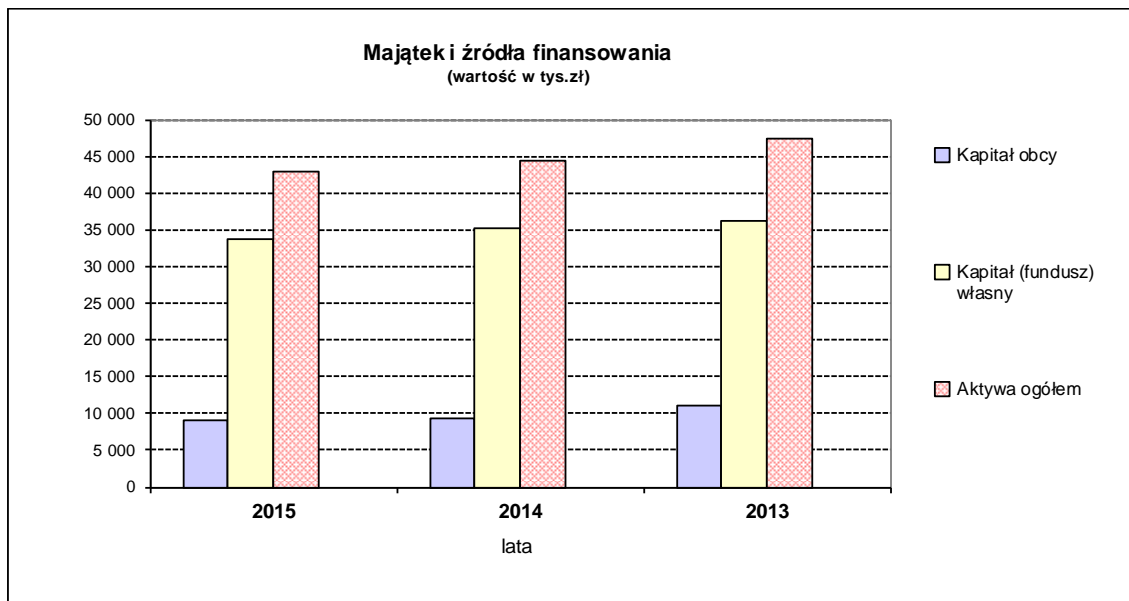
**Pasywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:**

Lp	Wyszczególnienie	2015		2014		2013		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
			udziału		udziału		udziału				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>A.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>33 621,9</b>	<b>78,5</b>	<b>35 140,4</b>	<b>79,0</b>	<b>36 203,4</b>	<b>76,6</b>	<b>(1 518,5)</b>	<b>95,7</b>	<b>(2 581,5)</b>	<b>92,9</b>
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	30 560,0	71,4	39 426,6	88,7	41 074,5	86,9	(8 866,6)	77,5	(10 514,4)	74,4
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)										
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	2 453,2	5,7					2 453,2		2 453,2	
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny			(5 031,1)	(11,3)	(5 105,4)	(10,8)	5 031,1		5 105,4	
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych										
VIII.	Zysk (strata) netto	608,7	1,4	744,9	1,7	234,3	0,5	(136,2)	81,7	374,3	259,7
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
<b>B.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>9 183,6</b>	<b>21,5</b>	<b>9 322,3</b>	<b>21,0</b>	<b>11 090,0</b>	<b>23,4</b>	<b>(138,7)</b>	<b>98,5</b>	<b>(1 906,4)</b>	<b>82,8</b>
I.	Rezerwy na zobowiązania										
II.	Zobowiązania długoterminowe	7 192,7	16,8	7 580,0	17,0	7 946,5	16,8	(387,3)	94,9	(753,8)	90,5
1.	Wobec jednostek powiązanych										
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 990,9	4,7	1 742,3	3,9	3 143,5	6,6	248,6	114,3	(1 152,6)	63,3
1.	Wobec jednostek powiązanych										
IV.	Rozliczenia międzyokresowe										
<b>Pasywa razem</b>		<b>42 805,6</b>	<b>100,0</b>	<b>44 462,8</b>	<b>100,0</b>	<b>47 293,4</b>	<b>100,0</b>	<b>(1 657,2)</b>	<b>96,3</b>	<b>(4 487,9)</b>	<b>90,5</b>

Graficznie pasywa przedstawiają się następująco:



Graficznie zmiany w aktywach i pasywach przedstawiają się następująco:



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

- a) Aktywa trwale stanowią 88,5 % całego majątku Spółdzielni, widoczny jest spadek bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych, który w przedziale 3 lat (2013 – 2015) stanowi kwotę -3 768,3 tys. zł (9%). Aktualna narastająca wartość umorzenia jako zużycia tychże środków wynosi dla budynków i budowli 44,71% wartości początkowej, dla urządzeń technicznych, maszyn i pozostałych środków trwałych 85,03%.
- b) W grupie majątku obrotowego odnotowano wzrost o 3,2 % - 52,2 tys. zł, który obejmuje głównie stan środków pieniężnych oraz należności i międzyokresowych rozliczeń krótkoterminowych. Aktywa obrotowe wykazują tendencję wzrostową, głównie wzrost środków pieniężnych.
- c) W pasywach bilansu uwagę zwraca spadek kwotowy w okresie 3 lat funduszy własnych o 2 581,5 tys. zł (7,1 %).

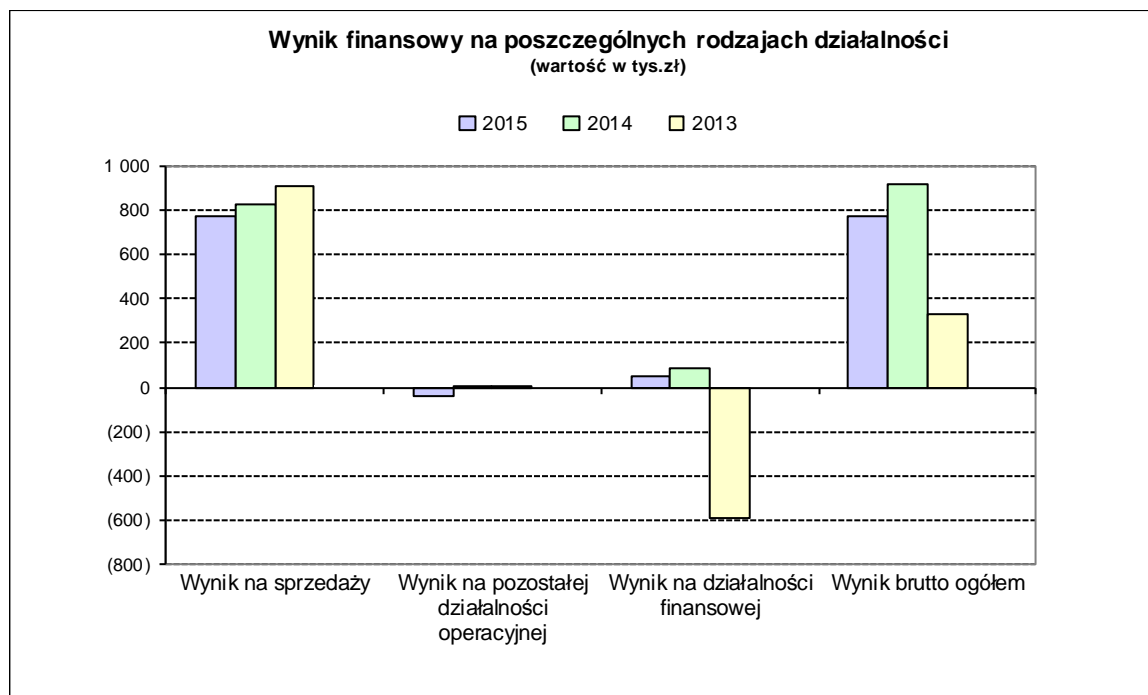
Udział funduszy własnych w finansowaniu majątku Spółdzielni na dzień bilansowy wyniósł 78,5 % w stosunku do ogólnej sumy aktywów.

## 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	%	tys. zł	%	tys. zł	%
			udziału		udziału		udziału	2015/2014		2015/2013	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>A.</b>	<b>Działalność podstawowa</b>										
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	10 880,8	98,9	11 108,7	98,8	10 646,2	98,9	(227,8)	97,9	234,6	102,2
2.	Koszt własny sprzedaży	10 111,5	98,8	10 281,8	99,6	9 735,3	93,3	(170,3)	98,3	376,2	103,9
3.	<b>Wynik na sprzedaży</b>	<b>769,4</b>		<b>826,9</b>		<b>910,9</b>		<b>(57,5)</b>	<b>93,0</b>	<b>(141,5)</b>	<b>84,5</b>
<b>B.</b>	<b>Pozostała działalność operacyjna</b>										
1.	Pozostałe przychody operacyjne	72,5	0,7	45,2	0,4	35,2	0,3	27,3	160,3	37,4	206,2
2.	Pozostałe koszty operacyjne	115,9	1,1	40,5	0,4	28,5	0,3	75,4	285,9	87,4	406,3
3.	<b>Wynik na działalności operacyjnej</b>	<b>(43,4)</b>		<b>4,7</b>		<b>6,6</b>		<b>(48,1)</b>	<b>(920,1)</b>	<b>(50,0)</b>	<b>(652,4)</b>
<b>C.</b>	<b>Wynik operacyjny (A3+B3)</b>	<b>726,0</b>		<b>831,6</b>		<b>917,6</b>		<b>(105,6)</b>	<b>87,3</b>	<b>(191,5)</b>	<b>79,1</b>
<b>D.</b>	<b>Działalność finansowa</b>										
1.	Przychody finansowe	53,7	0,5	87,0	0,8	82,1	0,8	(33,3)	61,7	(28,5)	65,3
2.	Koszty finansowe	2,5	0,0	0,2	0,0	669,7	6,4	2,3	1 202,8	(667,1)	0,4
3.	<b>Wynik na działalności finansowej</b>	<b>51,1</b>		<b>86,8</b>		<b>(587,5)</b>		<b>(35,6)</b>	<b>58,9</b>	<b>638,7</b>	<b>(8,7)</b>
<b>E.</b>	<b>Zdarzenia nadzwyczajne</b>										
1.	Zyski nadzwyczajne										
2.	Straty nadzwyczajne										
3.	<b>Wynik zdarzeń nadzwyczajnych</b>										
<b>F.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (C+D3+E3)</b>	<b>777,2</b>		<b>918,4</b>		<b>330,0</b>		<b>(141,2)</b>	<b>84,6</b>	<b>447,1</b>	<b>235,5</b>
1.	Podatek dochodowy	168,5		173,4		186,3		(5,0)	97,1	(17,8)	90,5
2.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)										
<b>G.</b>	<b>Obowiązkowe obciążenia-razem</b>	<b>168,5</b>		<b>173,4</b>		<b>186,3</b>		<b>(5,0)</b>	<b>97,1</b>	<b>(17,8)</b>	<b>90,5</b>
	<b>Zysk (strata) netto (F-G)</b>	<b>608,7</b>		<b>744,9</b>		<b>143,8</b>		<b>(136,2)</b>	<b>81,7</b>	<b>464,9</b>	<b>423,3</b>
	<b>Przychody ogółem</b>	<b>11 007,0</b>	<b>100,0</b>	<b>11 240,9</b>	<b>100,0</b>	<b>10 763,5</b>	<b>100,0</b>	<b>(233,9)</b>	<b>97,9</b>	<b>243,5</b>	<b>102,3</b>
	<b>Koszty ogółem</b>	<b>10 229,9</b>	<b>100,0</b>	<b>10 322,5</b>	<b>100,0</b>	<b>10 433,5</b>	<b>100,0</b>	<b>(92,7)</b>	<b>99,1</b>	<b>(203,6)</b>	<b>98,0</b>

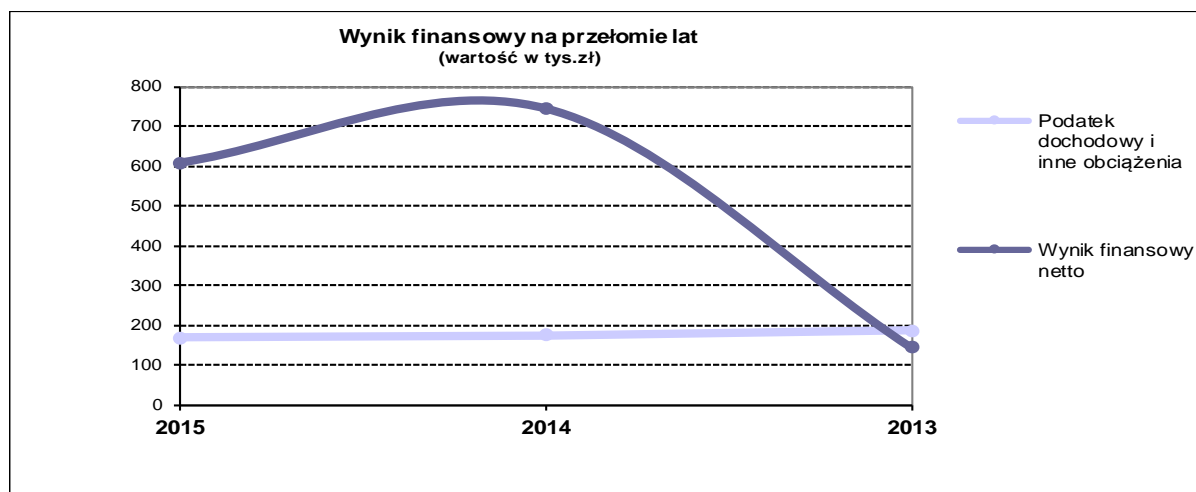
Rachunek zysków i strat obejmuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości 291,6 tys. zł oraz zysk netto na działalności gospodarczej w kwocie 608,7 tys. zł.

Udział poszczególnych elementów rachunku zysków i strat kształtujących wynik finansowy przedstawia się następująco:



Na sprzedaży Spółdzielnia osiągnęła wynik dodatni w kwocie 769,4 tys. zł, na pozostałej działalności operacyjnej stratę łącznie 43,4 tys. zł, oraz na działalności finansowej zysk wynoszący 51 1 tys. zł. Łącznie wynik brutto ukształtował się na poziomie 777,2 tys. zł. Podatek dochodowy wyniósł 168,5 tys. zł, a zysk netto na działalności gospodarczej 608,7 tys. zł.

Wynik finansowy netto na przełomie lat kształtował się następująco:



### 3. Omówienie analizy wskaźnikowej

#### 3.1 Wskaźniki rentowności

Wskaźniki rentowności	wskaźnik bezpieczny	miernik	2015	2014	2013
<b>Rentowność majątku (ROA)</b> <u>wynik finansowy netto x 100</u> aktywa ogółem	5-8	procent	1,42%	1,68%	0,50%
<b>Rentowność netto</b> <u>wynik finansowy netto x 100</u> przychody ogółem	3-8	procent	5,79%	7,21%	2,33%
<b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b> <u>wynik finansowy netto x 100</u> kapitał własny x 100	15-25	procent	1,81%	2,12%	0,65%

Osiągnięty w roku obrotowym zysk powoduje, że wskaźnik za ten okres przyjmuje wartość dodatnią. Wskaźnik rentowności zmniejszył się w porównaniu do roku poprzedniego.

#### 3.2 Wskaźniki płynności finansowej przedstawiają się następująco:

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2015	2014	2013
<b>Wskaźnik płynności finansowej I stopnia</b> <u>aktywa obrotowe - należności z tyt.dostaw i usług powyżej 12 mc</u> zobowiązania krótkoterm. - zobow.krótkoterm.powyżej 12 mc	1,2 - 2,0	krotność	2,47	2,73	1,79
<b>Wskaźnik płynności finansowej II stopnia</b> <u>aktywa obrot. - zapasy - kr.term.RMK czynne - należ.z tyt.dost.i usl.pow.12 mc</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	1,0	krotność	2,11	2,15	1,49
<b>Wskaźnik płynności finansowej III stopnia</b> <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	0,1-0,2	krotność	1,70	1,67	1,16

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

#### 3.3 Wskaźniki rotacji przedstawiają się następująco:

Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2015	2014	2013
<b>Spływ należności (w dniach)</b> <u>średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów,towarów i materiałów	ilość dni porównywalna z lp 18	w dniach	23	28	33
<b>Spłata zobowiązań (w dniach)</b> <u>średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni</u> przychody netto ze sprzedaży produktów,towarów i materiałów	ilość dni porównywalna z lp 17	w dniach	29	17	16

Porównanie szybkości obrotu należnościami w dniach z rotacją zobowiązań w dniach wskazuje na zachowanie optymalnej równowagi dni rotacji, w odniesieniu do należności i zobowiązań.

### 3.4. Omówienie pozostałych wskaźników

#### 3.4.1. Wskaźniki do analizy poziomej i pionowej bilansu

Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2015	2014	2013
<b>Złota reguła bilansowania</b> $\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	88,74%	88,52%	86,91%
<b>Złota reguła bilansowania II</b> $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$	40-80	procent	40,49%	36,57%	55,77%
<b>Złota reguła finansowania</b> $\frac{\text{kapitał własny} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100	procent	366,11%	376,95%	326,45%

Uwagę zwraca wskaźnik „Złotej reguły bilansowania”; wskaźnik wyższy od 100 sygnalizuje prawidłowość sfinansowania aktywów trwałych funduszami własnymi i sprzyja utrzymaniu równowagi finansowej Spółdzielni.

W przedziale 3 lat nastąpił istotny spadek wartości bilansowej Spółdzielni, czyli aktywów netto odpowiadających głównie wartości wyodrębnionych lokali i umorzenia.

#### 4. Zdolność Spółdzielni do kontynuowania działalności w roku następnym po badanym

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno – finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego i zdarzeń gospodarczych, jakie nastąpiły po dniu bilansowym stwierdza się, że aktualna sytuacja Spółdzielni jest stabilna i nie ma zagrożenia dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym.

Zaprezentowane wskaźniki ekonomiczne wskazują na stabilność struktury finansowania. Nie występują zakłócenia w terminowym regulowaniu zobowiązań wymagalnych.

Ponadto należy zauważyć, że Spółdzielnia uzyskała ujemny wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi i zysk na działalności gospodarczej.

## **C. Część szczegółowa**

### **1. Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości.**

#### **1.1. Księgowość Spółdzielni.**

Księgowość funkcjonuje na podstawie przyjętych przez Spółdzielnię zasad zwanych „Polityką Rachunkowości”, zatwierdzonych przez Zarząd z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2008 r. W opracowaniu tym ujęto wybrane 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.

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

- a) Spółdzielnia przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 01.01. roku badanego,
- b) prowadziła w sposób poprawny księgi rachunkowe, przy użyciu programu komputerowego,
- c) operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- d) dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości.

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

- a) Spółdzielnia przechowuje zbiory w postaci wydruków papierowych oraz na magnetycznych dyskach twardych odpowiednio do przyjętych wewnętrznych zasad uregulowanych w Polityce Rachunkowości i przechowuje zbiory danych,
- b) przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie zarządu Spółdzielni, 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 Spółdzielni jest rok kalendarzowy, a okresem sprawozdawczym miesiąc.

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.

## 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) spisu z natury:
  - środki pieniężne w kasie na dzień 31.12.2015 r.
- b) w drodze potwierdzenia sald:
  - rozrachunki z odbiorcami i dostawcami na dzień 31.12.2015 r.
  - środki na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2015 r.
- c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny:
  - należności z tytułów publiczno – prawnych na dzień 31.12.2015 r.
  - fundusze specjalne na dzień 31.12.2015 r.
  - rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2015 r.
  - fundusze własne na dzień 31.12.2015 r.

Spółdzielnia przeprowadziła inwentaryzację roczną na podstawie z uchwały Zarządu nr 24/2015 z dnia 18.12.2015 r.

Dokumentacja inwentaryzacyjna nie budzi zastrzeżeń i pozwala na uznanie wykazanych w sprawozdaniu finansowym pozycji za realne.



### 3. AKTYWA

Aktywa zbadanego bilansu przedstawiają się następująco:

#### 3.1. Aktywa trwałe 37 888 714,61 zł

Stanowią one 88,51% aktywów ogółem, z tego przypada na:

##### 3.1.1. Wartości niematerialne i prawne: 3 841,11 zł

Dotyczą zakupu programowania:

Treść	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
<b>Wartość brutto</b>				
Bilans otwarcia			36 487,85	36 487,85
Zwiększenia			7 982,07	7 982,07
Zmniejszenia				
Bilans zamknięcia			44 469,92	44 469,92
<b>Umorzenie</b>				
Bilans otwarcia			36 487,85	36 487,85
Zwiększenia			4 140,96	4 140,96
Zmniejszenia				
Bilans zamknięcia			40 628,81	40 628,81
<b>Wartość netto na BO</b>				
<b>Wartość netto na BZ</b>			3 841,11	3 841,11

##### 3.1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 30 737 407,04 zł

Stanowią one 71,81% bilansowej sumy aktywów.

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

###### a) Środki trwałe 30 737 407,04 zł

Treść	Grunty	Budynki, lokale i obiek.inż.ład.i wod.	Maszyny i urząd.	Środki transp.	Inne środki trw	Razem
<b>Wartość brutto</b>						
Bilans otwarcia	1 232 661,73	55 597 497,00	322 583,34		276 916,82	57 429 658,89
Zwiększenia			20 077,87		2 324,70	22 402,57
Zmniejszenia	18 606,63	827 418,20				846 024,83
Bilans zamknięcia	1 214 055,10	54 770 078,80	342 661,21		279 241,52	56 606 036,63
<b>Umorzenie</b>						
Bilans otwarcia	801 367,64	23 984 196,93	310 431,26		170 329,95	25 266 325,78
Zwiększenia	61 205,32	828 272,05	17 376,46		30 682,05	937 535,88
Zmniejszenia	12 591,76	322 640,41				335 232,17
Bilans zamknięcia	849 981,20	24 489 828,57	327 807,72		201 012,00	25 868 629,49
<b>Wartość netto na BO</b>	431 294,09	31 613 300,07	12 152,08		106 586,87	32 163 333,11
<b>Wartość netto na BZ</b>	364 073,90	30 280 250,23	14 853,49		78 229,52	30 737 407,14

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

- 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,
- środki trwałe amortyzowane są metodą liniową - metod amortyzacji w roku obrotowym nie zmieniono,
- ewidencja, klasyfikacja oraz prezentacja majątku w sprawozdaniu finansowym - nie nasuwa uwag.

b) Środki trwałe w budowie Nie występuje

**3.1.3. Należności długoterminowe Nie występuje**

**3.1.4. Inwestycje długoterminowe Nie występuje**

**3.1.5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe 7 147 466,46 zł**

Saldo wykazane w bilansie wynika z konta 645 i dotyczy kosztów termomodernizacji rozliczanych w czasie w następujących obiektach:

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów		Stan na koniec okresu
-	Garwolińska 7	634 142,75
-	Garwolińska 9	622 397,94
-	Grochowska 186	630 824,44
-	Grochowska 200	977 533,89
-	Grochowska 202	772 676,29
	Kobielska 11	580 723,95
	Kobielska 13	641 795,68
	Kobielska 15	976 096,78
	Kobielska 17	739 824,17
	Kobielska 19	571 450,57
<b>Razem</b>		<b>7 147 466,46</b>

**3.2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie** **4 916 843,72zł**

Stanowią 11,49% aktywów ogółem, z tego przypada na:

**3.2.1. Zapasy** **Nie występuje**

**3.2.2. Należności krótkoterminowe** **822 356,30 zł**

Stanowią 1,92% aktywów i dotyczą należności od:

Należności i roszczenia	kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący (+/-)	Kwota w bilansie
Należności z tyt. dostaw i usług	699 731,03	31 913,07	667 817,99
Należności z tyt. podatków i ZUS	6 118,89		6 118,79
dochodzone na drodze sądowej	146 910,33	7 000,11	139 910,22
Inne należności	8 509,30		8 509,30
<b>Razem</b>	<b>861 269,48</b>	<b>31 913,07</b>	<b>822 356,30</b>

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

W należnościach z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych figuruje kwota dotycząca opłat za wieczyste użytkowania gruntu, do rozliczenia w następnych okresach.

**3.2.3. Inwestycje krótkoterminowe** **3 378 757,03 zł**

Stanowią 1,67% aktywów i obejmują:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.
Krótkoterminowe aktywa finansowe	<b>3 378 757,03</b>
- w jednostkach powiązanych	
- w pozostałych jednostkach	
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	<b>3 378 757,03</b>
<b>Inne inwestycje krótkoterminowe</b>	
<b>Razem</b>	<b>3 378 757,03</b>

Środki pieniężne dotyczą wyłącznie stanów środków pieniężnych na rachunkach bankowych i lokat, które zostały potwierdzone na dzień bilansowy przez banki obsługujące Spółdzielnię, oraz stanu gotówki w kasie, który w Spółdzielni potwierdzono spisem z natury.

### 3.2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

715 730,39 zł

Stanowią 1,7% aktywów i obejmują tytuły:

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		Stan na koniec okresu
-	VAT podlegający odliczeniu	15 326,04
-	Rozliczenia kosztów remontów	381 580,33
-	Nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	291 643,22
-	pozostałe	27 180,80
Razem		715 730,39

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

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zostały zinwentaryzowane ustawową metodą weryfikacji ich wartości i dokumentów.

### 3.3. Ogółem aktywa bilansu wynoszą

42 805 558,33 zł

z podkreśleniem, że przy wycenie bilansowej poszczególnych składników Spółdzielnia zastosowała się do nadrzędnych zasad rachunkowości, wynikających z ustawy o rachunkowości oraz z zasad określonych w przyjętej polityce rachunkowości.

#### 4. PASYWA zbadanego bilansu kształtują się następująco:

##### 4.1. Fundusze własne ogółem (art. 3.1.29 ustawy o rachunkowości) **33 621 930,64 zł**

Fundusze własne stanowią w pasywach bilansu 78,5%.

##### 4.1.1. Fundusz podstawowy **30 560 030,23 zł**

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

Nazwa funduszu	Stan funduszu na 01.01.2015	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan funduszu na 31.12.2015
udziałowy	265 054,75	17 005,55	2 280,30	279 780,00
zasobów mieszkaniowych	2 616 657,48	0,00	89 252,42	2 527 405,06
wkładów mieszkaniowych	464 221,08	0,00	51 558,29	412 662,79
z aktualizacji wyceny	-5 031 104,16	0,00	92 706,00	-4 938 398,16
wkładów budowlanych	33 563 525,67	0,00	1 284 945,13	32 278 580,54
<b>RAZEM</b>	<b>39 426 604,23</b>	<b>17 005,55</b>	<b>1 333 049,84</b>	<b>30 560 030,23</b>

##### 4.1.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna) **Nie występuje**

##### 4.1.3. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna) **Nie występuje**

Powyższa pozycja nie występuje w Spółdzielni.

##### 4.1.4. Fundusz zapasowy **2 453 224,56 zł**

Pozycja stanowi 5,7 % pasywów Spółdzielni.

##### 4.1.5. Fundusz z aktualizacji wyceny **Nie występuje**

Powyższa pozycja nie występuje w Spółdzielni.

##### 4.1.6. Pozostałe fundusze rezerwowe **Nie występuje**

Powyższa pozycja nie występuje w Spółdzielni.

##### 4.1.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych **Nie występuje**

Powyższa pozycja nie występuje w Spółdzielni.

##### 4.1.8. Wynik finansowy netto roku obrotowego – zysk **608 675,85 zł**

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

##### 4.1.9. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) **Nie występuje**

Powyższa pozycja nie występuje w Spółdzielni.

##### 4.2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania **9 183 627,69 zł**

Stanowią one 21,45% bilansowej sumy pasywów i z tego przypada na:

#### 4.2.1. Rezerwy na zobowiązania

Nie występuje

#### 4.2.2. Zobowiązania długoterminowe

7 192 736,29 zł

Stanowią 16,8% pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone zobowiązania z tytułu kredytu termomodernizacyjnego o okresie spłaty powyżej 1 roku – szczegółowo zaprezentowane zostały w informacji dodatkowej do sprawozdania (str.5-6)

#### 4.2.3. Zobowiązania krótkoterminowe

1 990 891,40 zł

Stanowią 4,7% pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>1 990 891,40</b>	<b>1 742 327,41</b>
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w tym:	<b>1 888 259,68</b>	<b>1 585 020,29</b>
a) kredyty i pożyczki	<b>381 580,33</b>	<b>365 483,42</b>
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	<b>1 153 925,20</b>	<b>474 996,10</b>
- do 12 miesięcy	<b>1 153 925,20</b>	<b>474 996,10</b>
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	<b>105 975,94</b>	<b>68 049,79</b>
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne zobowiązania	<b>246 778,21</b>	<b>676 490,98</b>
3. Fundusze specjalne	<b>102 631,72</b>	<b>157 307,12</b>

Ad 2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek dotyczą:

- a) kredyty i pożyczki - obejmują wiarygodnie ustalone zobowiązania z tytułu kredytu termomodernizacyjnego o okresie spłaty poniżej 1 roku – zostały szczegółowo zaprezentowane w informacji dodatkowej do sprawozdania (str.5)
- b) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenione zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o rachunkowości.  
Nie stwierdzono sald przedawnionych, kwalifikujących się do odpisania w pozostałe przychody działalności operacyjnej.
- c) Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych obejmują następujące rozrachunki: ZUS 51 573,94 zł, VAT 31 161,00 zł, PIT 23 110,00, Cit 131,00 zł,.  
Powyższe zobowiązania są zgodne z deklaracjami podatkowymi złożonymi do US.  
Wszystkie zobowiązania zostały uregulowane terminowo.

Ad.3 Fundusze specjalne 102 631,72 zł

Kwota na koniec roku obejmuje:

- fundusz socjalny 2 320,70 zł,
- fundusz remontowy 100 311,02 zł.

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

Zmiany funduszu remontowego w ciągu roku		Kwota w zł
<b>Stan na 01.01.2015 r.</b>		<b>154 652,88</b>
Zwiększenia funduszu w 2015 r. w tym:		<b>1 850 770,53</b>
Odpisy:		
- od lokali	1 574 102,24	
- od garaży, miejsc postojowych	12 595,44	
- rozliczenie wyniku finansowego 2014 r.	137 706,77	
- z przekształceń	126 366,08	
Zmniejszenia funduszu w 2015 r. w tym:		<b>1 905 112,39</b>
- Remonty dachów	29 962,85	
- Roboty instalacyjne co	2 452,77	
- Roboty malarskie	705,89	
Roboty instalacyjne gaz	45 468,00	
Roboty elektryczne	314 287,56	
- Wymiana instalacji cw, zw	72 688,22	
Obsługa kredytu termo	722 657,78	
Remonty własne	204 409,07	
- Pozostałe remonty, awarie	465 690,77	
<b>Stan na 31.12.2015 r.</b>		<b>100 311 02</b>

4.2.4. Rozliczenia międzyokresowe

Nie występuje

4.3. Ogółem pasywa bilansu

42 805 558,33 zł

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

## 5. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT za okres 01.01.2015 r. - 31.12.2015 r.

sporządzony został w wariacie porównawczym, z uwzględnieniem postanowień art. 47 ustawy o rachunkowości, zgodnie z przyjętymi zasadami określonymi w „Polityce Rachunkowości”.

**5.1. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi wynoszą 10 880 845,76 zł**  
z tego przypadku na:

**5.1.1. Przychody ze sprzedaży osiągnięte w roku obrotowym 10 382 963,32 zł**  
Przychody netto ze sprzedaży produktów są rezultatem zrealizowanej i fakturowanej sprzedaży na rzecz odbiorców krajowych, przy czym ich zgodność i wiarygodność zastrzeżeń nie budzi, gdyż zachowano ustawową zasadę memoriału i współmierności.

**5.1.2. Zmiana stanu produktów 293 473,37 zł**  
Zmiana stanu produktów obejmuje:  
- nadwyżkę kosztów nad przychodami działalności eksploatacyjnej 291 643,22 zł,  
- pozostałe rozliczenia kosztów dotyczące GZM 1 830,15 zł.

**5.1.3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby Spółdzielni 204 409,07 zł**

**5.1.4. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów Nie występuje**

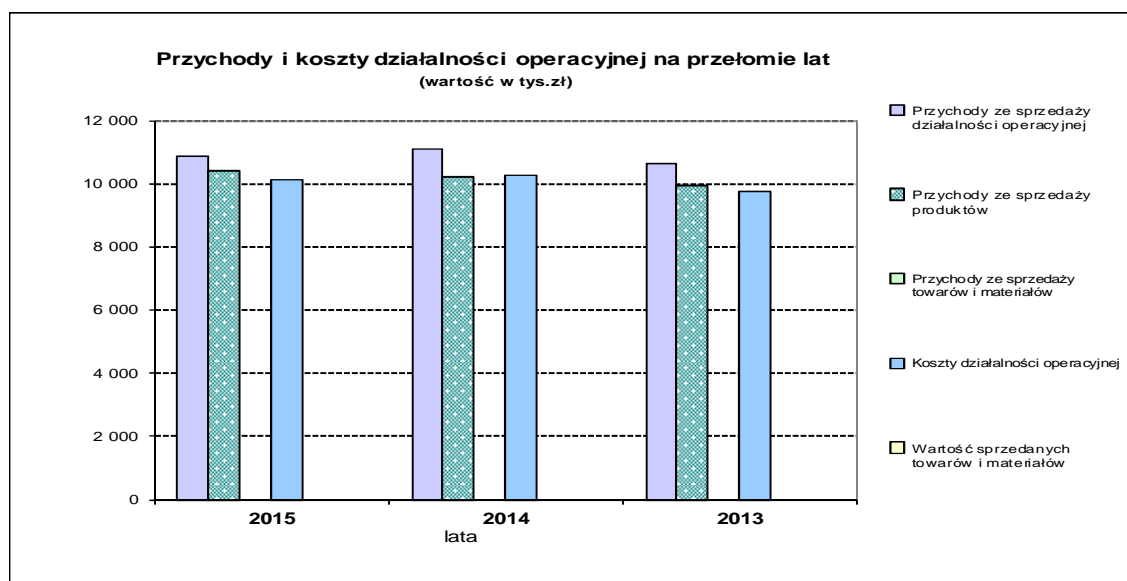
**5.2. Koszty działalności operacyjnej za rok obrotowy 10 111 469,22 zł**

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 stycznia – lutego 2016 r. w sensie ich związku z bilansem na 31.12.2015 r.

Koszty	Kwota w zł	kosztów w %
Amortyzacja	45 926,47	0,50
Zużycie materiałów i energii	3 412 575,02	33,70
Usługi obce	1 873 645,31	18,50
Podatki i opłaty	1 033 861,59	10,20
Wynagrodzenia	1 708 410,22	16,90
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	326 369,81	3,20
Pozostałe koszty rodzajowe	1 710 680,80	16,90
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
<b>Razem</b>	<b>10 111 469,22</b>	<b>100</b>



Wykres kształtowania się przychodów ze sprzedaży z kosztami działalności operacyjnej.



### 5.3. Pozostałe przychody operacyjne

**72 523,65 zł**

Obejmują występujące powtarzalnie przychody, związane pośrednio z podstawową działalnością Spółdzielni i dotyczą głównie otrzymanych odszkodowań i zwrotu kosztów sądowych.

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

### 5.4. Pozostałe koszty działalności operacyjnej

**115 885,52 zł**

Pozostałe koszty działalności operacyjnej obejmują aktualizację wartości aktywów niefinansowych oraz koszty postępowania spornego, kary, odszkodowania, grzywny i inne koszty, które zostały rzeczowo, należycie i memoriałowo udokumentowane, jako koszty pośrednio związane z podstawową działalnością Spółdzielni.

### 5.5. Przychody finansowe zamykają się kwotą

**53 654,44 zł**

i obejmują wiarygodne korzyści uzyskane przez Spółdzielnię z operacji finansowych roku 2015, w tym głównie odsetki:

Przychody finansowe	Kwota w zł
Dywidendy i udziały w zyskach	
Odsetki	<b>53 654,44</b>
Zysk ze zbycia inwestycji	
Aktualizacja wartości inwestycji	
Inne	
<b>Razem</b>	<b>53 654,44</b>

## 5.6. Koszty finansowe

**2 514,26 zł**

Na pozycję składają się odsetki za zwłokę.

## 5.7. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych

Pozycja nie występuje.

## 5.8. Wynik finansowy brutto

**777 154,85 zł**

Powyższe dane dotyczące przychodów i kosztów pozwalają na ustalenie figurującego w rachunku zysków i strat wyniku z działalności.

W związku z nie wystąpieniem strat i zysków nadzwyczajnych końcowy zysk brutto za rok obrotowy w rachunku zysków i strat wynosi 777 154,85 zł.

Z powyższych danych liczbowych i ustaleń bieglego wyniku, że rachunek zysków i strat za rok obrotowy sporządzony został obowiązującą, prawidłową metodą, zgodnie z art. 47 ustawy o rachunkowości.

## 5.9. Wynik finansowy netto

**608 675,85 zł**

W rachunku zysków i strat Spółdzielnia wykazała zysk netto za rok 2015 w wysokości 608 675,85 zł i w tej samej wiarygodnej kwocie figuruje ona - w pasywach bilansu.

## 6. Podatek dochodowy

**168 479,00 zł**

Podatek dochodowy CIT ustalony został w następujący sposób:

Wyszczególnienie		kwota w zł
Przychody podatkowe łącznie		10 996 408,97
Koszty księgowe łącznie		10 229 869,00
Korekty kosztów		178271,07
Nie stanowiące kosztów podatkowych		53 803,01
Koszty podatkowe łącznie		9 997 794,92
Wynik podatkowy w tym:		
Działalność zwolniona	111 884,19	998 614,05
Działalność opodatkowana	886 729,86	
Podstawa opodatkowania		886 729,86
Stawka podatku		19%
Podatek należny		168 479,00
Wpłacone zaliczki		168 348,00
Kwota do zapłaty		131,00

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

Spółdzielnia nie miała obowiązku sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych.

### **7.2. Zestawienie zmian w funduszu własnym w roku obrotowym**

Spółdzielnia nie miała obowiązku sporządzenia zestawienia zmian w funduszu własnym.

### **7.3. Informacja dodatkowa**

Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych. Prezentuje także sposób przekształcenia wyniku finansowego brutto Spółdzielni w podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym, co biegły przedstawił w dziale 6 niniejszego raportu.

### **7.4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni**

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

### **7.5. Naruszenie przepisów prawa**

Zastosowane procedury w trakcie badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2015 nie wykazały naruszenia obowiązujących przepisów prawa wpływających na sprawozdanie finansowe Spółdzielni.

### **7.6. Zdarzenia po dacie bilansu**

Biegły stwierdza, że między dniem bilansowym 31.12.2015 r., a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i zysk bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu 09. 05. 2016 r.

## 8. Podsumowanie

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

Niniejszy raport zawiera 27 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 r. do 31.12.2015 r.
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.
5. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w roku obrotowym.

Bogdan Broniewski

Kluczowy biegły rewident nr ewid. 9061  
przeprowadzający badanie w imieniu  
ABR Audytor Sp. z o.o.  
podmiotu uprawnionego do badania  
sprawozdań finansowych nr 3001  
z siedzibą:  
04-431 Warszawa, ul. Listonoszy 59.  
Warszawa, dnia 09 maja 2016 r.