

Raport

z przeglądu ksiąg rachunkowych

Osiedla Domaniewska II Spółdzielni Mieszkaniowej "Mokotów"

**z siedzibą w Warszawie (02-685), przy ul. Oskara Langego 3
za rok obrotowy 01.01.2016 - 31.12.2016**

A. Część ogólna

1. Osiedle „Domaniewska II” 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 – **Zofia Grzeškowiak**
- Rada Osiedla od października 2014:
 - Przewodnicząca RO – Jadwiga Prasolik
 - W-ce Przewodnicząca RO – Grażyna Rakowiecka
 - Sekretarz RO – Lidia Sławińska
 - Grażyna Szymańska
 - Krystyna Rydlewska
 - Arkadiusz Kalinowski
 - Ryszard Banasiak
 - Bogusław Świątek
 - Anna Książek
 - Maryja Łucewicz-Napałkow

4. Głównym księgowym jednostki jest **Paulina Witkowska**.

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 II 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 32 056 588,53 zł
 - c) rachunku zysków i strat wykazującego za rok obrotowy wynik finansowy 418 829,66 zł
 - d) rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy,
 - e) dodatkowych informacji i objaśnień.

B. Analiza ekonomiczno – finansowa.

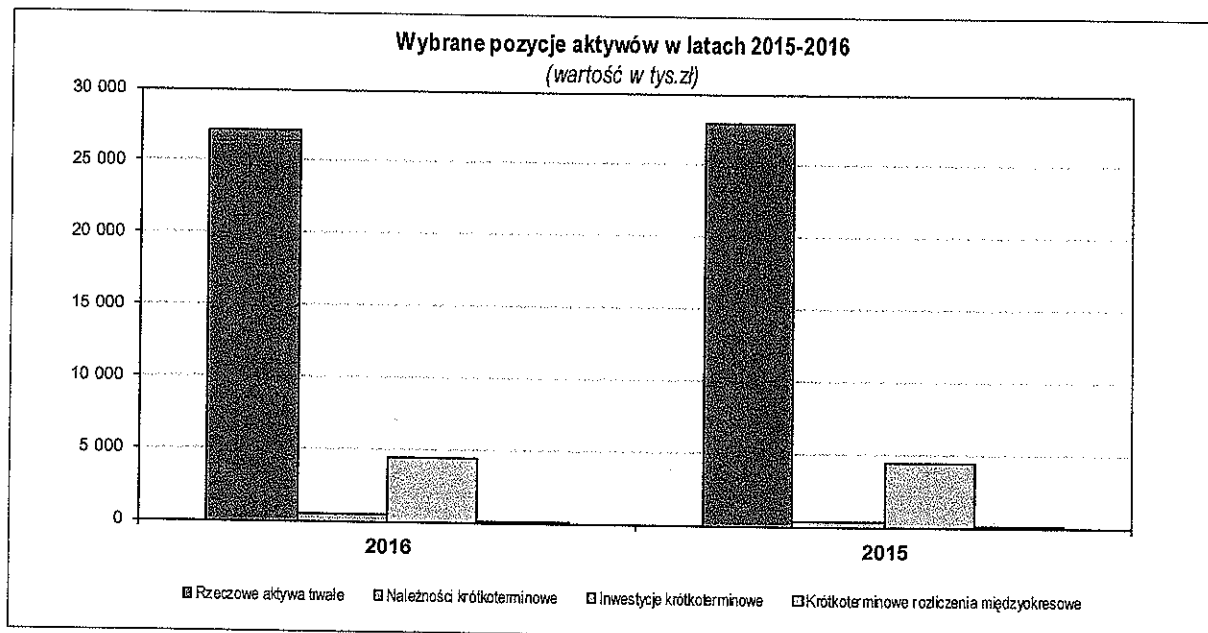
Analizę ekonomiczno – finansową jednostki przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach 2015 –2016.

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	%
1	2	3	4	5	6	2016/2015	
						9	10
A.	Aktywa trwałe	27 171.1	84.8	27 964.1	85.6	(793.0)	97.2
I.	Wartości niematerialne i prawne	20.5	0.1	13.5	0.0	7.0	151.6
II.	Rzeczowo aktywa trwałe	27 150.6	84.7	27 950.6	85.5	(800.0)	97.1
III.	Należności długoterminowe						
IV.	Inwestycje długoterminowe						
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe						
B.	Aktywa obrotowe	4 885.5	15.2	4 712.2	14.4	173.3	103.7
I.	Zapasy						
II.	Należności krótkoterminowe	447.5	1.4	278.9	0.9	168.6	160.4
III.	Inwestycje krótkoterminowe	4 433.1	13.8	4 428.4	13.6	4.7	100.1
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	4.9	0.0	4.9	0.0	0.0	100.3
C.	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D.	Udziały (akcje) własne						
	Aktywa razem	32 056.6	100.0	32 676.3	100.0	(619.7)	98.1

Graficznie aktywa przedstawiają się następująco:

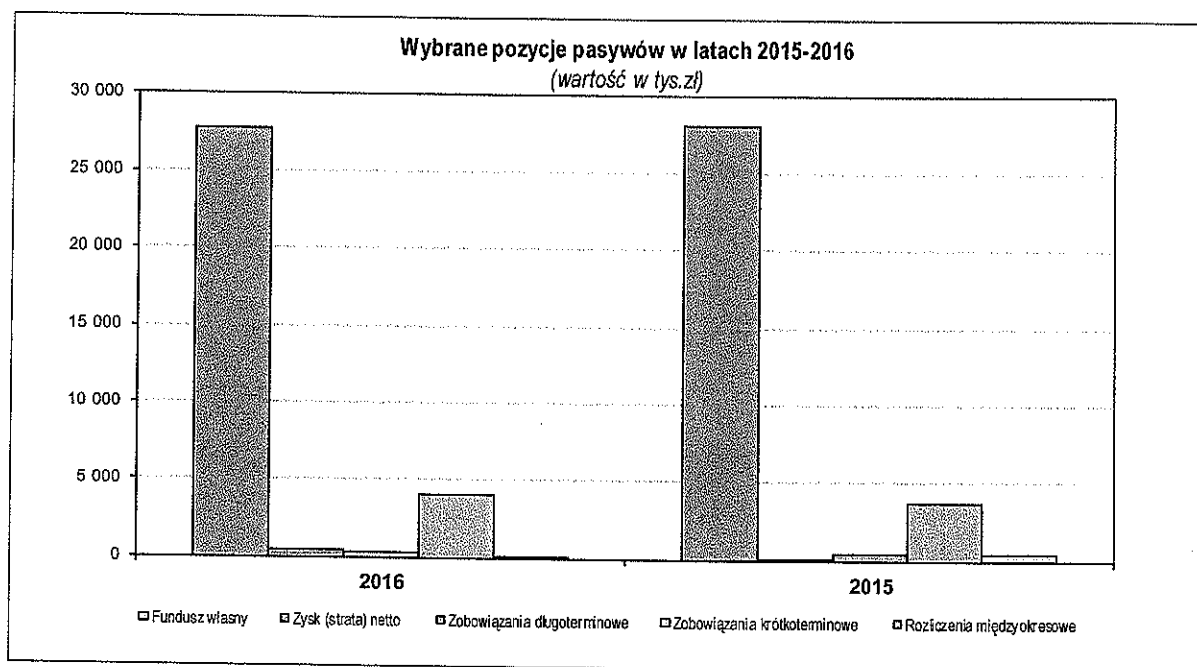


P

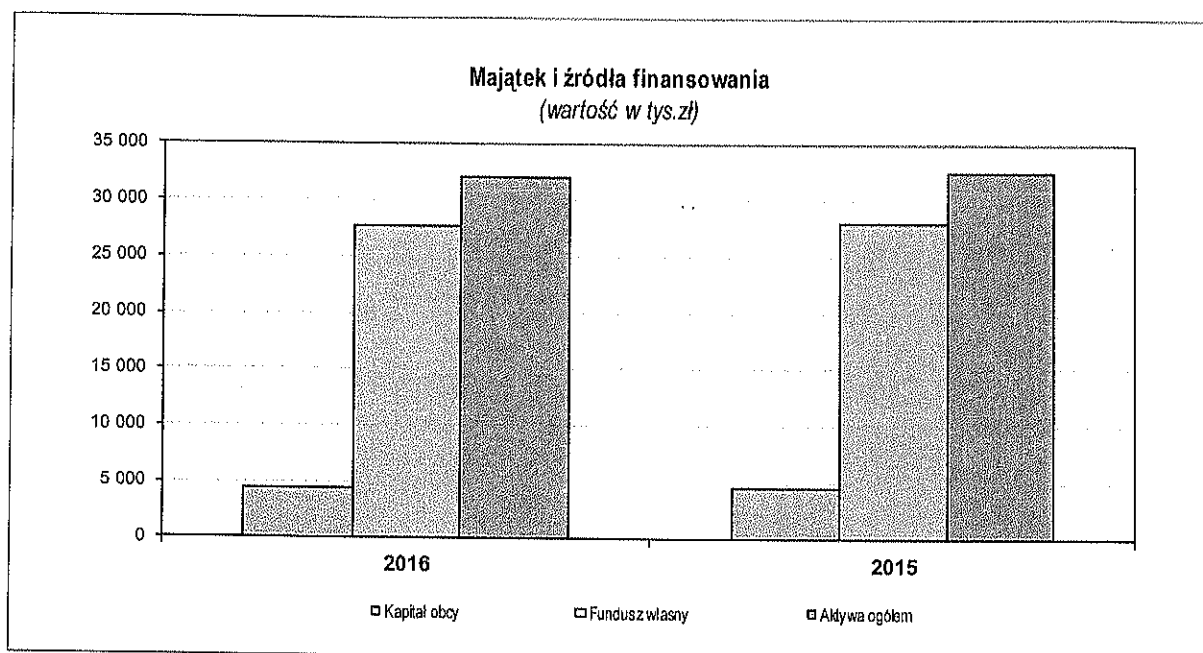
Pasywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

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	27 676,2	86,3	28 067,4	85,9	(391,3)	98,6
I.	Fundusz podatkowy	15 221,7	47,5	15 887,7	48,6	(666,0)	95,8
II.	Fundusz zasobowy	11 912,5	37,2	12 056,6	36,9	(144,1)	98,8
III.	Fundusz z aktualizacji wyceny						
IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe						
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	123,2	0,4			123,2	
VI.	Zysk (strata) netto	418,8	1,3	123,2	0,4	295,7	340,0
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)						
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 380,4	13,7	4 608,8	14,1	(228,4)	95,0
I.	Rezerwy na zobowiązania						
II.	Zobowiązania długoterminowe	329,6	1,0	410,9	1,3	(81,2)	80,2
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	4 048,3	12,6	3 738,3	11,4	310,0	108,3
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	2,5	0,0	469,7	1,4	(457,2)	0,5
Pasywa razem		32 056,6	100,0	32 676,3	100,0	(619,7)	98,1

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 84,8% całego majątku jednostki, w tym największy udział mają rzeczowe aktywa trwale, stanowiące ok. 84,7% aktywów ogółem;
- b) jednocześnie widoczny jest spadek bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych, który w przedziale ostatnich dwóch lat stanowi kwotę 800,0 tys. zł;
- c) wartości niematerialne i prawne wzrosły o 7,0 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego;
- d) w grupie majątku obrotowego odnotowano wzrost o 173,3 tys. zł do roku ubiegłego który obejmuje głównie:
 - wzrost należności krótkoterminowych o 60,4% w stosunku do roku ubiegłego,
 - wystąpiło zwiększenie stanu środków pieniężnych na dzień bilansowy o 4,7 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego,
 - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe wynosily 4,9 tys. zł w latach 2015-2016;
- e) w pasywach bilansu uwagę zwraca spadek kwotowy funduszu własnego o 391,3 tys. zł (1,4%). Udział funduszu własnego w finansowaniu majątku jednostki na dzień bilansowy wyniósł 86,3% w stosunku do ogólnej sumy aktywów, co wpływa korzystnie na stabilność finansową badanej jednostki;
- f) fundusz podstawowy zmniejszył się o 666,0 tys. zł jednak wciąż stanowi największą pozycję kapitału własnego (47,5% pasywów);
- g) fundusz zapasowy spadł od roku poprzedniego o 1,2%;
- h) zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 8,3% w stosunku do roku ubiegłego;
- i) zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się o 81,2 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego;
- j) wartość rozliczeń międzyokresowych spadła o 99,5%.

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

Lp	Wyszczególnienie	2016 rok		2015 rok		Zmiana stanu	
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	9	10
A. Działalność podstawowa							
1.	Przychody netto ze sprzedaży	11 069.4	98,6	11 007.3	98,7	62.1	100,6
2.	Koszt własny sprzedaży	10 903.2	97,8	11 291.1	99,8	(387,9)	96,6
3.	Wynik na sprzedaży	166,2		(283,7)		450,0	(58,6)
B. Pozostała działalność operacyjna							
1.	Pozostałe przychody operacyjne	113,2	1,0	53,1	0,5	60,1	213,0
2.	Pozostałe koszty operacyjne	240,5	2,2	25,0	0,2	215,5	962,6
3.	Wynik na działalności operacyjnej	(127,3)		28,2		(155,4)	(451,9)
C. Wynik operacyjny (A3+B3)							
		39,0		(255,6)		294,5	(15,3)
D. Działalność finansowa							
1.	Przychody finansowe	49,6	0,4	95,0	0,9	(45,4)	52,2
2.	Koszty finansowe	0,1	0,0			0,1	
3.	Wynik na działalności finansowej	49,5		95,0		(45,5)	52,1
E.	Nadwyżka przychodów nad kosztami netto za rok ubiegły(+)						
F.	Nadwyżka kosztów nad przychodami za rok ubiegły (-)						
G.	Zysk (strata) brutto	88,5		(160,5)		249,0	(55,1)
H.	Obowiązkowe obciążenia-razem	126,9		127,8		(1,0)	99,3
I.	Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego(-)						
J.	Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego (+)	457,2		411,6		45,7	111,1
K.	Zysk (strata) netto (E-F)	418,8		123,2		295,7	340,0

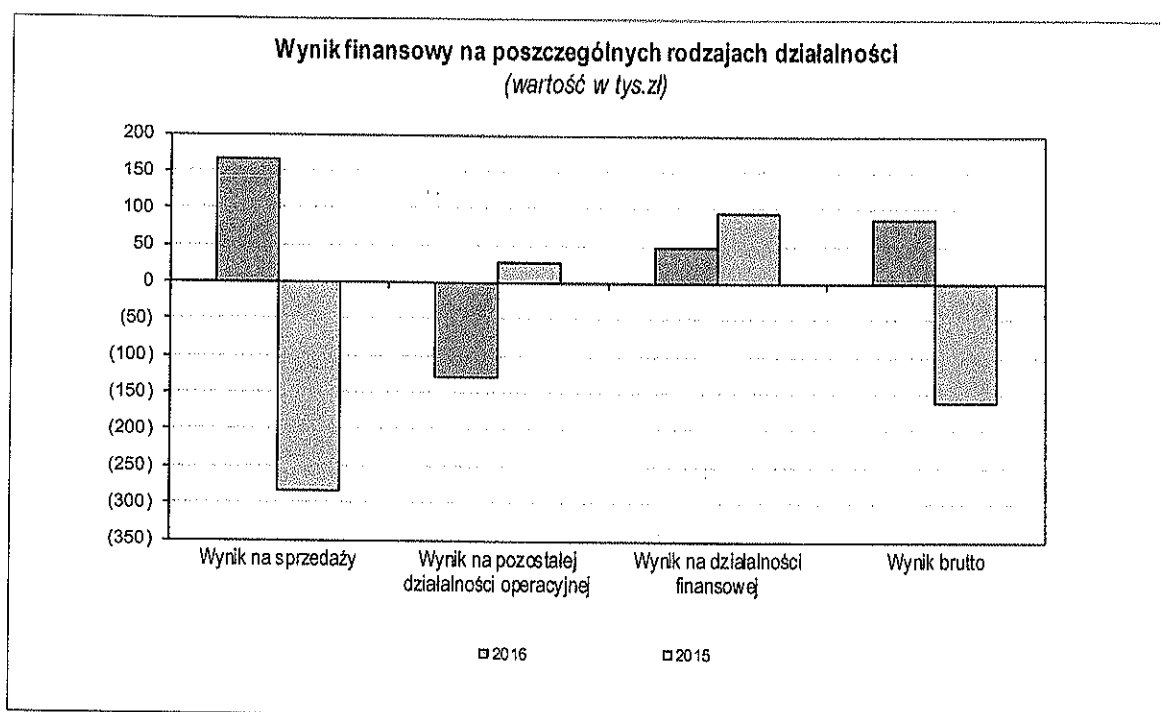
Przychody ogółem	11 232.3	100.0	11 155.5	100.0	76.8	100.7
-------------------------	-----------------	--------------	-----------------	--------------	-------------	--------------

Koszty ogółem	11 143.8	100.0	11 316.1	100.0	(172.3)	98.5
----------------------	-----------------	--------------	-----------------	--------------	----------------	-------------

Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym dodatniego wyniku finansowego wynoszącego netto 418,8 tys. zł, przy czym wypracowany zysk netto stanowi w stosunku do:

- sumy aktywów ogółem 1,31%,
- przychodów ogółem 3,73%,
- zaangażowanego kapitału własnego 1,51%.

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 450,0 tys. zł w porównaniu z rokiem poprzednim.

Pozostałe przychody operacyjne uległy zwiększeniu o 60,1 tys. zł, natomiast pozostałe koszty operacyjne zwiększyły się o 215,5 tys. zł.

W segmencie działalności finansowej jednostka osiągnęła zysk w wysokości 49,5 tys. zł.

Nadwyżka kosztów nad przychodami w roku 2015 wynosiła 411,6 tys. zł, a w roku 2016 wyniosła 457,2 tys. zł. Opisane zmiany wpłynęły na ukształtowanie się wyniku finansowego netto na poziomie 418,8 tys. zł, wyższym od ubiegłorocznego o 295,7 tys. zł.

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 jednostką 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 API-LINK. Zmiana systemu komputerowego nie miała wpływu na zasady pomiaru wyniku finansowego,
- 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 dokonując wydruki papierowe.
- 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 dzień 30.12.2016r.:
 - środki pieniężne w kasie
 - znaczki pocztowe,
 - bilety komunikacji miejskiej,
 - składniki majątkowe ujęte w ewidencji bilansowej.
- 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 **27 171 062,98 zł**

Stanowią one 84,8% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.1.1. Wartości niematerialne i prawne w wysokości **20 483,18 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 **27 150 579,80 zł**

Stanowią one 84,7% 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 WNIIP,
- środki trwałe amortyzowane są metodą liniową - metod amortyzacji w roku obrotowym nie zmieniono,
- dotychczasowe umorzenie rzeczowych aktywów trwałych ogółem wynosi 49,00 %,
- jednostka dokonuje raz w roku weryfikacji stawek amortyzacyjnych,
- w środkach trwałych w budowie nie występują inwestycje zaniechane,

– wykazane zaliczki na środki trwale nie budzą zastrzeżeń.

3.2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie

4 885 525,55 zł

Stanowią 15,2% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.2.1. Zapasy- nie występują

3.2.2. Należności krótkoterminowe

447 519,30 zł

Stanowią 1,4 % aktywów i dotyczą należności od:

Należności i roszczenia	Kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący	Kwota w bilansie
Należności od pozostałych jednostek	746 978,51	299 459,21	447 519,30
w tym	
należności od osób uprawnionych za użytkowanie lokalu	733 560,70	299 459,21	434 101,49
z tytułu opłat za media			0
Należności z tyt. dostaw i usług o okresie spłaty	8814,37	0,00	8 814,37
z tytułu podatków i opłat	4 603,44	0,00	4 603,44
Razem	746 978,51	299 459,21	447 519,30

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.

3.2.3. Inwestycje krótkoterminowe

4 433 125,67 zł

Stanowią 13,8 % 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	4 433 125,67
Inne inwestycje krótkoterminowe	
Razem	4 433 125,67

Środki pieniężne w kasie zostały zinventaryzowane, a stany środków pieniężnych na rachunkach i lokatach bankowych 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**4 880,58 zł**

Obejmują następujące tytuły:

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		Stan na roku bieżącego
-	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00
-	Inne	4 880,58
Razem		4 880,58

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****32 056 588,53zł**

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****27 676 157,48 zł**

Stanowi 86,3% pasywów bilansu, w tym:

4.1.1. Fundusz podstawowy**15 221 660,87 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–

707 472,70 zł

- fundusz wkładów budowlanych –

14 514 188,17 zł**4.1.2. Fundusz zapasowy****11 912 496,50 zł**

obejmuje:

- fundusz zasobowy

11 912 496,50 zł

Fundusz zapasowy został zmniejszony w roku obrotowym o łączną kwotę 144 099,10 zł (w tym: zmniejszenia z tytułu umorzenia wieczystego: 463 020,05zł oraz przekształceń praw do lokali: 47 923,89zł, zwiększenia z tytułu korekt dotyczących wyodrębnień do 2015r. 366 844,84zł).

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****123 170,45 zł**

nierozliczona, Walne Zgromadzenie Członków nie podjęło uchwały o podziale.

4.1.6. Wynik finansowy netto roku obrotowego – zysk**418 829,66 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****4 380 431,05 zł**

Stanowią one 13,7 % 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****329 639,71 zł**

Stanowią one 1% bilansowej sumy pasywów i dotyczą kaucji z tyt. opłat za użytkowanie lokalu.

4.2.3. Zobowiązania krótkoterminowe**4 048 293,88 zł**

Stanowią 12,6 % pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
Zobowiązania krótkoterminowe	4 048 293,88	3 738 264,78
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek, w tym:	1 743 733,06	1 682 820,81
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 668 885,6	1 634 167,32
- do 12 miesięcy	749 861,92	1 070 791,93

- powyżej 12 miesięcy		
e) z tytułu dostaw mediów za lokale mieszkalne		
f) wobec osób uprawnionych za użytkowanie lokalu	919 023,75	563 376,79
i) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
j) zobowiązania wekslowe		
k) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	32 994,68	
l) z tytułu wynagrodzeń		
m) inne	5 815,23	
n) rozrachunki wewnątrzzakładowe	35 905,35	48 653,09
4. Fundusze specjalne	2 304 560,82	2 055 443,97
w tym Fundusz Remontowy	2 303 085,19	2 054 710,25

Dotyczą w szczególności:

1. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek 1 743 733,06 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.	749 861,92	0,00	749 861,92
- od osób uprawnionych za media			
- od osób uprawnionych za użytkowanie lokalu	919 023,75		919 023,75
Razem	1 668 885,67	0,00	1 668 885,67

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

- c) zobowiązania wobec osób uprawnionych za użytkowanie lokalu 919 023,75 zł,
 dotyczą m.in. rozliczenia mediów w 2016 roku.
 g) zobowiązania z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych obejmują rozrachunki z następujących tytułów:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego
- Podatek dochodowy od osób fizycznych	5 775,00
- Składki ZUS	27 219,68
Razem	32 994,68

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

- l) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń, dotyczące roku obrotowego i lat poprzednich – nie występują
 m) pozostałe zobowiązania krótkoterminowe 41 852,71
 Obejmują wiarygodne rozliczenia wewnątrzzakładowe pomiędzy Osiedlem a Zarządem Spółdzielni i inne zobowiązania.

4. Fundusze specjalne 2 304 560,82 zł

- ZFŚS	1 475,63zł
- fundusz remontowy	2 303 085,19 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 2 497,46

Stanowią one 0,01 % bilansowej sumy pasywów i obejmują:

- nadwyżkę z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

4.3. Ogółem pasywa bilansu 32 056 588,53 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 11 069 444,43 zł z tego przypada na:

5.1.1. Przychody netto ze sprzedaży produktów 11 069 444,43 zł

z tego przypada na:

- przychody z opłat 9 836 309,67 zł

- przychody z działalności własnej 1 233 134,76 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 występuję

B

5.1.4. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów – nie występują**5.2. Koszty działalności operacyjnej****10 903 191,78 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	14 224,73	0,1%
Zużycie materiałów i energii	4 962 622,78	45,5%
Usługi obce	908 455,22	8,4%
Podatki i opłaty	1 614 099,51	14,8%
Wynagrodzenia	984 140,10	9,1%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	209 960,12	1,9%
Pozostałe koszty rodzajowe	2 209 689,32	20,2%
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
Razem	10 903 191,78	100%
<i>w tym:</i>		
<i>koszty z eksploatacji i utrzymania nieruchomości</i>	<i>10 293 521,06</i>	<i>94,4</i>
<i>koszty z działalności własnej</i>	<i>609 670,72</i>	<i>5,6</i>

Zwracamy uwagę na konieczność odrębnego ujmowania na f-rach kosztowych kosztów zużycia materiałów oraz usług obcych bez względu na kwoty. Ponadto w skontrolowanych f-rach stwierdzamy niejednokrotne przypadki niewyodrębniania rodzaju usług obcych.

Koszty ogólnego zarządu księgowane są na koncie 520, które zgodnie z przyjętymi w Spółdzielni Zakładowym Planem Kont zarezerwowane jest dla kosztów obsługi mienia.

5.3. Pozostałe przychody operacyjne**113 233,34 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**240 512,99 zł**

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

5.5. Przychody finansowe**49 589,37 zł**

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

R

5.6. Koszty finansowe	68,40 zł
5.7. Nadwyżka przychodów nad kosztami netto za rok ubiegły – nie występuje	
5.8. Nadwyżka kosztów nad przychodami za rok ubiegły	411 553,52 zł

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 88 493,97 zł.

5.10. Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego – nie występuje

5.11. Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego	457 211,39 zł
---	---------------

W rachunku zysków i strat jednostka wykazała zysk netto za rok badany w wysokości 418 829,66 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	-9 285,62
B.	środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej w wysokości	14 066,75
C.	środków pieniężnych netto z działalności finansowej w wysokości	-68 40
D.	środków pieniężnych netto, razem (A. +/-B.+/-C.)	4 712,73
E.	bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	4 712,73

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 18 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:

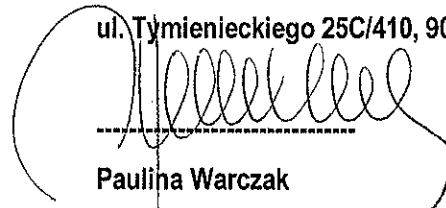


Iwona Szydłowska-Sawicka

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 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