

Raport

z przeglądu ksiąg rachunkowych

Osiedla „Domaniewska – Nowa” Spółdzielni Mieszkaniowej "Mokotów"

z siedzibą w Warszawie (02-672), przy ul. Domaniewskiej 22 lok. 80A

za rok obrotowy 01.01.2016 - 31.12.2016

f

A. Część ogólna

1. Osiedle „Domaniewska Nowa” Powstało w marcu 2003r. poprzez wyodrębnienie z Osiedla „Domaniewska”. Należy do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” i jest jedną z jej podstawowych jednostek organizacyjnych.

Każde osiedle należące do Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” sporządza oddzielne sprawozdanie finansowe, które jest podstawą do sporządzenia sprawozdania finansowego łącznego Spółdzielni:

2. Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej MOKOTÓW, wynikającym ze statutu i wpisu do właściwego rejestru jest:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

Przedmiot działalności jest zgodny z zarejestrowanym przedmiotem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów”.

3. Organy jednostki przedstawiają się następująco:

- Kierownik Administracji Osiedla, Pełnomocnik Zarządu – **Marek Bobke**
- Rada Osiedla wybrana w dniu 29.09.2014r.:
 - o Przewodnicząca RO – Rafał Florak
 - o W-ce Przewodnicząca RO – Janusz Pawłowicz
 - o Sekretarz RO – Andrzej Golba
 - o Paweł Paraszewski
 - o Elżbieta Olszewska

4. Głównym księgowym jednostki jest **Marzena Maliszewska**.

5. Niniejszy przegląd ksiąg rachunkowych Osiedla, zgodnie z umową o badanie sprawozdania finansowego

nr 179/BSF/2016 z dnia 19 grudnia 2016r. zawartą pomiędzy SM Mokotów a KPW Audytor Sp. z o.o. przeprowadzono w siedzibie jednostki w okresie od 19.12.2016r. do 19.05.2017r

6. 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).

7. Sprawozdanie finansowe Osiedla „Domaniewska – Nowa” za bieżący rok obrotowy, podpisane przez Kierownika Osiedla 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 7 535 984,58 zł
- c) rachunku zysków i strat wykazującego za rok obrotowy wynik finansowy 26 134,32 zł
- d) rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy,
- e) dodatkowych informacji i objaśnień.

B. Analiza ekonomiczno – finansowa.

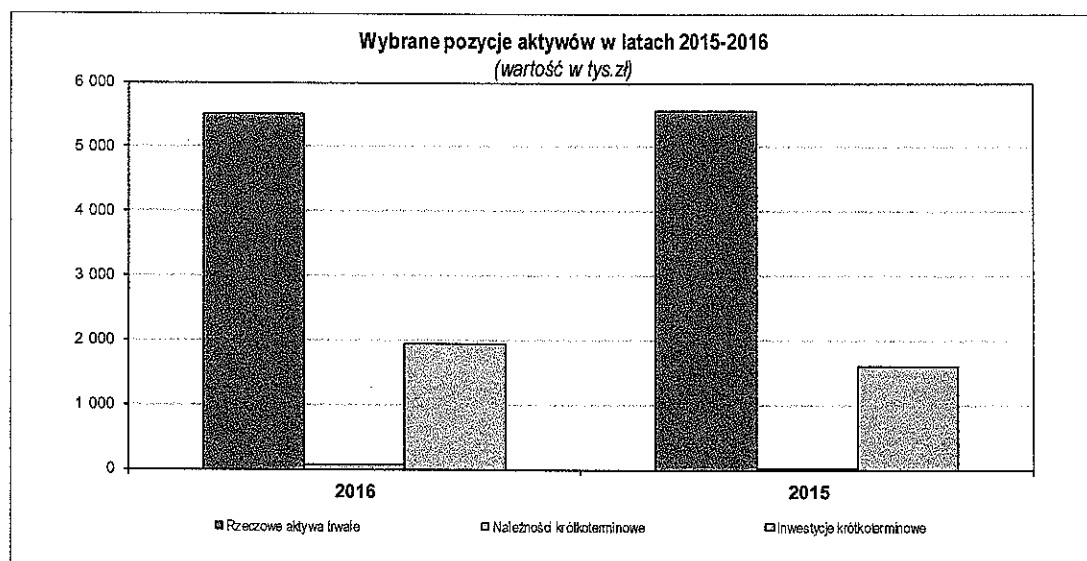
Analizę ekonomiczno – finansową jednostki przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach 2014 –2016.

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	5 514.3	73.2	5 564.8	77.4	(50.5)	99.1
I.	Wartości niematerialne i prawne	2.1	0.0			2.1	
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	5 512.2	73.1	5 564.8	77.4	(52.6)	99.1
III.	Należności długoterminowe						
IV.	Inwestycje długoterminowe						
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe						
B.	Aktywa obrotowe	2 021.7	26.8	1 620.4	22.6	401.3	124.8
I.	Zapasy			0.4	0.0	(0.4)	
II.	Należności krótkoterminowe	70.9	0.9	14.7	0.2	56.3	483.8
III.	Inwestycje krótkoterminowe	1 949.8	25.9	1 605.4	22.3	344.4	121.5
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	1.0	0.0			1.0	
C.	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D.	Udziały (akcje) własne						
	Aktywa razem	7 536.0	100.0	7 185.2	100.0	350.8	104.9

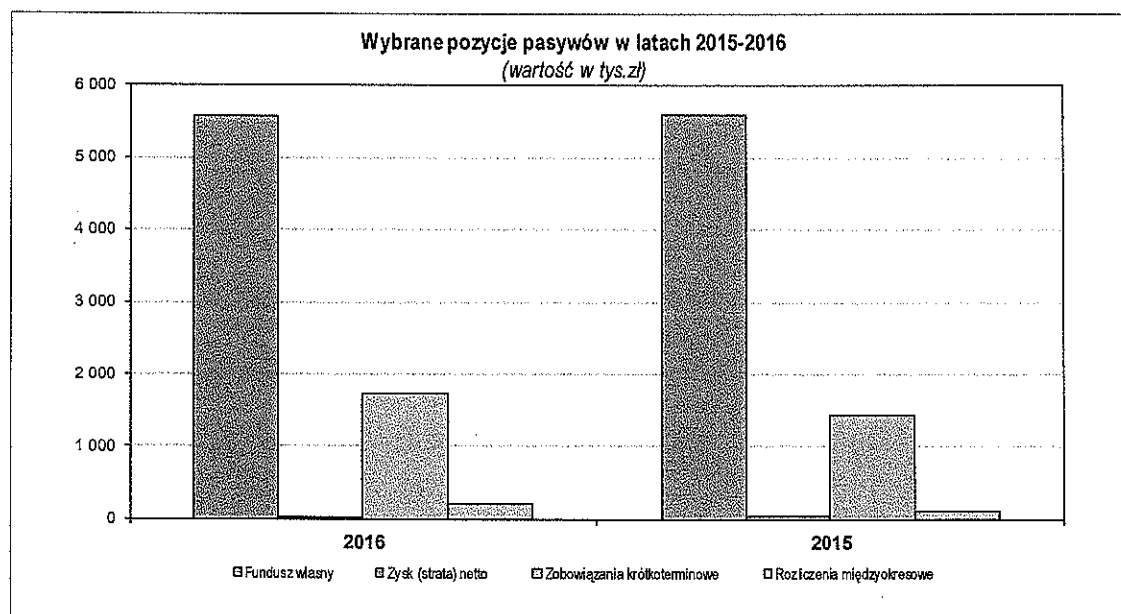
Graficznie aktywa przedstawiają się następująco:



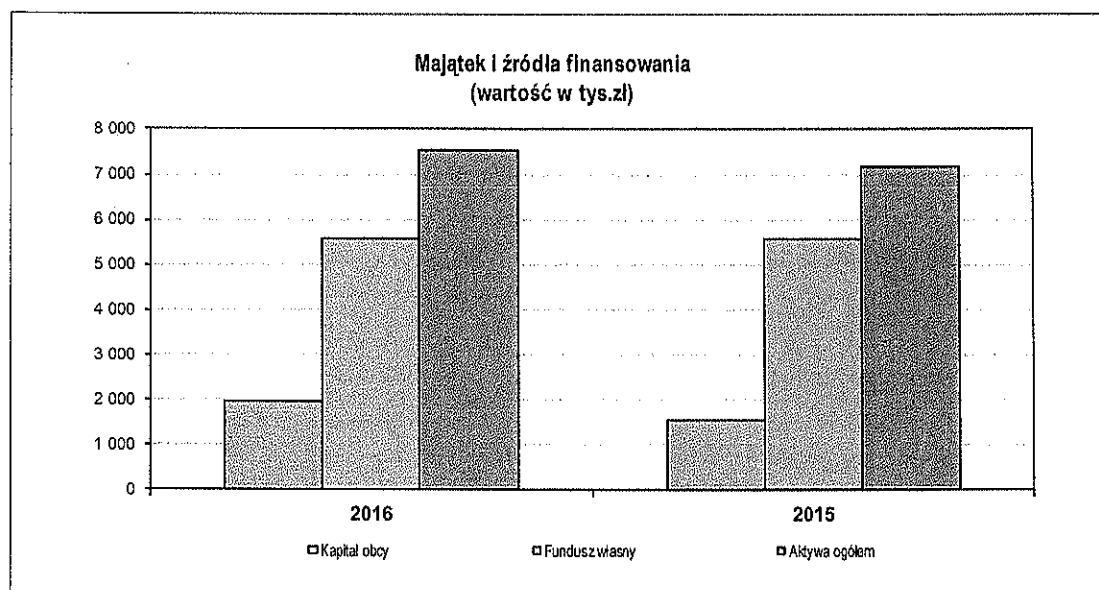
Pasywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

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.	Fundusz własny	5 573,7	74,0	5 800,2	77,0	(226,5)	98,5
I.	Fundusz podstawowy	5 143,0	68,2	5 268,4	73,3	(125,4)	97,6
II.	Fundusz zasobowy	369,2	4,9	296,3	4,1	72,8	124,6
III.	Fundusz z aktualizacji wyceny						
IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe						
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	35,4	0,5			35,4	
VI.	Zysk (strata) netto	26,1	0,3	36,4	0,5	(9,3)	73,8
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)						
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1 962,3	26,0	1 585,0	22,1	377,2	123,8
I.	Rezerwy na zobowiązania						
II.	Zobowiązania długoterminowe	19,2	0,3	18,2	0,3	1,0	106,4
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 734,1	23,0	1 440,7	20,1	293,3	120,4
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	209,1	2,8	126,1	1,8	83,0	165,8
	Pasywa razem	7 536,0	100,0	7 185,2	100,0	350,8	104,9

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 trwałe stanowią 73,2% całego majątku jednostki, w tym największy udział mają rzeczowe aktywa trwałe, stanowiące ok. 73,1% aktywów ogółem;
- b) jednocześnie widoczny jest spadek bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych, który w przedziale ostatnich dwóch lat stanowi kwotę 52,6 tys. zł.
- c) w grupie majątku obrotowego odnotowano wzrost o 401,3 tys. zł do roku ubiegłego, który obejmuje głównie:
 - wzrost należności krótkoterminowych o 56,3 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego,
 - wystąpiło podwyższenie stanu środków pieniężnych na dzień bilansowy o 21,5% w stosunku do roku poprzedniego,
- d) w pasywach bilansu uwagę zwraca spadek kwotowy funduszu własnego o 26,5 tys. zł (0,5%). Udział funduszu własnego w finansowaniu majątku jednostki na dzień bilansowy wyniósł 74,0% w stosunku do ogólnej sumy aktywów, co wpływa korzystnie na stabilność finansową badanej jednostki;
- e) fundusz podstawowy zmniejszył się o 125,4 tys. zł i stanowi największą pozycję kapitału własnego (68,2% pasywów);
- f) fundusz zasobowy wzrósł o 24,6% od roku 2015 i wynosi 369,2 tys. zł;
- g) zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 20,4% w stosunku do roku ubiegłego;
- h) zobowiązania długoterminowe także wzrosły od roku poprzedniego (wzrost o 5,4%);
- i) wartość rozliczeń międzyokresowych zwiększyła się o 65,8%.

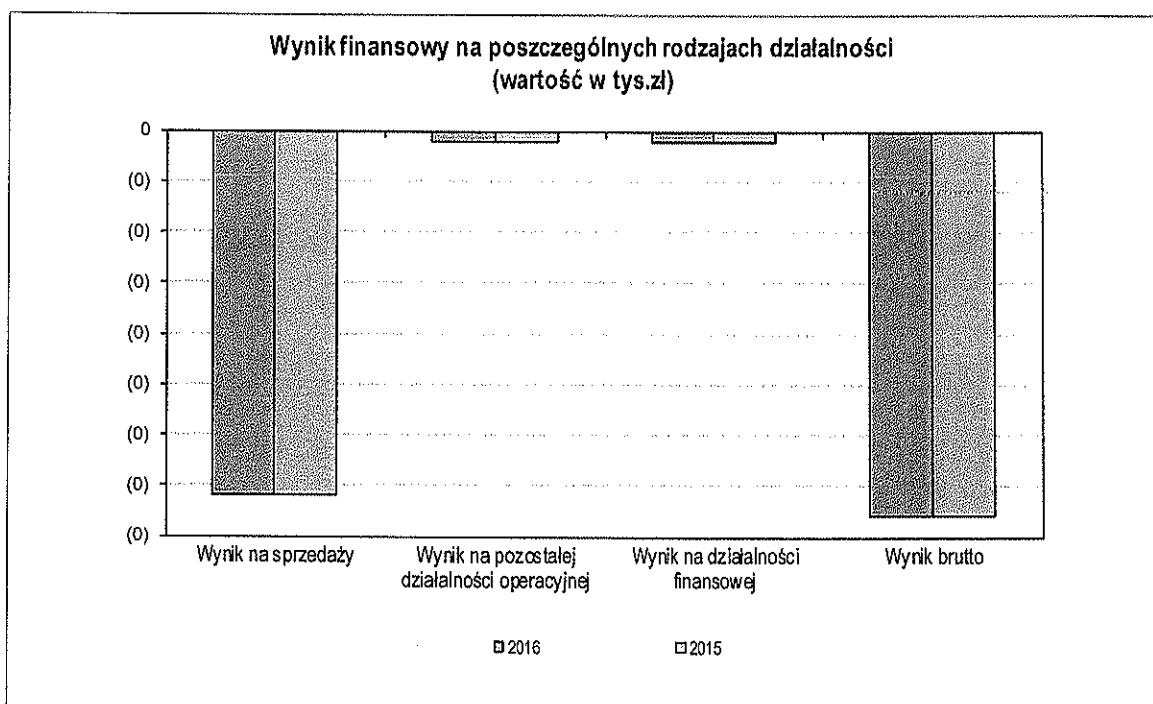
2. Rachunek zysków i strat (w tys. zł) z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2016 rok		2015 rok		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
		2016/2015					
1	2	3	4	5	6	9	10
A. Działalność podstawowa							
1.	Przychody netto ze sprzedaży	1 428.8	98.3	1 406.2	98.0	22.6	101.6
2.	Koszt własny sprzedaży	1 329.8	99.1	1 306.4	100.0	21.4	101.6
3.	Wynik na sprzedaży	99.0		97.8		1.2	101.2
B. Pozostała działalność operacyjna							
1.	Pozostałe przychody operacyjne	0.0	0.0	0.2	0.0	(0.1)	3.6
2.	Pozostałe koszty operacyjne	11.5	0.9	0.0	0.0	11.5	6 762 523.5
3.	Wynik na działalności operacyjnej	(11.5)		0.1		(11.6)	(7 667.3)
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	87.5		98.0		(10.4)	89.3
D. Działalność finansowa							
1.	Przychody finansowe	24.8	1.7	28.3	2.0	(3.7)	87.0
2.	Koszty finansowe	0.2	0.0			0.2	
3.	Wynik na działalności finansowej	24.4		28.3		(3.8)	88.4
E.	Nadwyżka przychodów nad kosztami netto za rok ubiegły(+)						
F.	Nadwyżka kosztów nad przychodami za rok ubiegły (-)						
G.	Zysk (strata) brutto	111.9		126.2		(14.3)	88.7
H.	Obowiązkowe obciążenia-razem	8.9		12.2		(3.3)	72.8
I.	Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego(-)	76.9		78.6		(1.7)	97.8
J.	Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego (+)						
K.	Zysk (strata) netto (E-F)	26.1		35.4		(9.3)	73.8
Przychody ogółem		1 453.4	100.0	1 434.6	100.0	18.8	101.3
Koszty ogółem		1 341.4	100.0	1 308.4	100.0	33.0	102.5

Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym dodatniego wyniku finansowego wynoszącego netto 26,1 tys. zł, przy czym wypracowany zysk netto stanowi w stosunku do:

- sumy aktywów ogółem 0,35%,
- przychodów ogółem 1,80%,
- zaangażowanego kapitału własnego 0,47%.

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 wzrost kosztów działalności podstawowej. Przychody wzrastały jednak szybciej niż koszty, co w konsekwencji spowodowało zwiększenie wyniku ze sprzedaży o 1,2% w porównaniu z rokiem poprzednim.

Pozostałe przychody operacyjne uległy zmniejszeniu o 0,1 tys. zł, natomiast pozostałe koszty operacyjne zwiększyły się o 11,5 tys. zł.

W segmencie działalności finansowej jednostka osiągnęła zysk w wysokości 24,4 tys. zł.

Nadwyżka przychodów z opłat nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok 2015 wynosiła 78,6 tys. zł, natomiast za rok 2016 wyniosła 76,9 tys. zł. Opisane zmiany wpłynęły na ukształtowanie się wyniku finansowego netto na poziomie 26,1 tys. zł, niższym od ubiegłorocznego o 26,2%.

C. Część szczegółowa

1. Prawdliwość stosowanego systemu księgowości.

1.1. Księgowość jednostki.

Księgowość funkcjonuje na podstawie przyjętych przez Spółdzielnię Mieszkaniową Mokotów zasad zwanych „Polityką Rachunkowości”, zatwierdzonych przez kierownika jednostki z mocą obowiązującą od dnia 22.12.2010r. Polityka Rachunkowości uwzględnia charakter prowadzonej przez jednostkę działalności i jest stosowana w sposób ciągły.

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 systemu komputerowego 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 na wydrukach papierowych.*
- b) *przechowywanie dowodów księgowych, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych dokonywane jest w siedzibie 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.

Sugerujemy przegląd i analizę stosowanego przez jednostkę planu kont. Dla przykładu konto 300 4/1 posiada nazwę towary w drodze, tymczasem ewidencjonowane są na nim f-ry dot. rozliczenia zakupu. Jednostka ponosi koszty z tyt. opłaty za wywóz nieczystości, tymczasem brak jest konta o stosownej nazwie. Wywóz nieczystości zakwalifikowany został do usług obcych. W udostępnionym Planie kont brak konta 550.

Nazwa konta 760 4/2 w brzmieniu "ZOBOWIĄZANIA NA REZERWY" naszym zdaniem nie jest prawidłowa.

Apelujemy również, aby wszelkie naniesione poprawki były parafowane.

Zwracamy uwagę, iż niedopuszczalna jest ręczna zmiana daty wystawienia faktury. Prosimy o stosowanie w tym zakresie odpowiednich przepisów.

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 dzień 31.12.2016r
– środki trwałe,

- b) w drodze potwierdzenia sald na dzień 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 **5 514 295,25 zł**

Stanowią one 73,2 % aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.1.1. Wartości niematerialne i prawne w wysokości **2 122,00 zł**

- a) Wartości niematerialne i prawne
- b) Zaliczki na wartości niematerialne i prawne – nie występują.

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 **5 512 173,25 zł**

Stanowią one 73,1% 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 o rachunkowości,
- dokumentacja dotycząca przychodu i rozchodu środków trwałych jest kompletna i prawidłowa,
- amortyzacja ustalona jest wg ekonomicznej użyteczności środków trwałych i WNIP,
- środki trwałe amortyzowane są metodą liniową - metod amortyzacji w roku obrotowym nie zmieniono,

- dotychczasowe umorzenie rzeczowych aktywów trwałych ogółem wynosi 24,95 %,
- jednostka dokonuje raz w roku weryfikacji stawek amortyzacyjnych,
- w środkach trwałych w budowie nie występują inwestycje zaniechane,
- wykazane zaliczki na środki trwale nie występują.

3.2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie 2 021 689,33 zł

Stanowią 26,8 % aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.2.1. Zapasy 0,00 zł

3.2.2. Należności krótkoterminowe 70 915,90 zł

Stanowią 0,9 % aktywów i dotyczą należności od:

Należności i roszczenia	Kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący	Kwota w bilansie
Należności z tyt. dostaw i usług	65 536,30.		65 536,30
w tym			
należności od osób uprawnionych za użytkowanie lokalu	33 767,13		33 767,13
z tytułu opłat za media	31 769,17		31 769,17
Należności z tyt. publicznoprawnych	1 620,15,		1 620,15
Inne należności	3 759,45		3 759,45
Razem	70 915,90	0,00	70 915,90

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.

Zwracamy uwagę na konieczność księgowania należności i zobowiązań publiczno-prawnych w szyku rozwartym.

3.2.3. Inwestycje krótkoterminowe 1 949 790,09 zł

Stanowią 25,9 % aktywów i obejmują:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego
Krótkoterminowe aktywa finansowe	
a) w jednostkach powiązanych	
b) w pozostałych jednostkach	
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	1 949 790,09
Inne inwestycje krótkoterminowe	
Razem	1 949 790,09

Stany środków pieniężnych na rachunkach i lokatach bankowych zostały potwierdzone na dzień bilansowy przez banki obsługujące jednostkę.

Apelujemy o rozważne księgowania w zakresie w pozycji środki pieniężne i inne aktywa pieniężne.

3.2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe **983,34 zł**

Stanowią aktywów i obejmują tytuły:

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		Stan na roku bieżącego
-	Nedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00
-	Inne	983,34
Razem		983,34

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

3.3. Należne wpłaty na fundusz podstawowy – nie występują.

3.4. Udziały (akcje) własne – nie występują.

3.5. Ogółem aktywa bilansu wynoszą **7 535 984,58 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:

4.1. Fundusz własny **5 573 703,63 zł**

Stanowi 74,0% pasywów bilansu, w tym:

4.1.1. Fundusz podstawowy **5 143 017,07 zł**

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

- fundusz udziałowy – prezentowany w Biurze Zarządu

- fundusz wkładów mieszkaniowych **0,00 zł**

- fundusz wkładów budowlanych – **5 143 017,07 zł**

4.1.2. Fundusz zapasowy **369 156,18 zł**

obejmuje:

- fundusz zasobowy **369 156,18 zł**

Fundusz zasobowy został zmniejszony w roku obrotowym o 34 324,76 zł z tytułu przekształceń praw do lokali

Zwiększenie funduszu o kwotę 107 132,38 zł z tytułu deprecjacji (umorzenia zasobu mieszkaniowego).

4.1.3. Fundusz z aktualizacji wyceny – prezentowany w Biurze Zarządu.

4.1.4. Pozostałe fundusze rezerwowe – nie występują

4.1.5. Zysk z lat ubiegłych 35 396,06 zł

nierozliczony, Walne Zgromadzenie Członków nie podjęło uchwały o podziale.

4.1.6. Wynik finansowy netto roku obrotowego – zysk 26 134,32 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 (wielkość ujemna) – nie występują

4.2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania 1 962 280,95 zł

Stanowią one 26,0% bilansowej sumy pasywów i z tego przypada na:

4.2.1. Rezerwy na zobowiązania— nie występują

4.2.2. Zobowiązania długoterminowe - na dzień bilansowy w kwocie 19 170,70 zł

Stanowią one 0,3% bilansowej sumy pasywów i dotyczą kaucji z tyt. opłat za użytkowanie lokalu.

4.2.3. Zobowiązania krótkoterminowe 1 734 054,52 zł

Stanowią 23,0% pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
Zobowiązania krótkoterminowe	1 734 054,52	1 440 742,01
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek, w tym:	273 074,90	146 925,86
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	265 081,30	145 820,09
- do 12 miesięcy	128 771,21	103 645,70
- powyżej 12 miesięcy		
e) z tytułu dostaw mediów za lokale mieszkalne	75 154,94	42 174,39
f) od osób uprawnionych za użytkowanie lokalu	61 155,15	
i) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
j) zobowiązania wekslowe		

k) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	6 312,73	
l) z tytułu wynagrodzeń		
m) inne	42,96	
n) rozrachunki wewnątrzzakładowe	1 637,91	1 105,77
4. Fundusze specjalne	1 460 979,62	1 293 816,15
w tym Fundusz Remontowy	1 460 802,30	1 293 732,81

Dotyczą w szczególności:

1. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek **273 074,90 zł**
 b) zobowiązania z tytułu dostaw i usług wycenione zgodnie z art. 28 ust. 1 ustawy o rachunkowości. obejmują:

Wyszczególnienie	do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy	Razem
- Rozrachunki z dostawcami kraj.	128 771,21	0,00	128 771,21
- od osób uprawnionych za media	75 154,94		75 154,94
- od osób uprawnionych za użytkowanie lokalu	61 155,15		61 155,15
Razem	265 081,30	0,00	265 081,30

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

- c) zobowiązania z tytułu dostaw mediów za lokale mieszkalne **75 154,94 zł**,
 dotyczą 2016 roku
 d) zobowiązania wobec osób uprawnionych za użytkowanie lokalu **61 155,15 zł**,
 dotyczą 2016 roku
 g) zobowiązania z tytułu podatków, ceł i ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych obejmują rozrachunki z następujących tytułów:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego
- Podatek dochodowy osób prawnych	0,00
- Podatek dochodowy od osób fizycznych	713,00
- Podatek VAT	1.637,07
- Składki ZUS	3.578,02
Razem	6 312,73

Powyższe zobowiązania są zgodne z deklaracjami podatkowymi złożonymi do US i do ZUS.

Sądzimy, iż zaewidencjonowane na koncie 249 4/9 rozliczenia PIT i ZUS Dobrowo powinny zostać wykazane w bilansie w pozycji zobowiązań publiczno-prawnych.

- l) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń, dotyczące roku obrotowego i lat poprzednich – nie występują
 m) pozostałe zobowiązania krótkoterminowe **1 680,87 zł**
 Obejmują wiarygodne rozliczenia wewnątrzzakładowe pomiędzy Osiedlem a Zarządem Spółdzielni i inne.

Ad 4. Fundusze specjalne 1 460 979,62 zł

- ZFŚS	177,32 zł
- fundusz remontowy	1 460 802,30 zł

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

Fundusz remontowy tworzony jest na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Apelujemy o wnikliwą analizę sposobu księgowania (netto, brutto, struktura Vat) kosztów mających pokrycie w Funduszu remontowym oraz dogłębną analizę adekwatności poniesionych kosztów i ujęcia ich w Funduszu remontowym ewentualnie w kosztach eksploatacyjnych. Sugerujemy właściwy, stosowny do rodzaju poniesionego kosztu opis f-r, niejednokrotnie bowiem koszty mające pokrycie w Funduszu remontowym opisane zostały w sposób sugerujący przynależność do kosztów eksploatacji.

4.2.4. Rozliczenia międzyokresowe 209 055,73 zł

Stanowią one 0,8 % bilansowej sumy pasywów i obejmują nadwyżkę z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

4.3. Ogółem pasywa bilansu 7 535 984,58 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 1 428 762,93 zł z tego przypada na:

5.1.1. Przychody netto ze sprzedaży produktów 1 428 762,93 zł

z tego przypada na:

- przychody z opłat 1 404 555,48 zł

- przychody z działalności własnej 24 207,45 zł

Przychody netto ze sprzedaży produktów są rezultatem zrealizowanej i fakturowanej sprzedaży na rzecz odbiorców krajowych przy czym ich zgodność i wiarygodność zastrzeżeń nie budzi, gdyż zachowano ustawową zasadę memoriału i współmierności.

5.1.2. Zmiana stanu produktów – nie występuję

5.1.3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki stanowi – nie występuje

5.1.4. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów – nie występują

R

5.2. Koszty działalności operacyjnej **1 329 758,52 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	4 259,42	0,3 %
Zużycie materiałów i energii	640 104,52	40,6%
Usługi obce	314 827,90	23,7%
Podatki i opłaty	76 741,95	5,8%
Wynagrodzenia	56 157,65	4,2%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	16 198,92	1,2%
Pozostałe koszty rodzajowe	221 468,16	16,7%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
Razem	1 329 758,52	100%
w tym:		
koszty z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 327 640,52	99,8%
koszty z działalności własnej	2 118,00	0,2%

5.3. Pozostałe przychody operacyjne **5,35 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 **11 496,29 zł**

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

5.5. Przychody finansowe **24 591,32 zł**

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

5.6. Koszty finansowe **174,29 zł****5.7. Nadwyżka przychodów nad kosztami netto za rok ubiegły – nie występuje** **73 422,96 zł****5.8. Nadwyżka kosztów nad przychodami za rok ubiegły** **78 617,34 z**

5.9. Wynik finansowy brutto

Powyższe dane dotyczące przychodów i kosztów pozwalają na ustalenie figurującego w rachunku zysków i strat wyniku z całokształtu działalności w kwocie 111 930,50 zł.

5.10. Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego –

76 914,96 zł

5.11. Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego- nie występuje

W rachunku zysków i strat jednostka wykazała zysk netto za rok badany w wysokości 26 134,32 zł i w tej samej wiarygodnej kwocie figuruje on w pasywach bilansu.

Powyższe rozliczenie, ze względu na wrywkową metodę badania, nie ma charakteru audytu podatkowego.

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 wykazuje:

Lp	Zmiana (+ / -)	Kwota w zł
A.	środków pieniężnych netto z działalności operacyjnej w wysokości	329 706,75
B.	środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej w wysokości	18 209,90
C.	środków pieniężnych netto z działalności finansowej w wysokości	0,00
D.	środków pieniężnych netto, razem (A. +/- B. +/- C.)	347 916,65
E.	bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	347 916,65

6.2. Informacja dodatkowa.

Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Informacja dodatkowa zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych. Informację dodatkową sporządzono w pełnej zgodności z bilansem, rachunkiem zysków i strat i księgami rachunkowymi. Zakres tematyczny jest zgodny z załącznikiem nr 1 do ustawy o rachunkowości.

6.3. 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.

6.4. Dodatkowe zagadnienia.

Umowa o badanie nie przewidywała sprawdzenia dodatkowych zagadnień.

6.5. 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 jednostki w dniu 19.05.2017r.

6.6. Transakcje z jednostkami powiązаныmi.

Nie występują.

7. Podsumowanie.

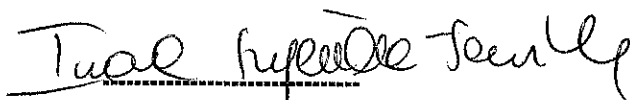
Podsumowanie wyników badania zawarte jest w opinii biegłego rewidenta dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów”, stanowiącej odrębny dokument, wymagany przez ustawę o rachunkowości.

Raport zawiera 17 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:

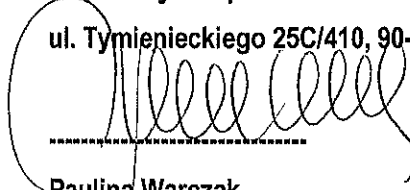


Iwona Szydłowska-Sawicka

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