

2 W 2

Raport
z przeglądu ksiąg rachunkowych

Biura Zarządu

Spółdzielni Mieszkaniowej "Mokotów"

z siedzibą w Warszawie (02-737), przy ul. Niedźwiedziej 14a

za rok obrotowy 01.01.2016 - 31.12.2016

A. Część ogólna

1. Spółdzielnia działa na podstawie:

- Ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982r. – tekst jednolity Dz.U. 2016 poz. 21,
- Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. – tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222,
- Statutu Spółdzielni uchwalonego przez Walne Zgromadzenie dnia 09 marca 1998r. Ostatniej zmiany w Statucie dokonano Uchwałą Nr 2/2015 Walnego Zgromadzenia odbywającego się w częściach w dniach 13-22 października 2015r.

2. Ponadto jednostka posiada następujące dokumenty legalizujące jej działalność:

- a) aktualny wpis do rejestru przedsiębiorców w KRS pod numerem 0000010365 z dnia 08.12.2016r. w Krajowym Rejestrze Sądowym Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie.
- b) numer identyfikacji podatkowej NIP 525-001-07-46 nadany w dniu 22.06.1993r. przez Pierwszy Urząd Skarbowy w Warszawie.
- c) numer identyfikacyjny Regon 000489745 nadany w dniu 09.04.2009r. przez Urząd Statystyczny w Warszawie.

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

- budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności, znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych;
- budowanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Przedmiot działalności jest zgodny z zarejestrowanym przedmiotem działalności.

4. Organy jednostki przedstawiają się następująco:

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

Prezes Zarządu	Magdalena Wardyń	do dnia 06.01.2016r.
Prezes Zarządu	Marek Rejmer	od dnia 07.01.2016r. do nadal
Zastępca Prezesa Zarządu	Jolanta Ołdakowska	do dnia 31.05.2016r.
Pełnomocnik Zarządu	Bartłomiej Dąbrowski	od dnia 01.06.2016r. do dnia 31.12.2016r.

- a) Rada Nadzorcza wybrana na lata 2015-2018:

- **Marcin Świdorski** – Przewodniczący RN
- **Tadeusz Gil** – Z-ca Przewodniczącego RN
- **Zbigniew Florecki** – Sekretarz RN
- **Danuta Kubań** – Przewodnicząca KR RN

- Tadeusz Fijałkowski
- Leszek Ficnes
- Ewa Hanecka
- Marian Klimek
- Waldemar Kulej
- Leszek Piechnik
- Grażyna Rakowiecka (od 06.2016 r.)
- Krzysztof Romański;
- Anna Rutkowska;
- Magdalena Wardyń;
- Ewa Piotrowska – rezygnacja w 2016 r.
- Małgorzata Rusek – rezygnacja w 2016 r.

Do dnia zakończenia badania ww. skład osobowy Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

5. Głównym księgowym jednostki jest **Bartłomiej Dąbrowski** od dnia 1 stycznia 2017 roku

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

6. Struktura Organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej MOKOTÓW przedstawia się następująco:

- Biuro Zarządu – ul. Niedźwiedzia 14a, Warszawa (02-737)
- Osiedle Dąbrowskiego – ul. Łowicka 10, Warszawa (02-574)
- Osiedle Domaniewska – Al. Niepodległości 19 lok. 13, Warszawa (02-653)
- Osiedle Domaniewska II – ul. Oskara Langego 3, Warszawa (02-685)
- Osiedle Domaniewska Nowa – ul. Domaniewska 22 lok 80A, Warszawa (02-672)
- Osiedle Puławska – ul. Bielawska 3, Warszawa (02-653)
- Osiedle Wałbrzyska – ul. Podbipięty 34, Warszawa (02-732)
- Osiedle Wilanowska – ul. Wilanowska 368a U1, Warszawa (02-665)

7. Fundusz własny kształtuje się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
Fundusz własny	4 158 474,11	4 605 977,85
I. Fundusz podstawowy	17 340 647,98	17 769 898,65
1. Fundusz udziałowy	1 495 842,82	1 467 382,24
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	371 960,56	373 626,50
3. Fundusz wkładów budowlanych	15 472 844,60	15 928 889,91
4. Inny	0,00	0,00
II. Fundusz zasobowy	3 315 717,10	3 260 580,15
1. Fundusz zasobowy	3 315 717,10	3 260 580,15
2. Fundusz zasobów mieszkaniowych	0,00	0,00

III. Fundusz z aktualizacji wyceny ,w tym:	(12 156 537,10)	(12 614 248,35)
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	(12 156 537,10)	(12 614 248,35)
IV. Pozostałe fundusze rezerwowe , w tym:	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-3 810 252,60	0,00
VI. Zysk (strata) netto	-531 10,27	-3 810 252,60
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00

8. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 3 jednostka zatrudniała średnio w badanym roku obrotowym 15 osób, a w roku poprzednim 21 osób (po przeliczeniu na pełne etaty).
9. Decyzją Rady Nadzorczej odniesioną w protokole nr 10 z dnia 7 grudnia 2016 roku do obowiązkowego w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – zgodnie z art. 66 ustęp 4 ustawy o rachunkowości - wybrany został podmiot audytorski **KPW Audytor Sp. z o.o.** z siedzibą w Łodzi (90-350), przy ul. Tymienieckiego 25c lok. 410 wpisany pod numerem 3640 na listę podmiotów uprawnionych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.
10. Niniejsze badanie, zgodnie z umową nr 179/BSF/2016 z dnia 19.12.2016r. zawartą w wykonaniu uchwały z punktu 9 przeprowadzono w siedzibie jednostki oraz Kancelarii KPW Audytor Sp. z o. o. w okresie od 19.12.2016r. do 19.05.2016r. (z przerwami).
11. Zarówno podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Iwona Szydłowska-Sawicka (nr rej. 12 781) oświadczają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 07 maja 2009r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 1000).
12. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez podmiot audytorski Polskie Towarzystwo Ekonomiczne – PROFIT Sp. z o.o. (Kluczowy Biegły Rewident: Teresa Bednarek, nr rej. 6 317) i otrzymało opinię bez zastrzeżeń. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia Członków SM MOKOTÓW Uchwałą Nr 6/16 w dniach 30.05-09.06.2016r.
- Strata bilansowa poniesiona w tymże roku w kwocie **-3 810 252,60** nie została rozliczona, Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mokotów nie podjęto uchwały o podziale -
13. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany zostało:
- stosownie do art. 69 ust. 1 ustawy o rachunkowości złożone wraz z innymi dokumentami w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy KRS w dniu 22.08.2016r..
 - stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z 15.02.1992r. złożone w Urzędzie

Skarbowym w dniu 30.06.2016r.

- zgodnie z art. 70 ust. 1 i 2 ustawy o rachunkowości przesłane do ogłoszenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym w dniu 11 lipca 2016r.

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

14. Zbadane sprawozdanie finansowe za bieżący rok obrotowy, podpisane przez Zarząd i osobę sporządzającą, zgodnie z art. 45 ust. 2 i ust. 3 ustawy o rachunkowości, składa się z:

- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- b) bilansu na dzień 31.12.2016r. z sumą aktywów i pasywów **21 683 343,89 zł**
- c) rachunku zysków i strat wykazującego za rok obrotowy wynik finansowy **(531 101,27) zł**
- d) zestawienia zmian w funduszu własnym za rok obrotowy,
- e) rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy,
- f) dodatkowych informacji i objaśnień,

oraz dołączonego sprawozdania Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym.

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

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.

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

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

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

- a) stosownych prób badawczych w zakresie wiarygodności i zgodności, w tym pozycji dominujących kwotowo,
- b) poziomu istotności ustalonego przez biegłego dla sprawozdania finansowego,
- c) zawodowego osądu biegłego co do zgodności zdarzeń gospodarczych z operacjami księgowymi,
- d) stanu rozrachunków z tytułów publicznoprawnych i ich zgodności z danymi deklarowanymi przez badaną jednostkę, które stanowiły podstawę do ich ujęcia w księgach rachunkowych.

B. Analiza ekonomiczno – finansowa.

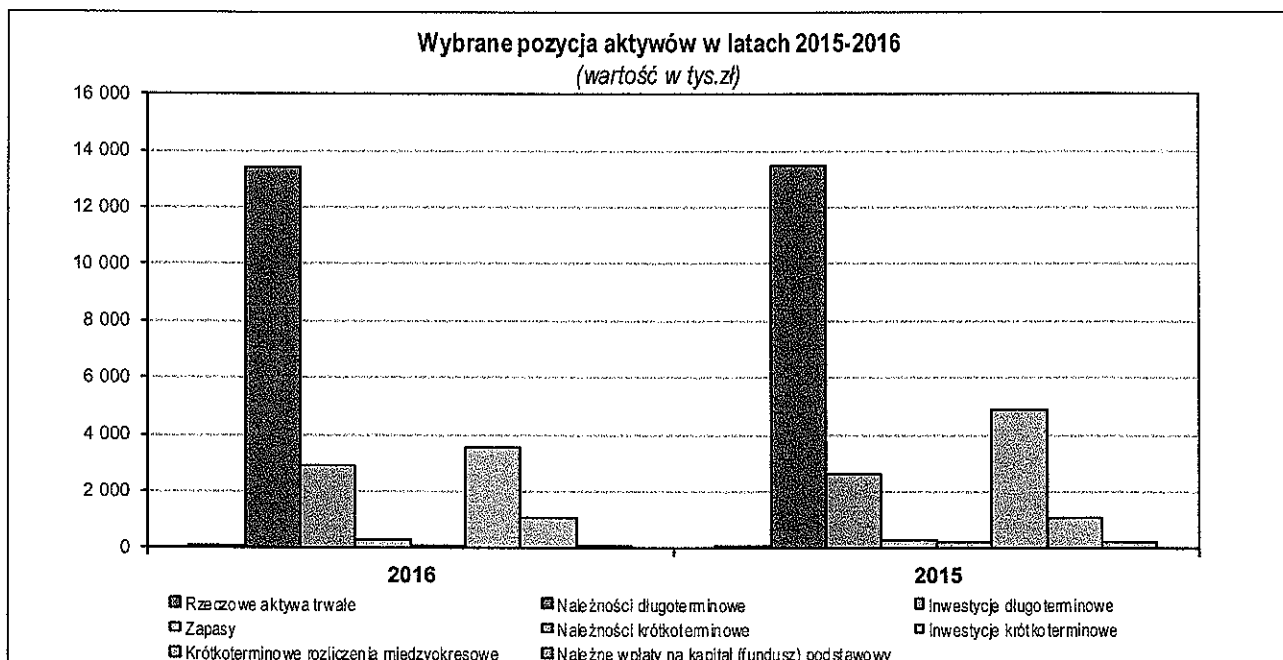
Analizę ekonomiczno – finansową jednostki przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach 2015-2016.

1. Analiza bilansu

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

Lp	Wyszczególnienie	2016		2015		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
		2016/2015					
1	2	3	4	5	6	9	10
A.	Aktywa trwałe	16 347,0	75,4	16 162,6	70,7	184,4	101,1
I.	Wartości niematerialne i prawne	1,0	0,0	0,5	0,0	0,5	190,2
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	22,4	0,1	24,5	0,1	(2,1)	91,3
III.	Należności długoterminowe	13 435,2	62,0	13 519,7	59,1	(84,5)	99,4
IV.	Inwestycje długoterminowe	2 888,4	13,3	2 617,8	11,4	270,6	110,3
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe						
B.	Aktywa obrotowe	5 328,6	24,6	6 478,2	28,3	(1 149,7)	82,3
I.	Zapasy	314,9	1,5	314,9	1,4		100,0
II.	Należności krótkoterminowe	404,9	1,9	204,8	0,9	200,1	197,7
III.	Inwestycje krótkoterminowe	3 541,2	16,3	4 894,4	21,4	(1 353,2)	72,4
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	1 067,6	4,9	1 064,1	4,7	3,4	100,3
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	7,8	0,0	232,0	1,0	(224,2)	3,4
D.	Udziały (akcje) własne						
	Aktywa razem	21 683,3	100,0	22 872,8	100,0	(1 189,5)	94,8

Graficznie aktywa przedstawiają się następująco:

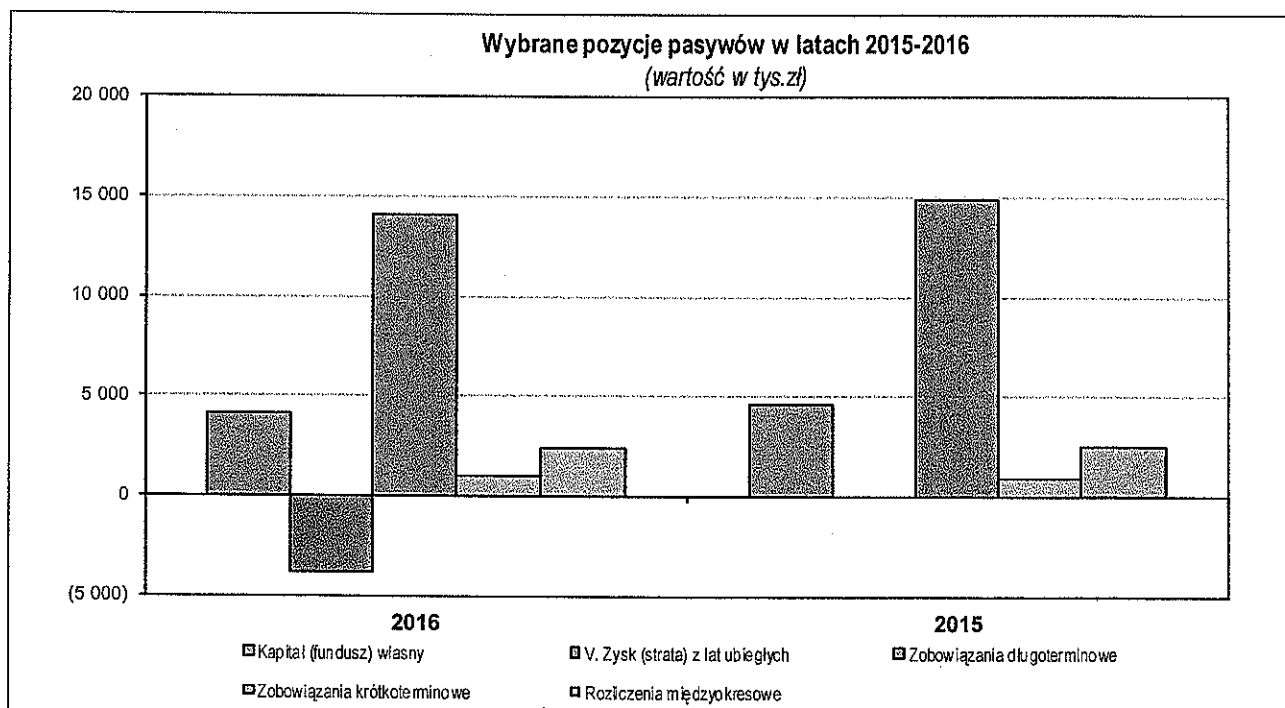


Handwritten signature

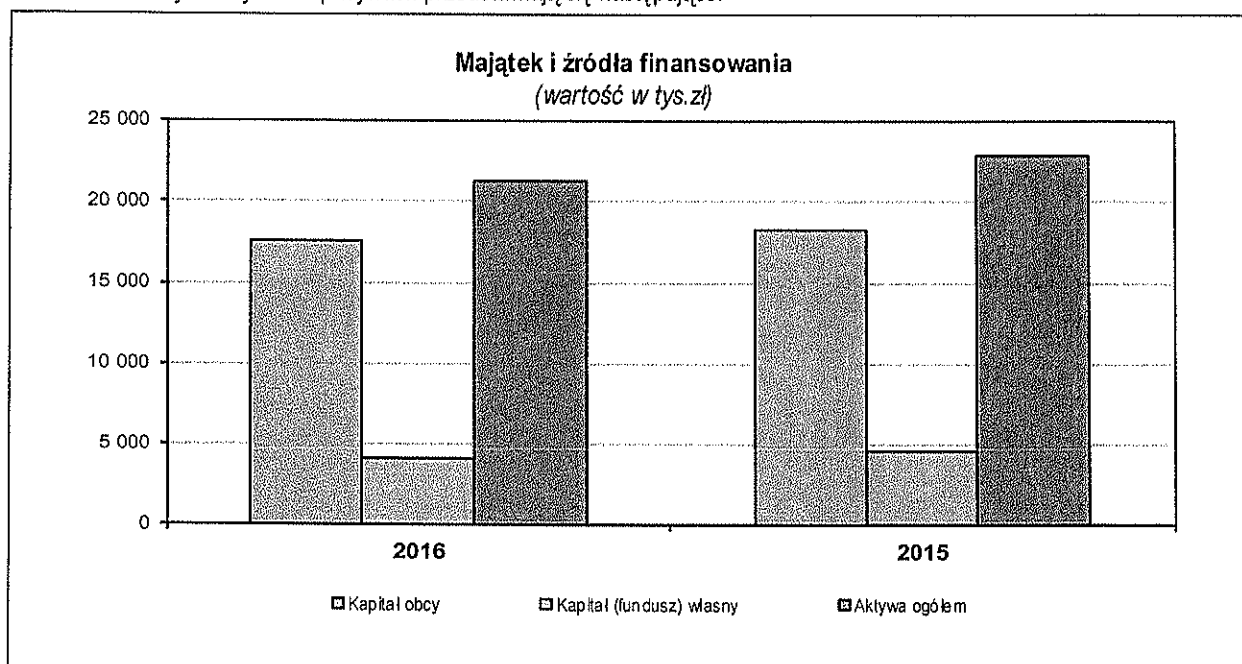
Pasywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2016		2015		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
						2016/2015	
1	2	3	4	5	6	9	10
A.	Kapitał (fundusz) własny	4 158,5	19,2	4 606,0	20,1	(447,5)	90,3
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	17 340,6	80,0	17 769,9	77,7	(429,3)	97,6
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	3 316,7	15,3	3 260,6	14,3	55,1	101,7
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	(12 158,5)	(56,1)	(12 614,2)	(55,1)	457,7	96,4
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe						
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	(3 810,3)	(17,6)			(3 810,3)	
VI.	Zysk (strata) netto	(531,1)	(2,4)	(3 810,3)	(16,7)	3 279,2	13,9
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)						
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	17 524,9	80,8	18 266,8	79,9	(742,0)	95,9
I.	Rezerwy na zobowiązania						
II.	Zobowiązania długoterminowe	14 111,7	65,1	14 916,2	65,2	(804,5)	94,6
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 001,4	4,6	877,1	3,8	124,3	114,2
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	2 411,8	11,1	2 473,5	10,8	(61,7)	97,5
	Pasywa razem	21 683,3	100,0	22 872,8	100,0	(1 189,5)	94,8

Graficznie pasywa przedstawiają się następująco:



Graficznie zmiany w aktywach i pasywach przedstawiają się następująco:



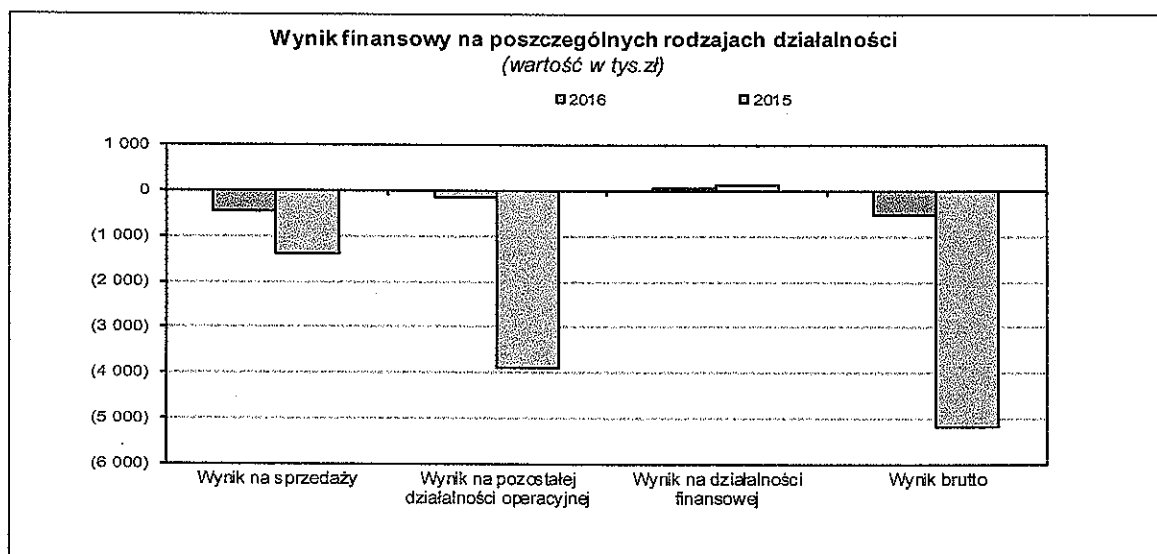
Zgodnie z powyższymi danymi wynikającymi z bilansu analitycznego na sytuację badanej jednostki istotnie wpływają następujące aspekty:

- a) aktywa trwale stanowią 75,4% całego majątku jednostki, w tym największy udział mają należności długoterminowe, stanowiące ok. 62,0% aktywów ogółem;
- b) jednocześnie widoczny jest spadek bilansowej wartości należności długoterminowych, który w przedziale ostatnich dwóch lat stanowi kwotę 84,5 tys. zł.;
- c) inwestycje długoterminowe wzrosły o 270,6 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego;
- d) w grupie majątku obrotowego odnotowano spadek o 1 149,7 tys. zł do roku ubiegłego który obejmuje głównie:
 - wzrost należności krótkoterminowych o 97,7% w stosunku do roku ubiegłego,
 - wystąpiło zmniejszenie stanu środków pieniężnych na dzień bilansowy o 1 353,2 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego,
 - udział krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kształtował się na przestrzeni analizowanych okresów na poziomie od 4,7% w roku 2015 do 4,9% w roku 2016;
- e) w pasywach bilansu uwagę zwraca spadek kwotowy funduszu własnego o 447,5 tys. zł (9,7%). Udział funduszu własnego w finansowaniu majątku jednostki na dzień bilansowy wyniósł 19,2% w stosunku do ogólnej sumy aktywów;
- f) fundusz podstawowy zmniejszył się o 429,3 tys. zł i stanowi największą pozycję kapitału własnego (80,0% pasywów);
- g) fundusz zapasowy wzrósł od roku 2015 o 55,1 tys. zł;
- h) fundusz z aktualizacji wyceny zwiększył się o 457,7 tys. zł od roku 2015;
- i) strata z lat ubiegłych wyniosła w 2016 roku 3 810,3 tys. zł;
- j) zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 14,2% w stosunku do roku ubiegłego;
- k) zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się 804,5 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego;
- l) wartość rozliczeń międzyokresowych spadła o 2,5%.

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

Lp	Wyszczególnienie	2016		2015		Zmiana stanu	
		tys. zł	rok	tys. zł	rok	tys. zł	%
			%		%		
1	2	3	4	5	6	2016/2015	
						9	10
A.	Działalność podstawowa						
1.	Przychody netto ze sprzedaży	1 611,2	96,1	1 029,3	83,3	581,9	156,5
2.	Koszt własny sprzedaży	2 057,8	94,0	2 415,0	37,7	(357,3)	85,2
3.	Wynik na sprzedaży	(446,6)		(1 385,7)		939,1	32,2
B.	Pozostała działalność operacyjna						
1.	Pozostałe przychody operacyjne	3,6	0,2	82,6	6,7	(78,9)	4,4
2.	Pozostałe koszty operacyjne	131,6	6,0	3 987,1	62,3	(3 855,4)	3,3
3.	Wynik na działalności operacyjnej	(128,0)		(3 904,5)		3 776,5	3,3
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	(574,6)		(5 290,2)		4 715,6	10,9
D.	Działalność finansowa						
1.	Przychody finansowe	61,6	3,7	123,6	10,0	(62,0)	49,9
2.	Koszty finansowe	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0
3.	Wynik na działalności finansowej	61,3		123,6		(62,3)	49,6
E.	Nadwyżka przychodów nad kosztami netto za rok ubiegły (+)						
F.	Nadwyżka kosztów nad przychodami za rok ubiegły (-)						
G.	Zysk (strata) brutto (C+D3)	(513,3)		(5 166,6)		4 653,3	9,9
H.	Obowiązkowe obciążenia razem	17,8		15,8			
I.	Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego (-)						
J.	Nadwyżka kosztów nad przychodami netto roku bieżącego (+)			1 372,2			
K.	Zysk (strata) netto (E-F)	(531,1)		(3 810,3)		3 279,2	13,9
Przychody ogółem		1 676,4	100,0	1 235,5	100,0	440,9	135,7
Koszty ogółem		2 189,7	100,0	6 402,1	100,0	(4 212,4)	34,2

Udział poszczególnych elementów rachunku zysków i strat kształtujących wynik finansowy przedstawia poniższy wykres:



Analiza rachunku zysków i strat wskazuje na wzrost przychodów ze sprzedaży oraz spadek kosztów działalności podstawowej, co w konsekwencji spowodowało zwiększenie wyniku ze sprzedaży o 939,1 tys. zł w porównaniu z rokiem

poprzednim.

Pozostałe przychody operacyjne uległy zmniejszeniu o 95,6%, natomiast pozostałe koszty operacyjne zmniejszyły się o 96,7%.

W segmencie działalności finansowej jednostka osiągnęła zysk w wysokości 61,3 tys. zł.

Opisane zmiany wpłynęły na ukształtowanie się wyniku finansowego netto na poziomie 531,1 tys. zł, wyższym od ubiegłorocznego o 3 279,2 tys. zł.

C. Część szczegółowa

1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości.

1.1. Księgowość jednostki.

Księgowość funkcjonuje na podstawie przyjętych przez jednostkę zasad zwanych „Polityką Rachunkowości”, zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni z mocą obowiązującą od dnia 01 stycznia 2011r. Polityka rachunkowości uwzględnia charakter prowadzonej jednostką działalności i jest stosowana w sposób ciągły.

Ostatnie zmiany do „Polityki Rachunkowości” wprowadzone zostały w dniu 26 stycznia 2016r. uchwałą nr 20/2016 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „MOKOTÓW” i dotyczyły Zakładowego Planu Kont SM „MOKOTÓW”, Wykaz Kont Księgi Głównej, stanowiącego załącznik nr 3 do Uchwały Zarządu Nr 129/2010.

1.2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości:

- a) jednostka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 1 stycznia roku badanego,
- b) księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie jednostki, przy wykorzystaniu systemów komputerowych tj.:
 - oprogramowanie Płacowe RAKS
 - S.BIT – moduł inwestycji i moduł wkładów
 - Perseusz – system finansowo-księgowy Perseus;
- c) operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- d) dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości.

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

- a) jednostka przechowuje zbiory bez dokonania wydruków papierowych. Dane te znajdują się na dyskach twardych, czyli są to nośniki trwałe, na których raz zapisana informacja nie może być zmieniana lub modyfikowana (art. 71 i art. 72 ustawy o rachunkowości).
- b) przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie zarządu jednostki, w oryginalnej postaci, w podziale na lata i miesiące,
- c) okresy przechowywania danych były zgodne z art. 74 ustawy o rachunkowości, tj.: sprawozdania finansowe – przechowywanie trwałe, a pozostałe zbiory 5 lat - liczone od początku roku następnego.

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

2. Inwentaryzacja aktywów i pasywów

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

- a) w drodze spisu z natury na 09.12.2016r.
 - środków środki trwale oraz wyposażenie
- b) w drodze potwierdzenia sald na dzień 31.10.2016 r i 31.12.2016r.
 - rozrachunki z odbiorcami i dostawcami
 - środki na rachunkach bankowych
- c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny na dzień 31.12.2016r.
 - grunty
 - należności sporne i wątpliwe
 - należności i zobowiązania wobec osób nieprowadzących ksiąg rachunkowych
 - należności z tytułów publicznoprawnych
 - fundusze specjalne
 - rozliczenia międzyokresowe
 - fundusze własne
 - aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

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

3. AKTYWA

Aktywa zbadanego bilansu przedstawiają się następująco:

3.1. Aktywa trwałe 16 346 992,01 zł

Stanowią one 76,71% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.1.1. Wartości niematerialne i prawne w wysokości 986,25 zł

Wartości niematerialne i prawne spełniają:

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

3.1.2. Rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 22 352,33 zł

Stanowią one 0,10% bilansowej sumy aktywów.

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

-- wycena rzeczowego majątku trwałego jest zgodna z przyjętą polityką rachunkowości oraz art. 28 ustawy

- wycena rzeczowego majątku trwałego jest zgodna z przyjętą polityką rachunkowości oraz art. 28 ustawy o rachunkowości,
- dokumentacja dotycząca przychodu i rozchodu środków trwałych jest kompletna i prawidłowa,
- amortyzacja ustalona jest wg ekonomicznej użyteczności środków trwałych i WNIP,
- środki trwale amortyzowane są metodą liniową - metod amortyzacji w roku obrotowym nie zmieniono,
- dotychczasowe umorzenie rzeczowych aktywów trwałych ogółem wynosi 56,6%,
- jednostka dokonuje raz w roku weryfikacji stawek amortyzacyjnych,
- w środkach trwałych w budowie nie występują inwestycje zaniechane,
- wykazane zaliczki na środki trwale nie występują.

3.1.3. Należności długoterminowe**13 435 210,12 zł**

Stanowią one 63,05% bilansowej sumy aktywów

Należności długoterminowe	Kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący (+/-)	Kwota w bilansie
Od jednostek powiązanych			
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale			
Od pozostałych jednostek	13 435 210,12		13 435 210,12
Razem	13 435 210,12		13 435 210,12

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

- prawidłowości kwalifikacji i prezentacji z terminem spłaty w okresie dłuższym niż rok od dnia bilansowego,
- przyszłego wpływu korzyści ekonomicznych,
- prawidłowości inwentaryzacji i rozliczenia sald tych należności w formie zapłaty,
- bilansowej wyceny w kwotach wymagających zapłaty, z uwzględnieniem zasady ostrożności oraz przedawnienia i ściągłości.

Zaprezentowana kwota dot. odsetek od kredytów zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe w latach 80 i 90-tych. Naliczone przez PKO BP S.A. Odsetki od kredytów stanowią należność Spółdzielni od Członków. W kwocie tej ujęte zostały również kaucje za najem lokali, w tym dla potrzeb Biura Zarządu.

3.1.4. Inwestycje długoterminowe**2 888 443,31 zł**

Stanowią one 13,55% bilansowej sumy aktywów i dotyczą prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz nieruchomości zlokalizowanej na ul. Balladyny 3C.

3.2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie**5 328 543,11 zł**

Stanowią 23,25% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.2.1. Zapasy**314 899,88 zł**

dotyczą produktów gotowych (lokalu mieszkalnego, na który nie zostało ustanowione prawo odrębnej własności).

Zaznaczyć należy, iż produkcja w toku wykazuje na dzień 31.12.2016 r. wartość bilansową 0,00 zł. jednakże

spowodowane jest to dokonaniem 100% odpisem aktualizującym w 2015 roku w kwocie 1.525.136,79 zł. Kwota ta dotyczyła rozpoczętych i wstrzymanych zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni nakładów inwestycyjnych przy ul. Wałbrzyska/Wróbla oraz Wałbrzyska/Studencka. Stosownego odpisu dokonano również w pozycji „Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”.

3.2.2. Należności krótkoterminowe**404 872,32 zł**

Stanowią 1,87% aktywów i dotyczą należności od:

Należności i roszczenia	Kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący	Kwota w bilansie
Należności z tyt. dostaw i usług	31 377,52	0	31 377,52
w tym:			
należności od osób uprawnionych za użytkowanie lokalu	0	0	0
należności od osób uprawnionych za media	0	0	0
pozostałe do 12 m-cy	31 377,52	0	31 377,52
Należności z tyt. publicznoprawnych	622,72	0	622,72
Rozrachunki wewnątrzzakładowe	37 2872,08	0	372 872,08
Inne należności			
Razem	404 872,32		404 872,32

Należności wyceniono w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności (art. 28. ust. 1 pkt 7 i art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o rachunkowości). Stosowny odpis aktualizujący został dokonany w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Odpisy utworzone były z uwzględnieniem stopnia ryzyka, jakie wiąże się z daną należnością. Nie ma odpisów należności bieżące.

3.2.3. Inwestycje krótkoterminowe**3 541 196,82 zł**

Stanowią 16,62% aktywów i obejmują:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego
Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 541 196,82
a) w jednostkach powiązanych	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 541 196,82
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00
Razem	3 541 196,82

Stany środków pieniężnych na rachunkach i lokatach bankowych zostały potwierdzone na dzień bilansowy przez bank obsługujący jednostkę.

3.2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**1 067 574,09 zł**

Stanowią 5,01% aktywów i obejmują tytuły:

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		Stan na roku bieżącego
-	niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00.
-	Inne	1 067 574,09
Razem		1 067 574,09

Jednostka wiarygodnie aktywowała koszty w wysokości przypadającej na następne okresy sprawozdawcze, zgodnie z przyjętymi zasadami (art. 39 ustawy o rachunkowości).

Nadmieniamy, iż w 2015 r. dokonano odpisu aktualizującego w kwocie 2 847 819,76 zł. Kwota ta dotyczyła kosztów pośrednich związanych z inwestycją, o której mowa w pkt. dot. produkcji w toku.

3.3. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy **7 808,77 zł**

dotyczą zaległych wkładów niewniesionych przez właścicieli lokali wybudowanych z kredytu tzw. "Starego portfela".

3.4. Udziały (akcje) własne – nie występują.

3.5. Ogółem aktywa bilansu wynoszą **21 683 344,89 zł**

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

4. PASYWA zbadanego bilansu kształtują się następująco:

4.1. Fundusz własny **4 158 474,11 zł**

Stanowi 5,60% pasywów bilansu, w tym:

4.1.1. Fundusz podstawowy **17 340 647,98 zł**

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

- fundusz udziałowy –	1 495 842,82 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych–	371 960,56 zł
- fundusz wkładów budowlanych –	15 472 844,60 zł

4.1.2. Fundusz zapasowy **3 315 717,10 zł**

obejmuje:

- fundusz zasobowy	3 315 717,10 zł
--------------------	-----------------

4.1.3. Fundusz z aktualizacji wyceny **(12 156 537,10) zł**

4.1.4. Pozostałe fundusze rezerwowe – nie występują.

4.1.5. Strata z lat ubiegłych **(3 810 252,60) zł**

nierozliczona, Walne Zgromadzenia Członków nie podjęło decyzji o podziale

4.1.6. Wynik finansowy netto roku obrotowego – strata (531 10,27) zł

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

4.1.7. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego – nie występują.**4.2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania** 17 524 869,78 zł

Stanowią one 80,82% bilansowej sumy pasywów i z tego przypada na:

4.2.1. Zobowiązania długoterminowe - na dzień bilansowy w kwocie 14 111 728,69 zł

Stanowią one 65,08% bilansowej sumy pasywów i dotyczą:

- kredytów
- kaucji z tyt. najmu lokali.

4.2.2. Zobowiązania krótkoterminowe 1 001 370,73 zł

Stanowią 4,62% pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
Zobowiązania krótkoterminowe	1 001 370,73	877 103,48
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	695 513,54	599 104,96
a) kredyty i pożyczki	372 735,00	0,00
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:	83 926,51	178 464,44
- od osób uprawnionych za użytkowanie lokalu	0,00	0,00
- od osób uprawnionych za media	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	83 926,51	169 668,96
- powyżej 12 miesięcy	0,00	8 795,48
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, cel, ub. społecznych i zdrowotnych ,innych tyt .publicznoprawnych	212 318,22	133 192,30
h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i) inne	26 533,81	45 088,41
j) rozrachunki wewnątrzzakładowe	0,00	242 359,81

4. Fundusze specjalne	305 857,19	277 998,52
a) ZFŚS	166,61	135,69
b) Fundusz remontowy	305 690,58	277 862,83

4.2.3. Rozliczenia międzyokresowe 2 411 770,36 zł

Stanowią one 11,12% bilansowej sumy pasywów i obejmują rozliczane w czasie przychody z tytułu czynszu najmu na przełomie roku.

- nadwyżkę z eksploatacji i utrzymania nieruchomości 1 961 496,45 zł
- pozostałe 450 273,91 zł.

4.3. Ogółem pasywa bilansu 21 683 343,89 zł

Wszystkie pozycje pasywów zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości oraz zgodnie z przyjętą przez jednostkę polityką rachunkowości.

Nie stwierdzono sald nierealnych i przedawnionych.

5. RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony został w wariantcie porównawczym według załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości i według z wariantu 1 wynikającego ze stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości oraz z uwzględnieniem postanowień art. 47 ustawy o rachunkowości.

5.1. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wynoszą 1 611 189,85 zł z tego przypada na:

5.2. Koszty działalności operacyjnej 2 057 775,69 zł

Koszty te ustalone zostały w sposób współmierny do przychodów, z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości.

Kwalifikacja kosztów do odpowiednich kont układu rodzajowego jest prawidłowa.

Koszty	Kwota w zł	%
Amortyzacja	98 331,88	4,78
Zużycie materiałów i energii	71 213,59	3,46
Usługi obce	483 420,25	23,49
Podatki i opłaty	44 428,09	2,16
Wynagrodzenia	1 110 544,10	53,97
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	206 614,00	10,04
Pozostałe koszty rodzajowe	43 223,78	2,10
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
Razem	2 057 775,69	100,00

5.3. Pozostałe przychody operacyjne 3 621,53 zł

obejmują występujące przychody, związane pośrednio z podstawową działalnością jednostki.

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

5.4. Pozostałe koszty operacyjne 131 622,75 zł

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

5.5. Przychody finansowe 61 615,70 zł

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

5.6. Koszty finansowe 347,54 zł

obejmują wiarygodne koszty poniesione przez jednostkę z operacji finansowych roku 2016.

5.7. Wynik finansowy brutto

Powyższe dane dotyczące przychodów i kosztów pozwalają na ustalenie figurującego w rachunku zysków i strat wyniku z całokształtu działalności w kwocie (513 318,90) zł.

5.8. Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego – nie występuje.**5.9. Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego – nie występuje.****6. Pozostałe zagadnienia.****6.1. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.**

Rachunek przepływów pieniężnych sporządzony został metodą pośrednią, zgodnie z art. 48b ustawy o rachunkowości w sposób wiarygodny, powiązany z bilansem i rachunkiem zysków i strat oraz księgami rachunkowymi i wykazuje bilansową zmianę środków pieniężnych w kwocie 1 353 228,09 zł.

Lp	Zmiana (+ / -)	Kwota w zł
A.	środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej w wysokości	-944 896,14
B.	środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej w wysokości	-35 249,41
C.	środków pieniężnych netto z działalności finansowej w wysokości	-373 082,54
D.	środków pieniężnych netto, razem (A. +/- B. +/- C.)	-1 353 228,09
E.	bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-1 353 228,09

6.2. Naruszenie przepisów prawa.

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

6.3. Dodatkowe zagadnienia.

Umowa o badanie nie przewidywała sprawdzenia dodatkowych zagadnień.

6.4. Zdarzenia po dacie bilansu.

Biegły rewident stwierdza, że między dniem bilansowym, a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i wynik bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Kierownika Osiedla w dniu 19.05.2017r.

6.5. Transakcje z jednostkami powiązаныmi.

Nie występują.

7. Podsumowanie.

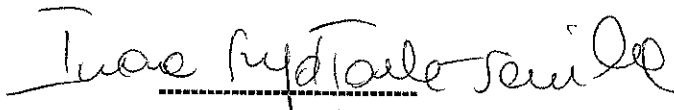
Podsumowanie wyników badania zawarte jest w opinii biegłego rewidenta z raportu Spółdzielni Mieszkaniowej MOKOTÓW, stanowiącej odrębny dokument, wymagany przez ustawę o rachunkowości.

Raport zawiera 19 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta.

Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. Bilans sporządzony na 31.12.2016 r.
2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.
3. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.

Kluczowy biegły rewident:

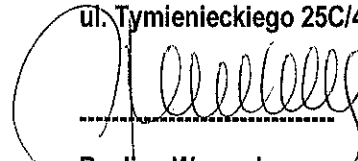


Iwona Szydłowska-Sawicka

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.



KPW Audytor

KPW Audytor Sp. z o.o. jest wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod numerem 3640.

Łódź, dnia 19 maja 2017 roku