

Burmistrz Miasta Brzeziny
ul. Sienkiewicza 16
95-060 Brzeziny

Brzeziny, dnia 30 lipiec 2018 roku

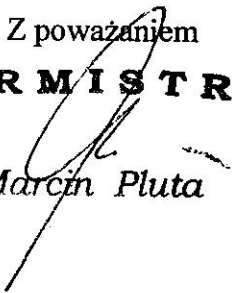
Pani Grażyna Pietrasik
Radna
Rady Miasta Brzeziny

OP.0003.4.2018

W odpowiedzi na interpelację w załączeniu przekazuję sprawozdanie finansowe Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Brzezinach Sp. z o.o. za 2017 roku, sprawozdanie Zarządu Spółki wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółki

Z poważaniem

BURMISTRZ


Marcin Pluta

*Sprawozdanie Zarządu z działalności
Towarzystwa Budownictwa Społecznego
w Brzezinach Spółka z o.o.
za rok 2017*

Brzeziny, 18 maja 2018 r.

I. Informacje o jednostce

1. Nazwa

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Brzezinach Spółka z o. o.

2. Siedziba i adres

95-060 Brzeziny, ul. Św. Anny nr 57

3. KRS 0000051195
NIP 8331284998
REGON 472260563

4. Historia powstania

Spółka powstała w dniu 31 sierpnia 1999 roku w wyniku likwidacji zakładu budżetowego pn. „Zarząd Budynków Komunalnych”. Podstawą do jej utworzenia była uchwała Rady Miejskiej numer VIII/30/99. W dniu 30 lipca został sporządzony Akt Założycielski Spółki zgodnie z Repertorium A2220/1999. Po uwzględnieniu uwag Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Akt Założycielski został w dniu 22.09.1999r. poprawiony - Repertorium A 3336/1999 i decyzją numer 183 z dnia 23.09.1999, zatwierdzony przez Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast. Spółka rozpoczęła działalność 01.11.1999 r.

5. Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy Spółki wynosi na dzień 31.12.2017r.:

Kapitał podstawowy 8.430.000,00 zł

Kapitał rezerwowy 100.000,00 zł

Razem kapitał zakładowy - 8.530.000,00 zł. i dzieli się na 17.060 udziałów po 500 zł każdy.

Udziałowcem jest w 100% Gmina- Miasto Brzeziny.

II. Organy Spółki

1. Zgromadzenie Wspólników

- Marcin Pluta Burmistrz Miasta Brzeziny

1. Rada Nadzorcza na dzień 31.12.2017 r.

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| - Łukasz Gajewski | Przewodniczący Rady |
| - Daniel Kołada | Z-ca Przewodniczącego |
| - Bartłomiej Biskup | Sekretarz |

Aktualny Skład Rady Nadzorczej

- | | |
|---------------------|-----------------------|
| - Łukasz Gajewski | Przewodniczący Rady |
| - Daniel Kołada | Z-ca Przewodniczącego |
| - Bartłomiej Biskup | Sekretarz |

2. Zarząd Spółki

- | | |
|-----------------------------|--|
| - Tomasz Miazek | Prezes Zarządu do dnia 20 kwietnia 2017 roku |
| - Monika Hoffmann-Grabowska | Prezes Zarządu od dnia 21 kwietnia 2017 roku |

III. Przedmiot działalności Spółki.

1. Budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.
2. Spółka może również:
 - nabywać budynki mieszkalne,
 - przeprowadzać remonty i modernizację obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
 - wynajmować lokale użytkowe znajdujące się w budynkach Spółki,
 - sprawować na podstawie umów zlecenia zarząd budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności, z tym że powierzchnia zarządzanych budynków niemieszkalnych nie może być większa niż powierzchnia zarządzanych budynków mieszkalnych.
3. Spółka może także prowadzić inną działalność związaną z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą polegającą na:
 - sprawowaniu funkcji inwestora zastępczego w zakresie inwestycji mieszkaniowych oraz infrastruktury związanej z budownictwem mieszkaniowym,
 - budowaniu budynków wielorodzinnych oraz domów jednorodzinnych ze środków przyszłych właścicieli,
 - budowaniu budowli i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z funkcjonowaniem zasobu mieszkaniowego,

- przeprowadzaniu remontów i modernizacji domów mieszkalnych nie będących własnością Towarzystwa,
- sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność Spółki, nie wybudowanych ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.

4. Przedmiotem działalności Spółki zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, w zakresie wynikającym z ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, opisanym w ust. 1 i 2, jest:

- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10. Z,
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32. Z,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi PKD 68.20. Z,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych – PKD 41.20. Z,
- rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych – PKD 43.11.Z,
- przygotowanie terenu pod budowę – PKD 43.12. Z,
- wykonywanie instalacji elektrycznych – PKD 43.21. Z,
- wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych – PKD 43.22. Z,
- wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych – PKD 43.29. Z,
- tynkowanie – PKD 43.31. Z,
- zakładanie stolarki budowlanej – PKD 43.32. Z,
- posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian – PKD 43.33. Z,
- malowanie i szklenie – PKD 43.34. Z,
- wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych – PKD 43.39. Z,
- wykonywanie konstrukcji pokryć dachowych – PKD 43.91. Z,
- pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane – PKD 43.99. Z.

IV. Sytuacja jednostki na tle branży.

Spółka działa na terenie Gminy Miasta Brzeziny i nie jest jedynym podmiotem z branży mieszkaniowej działającym na lokalnym rynku. Podobny zakres działalności prowadzi również Spółdzielnia mieszkaniowa, zarządza jednak własnymi zasobami. W zakresie zarządzania nieruchomościami na terenie Brzeziny działalność prowadzi 5 podmiotów.

W ramach podnoszenia standardów zarządzania nieruchomościami w 2017 roku przygotowaliśmy, a w 2018 roku wprowadziliśmy nowe zasady obsługi poprzez dostosowanie do realiów rynku stawek za zarządzanie oraz wprowadzenie dodatkowej usługi sprzątnięcia klatek schodowych w zarządzanych przez nas nieruchomościach.

V. Stan zatrudnienia na 31.12.2017r.

- pracownicy na stanowiskach administracyjnych 9 (w tym jedna osoba na urlopie wychowawczym)
- pracownicy na stanowiskach fizycznych 13

W porównaniu z rokiem 2016 stan zatrudnienia na 31.12.2017r. uległ zmianie z uwagi na prowadzenie procesów restrukturyzacyjnych, które w obszarze zasobów ludzkich miały na celu ograniczenie kosztów w obszarze wynagrodzeń pracowników administracji poprzez zmniejszenie zatrudnienia i obsadzenie stanowisk pracownikami o wysokich kompetencjach zawodowych i doświadczeniu zawodowemu w danych, powierzonych obszarach. W ramach procesów restrukturyzacyjnych mających na celu zmniejszenie wydatków poprzez ograniczenie zlecania prac remontowo-budowlanych firmom zewnętrznym zwiększono zatrudnienie pracowników fizycznych stanowiących ekipę remontowo-budowlaną Spółki. Proces ten finansowo wzmocniono instrumentami finansowymi rynku pracy.

Ponad to zmianie uległy zakresy obowiązków na poszczególnych stanowiskach. Zamknięciem procesu restrukturyzacji w obszarze kadr było na początku 2018 roku zmniejszenie zatrudnienia na stanowiskach administracyjnych na rzecz stanowisk fizycznych (pracownicy administracyjni – 8 - w tym jedna osoba na urlopie wychowawczym, pracownicy fizyczni – 14) oraz wprowadzenie nowych regulaminów (regulamin organizacyjny wraz ze zmienioną strukturą organizacyjną Spółki, regulamin wynagradzania oraz regulamin pracy).

VI. Majątek Spółki – nieruchomości na 31.12.2017 r.

Spółka zarządza 68 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi na podstawie zawartych umów o zarządzanie z wyłączeniem budynków własnych. Na odrębny majątek Spółki składają się:

- budynki mieszkalne: 17 budynków jest własnością TBS w Brzezinach sp. z o.o. oraz 39 budynków Wspólnot Mieszkaniowych, w których Spółka ma swoje udziały,
- lokale mieszkalne: 562 (własne)
- lokale użytkowe: 49 (własne)
- siedziba Spółki
- działki w wieczystym użytkowaniu i własnościowe.

VII. Obowiązujące stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych

- stare budownictwo: stawka bazowa 4,00 zł/m².

Wysokość stawki uzależniona jest od wyposażenia technicznego lokalu.

- nowe budownictwo:

- budynek przy ul. Boh. Warszawy 5a stawka 8,49 zł/ m² (łącznie ze spłatą kredytu). Wysokość stawki zabezpiecza terminową spłatą kredytu KFM.

- budynek przy ul. Boh. Warszawy 5b stawka 10,35 zł/ m² (łącznie ze spłatą kredytu).
Wysokość stawki zabezpiecza terminową spłatę kredytu KFM.
Stawka w starych zasobach obowiązuje od 01.05.2012 roku.

VIII. Informacje finansowe za rok 2017.

1. Przychody ogółem: **3 931 883,73 zł**

Tabela nr 1 Przychody ogółem za lata 2014-2017

Źródło przychodów					/ w. zł./	
	2014	2015	2016	2017	Dynamika 2016/2015	Dynamika 2017/2016
Przychody ze sprzedaży produktów	3 589 097,64	3 441 936,71	3 421 892,94	3 452 661,91	99,42%	100,90%
Pozostałe przychody operacyjne	454 773,23	381 987,57	393 515,99	463 381,73	103,02%	117,75%
Przychody finansowe	38 998,12	35 285,39	37 194,70	15 840,09	105,41%	42,59%
RAZEM	4 082 868,99	3 859 209,67	3 852 603,63	3 931 883,73	99,83%	102,06%

Przychody ogółem za rok 2017 wykazują wartości wyższe niż w latach 2015, 2016. Wzrost przychodów wynika w szczególności ze sprzedaży lokali mieszkalnych (zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych wyniósł 81 756,15 zł). W roku 2017 nie dokonano zmian stawek czynszowych.

2. Koszty ogółem **3 833 345,10 zł**

Tabela nr 2 Koszty ogółem za lata 2014-2017

Źródło kosztów					/ w. zł./	
	2014	2015	2016	2017	Dynamika 2016/2015	Dynamika 2017/2016
Koszty działalności operacyjnej	4 348 648,26	4 074 606,69	3 938 687,57	3 499 683,40	96,66%	88,85%
Pozostałe koszty operacyjne	363 559,51	343 253,18	522 397,11	308 892,29	152,19%	59,13%
Koszty finansowe	49 317,06	38 164,71	32 737,41	24 769,41	85,78%	75,66%
RAZEM	4 761 524,83	4 456 024,58	4 493 822,09	3 833 345,10	100,85%	85,30%

W roku 2017 wszystkie grupy kosztów uległy obniżeniu w stosunku do lat poprzednich. Zmniejszenie poziomu kosztów spowodowane było w szczególności zmniejszeniem wartości nabytych przez Spółkę usług obcych. Dokonano analizy opłacalności i celowości zawartych umów z podmiotami zewnętrznymi w wyniku czego renegowano część umów, a także

część umów została rozwiązana. Z uwagi na powyższe koszty usług obcych zostały ograniczone o 281 569,98 zł z kwoty 1 156 202,36 zł w 2016 roku do kwoty 874 632,38 zł w roku 2017. W ramach procesów zarządczych obniżeniu uległy również pozostałe koszty rodzajowe z 569 020,26 zł w 2016 roku do 347 785,15 zł w roku 2017, a więc o kolejne ponad dwieście tysięcy złotych – 221 235,11 zł.

3. Zysk/strata brutto	69 121,63
4. Aktywa ogółem:	9 129 994,66
w tym: aktywa trwałe	7 562 339,64 (82,83%)
aktywa obrotowe	1 567 655,02 (17,17%)
5. Pasywa ogółem:	9 129 994,66
w tym: kapitał własny	4 364 677,18 (47,80%)
zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 765 317,48 (52,20%)

6. Stan środków pieniężnych na koncie

Tabela nr 3 Stan środków pieniężnych

/ w. zł./

2015	2016	2017
387 261,55 zł	68 830,55 zł	458 774,41 zł

IX. Wskaźniki

1. Wskaźniki płynności

Tabela nr 4 Kształtowanie się wskaźników płynności w latach 2015-2017.

Wyszczególnienie	2015	2016	2017	Wartość modelowa
Płynność 1 stopnia – płynności bieżącej	1,11	0,86	0,75	1,2-2,0
Płynność 2-go stopnia	1,09	0,84	0,75	1,0
Płynność 3-go stopnia	0,26	0,04	0,22	0,1-0,2

Na dzień 31 grudnia 2017 r. Spółka posiadała zdecydowanie więcej środków pieniężnych niż na koniec lat poprzednich co w sposób znaczący wpłynęło na poprawę wskaźnika płynności 3-go stopnia (środki pieniężne/zobowiązania bieżące). Spadek wskaźników płynności 1 i 2 stopnia, pomimo wzrostu wartości środków pieniężnych, spowodowany był wzrostem wartości zobowiązań krótkoterminowych.

2. Wskaźniki rentowności

Tabela nr 5 Kształtowanie się wskaźników rentowności w latach 2015-2017.

Wyszczególnienie	2015	2016	2017
ROA (rentowność majątku)	-6,35%	- 7, 09%	0,76%
ROE (rentowność kapitału własnego)	-11,86%	-13,67%	1,58%
ROS (rentowność sprzedaży)	-15,46%	-16,64%	1,80%

Po raz pierwszy od dłuższego okresu wskaźniki rentowności wykazują wartości dodatnie co wynika to osiągniętego w roku 2017 zysku. W latach poprzednich Spółka odnotowywała straty.

X. Zadłużenie z tytułu czynszów i najmu

Należności Spółki z tytułu dostaw i usług w roku 2017 wyniosły netto 793 729,55 złotych. Zadłużenia te wynikały z lat ubiegłych, zgodnie więc z Uchwałą Zarządu utworzone zostały odpisy aktualizujące, w ciężar wyniku lat poprzednich, obejmujące należności powyżej 1 roku. W procesie windykacji w 2017 roku na mocy umów ugód odzyskano 121 4054,45 zł.

XI. Działalność inwestycyjna i remontowa.

1. Prace remontowe i modernizacyjne

W ramach statutowej działalności Spółka wykonuje prace remontowe oraz modernizacyjne w podległych zasobach mieszkaniowych własnych oraz w budynkach wspólnotowych, w których Spółka posiada udziały.

1.1. Prace remontowe i modernizacyjne w zasobach własnych – zakres:

- a) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej 7 szt.
- umowa na wymianę stolarki okiennej i drzwiowej -
czas realizacji 2017 – 04.2018 r. 64 szt.
- b) wymiana instalacji elektrycznej 20 lokali
- c) wymiana instalacji wod.-kan. 6 lokali
- d) remont dachów budynków gospodarczych 2 budynki
- e) remont dachu budynku mieszkalnego 1 budynek
- f) kapitalny remont lokali mieszkalnych 3 lokale
- g) realizacja zaleceń kominiarskich 4 budynki

Koszt wykonanych prac – 76 707,76 zł.

1.2. W ramach konserwacji i bieżących napraw wykonujemy prace w 39 budynkach zarządzanych przez Spółkę. Dodatkowo wykonaliśmy remonty w budynkach wspólnotowych, w których Spółka posiada swoje udziały:

- a) częściową termomodernizację budynku przy ul. Reformackiej 2/4,
- b) częściową termomodernizację budynku przy św. Anny 8/12,
- c) remont dachu budynku frontowego przy ul. św. Anny 34,
- d) częściowy remont dachu budynku przy ul. Staszica 10,
- e) częściowy remont dachu budynku przy ul. w. Anny 16,
- f) remont balkonów przy ul. św. Anny 3/11 – 6 balkonów,
- g) remont balkonów przy ul. Piłsudskiego 1/9 – 4 balkony,
- h) realizacja zaleceń kominiarskich w budynku przy ul. Okrzei 3.
- i) realizacja zaleceń kominiarskich w budynku przy ul. Mickiewicza 12
- j) remont dachu przy ul. Sienkiewicza 13
- k) remont dachów budynków gospodarczych przy ul. Mickiewicza 24
- l) montaż domofonu w budynku przy ul. Reformackiej 16
- m) realizacja zaleceń kominiarskich w budynku przy ul. Piłsudskiego 31
- n) realizacja zaleceń kominiarskich w budynku przy ul. Piłsudskiego 12
- o) uszczelnienie przewodów kominowych w budynku przy ul. Kościuszki 20
- p) wykonanie instalacji CW przy ul. Przechodniej 1/3
- q) wykonanie biegu schodowego ul. Mickiewicza 6/8
- r) odtworzenie balkonów przy ul. Sienkiewicza 4 – 4 balkony

Koszt wykonanych prac – 316 055,78 zł w tym udział Spółki 192 694,88 zł.

Spółka w 2017 roku poniosła koszt prac remontowych i modernizacyjnych w łącznej kwocie – 269 402,64 zł.

2. Pustostany

2.1 Mieszkaniowe:

- | | |
|-----------------------------|-----------|
| – ilość pustostanów ogółem | 35 lokali |
| – zasiedlono | 20 lokali |
| – przeznaczonych do remontu | 15 lokali |

2.2 Użytkowe

- | | |
|---|----------|
| – ilość pustostanów ogółem | 6 lokali |
| – w tym zmiana przeznaczenia z lokali użytkowych na lokale mieszkalne | 2 lokale |
| – oddano do użytku | 5 lokali |
| – przeznaczonych do remontu | 2 lokale |

W miesiącu grudniu 2017 roku odbył się przetarg na 2 pozostałe do wynajęcia lokale użytkowe, które na mocy umów z dnia 31.12.2017 r., z mocą obowiązywania od dnia 01.01.2018 r., zostały wynajęte. Obecnie Spółka wynajmuje 45 lokali użytkowych, a pozostałe dwa wymagające kapitalnego remontu zostaną wynajęte w 2018 r.

3. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych

W 2017 roku Komisja Mieszkaniowa Spółki przydzieliła do zasiedlenia 20 lokali mieszkalnych. Ponadto w drodze przetargu nieograniczonego przekazano do najmu 6 lokali użytkowych.

XII. Działania mające na celu poprawę kondycji finansowej Spółki.

1. Działania Spółki mające na celu poprawę ściągalności zaległości czynszowych.

- 1.1. Usprawnianie działań działu windykacji.
- 1.2. W ramach działań w trybie przedprocesowym wpracowano procedurę windykacyjną określającą zasady i czas postępowania w celu prowadzenia efektywnych działań windykacyjnych w zakresie zadłużenia z tytułu czynszów, opłat za wodę i C.O. oraz z tytułu zadłużeń wynikających z zadłużeń właścicielskich (wplaty na fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy).
- 1.3. Kolejnym narzędziem działań w trybie przedprocesowym są wprowadzone Umowy ugody zawierające zobowiązania dłużników w zakresie terminowych spłat zadłużenia a także gwarantujące terminową wpłatę bieżących opłat co zapobiega „wtórnemu” zadłużeniu.
- 1.4. Narzędziem stosowanym w trybie przedprocesowym będą również publikacje danych dłużników w Krajowym Rejestrze Długów.
- 1.5. W stosunku do opornych dłużników kierowane są sprawy do sądu w zakresie uzyskania nakazów zapłaty jak również, jeżeli będzie to konieczne, orzeczeń o eksmisji z zajmowanych lokali.
- 1.6. Nawiązano ścisłą współpracę z Urzędem Miasta Brzeziny, najemcy w tym również i dłużnicy, którzy kwalifikują się do uzyskania dodatków mieszkaniowych są na bieżąco informowani o możliwości, a często konieczności, składania wniosków o dofinansowanie do opłat czynszowych.
- 1.7. Wprowadzono stały monitoring poziomu zadłużenia z tytułu czynszów, opłat za wodę i C.O. oraz z tytułu zadłużeń wynikających z zadłużeń właścicielskich (wplaty na fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy) i prowadzenie działań zapisanych w procedurze windykacyjnej daje możliwości niedopuszczania do narastania długu, a następnie jego przeterminowania.

2. Działania mające na celu poprawę sytuacji finansowej Spółki.

- 2.1. Opracowano nowy program naprawczy Spółki. Proces jego realizacji został zaplanowany na lata 2017-2019.
- 2.2. Ograniczenie kosztów ogólnych poprzez:
 - wprowadzenie procesów restrukturyzacyjnych w obszarze zasobów ludzkich,
 - ograniczenie kosztów pracowniczych,
 - ograniczenie kosztów zakupu materiałów i usług na potrzeby Spółki,
 - prowadzenie negocjacji cenowych,
 - ograniczenie kosztów usług obcych,
 - przeniesienie ciężaru rozliczeń z tytułu dostawy wody do Spółki ZUK.
- 2.3. Uzyskanie zysku na prowadzonej działalności (w tym pomocniczej) poprzez:
 - świadczenie usług remontowo-budowlanych,
 - pozyskanie nowych nieruchomości do zarządzania,
 - wynajem lokali mieszkalnych - pustostanów,
 - wynajem lokali użytkowych - pustostanów,
 - odzyskiwanie zadłużonych lokali mieszkalnych w procesie eksmisyjnym a następnie ich wynajem,
 - wynajem powierzchni pod reklamę.
- 2.4. Działania pomocnicze:
 - w obszarze inwestycyjnym podejmowanie działań mających na celu wyposażenie lokali mieszkalnych i użytkowych w C.O. i C.W.,
 - sprzedaż lokali mieszkalnych w procesie przetargu nieograniczonego,
 - uaktualnienie funkcjonujących oraz wprowadzenie nowych regulaminów i instrukcji.

XIII. Nowa Polityka rachunkowości

Spółka od 1 stycznia 2018 roku wprowadza nową Politykę rachunkowości umożliwiającą rozliczanie kosztów w związku z ich miejscem powstawania. Nowy plan kont umożliwi Zarządowi Spółki sprawowanie szczegółowej kontroli nad kosztami agregowanymi w poszczególne miejsca ich powstawania. Oprócz odpowiedniego ewidencjonowania kosztów Spółka będzie również księgować wszystkie przychody według poszczególnych miejsc ich powstawania, dzięki czemu przedsiębiorstwo będzie miało jasną sytuację, a Zarząd wiedzę, o wynikach na poszczególnych obiektach.

Dzięki takiemu spojrzeniu na koszty, Zarząd Spółki będzie mógł sprawnie podejmować decyzje zarządcze w kontekście finansów Spółki.

XIV. Opis ryzyk i zagrożeń

Podstawowe ryzyka i zagrożenia dotyczące działalności Spółki nie ulegają zasadniczej zmianie w czasie. Spośród czynników ryzyka i zagrożeń możemy wyróżnić poniższe.

1. Czynniki ryzyka i zagrożeń związane z czynnikami makroekonomicznymi (ogólną kondycją polskiej gospodarki, poziomem produktu krajowego brutto, inflacją, poziomem zamożności społeczeństwa itp.)

Rozwój usług oferowanych przez naszą spółkę jest ściśle skorelowany z ogólną sytuacją gospodarczą Polski. Ma ona bowiem bezpośredni związek z poziomem zamożności wszystkich naszych najemców i właścicieli lokali mieszkalnych, jak również najemców lokali użytkowych. Zamożność ta z kolei przekłada się na wzrost ściągalności opłat czynszowych od tychże najemców i właścicieli.

Na wyniki finansowe naszej spółki w sposób pośredni mogą mieć więc wpływ takie czynniki jak: tempo wzrostu PKB, poziom inwestycji w przedsiębiorstwach, poziom inflacji, koszty pracy, obciążenia podatkowe. Istnieje ryzyko, że spowolnienie tempa wzrostu gospodarczego, spadek poziomu inwestycji w przedsiębiorstwach, spadek poziomu zamówień publicznych, wzrost inflacji, a przede wszystkim wzrost kosztów pracy przekładający się na wzrost kosztów zlecanych przez Spółkę prac budowlanych, mogą mieć negatywny wpływ na działalność oraz sytuację finansową Spółki, jak również na osiągnięte przez nią wyniki finansowe.

2. Czynniki ryzyka i zagrożeń związane ze zmianami i interpretacją przepisów prawa (prawa podatkowego, przepisów emerytalnych, przepisów o swobodzie gospodarczej, przepisy o dodatkach mieszkaniowych, prawo dotyczące działalności TBS itd.)

Częste nowelizacje, niespójność oraz brak jednolitej interpretacji przepisów prawa pociągają za sobą ryzyko związane z otoczeniem prawnym w jakim Spółka prowadzi działalność. Szczególnie częstym zmianom ulegają przepisy oraz interpretacje przepisów podatkowych. Zarówno praktyka organów skarbowych jak i orzecznictwo sądowe w tej dziedzinie nie są jednolite. W przypadku przyjęcia przez organy podatkowe innej interpretacji niż interpretacja służb księgowych spółki można liczyć się z negatywnymi konsekwencjami, wpływającymi na bieżącą działalność, sytuację finansową i osiągnięte wyniki finansowe. Ryzyko takie istnieje nie tylko w związku z obowiązującymi przepisami podatkowymi ale ze wszystkimi przepisami regulującymi działalność gospodarczą TBS-ów.

3. Czynniki ryzyka i zagrożeń związane ze strukturą przychodów z różnych działalności TBS-ów

Głównym celem działalności Towarzystwa Budownictwu Społecznego w Brzezinach Sp. z o.o. jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Prawo jednak dopuszcza inne formy działalności towarzystw. Dodatkowe dochody uzyskiwane z zarządzania

zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi pozwalają na dywersyfikację ryzyka związanego z ewentualnością wystąpienia strat z podstawowej działalności, jaką jest budowa i eksploatacja mieszkań na wynajem. Dochody uzyskiwane z tej działalności nie mogą być bowiem przeznaczone do podziału między wspólników lub członków, lecz przeznaczają się je w całości na działalność statutową Spółki.

4. Czynniki ryzyka i zagrożeń związane z nagłą zmianą warunków ekonomicznych gospodarowania (ryzyko kredytowe, ryzyko zmiany cen, ryzyko istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych)

Ryzyko kredytowe jest dzisiaj jednym z najpoważniejszych zagrożeń dla Spółki. Zgodnie z zawartą z Bankiem Gospodarstwa Krajowego umową kredytową związaną z budową nieruchomości przy ulicy Bohaterów Warszawy 5a oraz Bohaterów Warszawy 5b, Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Brzezinach Sp. z o.o. zobowiązało się przestrzegać pewnych ograniczeń w zakresie możliwości zaciągania dalszych kredytów i pożyczek, udzielania zabezpieczeń, ponoszenia znacznych nakładów inwestycyjnych, które osłabiłyby wiarygodność kredytową Spółki. Spółka zobowiązała się, także utrzymywać pewne poziomy (rygory) wskaźników finansowych. Przyjęte przez nas zobowiązania, mają pierwszorzędny wpływ na możliwość dalszego finansowania Spółki. Przede wszystkim nie pozwalają na zaciągnięcie kredytu na bankowym rynku komercyjnym, bez zgody banku BGK. Wówczas skutkować może konieczność wcześniejszych spłat rat kredytu, co będzie miało niekorzystny wpływ na płynność finansową.

5. Lokalne czynniki ryzyka i zagrożeń.

Ryzyko związane jest z możliwością podjęcia przez Radnych miejskich decyzji w formie uchwały niekorzystnych dla Spółki z punktu widzenia ekonomicznego. Sytuacja taka miała miejsce w grudniu 2017 r., gdy na sesję Rady Miasta przedłożyliśmy projekt uchwały dotyczący konsolidacji Spółek miejskich. Projekt konsolidacji poparty był analizami ekonomicznymi, podatkowymi, prawnymi, analizą strategiczną SWOT/TOWS oraz prognozą finansową, jednakże decyzją części Radnych miejskich uchwała nie została podjęta.

Z uwagi na powyższe istnieje uzasadniona obawa, iż w przyszłości plany rozwoju Spółki przygotowane na bazie analiz ekonomicznych, podatkowych, prawnych oraz prognoz finansowych, a wymagające podjęcia Uchwały Rady Miasta nie będą mogły być realizowane ze względu na brak zgody ze strony Radnych miejskich.

XV. Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa.

Spółka zakończyła rok 2017 zyskiem w wysokości 69 121,63 zł.

W 2018 roku Spółka dla poprawy swojej płynności finansowej nadal intensyfikować będzie

działania związane ze zwiększeniem ściągальności zaległych należności czynszowych.
W związku z historycznymi zaniedbaniami w sferze finansów Spółki, obecny Zarząd by móc spłacać bieżące zobowiązania Spółki i realizować swoje statutowe cele, dla poprawy płynności finansowej planuje:

- zwiększenie przychodów z działalności pomocniczej,
- pozyskanie środków finansowych na podniesienie kapitału Spółki oraz pozyskanie kredytu.

Przewiduje się, że dzięki wielu zabiegom operacyjno-zarządczym, Spółka przeprowadzi procesy inwestycyjne, a na koniec 2018 roku Zarząd Spółki osiągnie wynik finansowy na poziomie wyniku tegorocznego.

XVI. Inne zagadnienia

1. *Komunikacja*

Wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców, naszych najemców, właścicieli ale i wykonawców robót budowlanych, wprowadzając nowe standardy komunikacji w 2017 roku uruchomiliśmy nową stronę internetową i utworzyliśmy profil na fan page, które stanowią aktualizowane na bieżąco źródło informacji i komunikacji dla mieszkańców. Cały czas traktując priorytetowo kontakt bezpośredni zlikwidowaliśmy konieczność zapisywania się na spotkania, a w środy zmieliliśmy godziny pracy, dostosowując je do potrzeb osób pracujących.

2. *Umowy kredytowe*

Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych na dzień 31.12.2017 r. wynosiły:

- 722 557,65 zł zaciągnięty na budowę bloku mieszkalnego w Brzezinach przy ul. Bohaterów Warszawy 5A. (12002902/71/2003)
- 786 208,78 zł zaciągnięty na budowę bloku mieszkalnego w Brzezinach przy ul. Bohaterów Warszawy 5B. (12002902/6/2011)

Kredyty spłacane są terminowo. Z innych kredytów, w tym obrotowych, Spółka nie korzysta.

3. *Udziały w innych Spółkach.*

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Brzezinach Spółka z o.o. nie posiada i nie posiada udziałów w innych Spółkach.

4. Wykorzystanie majątku innych podmiotów.

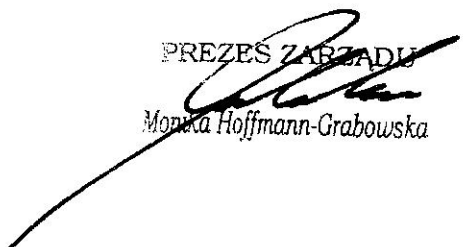
Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Brzezinach Spółka z o.o. nie ma zawartych umów najmu i dzierżawy z innymi podmiotami gospodarczymi.

5. Wykorzystanie majątku Spółki przez inne podmioty.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Brzezinach Spółka z o.o. na podstawie zawartych umów najmu wynajmuje 45 lokali użytkowych oraz pomieszczenia biurowe w swojej siedzibie przy ul. Św. Anny 57 w Brzezinach.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego
w Brzezinach Spółka z o.o.
95-060 Brzeziny, ul. Św. Anny 57
tel./fax (46) 874 36 25
NIP 833-12-84-998 REGON 472260563
Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieście w Łodzi
XX Wydział KRS Nr 0000051185 ①

PREZES ZARZĄDU


Monika Hoffmann-Grabowska

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Brzezinach

ZA ROK OBROTOWY ZAKOŃCZONY 31.12.2017

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

1. Bilans na stronach 2-4
2. Rachunek zysków i strat na stronie 5
3. Dodatkowe informacje i objaśnienia na stronach 6-19

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

INFORMACJE PODSTAWOWE O SPÓŁCE TBS W BRZEZINACH SP. Z O.O.

Nazwa i siedziba Spółki :

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Brzezinach sp. z o.o. 95-060 Brzeziny
ul. Św. Anny 57.

Podstawowy przedmiot działalności:

- 68.20.Z Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- 68.10.Z Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- 68.32.Z Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- 41.20.Z Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- 43.11.Z Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych
- 43.12.Z Przygotowanie terenu pod budowę
- 43.21.Z Wykonywanie instalacji elektrycznych
- 43.22.Z Wykonywanie instalacji wodno -kanalizacyjnych ,cieplnych, gazowych i klimatyzacyjnych
- 43.29.Z Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych
- 43.31.Z Tynkowanie

Wskazanie właściwego sądu:

Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieście w Łodzi
XX wydział krajowego rejestru sądowego
1 Sekcja 90-928 Łódź Pomorska 37

numer KRS: 0000051195
numer NIP : 833 12 84 998
numer regon : 472260563

2. Wskazanie czasu trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony,
Czas trwania działalności jednostki jest nieoznaczony

3. Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym,
Sprawozdanie finansowe sporządzono za okres od 01.01.2017 r.- 31.12.2017 r.

4. Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne , jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe.

W skład spółki nie wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdanie finansowe.

5. Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenia kontynuowania przez nią działalności.

- sprawozdanie zostało oparte o założenie kontynuowania działalności gospodarczej
- brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności gospodarczej.

6. W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie, wskazanie, że jest to sprawozdanie finansowe sporządzone po połączeniu spółek oraz wskazanie zastosowanej metody rozliczenia połączenia (nabycia, łączenia udziałów)

W spółce zdarzenia takie nie wystąpiły.

7. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji) pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzania sprawozdania finansowego w zakresie, w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

- Wycena aktywa i pasywa przy uwzględnieniu nadrzędnych zasad rachunkowości, w tym zasady ostrożności i ciągłości, w sposób przewidziany przez ustawę o rachunkowości.

- Wartości niematerialne i prawne, stanowiące licencje na oprogramowanie komputerowe użytkowane przez spółkę o wartości początkowej poniżej 3500 zł, są odpisywane jednorazowo w koszty, natomiast o wartości równej lub wyższej – amortyzowane są metodą liniową przez okres 24 - 60 miesięcy. Stawki amortyzacyjne ustalone zostały na poziomie stawek wynikających z przepisów podatkowych z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności .

- Środki trwałe o początkowej wartości poniżej 3500 zł odpisywane są jednorazowo w koszty w miesiącu przyjęcia ich do użytkowania, albo zaliczane do środków trwałych i jednorazowo amortyzowane. Środki trwałe o wyższej wartości są umarzane metodą liniową przy uwzględnieniu stawek podatkowych. Stawki amortyzacyjne ustalone zostały na poziomie stawek wynikających z przepisów podatkowych z uwzględnieniem okresu ekonomicznej użyteczności .

- Cena nabycia i koszt wytworzenia środków trwałych w budowie obejmuje ogół ich kosztów poniesionych przez jednostkę za okres budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia do dnia bilansowego . Wartość środków trwałych w budowie pomniejsza się o odpisy aktualizujące w wypadku wystąpienia okoliczności wskazujących na trwałą utratę ich wartości.

- Udziały w innych jednostkach i inwestycje zaliczone do aktywów trwałych wyceniane są według cen nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości lub według wartości godziwej.

- Inwestycje krótkoterminowe w aktywa finansowe ujmuje się w księgach rachunkowych na dzień nabycia według ceny nabycia albo ceny zakupu, jeżeli koszty przeprowadzenia i rozliczenia transakcji nie są istotne. Na dzień bilansowy wycenia się je według ceny nabycia lub ceny rynkowej (wartości godziwej). Zależnie do tego, która z nich jest niższa, a krótkoterminowe inwestycje, dla których nie istnieje aktywny rynek – według określonej w inny sposób wartości godziwej.

- Na dzień bilansowy środki pieniężne wyrażone w zł wyceniane są w wartości nominalnej, a wyrażone w walutach obcych przeliczone są na zł według kursu średniego NBP obowiązującego dla danej waluty.

- Należności i zobowiązania, z wyjątkiem tych, które są skutkiem instrumentów finansowych, wycenia się na dzień ujęcia w księgach rachunkowych w wartości nominalnej, z zachowaniem zasady ostrożności. Na dzień bilansowy należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty.
- Na dzień sporządzania sprawozdania finansowego wszystkie należności wyrażone w walutach obcych są wyceniane po średnim kursie NBP obowiązującym w tym dniu. Zasada ta dotyczy również zobowiązań wyrażonych w walutach obcych.
- Wartość należności aktualizują się, uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego pomniejszającego wartość należności.
- Rozliczenia międzyokresowe (aktywa) wycenione są w wartości nominalnej poniesionych kosztów (wydatków). Rozliczenia międzyokresowe bierne stanowią koszty tworzonych rezerw działalności operacyjnej i finansowej i są wyceniane na poziomie szacowanej ich wielkości.
- Zakupy materiałów dokonywane są na bieżące potrzeby pracowników i podlegają zaliczeniu bezpośrednio w koszty. Towary są wyceniane w cenach zakupu.
- Rozliczenia międzyokresowe przychodów dokonywane są z zachowania zasady ostrożności i obejmują w szczególności równowartość otrzymanych lub należnych od kontrahentów środków z tytułu świadczeń, których wykonanie nastąpi w następnych sprawozdawczych.
- Kapitał oraz pozostałe aktywa i pasywa są wyceniane według wartości nominalnych. Kapitał zakładowy Spółki wykazuje się w wysokości określonej w umowie i wpisanej w KRS. Kapitał zakładowy wycenia się nie rzadziej niż na dzień jego zmiany w wartości nominalnej.
- Rachunek zysków i strat sporządzany jest w wersji porównawczej. Wartość sprzedanych towarów w cenach zakupu prezentowana jest w rachunku zysków i strat.
- Przychody ze sprzedaży obejmują należne kwoty netto, tj. bez podatku należnego VAT ujmowane zgodnie z datą powstania przychodu.
- Wynik finansowy brutto korygują:
 - bieżące zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

Sporządził :

WYKONAWCA KSIĘGOWA
[Podpis]
 Małgorzata Kozłowska

101 687 49 49 100 00 00 100 100 100 100
 ul. Łąkowa 27, 00-443 Warszawa
 85-060 000 44 02 00 00 00 00 00 00 00 00
 tel./fax (022) 474 35 20
 NIP 883-87 84-770 REGON 142280500
 Sąd Rejonowy dla M. St. w Warszawie
 XXIX Wydział KRS N: 0000051498

Zatwierdził :

PREZES Zarządu
[Podpis]
 Monika Hoffmann-Grabowska

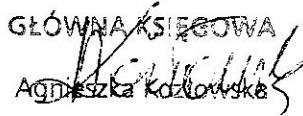
BILANS	Nota	31.12.2016	31.12.2017
AKTYWA			
A. Aktywa trwałe		7 703 653,67	7 562 339,64
I. Wartości niematerialne i prawne	1	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych			
2. Wartość firmy			
3. Inne wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			
II. Rzeczowe aktywa trwałe	2	7 703 653,67	7 562 339,64
1. Środki trwałe		7 692 924,91	7 551 610,88
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		912 313,69	911 588,10
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej		6 762 254,12	6 626 751,28
c) urządzenia techniczne i maszyny		15 306,52	12 508,84
d) środki transportu		0,00	0,00
e) inne środki trwałe		3 050,58	762,66
2. Środki trwałe w budowie		10 728,76	10 728,76
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00	
III. Należności długoterminowe		0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych		0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek		0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	3	0,00	0,00
1. Nieruchomości		0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne		0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych		0,00	0,00
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach		0,00	0,00
- udziały lub akcje		0,00	0,00
- inne papiery wartościowe		0,00	0,00
- udzielone pożyczki		0,00	0,00
- inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe		0,00	0,00
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4	0,00	0,00
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00	0,00
B. Aktywa obrotowe		1 335 806,44	1 567 655,02
I. Zapasy	5	0,00	0,00
1. Materiały		0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku		0,00	0,00
3. Produkty gotowe		0,00	0,00
4. Towary		0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi		0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	6	1 234 702,32	1 106 467,12
1. Należności od jednostek powiązanych		0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty		0,00	0,00
- do 12 miesięcy		0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne		0,00	0,00
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty		0,00	0,00
- do 12 miesięcy		0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne		0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek		1 234 702,32	1 106 467,12
a) z tytułu dostaw i usług, w okresie spłaty		931 430,29	793 729,55
- do 12 miesięcy		931 430,29	793 729,55
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń		0,00	5 427,67
c) inne		303 272,03	307 309,90

d) dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	68 830,55	458 744,41
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	68 830,55	458 744,41
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	68 830,55	458 744,41
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	68 830,55	458 744,41
- inne środki pieniężne	0,00	0,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 32 273,57	2 443,49
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (Akcje) własne	0,00	0,00
AKTYWA RAZEM	9 039 460,11	9 129 994,66

BILANS	Nota	31.12.2016	31.12.2017
PASYWA			
A. Kapitał (fundusz) własny		4 691 084,52	4 384 677,18
I. Kapitał podstawowy	8	8 160 000,00	8 430 000,00
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)		0,00	0,00
III. Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		0,00	0,00
IV. Kapitał zapasowy		245 144,10	245 144,10
V. Kapitał z aktualizacji wyceny		0,00	0,00
VI. Pozostałe kapitały rezerwowe		70 000,00	100 000,00
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych		(3 142 841,12)	(4 479 588,55)
VIII. Zysk (strata) netto	8	(641 218,46)	69 121,63
IX. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania		4 348 375,59	4 765 317,48
I. Rezerwy na zobowiązania	9	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		0,00	0,00
- długoterminowa		0,00	0,00
- krótkoterminowa		0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy		0,00	0,00
- długoterminowe		0,00	0,00
- krótkoterminowe		0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	10	2 417 732,72	2 376 449,67
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek		2 417 732,72	2 376 449,67
- kredyty i pożyczki		1 513 793,20	1 419 053,43
- z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
- inne zobowiązania finansowe		0,00	0,00
- zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
- inne		903 939,52	957 396,24
III. Zobowiązania krótkoterminowe		1 633 256,74	2 096 971,56
1. Wobec jednostek powiązanych		0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności		0,00	0,00
- do 12 miesięcy		0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne		0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności		0,00	0,00
- do 12 miesięcy		0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
b) inne		0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek		1 633 254,28	2 093 472,26
a) kredyty i pożyczki		84 108,08	89 713,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe		0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	11	1 451 452,56	1 874 098,10
- do 12 miesięcy		1 451 452,56	1 874 098,10
- powyżej 12 miesięcy		0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy		0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe		0,00	0,00
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń		58 010,38	87 626,39
h) z tytułu wynagrodzeń		16 610,97	18 791,94
i) inne	11	23 072,29	23 242,83
4. Fundusze specjalne		2,46	3 499,30
IV. Rozliczenia międzyokresowe	12	297 386,13	291 896,25
1. Ujemna wartość firmy			
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		297 386,13	291 896,25
- długoterminowe		297 386,13	286 406,37
- krótkoterminowe		0,00	5 489,88
PASYWA RAZEM		9 039 460,11	9 129 994,66

Sporządzono, Brzeziny, dnia 18.05.2018 r.

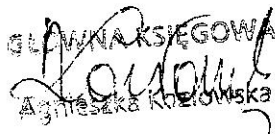
Podpisy wszystkich członków zarządu oraz osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

GŁÓWNA KSIĘGOWA

 Agnieszka Kozłowska

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant porównawczy)			
	Nota	01.01.-31.12.2016	01.01.-31.12.2017
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		3 421 892,94	3 452 661,91
- od jednostek powiązanych			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	15	3 421 892,94	3 452 661,91
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)		0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	17	0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	16	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	17	3 938 687,57	3 499 683,40
I. Amortyzacja		127 646,65	128 070,18
II. Zużycie materiałów i energii		711 627,38	742 845,51
III. Usługi obce		1 156 202,36	874 632,38
IV. Podatki i opłaty, w tym:		155 459,99	164 129,09
- podatek akcyzowy		0,00	0,00
V. Wynagrodzenia		996 865,60	1 025 487,60
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia		221 865,33	216 733,49
- emerytalne		94 713,67	92 036,13
VII. Pozostałe koszty rodzajowe		569 020,26	347 785,15
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,00	0,00
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)		(516 794,63)	(47 021,49)
D. Pozostałe przychody operacyjne	18	393 515,99	463 381,73
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00	81 756,15
II. Dotacje		0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		26 203,54	51 341,90
IV. Inne przychody operacyjne		367 312,45	330 283,68
E. Pozostałe koszty operacyjne	19	522 397,11	308 892,29
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		28 160,30	0,00
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		176 592,31	0,00
III. Inne koszty operacyjne		317 644,50	308 892,29
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)		(645 675,75)	107 467,95
G. Przychody finansowe	20	37 194,70	15 840,09
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych		0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych		0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:		37 194,70	15 840,09
- od jednostek powiązanych		0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym		0,00	0,00
- w jednostek powiązanych		0,00	0,00
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00	0,00
V. Inne		0,00	0,00
H. Koszty finansowe	21	32 737,41	24 769,41
I. Odsetki, w tym:		28 398,20	24 727,72
- dla jednostek powiązanych		0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym		0,00	0,00
- w jednostek powiązanych		0,00	0,00
III. Aktualizacja wartości inwestycji		0,00	0,00
IV. Inne		4 339,21	41,69
I. Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)		(641 218,46)	98 538,63
J. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I - J.II)		0,00	0,00
I. Zyski nadzwyczajne		0,00	0,00
II. Straty nadzwyczajne		0,00	0,00
K. Zysk (strata) brutto (I +/- J)		(641 218,46)	98 538,63
L. Podatek dochodowy	22	0,00	29 417,00
- część bieżąca		0,00	29 417,00
- część odroczone		0,00	0,00
M. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0,00	0,00
N. Zysk (strata) netto (XI-XII-XIII)		(641 218,46)	69 121,63

Sporządzono, Brzeziny dnia 18.05.2018 r.

Podpisy wszystkich członków zarządu oraz osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:


 GŁÓWNA KSIĘGOWA
 Agnieszka Kozłowska

Nota 1 za okres 01.01.2017 do 31.12.2017

ZMIANY W STANIE WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH

	Koszty prac rozwojowych	Wartość firmy	Inne np.. Oprogramowanie	Zaliczki	Razem
a) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na początek okresu	0,00	0,00	58 108,73	0,00	58 108,73
b) zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przyjęcie z inwestycji					0,00
- zakup					0,00
- darowizna			0,00		0,00
- inne					0,00
c) zmniejszenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- sprzedaż					0,00
- likwidacja					0,00
- darowizna			0,00		0,00
- inne					0,00
d) wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,00	0,00	58 108,73	0,00	58 108,73
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu		0,00	58 108,73		58 108,73
f) amortyzacja za okres, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- amortyzacja			0,00		0,00
- sprzedaż			0,00		0,00
- likwidacja					0,00
- pozostałe					0,00
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	0,00	58 108,73	0,00	58 108,73
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu					0,00
- zwiększenia			0,00		0,00
- zmniejszenia			0,00		0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
j) wartość netto wartości niematerialnych i prawnych na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nota 2 za okres 01.01.2017 do 31.12.2017

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH (WG GRUP RODZAJOWYCH)

	Grunty i prawo użytkowania wieczystego gruntu	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe razem
a) wartość brutto środków trwałych na początek okresu	912 313,69	8 199 293,34	66 488,61	28 918,00	13 243,82	9 220 257,26
b) zwiększenia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- przyjęcie do eksploatacji bezpośrednio z zakupu		0,00	0,00		0,00	0,00
- przyjęcie z środków trwałych w budowie		0,00				0,00
- inwestycje własne						0,00
- aport						0,00
- ulepszenia			0,00			0,00
- przeniesienia		0,00	0,00			0,00
- pozostałe-przekwalifikowanie		0,00				0,00
c) zmniejszenia	725,59	15 110,08	0,00	0,00	0,00	15 835,67
- sprzedaż	725,59	15 110,08				15 835,67
- likwidacja		0,00	0,00		0,00	0,00
- aport	0,00					0,00
- niedobory inwentaryzacyjne		0,00	0,00		0,00	0,00
- straty losowe					0,00	0,00
- pozostałe	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00
d) wartość brutto środków trwałych na koniec okresu	911 588,10	8 184 183,26	66 488,61	28 918,00	13 243,82	9 204 421,59
e) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na początek okresu	0,00	1 437 039,22	51 182,09	28 918,00	10 193,04	1 527 332,35
f) amortyzacja za okres, w tym:	0,00	120 392,76	2 797,68	0,00	2 287,92	125 478,36
- amortyzacja za okres	0,00	122 984,58	2 797,68	0,00	2 287,92	128 070,18
- sprzedaż	0,00	(2 591,82)			(0,00)	(2 591,82)
- likwidacja			0,00		0,00	0,00
- pozostałe		0,00	0,00		0,00	0,00
* zwiększenia		0,00	0,00		0,00	0,00
* zmniejszenia	0,00	0,00	0,00			0,00
g) skumulowana amortyzacja (umorzenie) na koniec okresu	0,00	1 557 431,98	53 979,77	28 918,00	12 480,96	1 652 810,71
h) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na początek okresu						0,00
- zwiększenia						0,00
- zmniejszenia						0,00
i) odpisy z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
j) wartość netto środków trwałych na koniec okresu	911 588,10	6 626 751,28	12 508,84	0,00	762,86	7 551 610,88

Na saldo środków trwałych w budowie składają się następujące zadania:

Św.Anny 1 - przyłącze wodociągowe	(080-0005)	198,87
Św.Anny 25	(080-0008)	5 864,89
Traugutta 11-przyłączenie do sieci sanit.	(080-0012)	52,50
Sienkiewicza 1-przyłączenie do sieci sanit.		22,50
Sienkiewicza 1		4 590,00

Razem

10 728,76

Nota 2A	31.12.2017
ŚRODKI TRWAŁE BILANSOWE (STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA)	
a) własne	7 562 339,64
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze	0,00
Srodki trwałe bilansowe, razem	7 562 339,64
<hr/>	
Nota 2B	31.12.2017
ŚRODKI TRWAŁE WYKAZYWANE POZABILANSOWO	
a) środki trwałe w likwidacji	
b) używane na podstawie umowy najmu, dzierżawy lub innej umowy o podobnym charakterze (majątek Gminy na podstawie umowy o zarządzanie)	0,00
Srodki trwałe pozabilansowe, razem	0,00
<hr/>	
Nota 2C	31.12.2017
ZOBOWIĄZANIA WOBEC SKARBU PAŃSTWA LUB JEDNOSTEK SAMORZĄDU TERYTORIALNEGO Z TYTUŁU UZYSKANIA PRAWA WŁASNOŚCI BUDYNKÓW I BUDOWLI	
a) zobowiązania wobec Skarbu Państwa	
Zobowiązania, razem	0,00
<hr/>	
Nota 3A	01.01.-31.12.2017
ZMIANA W STANIE INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH	
a) stan na początek okresu, w tym:	0,00
b) zwiększenia	0,00
c) zmniejszenia	0,00
d) stan na koniec okresu, w tym:	0,00
<hr/>	
Nota 3B	01.01.-31.12.2017
ZMIANA STANU DŁUGOTERMINOWYCH AKTYWÓW FINANSOWYCH	
a) stan na początek okresu, w tym:	0,00
b) zwiększenia	0,00
c) zmniejszenia	0,00
d) stan na koniec okresu, w tym:	0,00
<hr/>	
Nota 4	
ZMIANA STANU AKTYWÓW Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO	01.01.-31.12.2017
1. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	0,00
2. Zwiększenia	0,00
3. Zmniejszenia	0,00
4. Stan aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, razem, w tym:	0,00
<hr/>	
Nota 4A	01.01.-31.12.2017
INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	0,00
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0,00
- skapitalizowane odsetki od kredytów inwestycyjnych	
Inne rozliczenia międzyokresowe, razem	0,00
<hr/>	

Nota 5A	31.12.2017
ZAPASY WEDŁUG OKRESÓW ZALEGANIA	
a) materiały	0,00
b) półprodukty i produkty w toku	0,00
- trwała utrata wartości	0,00
c) produkty gotowe	0,00
- 0-90	
- 90-180	
- 180-360	0,00
- powyżej 360	0,00
d) towary	0,00
- 0-90	0,00
- 90-180	
- 180-360	
- powyżej 360	0,00
e) Razem	<u>0,00</u>
Zaliczki na dostawy	<u>0,00</u>

Nota 5B	01.01.-31.12.2017
ZMIANY W STANIE ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH ZAPASY	
a) odpisy aktualizujące na początek okresu, w tym :	0,00
b) zwiększenia	0,00
c) zmniejszenia	0,00
d) stan odpisów aktualizujących na koniec okresu	<u>0,00</u>

Nota 6A	01.01.-31.12.2017
ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWYCH	
Stan na początek okresu	645 783,32
a) zwiększenia	695 528,97
- na należności łącznie z odsetkami	0,00
- pozostałe odpisy od należności	0,00
* odbiorców krajowych	0,00
* konterahenci inwestycyjni	0,00
- dotyczące odszkodowań	0,00
b) zmniejszenia	51 341,90
b1) rozwiązanie	51 341,90
- zapłata należności	0,00
- zapłata odsetek	0,00
- zapłata inne należności	0,00
b2) wykorzystanie	0,00
- umorzenie, odpisanie należności, wierzytelności i odsetek	0,00
- inne (przedawnienie)	0,00
Stan odpisów aktualizujących wartość należności krótkoterminowych na koniec okresu	<u>1 289 970,39</u>

Wartość odpisów aktualizujących należności na dzień 31.12.2017 r. jest wartością mniejszą niż wartość odpisów aktualizujących jakie powinny być utworzone na dzień 31.12.2016 r. W związku z niepełnym utworzeniem odpisów w latach wcześniejszych w tym w 2016 roku, w roku 2017 utworzono odpisy aktualizujące należności w pełnej wysokości (jakie powinny być utworzone w roku 2016) i odniesiono tę wartość w kapitale Spółki (zmniejszono kapitał). W roku 2017 nastąpiła poprawa ścisłości należności w stosunku do lat ubiegłych, co zaskutkowało potrzebą utworzenia odpisów aktualizujących w mniejszej wartości niż wartość na dzień 31.12.2016 r. W związku z powyższym w roku 2017 doszło do rozwiązania części odpisów i nie tworzone nowych, które obciążałby koszty roku 2017. (Zgodnie z Uchwałą Zarządu nr 20XII/2017 z dnia 19.12.2017 r.)

Nota 6B	31.12.2017
STRUKTURA WIEKOWA NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG (BRUTTO)	
a) do 1 miesiąca	84 301,75
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	35 088,91
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	43 893,12
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	754 481,68
e) powyżej 1 roku	1 289 970,39
f) korekta należności o nadpłaty	-124 035,91
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (brutto)	<u>2 083 699,94</u>
g) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług (bez kontrahentów inwestycyjnych, odszkodowań)	1 289 970,39
Należności z tytułu dostaw i usług, razem (netto)	<u>793 729,55</u>

Nota 7	31.12.2017
KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	
a) czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	0,00
- ubezpieczenia majątkowe	417,00
- prenumerata	1 568,15
- inne koszty pozostałe	458,34
b) pozostałe rozliczenia międzyokresowe	0,00
- skapitalizowane odsetki od kredytów inwestycyjnych	0,00
c) rozliczenia międzyokresowe przychodów	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	<u>2 443,49</u>

Nota 8A**KAPITAŁ PODSTAWOWY**

Stan na dzień 01.01.2017	8 160 000,00
zwiększenia (wpis do KRS)	70 000,00
zwiększenie (wkład pieniężny)	200 000,00

8 430 000,00

Nota 8B**WYNIK NETTO BIEŻĄCEGO ROKU OBROTOWEGO**

01.01.-31.12.2017

Propozycja Zarządu co do podziału wyniku bieżącego roku obrotowego:

- odpis na kapitał zapasowy	0,00
- dywidenda dla akcjonariuszy	0,00
- pokrycie straty z lat ubiegłych	69 121,63
Razem	69 121,63

Nota 9A

01.01.-31.12.2017

**ZMIANA STANU REZERWY Z TYTUŁU ODROZONEGO
PODATKU DOCHODOWEGO**

1. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na początek okresu, w tym:	0,00
2. Zwiększenia	0,00
3. Zmniejszenia	0,00
4. Stan rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego na koniec okresu, w tym:	0,00

Nota 9B

01.01.-31.12.2017

**ZMIANA STANU KRÓTKOTERMINOWEJ REZERWY
NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I PODOBNE**

a) stan na początek okresu, w tym:	0,00
- na odprawy emerytalne	0,00
- na odprawy rentowe	
- na nagrody jubileuszowe	
b) zwiększenia	0,00
- aktualizacja wyceny	
- korekta	
- zwiększenia	0,00
c) wykorzystanie	0,00
- wypłata zobowiązań	0,00
- inne	0,00
d) rozwiązanie	0,00
- aktualizacja wyceny	0,00
- inne	
e) stan na koniec okresu, w tym:	0,00
- na odprawy emerytalne i nagrody jubileuszowe	0,00
- na odprawy rentowe	0,00

**DLUGOTERMINOWE REZERWY NA ŚWIADCZENIA EMERYTALNE I
NAGRODY JUBILEUSZOWE**

0,00

Nota 9C**ZMIANA STANU POZOSTAŁYCH REZERW**

01.01.-31.12.2017

a) stan na początek okresu, w tym:	0,00
- na przyszłe koszty	0,00
- pozostałe	
b) zwiększenia	0,00
- na przyszłe koszty	0,00
- pozostałe	
c) wykorzystane	0,00
- na przyszłe koszty	0,00
- pozostałe	
d) rozwiązane	0,00
- na przyszłe koszty	0,00
- pozostałe	
e) stan na koniec okresu, w tym:	0,00
- na przyszłe koszty	0,00
- pozostałe	

Nota 10

**PODZIAŁ ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH O POZOSTAŁYM OD
DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY**

	31.12.2017
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00
2. Wobec jednostek pozostałych	2 376 449,67
a) kredyty i pożyczki	1 419 053,43
- do 1 roku	
- powyżej 1 roku do 3 lat	188 405,21
- powyżej 3 do 5 lat	200 843,58
- powyżej 5 lat	1 029 804,64
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00
c) inne	957 396,24
- kaucje mieszkaniowe i partycypacje zwrotne	957 396,24
- do 1 roku	
- powyżej 1 roku do 3 lat	
- powyżej 3 do 5 lat	
- powyżej 5 lat	957 396,24
- inne	0,00
- do 1 roku	
- powyżej 1 roku do 3 lat	0,00
- powyżej 3 do 5 lat	0,00
- powyżej 5 lat	0,00
e) Razem	<u>2 376 449,67</u>

Zadłużenie kredytowe:

- umowa kredytowa nr 12002902/71/2003	722 557,65
- umowa kredytowa nr 12002902/6/2011	786 208,78
	<u>1 508 766,43</u>

Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek

- długoterminowe	1 419 053,43
- krótkoterminowe	89 713,00
	<u>1 508 766,43</u>

Nota 11	31.12.2017
STRUKTURA WIEKOWA ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	
<i>(według okresu wymagalności)</i>	
a) do 1 miesiąca	164 032,88
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy	
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy	
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	1 710 065,22
e) powyżej 1 roku	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, razem	<u>1 874 098,10</u>
Specyfikacja Innych zobowiązań :	
- zobowiązania z tytułu zakupu	7 550,69
- zaliczki na partycypacje	0,00
- zaliczki na kaucje	0,00
- pozostałe zobowiązania	15 692,14
	<u>23 242,83</u>
Nota 12	31.12.2017
INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	
a) bierno rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	<u>0,00</u>
- długoterminowe	
- krótkoterminowe, w tym:	0,00
b) rozliczenia międzyokresowe przychodów, w tym:	<u>291 896,25</u>
- długoterminowe, w tym:	286 406,37
- umorzenie kredytów rozliczane w czasie	123 129,05
- partycypacje bezzwrotne rozliczane w czasie	163 277,32
- krótkoterminowe, w tym:	5 489,88
- umorzenie kredytów rozliczane w czasie	2 360,16
- partycypacje bezzwrotne rozliczane w czasie	3 129,72
Nota 13	
POZYCJE POZABILANSOWE	<u>31.12.2017</u>
1. Należności warunkowe, w tym:	<u>0,00</u>
1.1. Od jednostek powiązanych, w tym:	
- inne	
1.2. Od pozostałych jednostek, w tym:	0,00
- inne	
Nota 14	
POZYCJE POZABILANSOWE	
1. Zobowiązania warunkowe, w tym:	<u>0,00</u>
1.1. Na rzecz jednostek powiązanych, w tym:	0,00
- udzielonych gwarancji i poręczeń	
- inne	
1.1. Na rzecz jednostek pozostałych, w tym:	0,00
- udzielonych gwarancji i poręczeń	
- inne	
Pozycje pozabilansowe, razem	<u>0,00</u>

Nota 15A	01.01.-31.12.2017
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	
- przychody z eksploatacji i świadczeń lokale użytkowe	461 180,16
- przychody z eksploatacji i świadczeń lokale mieszkalne	2 146 868,97
- przychody z czynszu	37 143,81
- przychody z tytułu sprawowania zarządu w budynkach wspólnot mieszkaniowych	634 421,09
- przychody z tytułu pozostałej sprzedaży	19 005,09
- przychody - Rynek	154 042,79
- usługi	
- w tym: od jednostek powiązanych	
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	<u>3 452 661,91</u>
- w tym: od jednostek powiązanych	0,00
Nota 15B	01.01.-31.12.2017
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	
a) kraj	3 452 661,91
- w tym: od jednostek powiązanych	0,00
b) eksport	
- w tym: od jednostek powiązanych	
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	<u>3 452 661,91</u>
- w tym: od jednostek powiązanych	0,00
Nota 16A	01.01.-31.12.2017
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA RZECZOWA - RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	
a) towary	0,00
- w tym: od jednostek powiązanych	0,00
b) materiały	
- w tym: od jednostek powiązanych	
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	<u>0,00</u>
- w tym: od jednostek powiązanych	0,00
Nota 16B	01.01.-31.12.2017
PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY TOWARÓW I MATERIAŁÓW (STRUKTURA TERYTORIALNA)	
a) kraj	0,00
- w tym: od jednostek powiązanych	0,00
- towary	0,00
- w tym: od jednostek powiązanych	0,00
- materiały	0,00
- w tym: od jednostek powiązanych	
b) eksport	0,00
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów, razem	<u>0,00</u>
- w tym: od jednostek powiązanych	0,00
Nota 17	01.01.-31.12.2017
KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	
a) amortyzacja	128 070,18
b) zużycie materiałów i energii	742 845,51
c) usługi obce	874 632,38
d) podatki i opłaty	184 129,09
e) wynagrodzenia	1 025 487,60
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	216 733,49
g) pozostałe koszty rodzajowe	347 785,15
h) wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00
Koszty według rodzaju, razem	<u>3 499 683,40</u>
Nota 18	01.01.-31.12.2017
POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	
a) zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	81 756,15
b) dotacje	0,00
c) umorzenia zobowiązań z tytułu kredytów	0,00
d) rozwiązane rezerwy, w tym:	0,00
- pozostałych rezerw	0,00
e) rozwiązane odpisy aktualizujące	51 341,90
f) pozostałe, w tym:	330 283,68
- przychody z tytułu rozliczenia partycypacji i umorzenia kredytów	5 489,88
- z tytułu odszkodowań	0,00
- zwrot poniesionych kosztów sądowych, komorniczych, egzekucyjnych	34 133,11
- uzyskane kary, grzywny, odszkodowania	0,00
- pozostałe	290 660,69
Pozostałe przychody operacyjne, razem	<u>483 381,73</u>

Nota 19	01.01.-31.12.2017
POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	
a) strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00
b) aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00
- aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00
- aktualizacja wartości zapasów	0,00
c) utworzone rezerwy, w tym:	0,00
- pozostałe	0,00
e) pozostałe, w tym:	0,00
- umorzone, odpisane należności	0,00
- koszty sądowe	18 519,27
- inne	290 373,02
Pozostałe koszty operacyjne, razem	308 892,29

Nota 19A	01.01.-31.12.2017
AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW NIEFINANSOWYCH	
oraz przyczyny ich utworzenia	
- na należności	0,00
- zapasy na skutek przeterminowania, przeceny	
- aktualizacja wartości zapasów	0,00
- aktualizacja wartości środków trwałych do ceny sprzedaży netto	
- odpis z tyt. trwałej utraty wartości wnip	
- inne	
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych, razem	0,00

Nota 20	01.01.-31.12.2017
PRZYCHODY FINANSOWE	
a) dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00
b) odsetki zapłacone, w tym:	15 840,09
- pozostałe odsetki, w tym:	0,00
- od pozostałych jednostek	0,00
- odsetki bankowe	15 427,31
- od przypisu i kosztów upomnień	3 684,81
- inne odsetki	-3 272,03
c) zysk ze zbycia inwestycji	
d) aktualizacja wartości inwestycji	
e) nadwyżka dodatnich różnic kursowych	
f) rozwiązanie rezerw, w tym:	0,00
g) pozostałe, w tym:	0,00
- naliczone odsetki od należności	0,00
- inne	0,00
Przychody finansowe, razem	15 840,09

Nota 21	01.01.-31.12.2017
KOSZTY FINANSOWE	
a) odsetki, w tym:	24 727,72
- od kredytów i pożyczek	24 727,72
- dla jednostek powiązanych	0,00
- dla jednostek pozostałych	0,00
- pozostałe odsetki	0,00
b) strata ze zbycia inwestycji	
c) aktualizacja wartości inwestycji	
d) nadwyżka ujemnych różnic kursowych	
e) utworzenie rezerwy, w tym:	0,00
- na przewidywane koszty	
f) pozostałe, w tym:	41,69
- odpisy aktualizujące odsetki od należności	0,00
- inne	41,69
Koszty finansowe, razem	24 769,41

NOTA 22

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant porównawczy)	01.01.-31.12.2017	CIT	ZW	NKUP	zmiana stanu produktów	
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	3 452 661,91	1 268 649,13	2 184 012,78	0,00	0,00	3 452 661,91
- od jednostek powiązanych						
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	3 452 661,91	1 268 649,13	2 184 012,78	0,00		3 452 661,91
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)	0,00				0,00	0,00
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00				0,00	0,00
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00					
B. Koszty działalności operacyjnej	3 499 683,40	960 308,99	2 535 162,59	4 211,82	0,00	3 499 683,40
I. Amortyzacja	128 070,18					
II. Zużycie materiałów i energii	742 845,51					
III. Usługi obce	874 632,38					
IV. Podatki i opłaty, w tym:	164 129,09					
V. Wynagrodzenia	1 025 487,60					
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	216 733,49					
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	347 785,15					
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00					
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	(47 021,49)	308 340,14	(351 149,81)	(4 211,82)	0,00	(47 021,49)
D. Pozostałe przychody operacyjne *	463 381,73	384 988,27	34 805,53	56 831,78	0	476 625,58
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	81 756,15					
II. Dotacje						
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	51 341,90					
IV. Inne przychody operacyjne	330 283,68					
E. Pozostałe koszty operacyjne *	308 892,29	290 628,39	17 829,39	13 678,36	0	322 136,14
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00					
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00					
III. Inne koszty operacyjne	308 892,29					
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	107 467,95	402 700,02	(334 173,67)	38 941,60	0,00	107 467,95
G. Przychody finansowe	15 840,09	3 684,81	15 427,31	-3 272,03	0	15 840,09
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:						
- od jednostek powiązanych						
II. Odsetki, w tym:	15 840,09					
- od jednostek powiązanych						
III. Zysk ze zbycia inwestycji						
IV. Aktualizacja wartości inwestycji						
V. Inne	0,00					
I. Koszty finansowe	24 769,41	0,00	27 051,76	-2 282,35	0	24 769,41
I. Odsetki, w tym:	24 727,72					
- dla jednostek powiązanych						
II. Strata ze zbycia inwestycji						
III. Aktualizacja wartości inwestycji						
IV. Inne	41,69					
Zysk (strata) z działalności gospodarczej (F+G-H)	98 538,63	406 384,83	(345 798,12)	37 951,92	0,00	98 538,63
Wynik zdarzeń nadzwyczajnych (J.I - J.II)	0,00					
I. Zyski nadzwyczajne						
II. Straty nadzwyczajne						
Zysk (strata) brutto (I +/- J)	98 538,63	406 384,83	(345 798,12)	37 951,92	0,00	98 538,63
Podatek dochodowy	29 417,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- część bieżąca	29 417,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- część odroczone						
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (większenia straty)						
Zysk (strata) netto (XI-XII-XIII)	69 121,63	406 384,83	(345 798,12)	37 951,92	0,00	98 538,63

różnica pomiędzy pozostałymi przychodami i kosztami operacyjnymi
kazanymi w RZIS, a odpowiednimi liczbami stanowiącymi przychody i
koszty uzyskania przychodu wynikają z odmiennej prezentacji zbycia i
widzacji niefinansowych aktywów trwałych

przychody CIT	1 657 322,21	
koszty CIT	1 250 937,38	
WYNIK	406 384,83	
przychody ZW	2 234 245,62	3 891 567,83
koszty ZW	2 580 043,74	3 830 981,12
WYNIK	-345 798,12	60 586,71
przychody NKUP	53 559,75	
koszty NKUP	15 607,83	
WYNIK	37 951,92	

rozliczenie strat z lat ubiegłych

2016	142 892,68
2015	54 845,99
2014	73 086,36
2013	5 032,61
2012	227 259,98
	503 117,62
50%	251 558,81

406 384,83 dochód 2017
-251 558,81 rozliczenie strat
154 826,02 podstawa opodatkowania
29 417,00 podatek CIT 2017

Nota 23
INSTRUMENTY FINANSOWE 2016 ROK

Aktywa finansowe

Rodzaj instrumentu	31.12.2017
Aktywa finansowe przeznaczone do obrotu	0,00
Pożyczki udzielone i należności własne	
Aktywa finansowe utrzymywane do terminu wymagalności	
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	
Odpisy aktualizujące	
Razem	0,00

Zobowiązania finansowe

Rodzaj Instrumentu	31.12.2017
Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu	
Pozostałe zobowiązania finansowe	1 508 766,43
Odpisy aktualizujące	
Razem	1 508 766,43

Przychody finansowe z tytułu odsetek

Rodzaj aktywów	Przychody z odsetek w danym roku obrotowym			
	Odsetki naliczone i zrealizowane	Odsetki naliczone lecz nie zrealizowane do 3 miesięcy	Odsetki naliczone lecz nie zrealizowane od 3 do 12 miesięcy	Odsetki naliczone lecz nie zrealizowane powyżej 12 miesięcy
Dłużne instrumenty finansowe				
w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym				
Udzielone pożyczki				
w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym				
Należności	0,00	0,00		
w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym				
Środki pieniężne	15 427,31			
w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym				
Inne aktywa				
w tym odsetki od aktywów objętych odpisem aktualizującym				
Razem	15 427,31	0,00	0,00	0,00

Koszty finansowe z tytułu odsetek

Rodzaj zobowiązania	Koszty z tytułu odsetek w danym roku obrotowym			
	Odsetki naliczone i zapłacone	Odsetki naliczone lecz nie zapłacone do 3 miesięcy	Odsetki naliczone lecz nie zapłacone od 3 do 12 miesięcy	Odsetki naliczone lecz nie zapłacone powyżej 12 miesięcy
Zobowiązania przeznaczone do obrotu				
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
kredyty i pożyczki				
dłużne papiery wartościowe				
zobowiązania finansowe inne				
zobowiązania z tytułu dostaw i usług				
inne zobowiązania krótkoterminowe				
Długoterminowe zobowiązania finansowe	24 727,72	0,00	0,00	0,00
kredyty i pożyczki	24 727,72			
dłużne papiery wartościowe				
zobowiązania finansowe inne				
Inne pasywa, w tym:	0,00	0,00	0,00	0,00
odpis aktualizujący				
odsetki za zwłokę				
Razem	24 727,72	0,00	0,00	0,00

Nota 24

31.12.2017

STRUKTURA ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH DO RACHUNKU PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych

- środki pieniężne w kasie	20,93
- środki pieniężne na rachunkach bankowych	455 442,27
- środki pieniężne ZFSS	3 781,21
- środki pieniężne dotyczące lokat	
- środki pieniężne w drodze	(500,00)

Razem środki pieniężne i inne aktywa pieniężne**458 744,41**

Nota 25

INFORMACJA O CHARAKTERZE I CELU GOSPODARCZYM ZAWARTYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ UMÓW NIEUWZGLĘDNIONYCH W BILANSIE W ZAKRESIE NIEZBĘDNYM DO OCENY ICH WPŁYWU NA SYTUACJĘ MAJĄTKOWĄ, FINANSOWĄ I WYNIK FINANSOWY JEDNOSTKI

Nie wystąpiły takie umowy.

Nota 26

ISTOTNE TRANSAKCJE (WRAZ Z ICH KWOTAMI) ZAWARTE PRZEZ JEDNOSTKĘ NA INNYCH WARUNKACH NIŻ RYNKOWE ZE STRONAMI POWIĄZANYMI

Spółka nie posiada podmiotów powiązanych.

Nota 27

KOSZT WYTWORZENIA ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE**01.01.-31.12.2017****0,00**

w tym:

- odsetki od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania	0,00
- różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania	0,00

Nota 28

PONIESIONE NAKŁADY INWESTYCYJNE NA NIEFINANSOWE AKTYWA TRWAŁE**Poniesione nakłady inwestycyjne na niefinansowe aktywa trwałe w 2017 roku**

z tego:

- wartości niematerialne i prawne	0,00
- środki trwałe	0,00
- środki trwałe w budowie	0,00
- nakłady na ochronę środowiska	0,00

Razem nakłady**0,00**

Nota 29	01.01.-31.12.2017
INFORMACJA O PRZYCHODACH I KOSZTACH DZIAŁANOŚCI ZANIECHANEJ	
1. Działalność zaniechana	
a) przychody	0,00
b) koszty	0,00
c) wynik brutto	<u>0,00</u>
2. Działalność przewidziana do zaniechania	
a) przychody	0,00
b) koszty	0,00
c) wynik	<u>0,00</u>

Nota 30
KURSY PRZYJĘTE DO WYCENY POZYCJI SPRAWOZDANIA,
WYRAŻONYCH W WALUTACH OBCYCH

Nie wystąpiły transakcje w walutach obcych.

Nota 31	01.01.-31.12.2017
INFORMACJA O PRZECIĘTNYM W ROKU OBROTOWYM ZATRUDNIENIU	
<i>(w przeliczeniu na pełne etaty)</i>	
a) na stanowiskach robotniczych	12,00
b) na stanowiskach nierobotniczych	10,00
Razem przeciętne zatrudnienie	<u>22,00</u>

Nota 32	01.01.-31.12.2017
WYNAGRODZENIE, ŁĄCZNIE Z WYNAGRODZENIEM Z ZYSKU WYPŁACONE LUB NALEŻNE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH ALBO ADMINISTRUJĄCYCH SPÓŁEK HANDLOWYCH	
a) Zarząd	124 637,31
b) Rada Nadzorcza	17 892,73
Razem wynagrodzenie	<u>142 530,04</u>

Nota 33	01.01.-31.12.2017
POŻYCZKI I ŚWIADCZENIA O PODOBNYM CHARAKTERZE UDZIELONE OSOBOM WCHODZĄCYM W SKŁAD ORGANÓW ZARZĄDZAJĄCYCH, NADZORUJĄCYCH ALBO ADMINISTRUJĄCYCH SPÓŁEK HANDLOWYCH	
a) Zarząd	0,00
terminy spłat	
warunki oprocentowania	
b) Rada Nadzorcza	0,00
terminy spłat	
warunki oprocentowania	
c) Organy administrujące	0,00
terminy spłat	
warunki oprocentowania	
Razem pożyczki i inne świadczenia	<u>0,00</u>

Nota 34	31.12.2017
WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA LUB PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH, WYPŁACONE LUB NALEŻNE ZA ROK	
a) fakultatywne badanie rocznego sprawozdania finansowego	6 300,00 zł./netto
b) inne usługi poświadczające	0,00
a) usługi doradztwa podatkowego	0,00
a) pozostałe usługi	0,00

Nota 35
INFORMACJE O ZDARZENIACH DOTYCZĄCYCH LAT
UBIEGŁYCH UJĘTYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM
ROKU OBROTOWEGO

Nie występują.

Nota 36
INFORMACJE O ZDARZENIACH JAKIE NASTĄPIŁY PO DNIU
BILANSOWYM, A NIE UWZGLĘDNIONYCH W SPRAWOZDANIU
FINANSOWYM

Nie występują.

Nota 37
PRZEDSTAWIENIE DOKONANYCH W ROKU OBROTOWYM
ZMIAN ZASAD (POLITYKI) RACHUNKOWOŚCI

Nie występują.

Nota 38
INFORMACJE O WSPÓLNYCH PRZEDSIĘWZIĘCIACH, KTÓRE
NIE PODLEGAJĄ KONSOLIDACJI

Nie występują.

Nota 39
INFORMACJE O TRANSAKCJACH Z JEDNOSTKAMI
POWIĄZANYMI

Spółka nie posiada podmiotów powiązanych.

Nota 40
INFORMACJE LICZBOWE ZAPEWNIAJĄCE
PORÓWNYWALNOŚĆ DANYCH SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA ROK POPRZEDZAJĄCY ZE
SPRAWOZDANIEM ZA ROK OBROTOWY

Nota 41
INFORMACJE O PRZYCZYNNIE ODSTĄPIENIA OD
SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO WRAZ Z DANymi UZASADNIAJĄCYMI

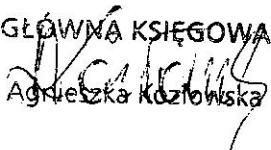
Nie dotyczy.

Nota 42
NAZWA I SIEDZIBA JEDNOSTKI SPORZĄDZAJĄCEJ
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA
NAJWYŻSZYM SZCZEBLU GRUPY KAPITAŁOWEJ, W KTÓREJ
SKŁAD WCHODZI SPÓŁKA JAKO JEDNOSTKA ZALEŻNA

Spółka nie posiada jednostki dominującej w myśl Art. 3 ust. 1 pkt 37 ustawy o rachunkowości.

Sporządzono, Brzeziny, dnia 18.05.2018 r.

Podpisy wszystkich członków zarządu oraz osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych:

GLÓWNA KSIĘGOWA

Agnieszka Kozłowska



Towarzystwo Budownictwa Społecznego
w Brzezinach Spółka z o.o.
dnia 2018 -06- 0 6
L. dz. 1863 podpis

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku jednostki:

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Brzezinach
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Brzezinach (95-060), przy ulicy Świętej Anny 57

Wykonawca badania:



KPW Audytor Sp. z o.o.
ul. Tymienieckiego 25C/410
90-350 Łódź

5



SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO JEDNOSTKI

Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Brzezinach

Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w Brzezinach (95-060), przy ulicy Świętej Anny 57

*dla Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu Towarzystwa Budownictwa
Społecznego w Brzezinach Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością*

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego jednostki **Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Brzezinach Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Brzezinach (95-060), przy ulicy Świętej Anny 57, na które składają się: bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 roku, rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2017 roku do 31.12.2017 roku oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („*sprawozdanie finansowe*”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Kierownik jednostki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. z 2018 roku poz. 395 z późn. zm.) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także umową jednostki. Kierownik jednostki jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. z 2018 roku poz. 395 z późn. zm.) („ustawa o rachunkowości”), kierownik jednostki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

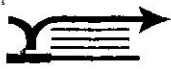
- 1) ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku poz. 1089) („ustawa o biegłych rewidentach”),
- 2) Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 roku z późn. zm. w związku z uchwałą nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu.

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka, biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedności przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownika jednostki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia, co do przyszłej rentowności badanej jednostki, ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez kierownika jednostki obecnie lub w przyszłości.

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



Opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2017 roku, oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2017 roku do 31.12.2017 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i umową jednostki.

Uzupełniające objaśnienie

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, że w związku z faktem, iż na dzień 31.12.2017r. strata z lat ubiegłych wynosi 4 479 588,55 zł, a suma kapitału rezerwowego (100 000,00 zł), zapasowego (245 144,10 zł) i połowy kapitału podstawowego (4 215 000,00 zł) wynosi 4 560 144,10 zł, zaistnieje potrzeba aby zgodnie z art. 233 KSH Zarząd Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Brzezinach Sp. z o.o. zwołał Walne Zgromadzenie Wspólników celem powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia spółki.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Opinia na temat sprawozdania z działalności

Nasza opinia o sprawozdaniu finansowym nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Kierownik jednostki oraz członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Naszym obowiązkiem, zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach, było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania



finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowy biegły rewident:

Iwona Szydłowska-Sawicka

Biegły Rewident nr 12 781

KPW Audytor Sp. z o.o.

ul. Tymienieckiego 25C/410; 90-350 Łódź

Paulina Warczak

Prokurent KPW Audytor Sp. z o.o.



GRUPA
KPW

Audytor

KPW Audytor Sp. z o.o. jest wpisana na listę firm audytorskich
prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów
pod numerem 3640

Łódź, dnia 18 maja 2018 roku

Wykonawca badania:



KPW

Audytor

KPW Audytor Sp. z o.o.
ul. Tymienieckiego 25C/410
90-350 Łódź