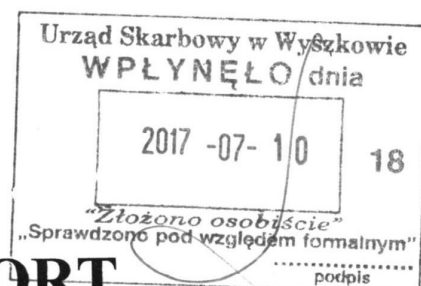


**KANCELARIA BIEGŁEGO REWIDENTA  
„KONRAD”**

**82-300 Elbląg, ul. Pokorna 11/III/23**  
tel./fax (55) 234 34 82 tel. kom. 504 019 285  
NIP 578-101-35-88 REGON 170269411  
e-mail: konradprusiecki@wp.pl

*PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH NR 718*

---



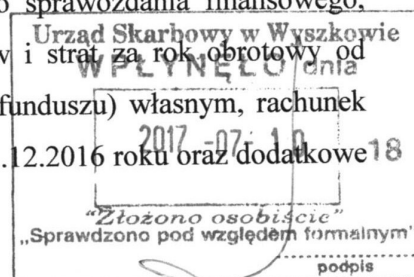
**OPINIA I RAPORT**

**UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ Z BADANIA  
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ”  
W WYSZKOWIE ZA 2016 ROK**

ELBLĄG, MAJ 2017

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA**  
**Dla WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W WYSZKOWIE**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ”**, z siedzibą w Wyszkanie, ul. Gen. J. Sowińskiego 63, 07-200 Wyszkanie, na które składa się wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r., rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2016 do 31.12.2016 r., zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2016 do 31.12.2016 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.



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

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, Prezes Zarządu oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

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

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.

1

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

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

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

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

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2016 r. jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2016 do 31.12.2016 zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,

- b) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, oraz
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

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

**W imieniu KANCELARII BIEGŁEGO REWIDENTA „KONRAD”, podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Nr 718**

**Kluczowy Biegły Rewident**



Konrad Prusiecki

Nr rej. 3254

KANCELARIA BIEGŁEGO REWIDENTA  
»KONRAD« Konrad Prusiecki  
82-300 ELBLĄG, ul. Pokorna 11/III/23  
☎ (55) 234-34-82  
NIP 578-101-35-88 REGON 170269411



BIEGŁY REWIDENT  
Konrad Prusiecki  
3254

Elbląg, 15 maja 2017 r.

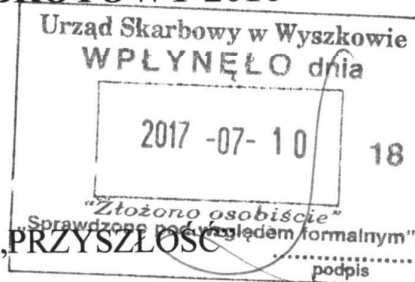


**R A P O R T**  
**UZUPEŁNIAJĄCY OPINIĘ Z BADANIA SPRAWOZDANIA**  
**FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„PRZYSZŁOŚĆ” ZA ROK OBROTOWY 2016**

**A. CZĘŚĆ OGÓLNA**

**I. DANE OGÓLNE**

1. Nazwa jednostki – Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRZYSZŁOŚĆ”
2. Forma prawna – Spółdzielnia
3. Adres siedziby - ul. Gen. J. Sowińskiego 63, 07-200 WYSZKÓW
4. Podstawa prawna - Działalność Spółdzielni oparta jest na obowiązującym PRAWIE SPÓŁDZIELCZYM oraz na Ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami (ostatnia z 2007 roku Dz. U. Nr 125, poz. 873), a także posiada rejestrację sądową dokonaną w Sądzie Rejonowym dla M.ST. Warszawy w Warszawie; XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, sygn. Akt WA XIV NS-REJ KRS/32565/15/615. Pierwsza rejestracja w dniu 13.09.2002 r. Nr KRS 0000130308 aktualny na dzień badania wg stanu na dzień 23.01.2017 r. Ostatni wpis 29.11.2016 r.  
Rejestracja Statystyczna REGON 000492440 z dnia 13.06.2011 r. przez Urząd Statystyczny w Warszawie,  
Rejestracja Podatkowa NIP 762-000-37-46 z dnia 15.06.1993 r. przez Urząd Skarbowy w Wyszkanie.



5. Przedmiot działalności –

- a/ obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- b/ zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- c/ wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- d/ zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- e/ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

6. Wysokość funduszu własnego -	90.029.745,51
- fundusz podstawowy	80.379.978,69
- fundusz udziałowy	211.127,25
- fundusz wkładów mieszkaniowych	3.393.567,41
- fundusz wkładów budowlanych	76.775.284,03
- fundusz zapasowy	9.563.306,36
- fundusz z aktualizacji wyceny	- 1.310.866,35
- zysk netto za rok obrotowy	1.397.326,81

Zaprezentowane wielkości funduszy są zgodne z przedstawionym do badania sprawozdaniem – „zestawienie zmian w funduszu własnym” i wynikają z sald kont zespołu 800.

7. Zarząd Spółdzielnią

Działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd w składzie:

- Pan mgr inż. Mirosław Marszał – Prezes Zarządu od 5.05.1992 r.
- Pani Barbara Roicka – Członek Zarządu od 23.03.2009 r.
- Pan Jerzy Prusakowski - Z-ca Prezesa ds. Technicznych od 15.05.2012 r.



## 8. Wielkość zatrudnienia

Średnioroczne zatrudnienie w 2016 roku wyniosło 54 osoby.

Stan zatrudnienia na dzień 31.12.2016 roku wynosił 54 osoby.

## 9. Identyfikacja badanego sprawozdania

Dzień sporządzenia -	31 marca 2017 r. na dzień 31.12.2016 r.
Suma bilansowa -	110.993.731,54
Okres objęty sprawozdaniem -	od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.
Wynik działalności gospodarczej (zysk netto) -	1.397.326,81
Zmiana stanu środków pieniężnych -	+ 1.069.217,71

## 10. Umowa o badanie sprawozdania – podstawa badania

Badanie przeprowadzono zgodnie z umową zawartą w dniu 09.12.2016 r. w Wyszku pomiędzy Spółdzielnią, a Kancelarią Biegłego Rewidenta "KONRAD" w Elblągu ul. Pokorna 11/III/23, 82-300 Elbląg, podmiotem uprawnionym przez KRAJOWĄ RADĘ BIEGŁYCH REWIDENTÓW w Warszawie, do badania sprawozdań finansowych Nr 718. W imieniu podmiotu badanie prowadził biegły rewident Konrad Prusiecki, uprawniony do badania sprawozdań finansowych Nr ewid. 3254, w siedzibie Spółdzielni. Zarówno podmiot uprawniony do badania i biegły prowadzący badanie są niezależni od badanej jednostki w rozumieniu przepisów art. 56 ust. 2 Ustawy z 7.05.2009 roku o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań oraz nadzorze publicznym. Na tą okoliczność złożono stosowne oświadczenie.

Wyboru biegłego dokonano zgodnie z art. 66 ust.4 ustawy o rachunkowości. Wyboru dokonała Rada Nadzorcza, uprawniona do wyboru na podstawie Statutu Spółdzielni, Uchwałą Nr 13/2016 z dnia 15.11.2016 r.



## 11. Informacja o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedni

Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015 zostało sporządzone za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r., na dzień 31.12.2015 r. :

Suma bilansowa wynosiła 106.712.359,38

Zysk netto 1.613.304,40

Sprawozdanie za rok 2015 zostało zatwierdzone przez walne Zgromadzenie Członków Uchwałą Nr 1/2016 z 04.07.2016 r. Sprawozdanie wraz z opinią przesłano do KRS w Sądzie Rejonowym w Warszawie i do Urzędu Skarbowego w dniu 12.07.2016 r.

## 12. Zakres i metody badania

Badanie przeprowadzono na zasadach określonych w Ustawie o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz. U. z 2013r. poz. 2330) oraz w Krajowych Standardach Rewizji Finansowej wprowadzonych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Warszawie. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółdzielnię zasad polityki rachunkowości i znaczących szacunków. Sprawdzenie, przeważnie w sposób wyrywkowy dowodów i zapisów księgowych. Stąd, a także z uwagi na ograniczenia właściwe każdemu systemowi kontroli nie jest możliwe uniknięcie ryzyka, iż pewne nieprawidłowości mogły zostać nie wykryte tym bardziej, że przedmiotem badania nie było wykrycie i ujawnienie zdarzeń ściganych z mocy prawa a przede wszystkim występujących poza systemem rachunkowości.

Staraliśmy się przeprowadzić badanie w taki sposób, ażeby uzyskać pewność pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.



### 13. Współpraca z badaną jednostką

Spółdzielnia udostępniła badającemu żądane przez niego materiały, dane, zestawienie i wydruki. Ponadto Zarząd Spółdzielni złożył oświadczenie o rzetelności, kompletności i prawidłowości przedstawionego do badania sprawozdania finansowego i stanowiących podstawę jego sporządzenia ksiąg rachunkowych i wszelkich zobowiązań warunkowych jakie wystąpiły po dacie wykonania sprawozdania, do dnia zakończenia badania.

Współpraca z Zarządem Spółdzielni i organem finansowo-księgowym podczas badania przebiegała dobrze.

## II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU

### WĘZŁOWE WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ I SYTUACJĘ SPÓŁDZIELNI W KONTEKŚCIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Lp	TREŚĆ	2014	2015	2016
1	Suma bilansowa	106.985.815,14	106.712.359,38	110.993.731,54
2	Przychód netto ze sprzedaży	18.716.394,38	19.479.129,10	17.798.165,06
3	Płynność – wskaźnik I	2,51	2,26	0,90
4	Płynność – wskaźnik II	2,48	2,23	0,88
5	Szybkość obrotu należnościami ( w dniach) $\frac{\text{Należności z tyt.dostw i usług} \times 365}{\text{Przychód netto ze sprzedaży produktów}}$	47,46	42,17	44,80
6	Stopień spłaty zobowiązań ( w dniach) $\frac{\text{Zobowiązania z tyt.dostaw i usług} \times 365}{\text{Przychód netto ze sprzedaży produktów}}$	31,45	43,32	72,85
7	Szybkość obrotu zapasów ( w dniach) $\frac{\text{stan zapasów} \times 365}{\text{przychód netto ze sprzedaży}}$	3,41	3,32	4,38

8	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym <u>kapitał własny</u> aktywa trwałe	1,02	1,03	0,93
9	Trwałość struktury finansowania <u>kapitał własny + zobowiązania</u> <u>długoterminowe</u> suma aktywów	0,93	0,93	0,84

Z przedstawionych do badania sprawozdań i wyprowadzonych na ich podstawie wskaźników wynika, że sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest dobra, a zarządzanie majątkiem Spółdzielni prawidłowe. Wskaźniki pozostają na zbliżonym lub takim samym poziomie jak w roku ubiegłym. Jest trochę obniżony wskaźnik płynności, brak zagrożenia zatorami płatniczymi. Prawidłowa jest utrzymująca się trwałość struktury finansowania i pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym. Nie ma zagrożenia kontynuacji działalności Spółdzielni. Ogólny poziom zadłużenia wynosi 17%. Podczas badania nie stwierdziłem żadnych przesłanek, które by mogły w najbliższej dającej się przewidzieć przyszłości zagrozić kontynuacji działalności.

## B. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

### I. PRAWIDŁOWOŚĆ STOSOWANEGO SYSTEMU KSIĘGOWOŚCI

Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia ksiąg rachunkowych zgodnie z Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Opracowano i przyjęto do stosowania Uchwałą Zarządu Spółdzielni z dnia 31.12.2008 r. Zakładowy Plan Kont a wraz z nim przyjęto cały szereg instrukcji i wytycznych, które od 01.01.2009 r. tworzą politykę rachunkowości obowiązującej w Spółdzielni. Przyjęty do stosowania system finansowo-księgowy posiada dokumentację przetwarzania danych zawartą w instrukcji przetwarzania danych oraz systemu ochrony danych i zabezpieczenia dostępu do danych zawartych w księgach

rachunkowych. W dniu 19.11.2012 r. Spółdzielnia zawarła umowę na udzielenie licencji bezterminowych instalacji, konfiguracji i wdrożenia oprogramowania z

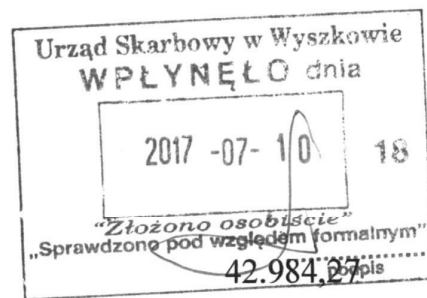
Merytorycznie w trakcie działalności, rachunkowość oparta jest na wzorcowym Zakładowym Planie Kont opracowanym w Polityce Rachunkowości wprowadzonej Uchwałą Zarządu Spółdzielni Nr 45/2008 z ważnością od 01.01.2009 r. Przyjęte zasady rachunkowości są dostosowane do potrzeb Spółdzielni i pozwalają na ujęcie wszystkich istotnych zdarzeń mających wpływ na sytuację majątkową i finansową.

Przyjęte zasady polityki rachunkowości stosowane były w sposób ciągły, tym samym zachowana była zasada ciągłości bilansowej. Bilansu otwarcia na 01.01.2016 rok dokonano na podstawie bilansu zamknięcia na dzień 31.12.2015 r. Na podstawie badania poszczególnych pozycji bilansowych stwierdzam, że prowadzona w Spółdzielni księgowość spełnia wymogi określone w Ustawie, by można ją uznać za kompletną.

## **II. INWENTARYZACJA – WIARYGODNOŚĆ SPRAWOZDANIA**

Pełną inwentaryzację w Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYSZŁOŚĆ” w Wyszkanie przeprowadzono w 2013 roku. W roku badanym inwentaryzacją objęto majątek obrotowy i kasę oraz przeprowadzono weryfikację sald. Różnic inwentaryzacyjnych nie stwierdzono. Terminy inwentaryzacji określone w Ustawie o rachunkowości zostały zachowane.





### III. BILANS – SKŁADNIKI AKTYWÓW

#### 1. WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Stan wartości niematerialnych i prawnych w 2016 roku przedstawiał się następująco:

Saldo z B.O.	217.542,87
Umorzenie	174.558,60

Na powyższe składają się:

programy komputerowe „WODA” i „PROFIN” oraz licencje na użytkowanie modułów.

Licencja na programy FORSA i SMERF System SQL

Wartość bilansowa na 31.12.2016 42.974,27

Wartości zgodne z ewidencją księgową, saldami kont 020 i 074 oraz szczegółowo zaprezentowane w informacji dodatkowej.

2. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE 93.949.015,20

Zmiany w środkach trwałych w badanym okresie przedstawia poniższa tabela:



Lp	Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Zwiększenia w ciągu roku	Zmniejszenia	Stan na koniec roku (3+4-5)
1	2	3	4	5	6
1	<b>Grunty własne</b>	3 327 184		87 602	3 239 582
2	<b>Budynki i budowle</b>				
	a) wartość początkowa	149 961 387	9 541 790	611 231	158 891 946
	b) dotychczasowe umorzenie	66 539 767	2 325 000	296 422	68 568 345
	c) wartość netto (a-b)	83 421 620	7 216 790	314 809	90 323 601
3	<b>Urząd. techn. i maszyny</b>				
	a) wartość początkowa	130 448	3 586		134 034
	b) dotychczasowe umorzenie	100 961	5 453		106 414
	c) wartość netto (a-b)	29 487	- 1 867		27 620
4	<b>Środki transportu</b>				
	a) wartość początkowa	221 179			221 179
	b) dotychczasowe umorzenie	212 488	8 691		221 179
	c) wartość netto (a-b)	8 691	- 8 691		0,00
5	<b>Pozostałe środki trwałe</b>				
	a) wartość początkowa	91 633			91 633
	b) dotychczasowe umorzenie	73 171	8 900		82 071
	c) wartość netto (a-b)	18 462	- 8 900		9 562
6	<b>Ogółem środki trwałe</b>				
	a) wartość początkowa	153 731 831	9 545 376	698 833	162 578 374
	b) dotychczasowe umorzenie	66 926 387	2 348 044	296 422	68 978 009
	c) wartość netto (a-b)	86 805 444	7 197 332	402 411	93 600 365

Amortyzacja zgodna z przepisami i planem. Pozycja zinwentaryzowana - zgodna.

Udokumentowanie obrotu

środkami trwałymi prawidłowe.

## 2A. ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE

60.225,59

Powyzsza wartość zgodna z saldem konta 083,

środki zaangażowane w rozpoczętą inwestycję budynku mieszkalnego.

## 3. NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

2.918.732,40

Należności te stanowią skapitalizowane odsetki od kredytów,

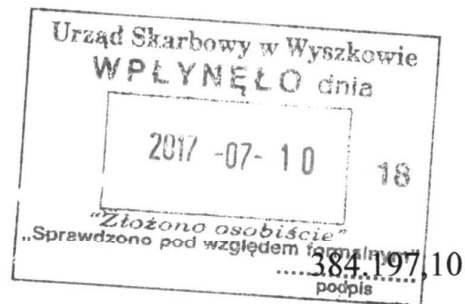
pozycja zgodna z saldem konta 206.

4. ZAPASY	213.526,47
Pozycja ta to wartość materiałów w magazynie, zgodna z saldem konta 310, zinventaryzowana, prawidłowa.	
5. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	2.184.349,98
Struktura czasowa należności z podziałem na pochodzące z okresu przed datą bilansu przedstawia się następująco:	
do 1 miesiąca	109.852,30
do 3 miesięcy	91.254,50
należności zmniejszono o odpisy aktualizujące o kwotę	104.787,52
od 3 do 6 miesięcy	41.400,58
od 6 do 12 miesięcy	140.086,54
od 12 do 24 miesięcy	291.901,78
od 24 do 36 miesięcy	150.150,93
powyżej 36 miesięcy	640.177,35
	<hr/>
Razem	2.184.349,98
Na dzień badania uregulowano	713.657,37
Przedstawione wielkości i przedziały czasowe mają uzasadnienie w księgach i są potwierdzone w 90 % przez kontrahentów.	
6. NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKÓW I UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH	2.598,65
Podatek od nieruchomości – nadpłata	2.534,65
opłaty śmieciowe -	64,00

7. INNE NALEŻNOŚCI	1.350.905,89
Powyższe należności dotyczą sald kont:	
204 – opłaty sądowe, zastępstwa procesowe	1.253.399,13
208 – rozliczenia z członkami	16.833,24
240 – rozrachunki z osobami niemieszkalnymi	66.819,08
242 – rozrachunki z tyt. rozliczeń wkładów	2.770,80
249 – pozostałe rozrachunki	11.083,64
Razem	1.350.905,89
Należności dochodzone na drodze sądowej	27.694,78
8. INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE	9.857.380,20
101 - Środki pieniężne w kasie – potwierdzone inwentaryzacją	8.583,61
Środki pieniężne w banku:	
131 – Rachunek bieżący	95.677,85
139 - Inne rachunki bankowe	6.753.118,74
142 – Inne środki pieniężne	3.000.000,00
Razem	9.857.380,20

Salda na poszczególnych rachunkach bankowych  
zgodne z wyciągami i potwierdzone przez banki.





#### 9. KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Pozycja zinwentaryzowana dotyczy:

- prenumeraty, energia, podatek VAT	65.989,96
- wynik działalności GZM – niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	318.207,14
- należne wpłaty na fundusz podstawowy	62.346,60

Razem 384.197,10

#### IV. BILANS - SKŁADNIKI PASYWÓW

1. KAPITAŁ WŁASNY	90.029.745,51
Kapitał podstawowy	80.379.978,69
Fundusz z aktualizacji wyceny	- 1.310.866,35
Kapitał zapasowy	9.563.306,36
Zysk za rok 2016	1.397.326,81
2. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE	3.166.150,41
Pozycja ta to:	
- kredyty na budownictwo mieszkaniowe saldo konta 137	2.927.653,58
- pozostałe zobowiązania długoterminowe, pozycja to kaucje długoterminowe	238.496,83
Razem	3.166.150,41
3. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	3.552.150,30
Całość zobowiązań jest w przedziale do	

3 miesięcy.

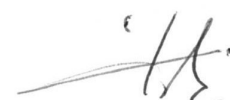
W/w zobowiązania na dzień badania uregulowano  
w całości.

4. ZOBOWIĄZANIA BUDŻETOWE	308.988,42
- podatek dochodowy od osób fizycznych	112.207,00
- składki ZUS	196.781,42
	-----
Razem	308.988,42

Powyższe zobowiązania uregulowano  
w m-cu styczniu 2017 roku.

5. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU WYNAGRODZEŃ	197.422,85
Pozycja ta to wartość wynagrodzeń za m-c grudzień 2016 roku z terminem płatności w styczniu 2017 – wypłacono.	

6. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	11.590.438,40
Pozycja ta jest zgodna z saldami kont:	
207 – rozrachunki z tytułu rozlicz. CO i CW	1.901.779,33
234 – rozrachunki bieżące z pracownikami	15.528,97
242 – rozrachunki z tyt. rozlicz. wkładów	408.028,07
249 – pozostałe rozrachunki	295.646,71
242 – pozostałe rozrachunki	8.969.455,32
Razem	----- 11.590.438,40



7. FUNDUSZE SPECJALNE	2.098,51
- Fundusz remontowy	2.098,51

Stan funduszu zgodny z saldem konta 856. Naliczenia funduszu prawidłowe jak również kierunek wydatków.

Przedstawione do badania rozliczenia funduszu nie wykazało uchybień, które by mogły świadczyć o nieprawidłowościach w gospodarowaniu funduszem.

8. ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	2.146.737,14
- przyszłe zobowiązania	41.925,92
- zwrot kosztów sądowych i komorniczych oraz odsetki	1.265.404,50
- wynik działalności podstawowej	839.406,72

Stan na 31.12.2016	2.146.737,14
--------------------	--------------

## V. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYSZŁOŚĆ” przedstawił do badania wariant porównawczy Rachunku Zysków i Strat. Ewidencja przychodów i kosztów na podstawie której sporządzono rachunek jest zgodna z zasadami określonymi w Zakładowym Planie Kont. W wyniku prowadzonej działalności osiągnięto następujące przychody i poniesiono koszty:



## I. PRZYCHODY

1. Przychody ze sprzedaży produktów i zrównane z nimi	17.798.165,06
w tym:	
- przychody netto ze sprzedaży produktów	17.759.266,34
- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby	38.898,72
2. Pozostałe przychody operacyjne	235.889,56
3. Przychody finansowe	299.728,33
kwotę tę w całości stanowią wpływy z tytułu odsetek	

---

**Razem przychody 18.333.783,11**

## II. KOSZTY

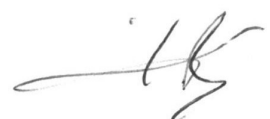
1. Koszty działalności operacyjnej	17.629.509,55
Powyższe koszty to koszty rodzajowe zgrupowane na kontach zespołu 4. W stosunku do roku ubiegłego uległy zmniejszeniu o kwotę 652.220,00. Kwalifikacja kosztów wg rodzaju prawidłowa.	
2. Pozostałe koszty operacyjne	115.730,10

---

**Razem koszty 17.745.239,65**

Zysk brutto	588.543,46
Podatek dochodowy od osób prawnych	248.544,00
Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego	1.057.327,51
Zysk netto	1.397.326,81

Przedstawione w rachunku kwoty wynikają z prawidłowo prowadzonych kont. Kwalifikacja przychodów i kosztów prawidłowa.



## **VI. ROZLICZENIA Z BUDŻETEM**

W rozliczeniach z budżetem pomimo prowadzenia działalności bezwynikowo, występują w Spółdzielni następujące tytuły budżetowe:

- podatek dochodowy od osób prawnych,
- podatek VAT,
- podatek dochodowy od osób fizycznych,
- składki ZUS,
- wpłaty na PFRON.

W rozliczeniach z powyższych zobowiązań wybiórcza analiza nie wykazała nieprawidłowości. Sporządzono odpowiednie deklaracje i dokonano wpłat w terminach przewidzianych dla poszczególnych tytułów.

POZOSTAŁE PODATKI I OPŁATY

250.079,00

Pozycja ta dotyczy podatku od nieruchomości przekazanego do Urzędu Miasta i Gminy w Wyszkanie w 12 miesięcznych ratach.

## **VII. POZOSTAŁE ZAGADNIENIA**

### **1. ZDARZENIA PO DACIE BILANSU**

Do chwili zakończenia badania nie były znane istotne zdarzenia po dacie bilansu, mające wpływ na prawidłowość sporządzenia sprawozdania finansowego.

### **2. KOMPLETNOŚĆ I PRAWIDŁOWOŚĆ INFORMACJI DODATKOWEJ**

Stwierdzam, że dane zawarte w informacji dodatkowej są kompletne i spełniają wymogi określone w ustawie o rachunkowości oraz wynikają z ksiąg rachunkowych.





### 3. PRAWIDŁOWOŚĆ SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA Z PRZEPIYWÓW ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH

Sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych zostało sporządzone prawidłowo i wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 1.069.217,71.

### 4. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

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

### 5. KONTYNUACJA DZIAŁALNOŚCI

Kontynuacja działalności Spółdzielni nie jest zagrożona. Spółdzielnia może kontynuować działalność.

### 6. STWIERDZENIE ISTOTNEGO NARUSZENIA PRAWA

Nie stwierdziłem w trakcie badania istotnego naruszenia prawa podatkowego, celnego i dewizowego.

### 7. PODSUMOWANIE BADANIA

Podczas badania nie wystąpiły zagadnienia i nieprawidłowości, które wymagałyby szczególnego omówienia. Wobec powyższego ocenę badania wyrażono w opinii.



Wydano opinię – bez zastrzeżeń.

**Niniejszy raport** zawiera 17 stron, kolejno ponumerowanych i oparafowanych.

**W imieniu Kancelarii Biegłego Rewidenta „KONRAD”, podmiotu  
uprawnionego do badania sprawozdań finansowych Nr 718  
Kluczowy Biegły Rewident**



Konrad Prusiecki  
Nr ewid. 3254

KANCELARIA BIEGŁEGO REWIDENTA  
»KONRAD« *Konrad Prusiecki*  
82-300 ELBLĄG, ul. Pokorna 11/III/23  
☎ (55) 234-34-82  
NIP 578-101-65-88 REGON 170269411

Elbląg, 15 maja 2017 r.

Załączniki:

Sprawozdanie finansowe składające się z:

1. wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. bilans,
3. rachunek zysków i strat,
4. zestawienie zmian w kapitale własnym,
5. rachunek przepływów pieniężnych,
6. dodatkowe informacje i objaśnienia.