

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

**z badania sprawozdania finansowego
za rok 2015**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„CENTRUM I”**

00-049 Warszawa, ul. Świętokrzyska 31/33A



**Agencja Usług Audytorskich i Rachunkowych „EKORA” Sp. z o.o.
02-308 Warszawa, ul. Grójecka 34 lok. 22**

**Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych
KIBR nr ewidencyjny 1066**

Warszawa, maj 2016

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Dla Walnego Zgromadzenia Członków, Rady Nadzorczej i Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I”

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I” z siedzibą, ul. Świętokrzyska 31/33A, 00-049 Warszawa, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 42 582 255,56 zł;
- 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujący:
 - ujemną zmianę stanu produktów w kwocie 1 353 614,35 zł,
 - zysk netto z pozostałej działalności gospodarczej w wysokości 3 518 156,50 zł;
- 4) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni.

Zarząd oraz członkowie rady nadzorczej lub innego organu nadzorującego są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U z 2013 r., poz. 330), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”.

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

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- 3) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 z późn. zmianami),
- 4) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zmianami).

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności /badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółdzielnię zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób

wyrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

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

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

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

Bogdan Broniewski
B. Broniewski
Kluczowy biegły rewident nr ewid. 9061
przeprowadzający badanie w imieniu
Agencji Usług Audytorskich
i Rachunkowych „EKORA” Sp. z o.o.
podmiotu uprawnionego do badania
sprawozdań finansowych nr 1066
z siedzibą 02-308 Warszawa,
ul. Grójecka 34 lok. 22

AGENCJA USŁUG
AUDYTORSKICH I RACHUNKOWYCH
„EKORA” Sp. z o.o.
02-308 Warszawa, ul. Grójecka 34 lok. 22
tel. 22 401 22 07 (08), fax 22 668 46 95
NIP 526-02-08-705, REGON 148163581
Nr ewid. rejestru KIBR 1066

WICEPREZES ZARZĄDU

Barbara Białocha

Warszawa, dnia 6 maja 2016 r.

Raport
uzupełniający opinię biegłego rewidenta
z badania sprawozdania finansowego
Spółdzielnia Mieszkaniowa "CENTRUM I"
z siedzibą w 00-049 Warszawa, ul. Świętokrzyska 31/33A
za rok obrotowy od 01.01.2015 do 31.12.2015

SPIS TREŚCI

A.	Część ogólna	4
B.	Kluczowe wielkości bezwzględne i wskaźniki	9
1.	Bilans porównawczy	9
2.	Rachunek zysków i strat	12
3.	Omówienie analizy wskaźnikowej	14
3.1	Wskaźniki rentowności	14
3.2	Wskaźniki płynności finansowej	14
3.3	Wskaźniki rotacji	14
3.4.	Omówienie pozostałych wskaźników	15
3.4.1.	Wskaźniki do analizy poziomej i pionowej bilansu	15
4.	Zdolność Spółdzielni do kontynuowania działalności	15
C.	Część szczegółowa	16
1.	Ocena prawidłowości stosowanego systemu księgowości	16
2.	Inwentaryzacja aktywów i pasywów	17
3.	AKTYWA	18
3.1.1.	Wartości niematerialne i prawne	18
3.1.2.	Rzeczowe aktywa trwałe	18
3.1.3.	Należności długoterminowe	19
3.1.4.	Inwestycje długoterminowe	19
3.1.5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	19
3.2.	Aktywa obrotowe	20
3.2.1.	Zapasy	20
3.2.2.	Należności krótkoterminowe	20
3.2.3.	Inwestycje krótkoterminowe	20
3.2.4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21
3.3.	Ogółem aktywa bilansu	21
4.	PASYWA	22
4.1.	Fundusze własne ogółem	22
4.1.1.	Fundusz podstawowy	22
4.1.2.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	22
4.1.3.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	22
4.1.4.	Fundusz zapasowy	22
4.1.5.	Fundusz z aktualizacji wyceny	23
4.1.6.	Pozostałe fundusze rezerwowe	23
4.1.7.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	23
4.1.8.	Wynik finansowy netto roku obrotowego	23
4.1.9.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	23
4.2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	23
4.2.1.	Rezerwy na zobowiązania	23
4.2.2.	Zobowiązania długoterminowe	23
4.2.3.	Zobowiązania krótkoterminowe	23
4.2.4.	Rozliczenia międzyokresowe	26
4.3.	Ogółem pasywa bilansu	26
5.	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	26
5.1.	Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	26
5.1.1.	Przychody ze sprzedaży	26
5.1.2.	Zmiana stanu produktów	26
5.1.3.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	26
5.1.4.	Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów	26
5.2.	Koszty działalności operacyjnej	27
5.3.	Pozostałe przychody operacyjne	28
6.	Podatek dochodowy	30
7.	Badanie pozostałych części składowych sprawozdania finansowego	31
7.1.	Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy	31
7.2.	Zestawienie zmian w funduszu własnym w roku obrotowym	31
7.3.	Informacja dodatkowa	31
7.4.	Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni	31
7.5.	Naruszenie przepisów prawa	31
7.6.	Zdarzenia po dacie bilansu	31
8.	Podsumowanie	32

A. Część ogólna

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „CENTRUM I” prowadzi działalność w oparciu o postanowienia ustawy Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1443 z późn. zmianami) oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zmianami).

Spółdzielnia działa na podstawie statutu z dnia 21.08.1990. ze zmianami, z których ostatnia (uchwała 9/2012 Walnego Zgromadzenie z dnia 30.06.2012 r.) została zarejestrowana przez Sąd w dniu 09.08.2012 r.

2. Spółdzielnia posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:

- a) numer KRS 0000037033 w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego nadany przez Sąd Rejonowy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy KRS
- b) numer identyfikacji podatkowej NIP 5250012113 nadany w dniu 25.08.1993 r. przez Urząd Skarbowy w Warszawie - Śródmieście.
- c) numer identyfikacyjny Regon 006228135 nadany przez Urząd Statystyczny w Warszawie

3. Przedmiotem działalności Spółdzielni zarejestrowanym przez Sąd w KRS jest:

- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- Działalność pomocnicza związana z utrzymanie porządku w budynkach,
- Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów i zieleni
- Pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej.

4. Statutowe Organy Spółdzielni:

- Walne Zgromadzenie Członków
- Rada Nadzorcza
- Zarząd
- Komitety domowe



- a) Rada Nadzorcza o kadencji określonej w statucie, działała w roku sprawozdawczym w zmieniającym się składzie. Wg Informacji z Krajowego Rejestru Sadowego skład Rady na dzień bilansowy był następujący:

Wawrzyniak Marcin Henryk	Przewodniczący RN od 23.07.2015
Makulec Jarosław	Zastępca Przewodniczącego RN od 18.06.2015
Michałowska Barbara	Sekretarz od 23.04.2015
Bolek Janusz Erazm	Członek RN
Machałowska Małgorzata Helena	Członek RN
Madrak Witold Andrzej	Członek RN
Rutkowski Bogusław Marian	Członek RN
Stanowska Marianna Aurelia	Członek RN
Szulewski Piotr	Członek RN
Sobolewska Jadwiga Banaszkiewicz	Członek RN
Łagodzińska Bożena Konstancja	Przewodniczący RN od 01.01.2015 do 26.02.2015 Zastępca Przewodniczącego RN od 12.03.2015 do 18.06.2015
Rozbiewska Maria Marta	Zastępca Przewodniczącego RN od 01.01.2015 do 12.03.2015
Kotulska Danuta	Sekretarz od 01.01.2015 do 12.03.2015

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

Kunstetter Beata Elżbieta	Prezes Zarządu	Od dn. 01.01.2015 do dnia wydania opinii
Baumgart Jacek Wiesław	Z-ca Prezesa Zarządu	Od dn. 01.01.2015 do dnia wydania opinii

Skład Zarządu do dnia zakończenia badania nie uległ zmianie.

Prokurentem Spółdzielni była Pani Małgorzata Złotkowska. Prokura obejmuje prowadzenie spraw Spółdzielni oraz reprezentowanie Spółdzielni wobec osób trzecich łącznie z jednym z członków Zarządu.

5. Główny księgowy Spółdzielni:

W 2015 roku funkcję Głównego Księgowego pełniła Pani Małgorzata Złotkowska.

6. Fundusze własne kształtują się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
Kapitał (fundusz) własny	37 098 425,11	37 789 041,38
Kapitał (fundusz) podstawowy	27 776 557,83	29 093 055,45
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		
Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
Kapitał (fundusz) zapasowy	5 803 710,78	5 823 562,21
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
Zysk (strata) z lat ubiegłych		
Zysk (strata) netto	3 518 156,50	2 872 423,72
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (w. ujemna)		

7. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 3 Spółdzielnia zatrudniała średnio w badanym roku obrotowym 28 osoby, w roku poprzednim także 28 osób (po przeliczeniu na pełne etaty).
8. Uchwałą nr 99/2016 Rady Nadzorczej z dnia 25.02.2016 r. do nieobowiązkowego 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 Agencja Usług Audytorskich i Rachunkowych "EKORA" Sp. z o.o. wpisany pod numerem 1066 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.
9. Badanie, zgodnie z umową nr 3/A/2016 z dnia 05.04.2016 r. zawartą w wykonaniu uchwały z punktu 8 przeprowadzono w siedzibie Spółdzielni w okresie od 07.04.2016 r. do 06.05.2016 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 POL-TAX Sp. z o.o. nr ewid. 2695 i otrzymało opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone w dniu 27.06.2015 r. Uchwałą nr 5/2015 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Centrum I”.
12. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany:
 - a) 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.
 - b) stosownie do art. 27 ustawy z 15.02.1992r. zostało złożone w Urzędzie Skarbowym w dniu 08.07.2015 r.
13. Zbadane sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy, zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości, obejmuje:
 - 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
 - 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2015 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 42 582 255,56 zł;
 - 3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. wykazujący:
 - ujemną zmianę stanu produktów w kwocie 1 353 614,35 zł,
 - zysk netto z pozostałej działalności gospodarczej w wysokości 3 518 156,50 zł;
 - 4) dodatkowe 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.:
- a) kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności,
 - b) ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
 - c) 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:
- a) stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,
 - b) poziomu istotności ustalonego dla sprawozdania finansowego,
 - c) zawodowego osądu przez biegłego zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,
 - d) stanu rozrachunków z tytułów podatkowych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę, 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.

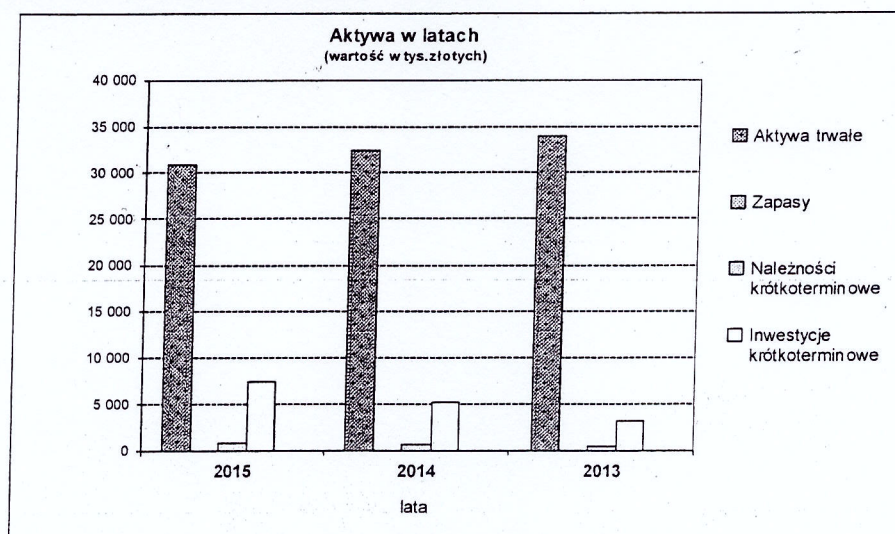
Wynik działalności gospodarczej, zmiany rachunku zysków i strat, bilansu oraz wskaźników finansowych charakteryzują tabele i wykresy podane niżej:

1. Bilans porównawczy

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

Lp	Wyszczególnienie	2015		2014		2013		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%	tys. zł	%
								2015/2014		2015/2013	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	30 936,6	72,7	32 333,5	76,9	33 949,1	78,5	(1 396,9)	95,7	(3 012,5)	91,1
I.	Wartości niematerialne i prawne	6,4	0,0	11,4	0,0			(5,0)	56,1	6,4	
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	30 930,2	72,6	32 322,1	76,9	33 949,1	78,5	(1 391,9)	95,7	(3 018,9)	91,1
III.	Należności długoterminowe										
1.	Od jednostek powiązanych										
IV.	Inwestycje długoterminowe										
a)	w jednostkach powiązanych										
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe										
B.	Aktywa obrotowe	11 645,7	27,3	9 692,0	23,1	9 315,9	21,5	1 953,7	120,2	2 329,8	125,0
I.	Zapasy										
II.	Należności krótkoterminowe	782,2	1,8	667,9	1,6	477,8	1,1	114,3	117,1	304,4	163,7
1.	Należności od jednostek powiązanych										
III.	Inwestycje krótkoterminowe	7 440,2	17,5	5 246,2	12,5	3 212,8	7,4	2 194,0	141,8	4 227,4	231,6
a)	w jednostkach powiązanych										
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	3 423,3	8,0	3 777,9	9,0	5 625,3	13,0	(354,6)	90,6	(2 202,1)	60,9
	Aktywa razem	42 582,3	100,0	42 025,5	100,0	43 265,0	100,0	556,7	101,3	(682,8)	98,4

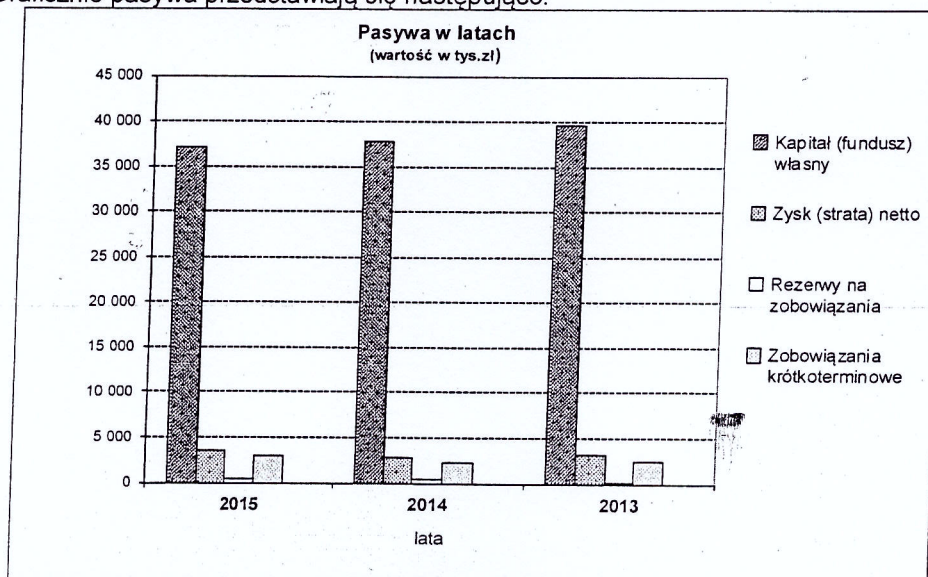
Graficznie aktywa przedstawiają się następująco:



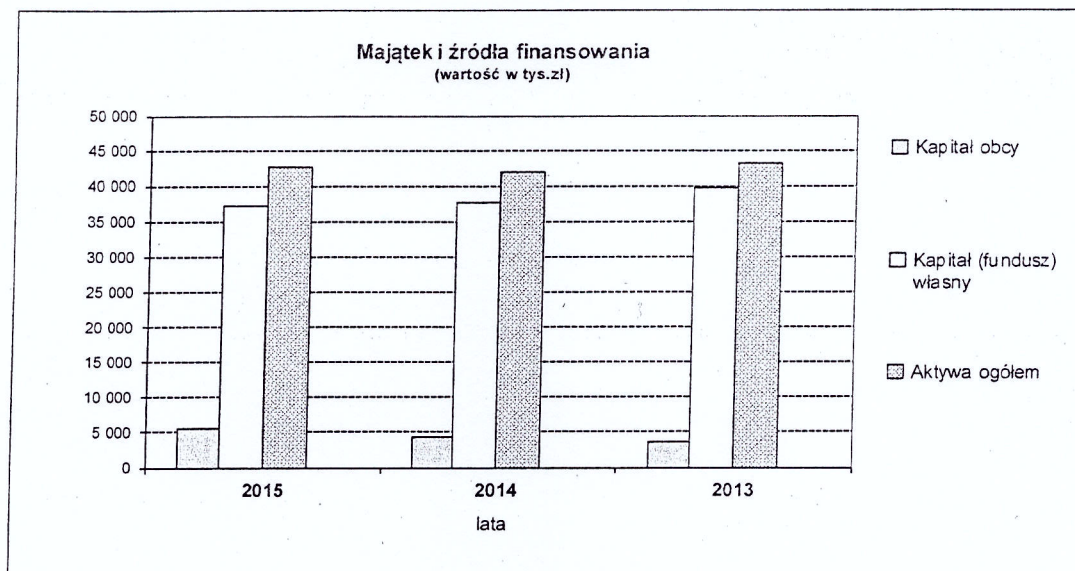
Pasywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2015		2014		2013		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%	tys. zł	%
								2015/2014		2015/2013	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	37 098,4	87,1	37 789,0	89,9	39 589,2	91,5	(690,6)	98,2	(2 490,8)	93,7
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	27 776,6	65,2	29 093,1	69,2	30 584,1	70,7	(1 316,5)	95,5	(2 807,6)	90,8
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)										
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	5 803,7	13,6	5 823,6	13,9	5 863,7	13,6	(19,9)	99,7	(60,0)	99,0
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny										
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych										
VIII.	Zysk (strata) netto	3 518,2	8,3	2 872,4	6,8	3 141,4	7,3	645,7	122,5	376,8	112,0
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 483,8	12,9	4 236,5	10,1	3 675,8	8,5	1 247,4	129,4	1 808,0	149,2
I.	Rezerwy na zobowiązania	530,1	1,2	510,6	1,2	171,1	0,4	19,6	103,8	359,0	309,8
II.	Zobowiązania długoterminowe	1 725,1	4,1	1 323,6	3,1	979,9	2,3	401,6	130,3	745,2	176,0
1.	Wobec jednostek powiązanych										
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 029,9	7,1	2 245,6	5,3	2 383,9	5,5	784,3	134,9	646,0	127,1
1.	Wobec jednostek powiązanych										
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	198,7	0,5	156,7	0,4	140,8	0,3	42,0	126,8	57,8	141,1
Pasywa razem		42 582,3	100,0	42 025,5	100,0	43 265,0	100,0	556,7	101,3	(682,8)	98,4

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 trwałe stanowią 72,7 % całego majątku Spółdzielni, widoczny jest spadek bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych, który w przedziale 3 lat (2013 – 2015) stanowi kwotę 3 018,9 tys. zł (91,1 %). Aktualna, narastająca wartość umorzenia jako zużycia tychże środków wynosi 33,37 % ich wartości początkowej. Umorzenie budynków i budowli wynosi 39,42 %.
- c) W grupie majątku obrotowego odnotowano wzrost o 2 329,8 tys. zł (120,2 % od roku 2013), który obejmuje głównie stan środków pieniężnych oraz należności i międzyokresowych rozliczeń krótkoterminowych.
- d) W pasywach bilansu uwagę zwraca spadek kwotowy w okresie 3 lat funduszy własnych o 2 490,8 tys. zł (93,7 %) – wyodrębnienie lokali.
Udział funduszy własnych w finansowaniu majątku Spółdzielni na dzień bilansowy wyniósł 87,1 % w stosunku do ogólnej sumy aktywów.

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

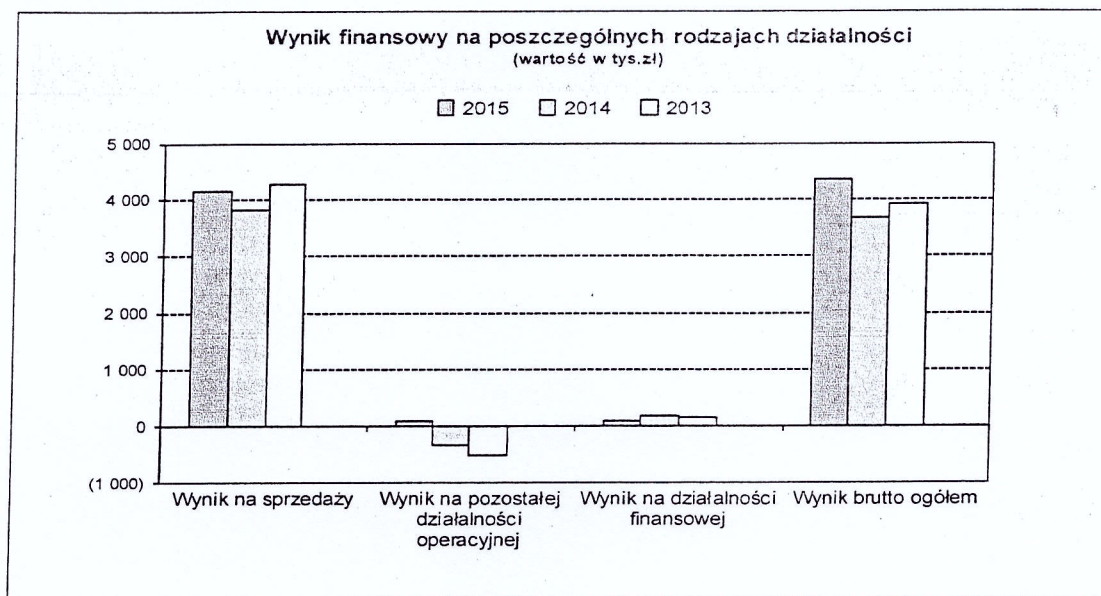
L	Wyszczególnienie	2015	rok	2014	rok	2013	rok	Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
			udziału		udziału		udziału	2015/2014		2015/2013	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	Działalność podstawowa										
1	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	10 137,3	95,3	9 699,6	97,6	10 274,2	96,3	437,7	104,5	(136,9)	98,7
2	Koszt własny sprzedaży	5 973,9	95,1	5 888,2	93,9	5 995,9	88,8	85,7	101,5	(22,1)	99,6
3	Wynik na sprzedaży	4 163,4		3 811,4		4 278,2		352,0	109,2	(114,9)	97,3
B	Pozostała działalność operacyjna										
1	Pozostałe przychody operacyjne	360,1	3,4	50,4	0,5	213,7	2,0	309,7	714,5	146,4	168,5
2	Pozostałe koszty operacyjne	267,7	4,3	383,1	6,1	728,1	10,8	(115,5)	69,9	(460,4)	36,8
3	Wynik na działalności operacyjnej	92,4		(332,7)		(514,4)		425,2	(27,8)	606,8	(18,0)
C	Wynik operacyjny (A3+B3)	4 255,8		3 478,6		3 763,8		777,2	122,3	492,0	113,1
D	Działalność finansowa										
1	Przychody finansowe	144,0	1,4	186,9	1,9	181,5	1,7	(42,9)	77,0	(37,5)	79,3
2	Koszty finansowe	40,9	0,7	0,6	0,0	29,4	0,4	40,3	6 780,2	11,5	139,1
3	Wynik na działalności finansowej	103,1		186,3		152,2		(83,2)	55,4	(49,0)	67,8
E	Zdarzenia nadzwyczajne										
1	Zyski nadzwyczajne										
2	Straty nadzwyczajne										
3	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych										
F	Zysk (strata) brutto (C+D3+E3)	4 358,9		3 664,9		3 916,0		694,0	118,9	443,0	111,3
1	Podatek dochodowy	840,8		792,5		774,6		48,3	106,1	66,2	108,5
2	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)										
G	Obowiązkowe obciążenia - razem	840,8		792,5		774,6		48,3	106,1	66,2	108,5
	Zysk (strata) netto (F-G)	3 518,2		2 872,4		3 141,4		645,7	122,5	376,8	112,0

Przychody ogółem	10 641,4	100,0	9 936,9	100,0	10 669,4	100,0	704,5	107,1	(28,0)	99,7
------------------	----------	-------	---------	-------	----------	-------	-------	-------	--------	------

Koszty ogółem	6 282,4	100,0	6 272,0	100,0	6 753,4	100,0	10,5	100,2	(471,0)	93,0
---------------	---------	-------	---------	-------	---------	-------	------	-------	---------	------

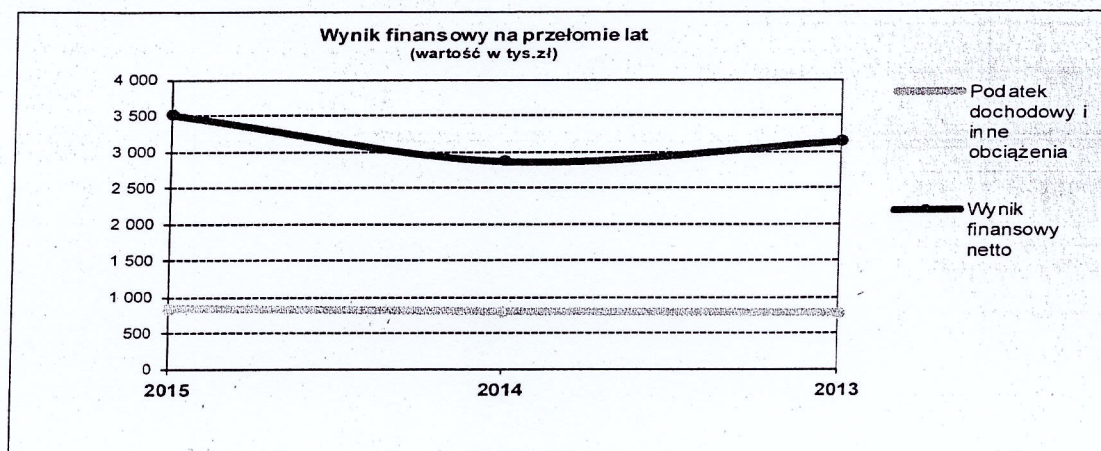
Rachunek zysków i strat obejmuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości netto w kwocie 4 255,8 tys. zł

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



Na sprzedaży Spółdzielnia osiągnęła zysk w kwocie 4 163,4 tys. zł, na pozostałej działalności operacyjnej zysk łącznie wynik operacyjny 92,4 tys. zł, oraz na działalności finansowej zysk wynoszący 103,1 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
Rentowność majątku (ROA) <u>wynik finansowy netto x 100</u> aktywa ogółem	5-8	procent	8,26%	6,83%	7,26%
Rentowność netto <u>wynik finansowy netto x 100</u> przychody ogółem	3-8	procent	37,88%	33,48%	33,87%
Rentowność kapitału własnego (ROE) <u>wynik finansowy netto x 100</u> kapitał własny x 100	15-25	procent	9,48%	7,60%	7,93%

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

3.2 Wskaźniki płynności finansowej przedstawiają się następująco:

Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2015	2014	2013
Wskaźnik płynności finansowej I stopnia <u>aktywa obrotowe - należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc</u> zobowiązania krótkoterm. - zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc	1,2 - 2,0	krotność	3,10	3,33	3,46
Wskaźnik płynności finansowej II stopnia <u>aktywa obrot. - zapasy - kr. term. RMK czynne - należ. z tyt. dost. i usł. pow. 12 mc</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc	1,0	krotność	2,19	2,03	1,37
Wskaźnik płynności finansowej III stopnia <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc	0,1-0,2	krotność	1,98	1,80	1,19

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
Spyw należności (w dniach) <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	25	17	x
Splata zobowiązań (w dniach) <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	44	39	x

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
Złota reguła bilansowania $\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	119,92%	116,87%	116,61%
Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$	40-80	procent	32,28%	30,05%	28,94%
Złota reguła finansowania $\frac{\text{kapitał własny} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100	procent	676,51%	891,99%	1077,02%

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 2 lat nastąpił wzrost 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.

Należy podkreślić, że w 2015 r. podjęte zostały istotne decyzje wpływające korzystnie na sytuację finansową i gospodarczą Spółdzielni oraz poprawiające bilansowy wizerunek Spółdzielni. Poprawiła się płynność finansowa. Na dzień bilansowy stan zgromadzonych środków pieniężnych na rachunkach bankowych wynosił 7 412 971,79 zł. Nie występują zakłócenia w terminowym regulowaniu zobowiązań wymagalnych. Ponadto należy zauważyć, że Spółdzielnia uzyskała ujemny wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi.

Wystąpiło istotne zmniejszenie stanu środków trwałych o kwotę 1 396 912,08 zł, tj. o 4,3 % głównie poprzez wyodrębnienie własności lokali.

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 01.01.2013 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 trwałe o niskiej wartości 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 Zarządzenia Prezesa Zarządu nr 4/2015 z dnia 30.11.2015 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

30 936 596,79 zł

Stanowią one 72,65% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.1.1. Wartości niematerialne i prawne w wysokości

6 395,91 zł

Treść	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne wartości niematerialne i prawne	Razem
Wartość brutto				
Bilans otwarcia			33 100,77	33 100,77
Zwiększenia			3 623,49	3 623,49
Zmniejszenia				
Bilans zamknięcia			36 724,26	36 724,26
Umorzenie				
Bilans otwarcia			21 708,98	21 708,98
Zwiększenia			8 619,37	8 619,37
Zmniejszenia				
Bilans zamknięcia			30 328,35	30 328,35
Wartość netto na BO			11 391,79	11 391,79
Wartość netto na BZ			6 395,91	6 395,91

Wartości niematerialne i prawne spełniają:

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

3.1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w wysokości

30 930 200,88 zł

Stanowią one 72,64% bilansowej sumy aktywów.

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



a) Środki trwałe

30 930 200,88 zł

Treść	Grunty	Budynki, lokale i obiek.inż.ład.i wod.	Maszyny i urządz.	Środki transp.	Inne środki trw	Razem
Wartość brutto						
Bilans otwarcia	2 440 945,54	58 853 041,67	298 021,58		61 608,77	61 653 617,56
Zwiększenia			4 953,02		34,60	4 987,62
Zmniejszenia	29 907,43	880 651,87				910 559,30
Bilans zamknięcia	2 411 038,11	57 972 389,80	302 974,60		61 643,37	60 748 045,88
Umorzenie						
Bilans otwarcia		29 086 020,26	185 678,65		59 801,57	29 331 500,48
Zwiększenia		874 513,02	30 821,34		1 097,43	906 431,79
Zmniejszenia		420 087,27				420 087,27
Bilans zamknięcia		29 540 446,01	216 499,99		60 899,00	29 817 845,00
Wartość netto na BO	2 440 945,54	29 767 021,41	112 342,93		1 807,20	32 322 117,08
Wartość netto na BZ	2 411 038,11	28 431 943,79	86 474,61		744,37	30 930 200,88

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

Pozycja nie występuje

3.1.4. Inwestycje długoterminowe

Pozycja nie występuje

3.1.5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe

Pozycja nie występuje

3.2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie

11 645 658,77 zł

Stanowią 27,35% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.2.1. Zapasy

Pozycja nie występuje

3.2.2. Należności krótkoterminowe

782 221,41 zł

Stanowią 1,84% aktywów i dotyczą należności od:

Należności i roszczenia	kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący	Kwota w bilansie
Należności z tyt. dostaw i usług	694 113,99	42 600,48	651 513,51
Należności z tyt. podatków i ZUS	31 416,07		31 416,07
Inne należności	63 525,44	28 985,25	34 540,19
Dochodzone na drodze sądowej	895 786,01	831 034,37	64 751,64
Razem	1 684 841,51	902 620,10	782 221,41

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 podatku VAT do odliczenia w następnym miesiącu.

3.2.3. Inwestycje krótkoterminowe

7 440 179,38 zł

Stanowią 17,47% aktywów i obejmują:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 440 179,38
- w jednostkach powiązanych	
- w pozostałych jednostkach	
- środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 440 179,38
Inne inwestycje krótkoterminowe	
Razem	7 440 179,38

Środki pieniężne dotyczą wyłącznie stanów środków pieniężnych na rachunkach bankowych i lokatach, które zostały potwierdzone na dzień bilansowy przez banki obsługujące Spółdzielnię. W Spółdzielni występuje kasa.

3.2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe

3 423 257,98 zł

Stanowią 8,04% aktywów i obejmują tytuły:

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		Stan na koniec okresu
-	Niedobór GZM	1 244 291,34
-	Niedobór na funduszu remontowym	2 178 104,38
-	Inne WN	862,26
Razem		3 423 257,98

Biegły nie wnosi uwag do tej pozycji bilansowej. Spółdzielnia wiarygodnie aktywowwała 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

42 582 255,56 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) 37 098 425,11 zł

Fundusze własne stanowią w pasywach bilansu 87,1 %.

4.1.1. Fundusz podstawowy 27 776 557,83 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	200 028,70	19 340,00	760,00	218 608,70
zasobów mieszkaniowych				
wkładów mieszkaniowych	77 540,90			77 540,90
wkładów budowlanych	48 672 961,26		868 122,00	47 804 839,26
wkładów zaliczkowych				
Dopłaty do wyodrębnień	11,48			11,48
Z aktualizacji	9 228 533,37	46 007,81	58 537,68	9 216 003,50
umorzenia	-29086020,26	-874513,02	-420087,27	-29540446,01
RAZEM	29 093 055,45	- 809 165,21	507 332,41	27 776 557,83

4.1.2. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)

Pozycja nie występuje

4.1.3. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)

Powyższa pozycja nie występuje w Spółdzielni.

4.1.4. Fundusz zasobowy

Nazwa	Stan funduszu na 31.12.2015
Wpisowe	141 610,43
Nieodpłatne przyjęcie – wieczyste użytkowanie gruntów	2 411 038,11
Fundusz finansujący środki trwałe przekazane przez ŚSM w wyniku podziału (lokalne użytkowe)	3 251 062,24
RAZEM	5 803 710,78

4.1.5. Fundusz z aktualizacji wyceny

Powyższa pozycja nie występuje w Spółdzielni.

4.1.6. Pozostałe fundusze rezerwowe

Powyższa pozycja nie występuje w Spółdzielni.

4.1.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych

3 518 156,50 zł

Powyższa pozycja występuje w Spółdzielni i dotyczy zysku z lat ubiegłych.

4.1.8. Wynik finansowy netto roku obrotowego – zysk

3 518 156,50 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)

Powyższa pozycja nie występuje w Spółdzielni.

4.2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

5 483 830,45 zł

Stanowią one 12,88% bilansowej sumy pasywów i z tego przypada na:

4.2.1. Rezerwy na zobowiązania

530 143,33 zł

W roku obrotowym 2015 Spółdzielnia tworzyła rezerwy na zobowiązania które w znacznej części dotyczyły rezerw roszczenia w Sądzie Pracy 358 751,13 zł oraz: na energię elektryczną (141 791,20) i wieczyste użytkowanie gruntów ul. Tamka 40 (29 601,00 zł)

4.2.2. Zobowiązania długoterminowe

1 725 138,85 zł

Pozycja dotyczy kaucji zabezpieczających umowy: najemców (1 574 404,08 zł) oraz wykonawców (150 734,77zł).

4.2.3. Zobowiązania krótkoterminowe

3 029 866,07zł

Stanowią 7,12% pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.	Stan na dzień bilansowy pr.
Zobowiązania krótkoterminowe	3 029 866,07	2 245 590,25
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w tym:	2 161 100,09	1 108 721,20
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		

d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 475 356,48	649 239,66
- do 12 miesięcy	1 475 356,48	649 239,66
- powyżej 12 miesięcy		
e) zaliczki otrzymane na dostawy		
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń i innych świadczeń	298 862,63	139 921,41
h) z tytułu wynagrodzeń	37 235,56	33 298,18
i) inne zobowiązania	349 645,42	286 261,95
3. Fundusze specjalne	868 765,98	1 136 869,05

Ad 2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek dotyczą:

- d) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenione zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

Rozrachunki z dostawcami uregulowano do dnia zakończenia badania.

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

- g) Zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych obejmują następujące rozrachunki:

Wyszczególnienie	Stan na dzień bilansowy br.
- Podatek dochodowy osób prawnych	130 749,00
- Podatek dochodowy od osób fizycznych	12 373,00
- Podatek VAT	103 752,00
- Składki ZUS	51 078,63
- Podatek od nieruchomości	
- PFRON	910,00
Razem	298 862,63

Powyższe zobowiązania są zgodne z deklaracjami podatkowymi złożonymi do US.
Wszystkie zobowiązania zostały uregulowane terminowo.

- i) Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe 349 645,42 zł
Obejmują wiarygodne rozliczenia z tytułu wkładów, kaucji, rozliczeń c.o.

Ad.3 Fundusze specjalne 868 765,98 zł

Kwota na koniec roku obejmuje:

- fundusz socjalny 10 054,05 zł,
- fundusz remontowy 860 711,32 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.

W funduszu remontowym ujęta została nadwyżka na funduszu remontowych w poszczególnych lokalach. Ogólne saldo funduszu remontowego wynosi -1 317 393,06.

Zmiany funduszu socjalnego w ciągu roku	Kwota w zł
Stan na 01.01.2015 r.	10 343,11
- Naliczenie, odpis podstawowy	41 428,93
- Odsetki od rachunku bankowego	0,73
Wydutki ZFŚS	33 375,00
Stan na 31.12.2015 r.	8 054,66

Zmiany funduszu remontowego w ciągu roku	Kwota w zł
Stan na 01.01.2015 r.	-1 456 480,27 zł
Zwiększenia funduszu w 2015 r. w tym:	2 003 040,01
Odpisy: - od lokali 476 651,27 - od lokali użytkowych 0,00 - fundusz pomocowy 0,00 - pozostałe 0,00	
- Pozostałe (pokrycie niedoboru, podział zysku)	1 526 288,74
Zmniejszenia funduszu w 2015 r. w tym:	1 863 952,80
- Remonty lok. mieszkalny Zgoda 13	309 014,96
- Remonty lok. mieszkalny Chmielna 35	477 917,78
- Remonty lok. mieszkalny Świętokrzyska 35	481 469,16
- Remonty lok. mieszkalny Tamka 40	582 415,10
- Remonty lok. mieszkalny Zgoda 9	0,00
- Remonty lok. użytkowe	13 135,80
Stan na 31.12.2015 r.	-1 317 393,06

4.2.4. Rozliczenia międzyokresowe 198 682,20 zł

0,47% - pozycję stanowi nadwyżka dotycząca właściwie ustalonego i wykazanego w pasywach bilansu wyniku na działalności podstawowej dla zasobów mieszkalnych.

4.3. Ogółem pasywa bilansu 42 582 255,56 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 wariantcie 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 10 137 264,08 zł
z tego przypada na:

5.1.1. Przychody ze sprzedaży osiągnięte w roku obrotowym 8 783 649,73 zł

Przychody netto z krajowej sprzedaży. W tym z najmu (6 507 616,68 zł, w tym: lokale użytkowe 6 032 551,96 zł., anteny i reklamy 475 064,72 zł.), gospodarki zasobami mieszkaniowymi (2 258 095,07 zł) oraz pozostałej sprzedaży (17 937,98 zł, w tym refaktury 3 037,20 zł.), przy czym ich zgodność i wiarygodność zastrzeżeń nie budzi, gdyż zachowano ustawową zasadę memoriału i współmierności.

5.1.2. Zmiana stanu produktów 1 353 614,35 zł

Zmiana stanu produktów odpowiada nadwyżce kosztów nad przychodami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

5.1.3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby Spółdzielni

Pozycja nie występuje.

5.1.4. Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów

Pozycja nie występuje.



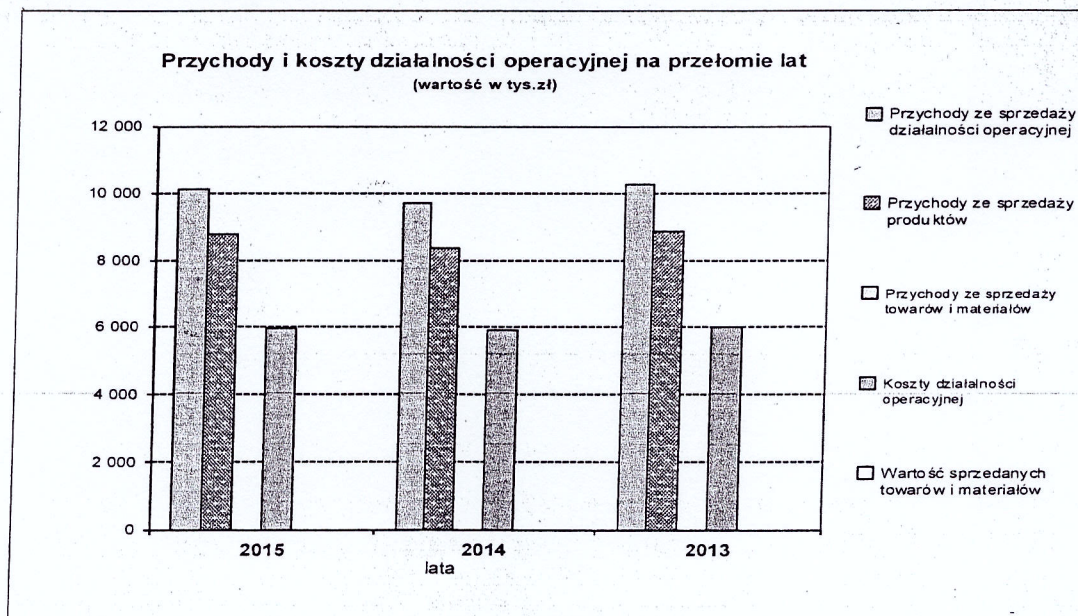
5.2. Koszty działalności operacyjnej za rok obrotowy

5 973 875,22 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	40 538,14	0,7
Zużycie materiałów i energii	1 812 150,81	30,3
Usługi obce	908 709,99	15,2
Podatki i opłaty	444 218,03	7,4
Wynagrodzenia	1 337 253,78	22,4
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	307 509,82	5,1
Pozostałe koszty rodzajowe	1 123 494,65	18,8
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
Razem	5 973 875,22	99,9

Wykres kształtowania się przychodów ze sprzedaży z kosztami działalności operacyjnej.



5.3. Pozostałe przychody operacyjne

360 088,48 zł

obejmują występujące powtarzalnie przychody, związane pośrednio z podstawową działalnością Spółdzielni.

Pozostałe przychody operacyjne	Kwota w zł
Inne przychody operacyjne	360 088,48
- Odsetki od pozwów	1 591,53 zł
- Koszty zastępstwa sądowego	600,00 zł
- Zwrot kosztów komorniczych i sądowych	2 145,25 zł
- Rozwiązanie rezerw	219 420,69 zł
- Odszkodowania	136 331,01 zł
Razem	360 088,48

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

267 670,14 zł

Pozostałe koszty operacyjne	Kwota w zł
Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	
Inne koszty operacyjne	267 670,14
- Wpisy sądowe	1 680,00
- Koszty postępowania procesowego	6 686,51
- Koszty komornicze i sądowe	10 681,75
- Rezerwa na zobowiązania wobec miasta st. Warszawy	29 601,00
- Rozliczenie rocznej korekty VAT	8 107,00
- Rezerwa wobec RWE	53 239,92
- Pozostałe koszty operacyjne - sąd pracy	157 673,96
Razem	267 670,14

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

5.5. Przychody finansowe zamykają się kwotą

144 013,56 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	
Zysk ze zbycia inwestycji	
Aktualizacja wartości inwestycji	
Odsetki	144 013,56
- odsetki bankowe	137 477,77
- odsetki od zaległości czynszowych	6 120,97
- różnice kursowe zrealizowane	4,82
- wynagrodzenie płatnika składek	410,00
Razem	144 013,56

5.6. Koszty finansowe

40 876,26 zł

Na pozycję składają się:

Koszty finansowe	Kwota w zł
Odsetki	40 641,71
- odsetki budżetowe	80,20
- odsetki kontrahenci	40 561,51
Różnice kursowe	234,55
Razem	40 876,26

5.7. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych

Pozycja nie występuje.

5.8. Wynik finansowy brutto

4 358 944,50 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 4 358 944,50 zł.



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

6. Podatek dochodowy

840 788,00 zł

Podatek dochodowy CIT ustalony został w następujący sposób:

Wyszczególnienie	kwota w zł
Przychody łącznie	9 287 751,77
Koszty łącznie	6 282 421,62
Działalność zwolniona	1 613 423,21
Razem przychody do opodatkowania	4 655 200,04
Przychody zwolnione	230 000,32
Podstawa opodatkowania	4 425 199,72
Stawka podatku	19%
Podatek należny	840 788,00
Wpłacone zaliczki	774 588,00
Kwota do zapłaty	66 200,00

W rachunku zysków i strat Spółdzielnia wykazała zysk netto za rok 2015 w wysokości 3 518 156,50 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 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 wyrywkową metodę badania, nie ma charakteru audytu podatkowego.

7. Badanie pozostałych części składowych sprawozdania finansowego

7.1. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.

- Spółdzielnia nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych

7.2. Zestawienie zmian w funduszu własnym w roku obrotowym

Spółdzielnia nie sporządza rachunku przepływów pieniężnych

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

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. 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 06.05.2016 r.

8. Podsumowanie

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

- Niniejszy raport zawiera 32 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta.

Integralną część raportu stanowią załączniki:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy.
- Bilans sporządzony na 31.12.2015 r.
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2015r. do 31.12.2015 r.
- Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.
- Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w roku obrotowym.

Bogdan Broniewski

B. Broniewski

Kluczowy biegły rewident nr ewid.9061
przeprowadzający badanie w imieniu Agencji
Usług Audytorskich i Rachunkowych „Ekora”
Sp. z o.o. podmiotu uprawnionego do badania
sprawozdań finansowych nr 1066 z siedzibą
02-308 Warszawa, ul. Grójecka 34 lok.22

Warszawa, dnia 06.05.2016 r.

AGENCJA USŁUG
AUDYTORSKICH I RACHUNKOWYCH
„EKORA” Sp. z o.o.
02-308 Warszawa, ul. Grójecka 34 lok. 22
tel. 22 401 22 07 (08), fax 22 668 46 95
NIP 526-02-08-705, REGON 008163581
Nr ewid. rejestru KIBR 1066

WICEPREZES ZARZĄDU

Barbara Białocha