

Raport

z przeglądu ksiąg rachunkowych

Osiedla Domaniewska

Spółdzielni Mieszkaniowej "Mokotów"

z siedzibą w Warszawie (02-653), Al. Niepodległości 19 lok. 13

za rok obrotowy 01.01.2016 - 31.12.2016

Handwritten mark

A. Część ogólna

1. Osiedle „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 – **Krzysztof Czepirski**
- Rada Osiedla, wybierana przez Członków Spółdzielni na okres 4 lat:
 - o Maria Sarnowska - Przewodnicząca RO
 - o Bożenna Nowak - W-ce Przewodnicząca RO
 - o Franciszek Zarzycki - Sekretarz RO
 - o Dariusz Gil
 - o Teresa Kucharczyk
 - o Elżbieta Plackowska
 - o Maciej Borkowski
 - o Krystyna Szczygielska
 - o Leszek Piechnik
 - o Katarzyna Piwnicka
 - o Bogdan Jasiński

4. Głównym księgowym jednostki jest **Anna Anulewicz**.
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 19.05.2017 r.
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 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 26 870 554,95 zł
 - c) rachunku zysków i strat wykazującego za rok obrotowy wynik finansowy 670 068,67 zł
 - d) rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy,
 - e) dodatkowych informacji i objaśnień.

B. Analiza ekonomiczno – finansowa.

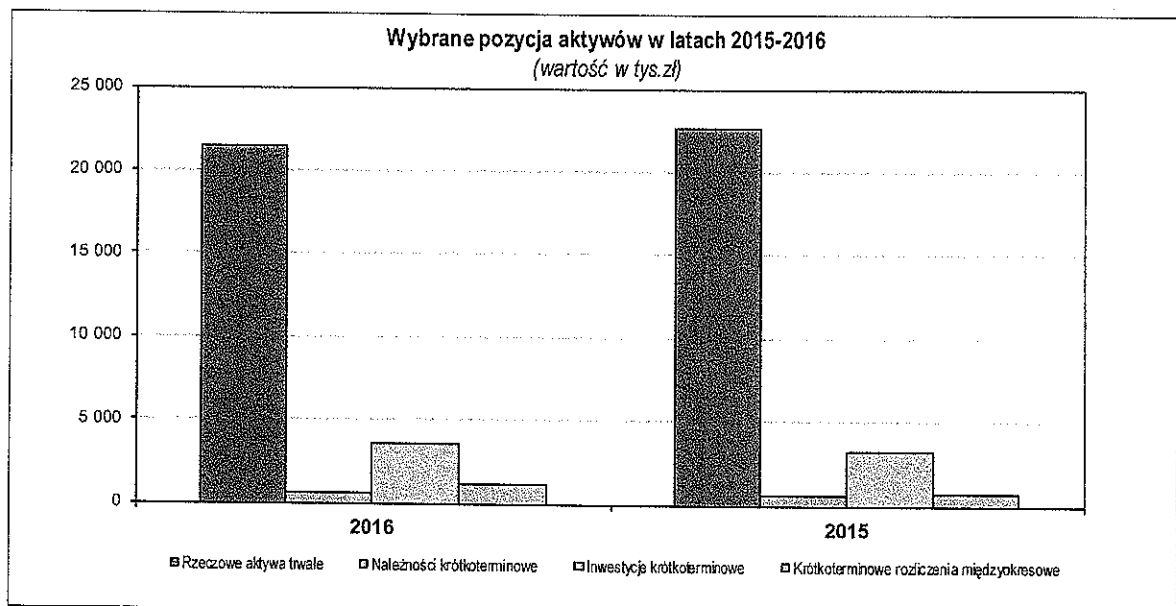
Analizę ekonomiczno – finansową jednostki przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach 2015 –2016.

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	21 440.8	79.6	22 585.5	82.9	(1 144.7)	94.9
I.	Wartości niematerialne i prawne						
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	21 440.8	79.8	22 585.5	82.9	(1 144.7)	94.9
III.	Należności długoterminowe						
IV.	Inwestycje długoterminowe						
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe						
B	Aktywa obrotowe	5 429.8	20.2	4 667.0	17.1	762.8	116.3
I.	Zapasy						
II.	Należności krótkoterminowe	618.8	2.3	625.4	2.3	(6.6)	98.9
III.	Inwestycje krótkoterminowe	3 620.9	13.5	3 296.1	12.1	324.8	109.9
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	1 190.1	4.4	745.5	2.7	444.6	159.6
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	Aktywa razem	26 870.6	100.0	27 252.5	100.0	(382.0)	98.6

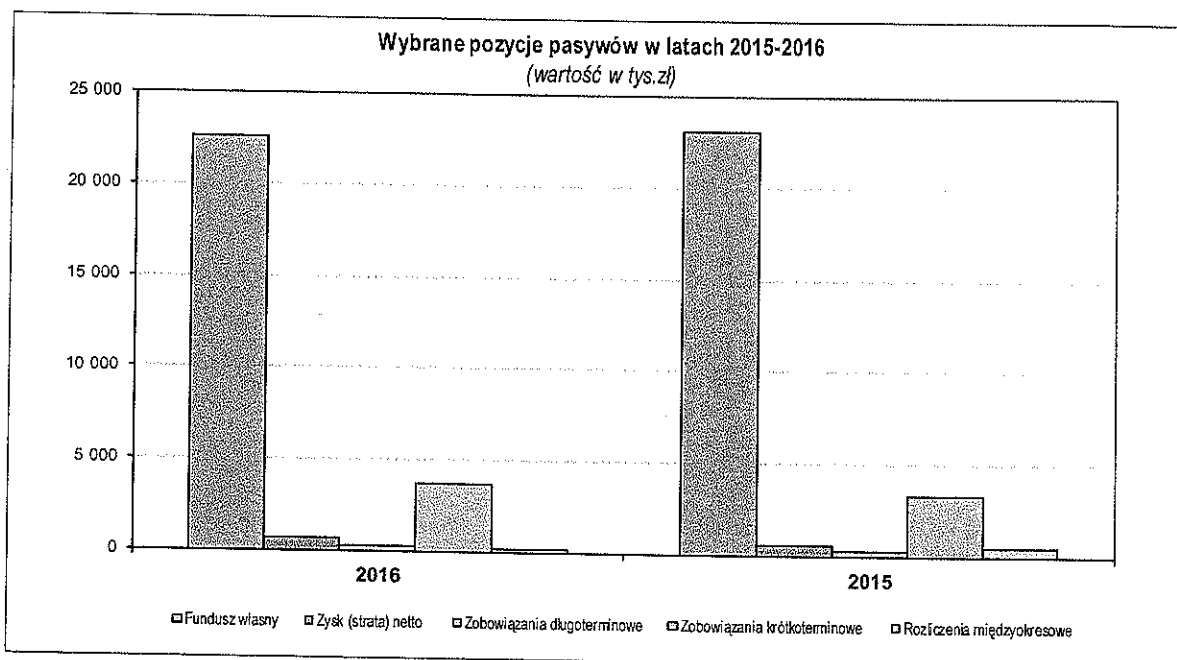
Graficznie aktywa przedstawiają się następująco:



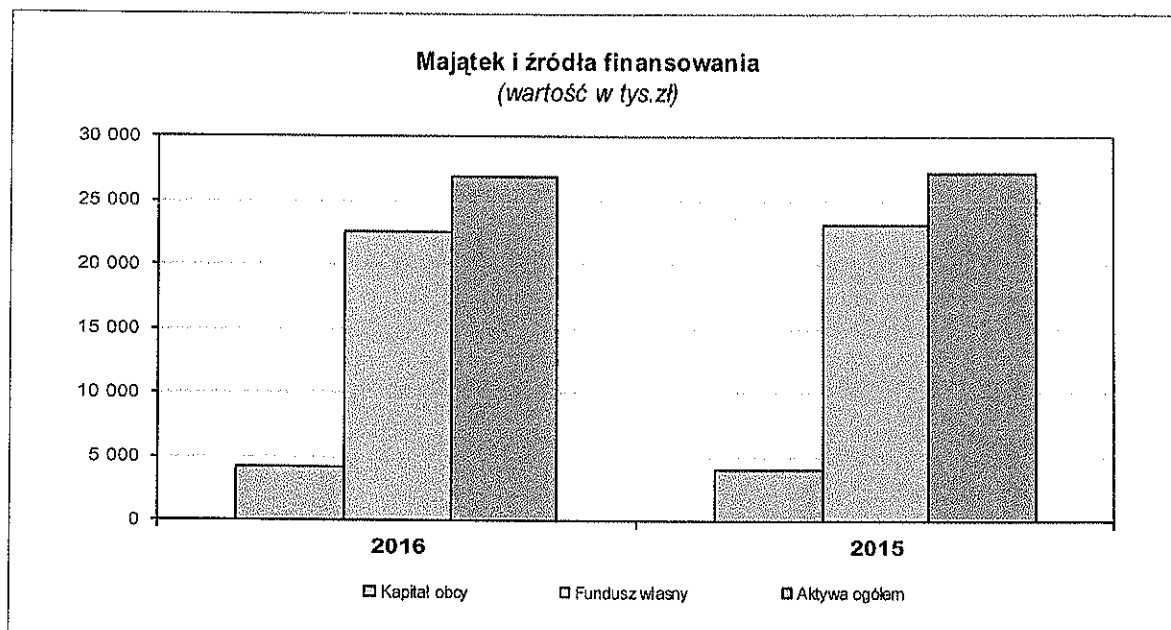
Pasywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2016		2015		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	2016/2015	
						9	10
A.	Fundusz własny	22 651,7	84,3	23 125,7	84,9	(473,9)	98,0
I.	Fundusz podstawowy	13 431,3	50,0	14 160,6	52,0	(729,2)	94,9
II.	Fundusz zasobowy	8 012,4	29,8	8 427,2	30,9	(414,8)	95,1
III.	Fundusz z aktualizacji wyceny						
IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe						
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	538,0	2,0			538,0	
VI.	Zysk (strata) netto	670,1	2,5	538,0	2,0	132,1	124,5
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)						
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 218,8	15,7	4 126,8	15,1	92,0	102,2
I.	Rezerwy na zobowiązania						
II.	Zobowiązania długoterminowe	262,8	1,0	300,7	1,1	(37,9)	87,4
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 730,8	13,9	3 323,8	12,2	407,0	112,2
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	225,3	0,8	502,4	1,8	(277,2)	44,8
Pasywa razem		26 870,6	100,0	27 252,5	100,0	(382,0)	98,6

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 79,8% całego majątku jednostki, w tym jedyny udział mają rzeczowe aktywa trwale, stanowiące ok. 79,8% aktywów ogółem;
- b) jednocześnie widoczny jest spadek bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych, który w przedziale ostatnich dwóch lat stanowi kwotę 1 144,7 tys. zł;
- c) w grupie majątku obrotowego odnotowano wzrost o 762,8 tys. zł do roku ubiegłego który obejmuje głównie:
 - spadek należności krótkoterminowych o 1,1% w stosunku do roku ubiegłego,
 - wystąpiło podwyższenie stanu środków pieniężnych na dzień bilansowy o 324,8 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego,
 - udział krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kształtował się na przestrzeni analizowanych okresów na poziomie od 2,7% w 2015 roku do 4,4% w roku 2016;
- d) w pasywach bilansu uwagę zwraca spadek kwotowy funduszu własnego o 473,9 tys. zł (2%). Udział funduszu własnego w finansowaniu majątku jednostki na dzień bilansowy wyniósł 84,3% w stosunku do ogólnej sumy aktywów, co wpływa korzystnie na stabilność finansową badanej jednostki;
- e) fundusz podstawowy zmniejszył się o 729,2 tys. zł i stanowi największą pozycję kapitału własnego (50,0% pasywów);
- f) wystąpiło obniżenie kwoty funduszu zasobowego o 4,9% w porównaniu z rokiem 2015;
- g) zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 12,2% w stosunku do roku ubiegłego;
- h) zobowiązania długoterminowe spadły o 37,9 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego;
- i) wartość rozliczeń międzyokresowych spadła o 277,2%.

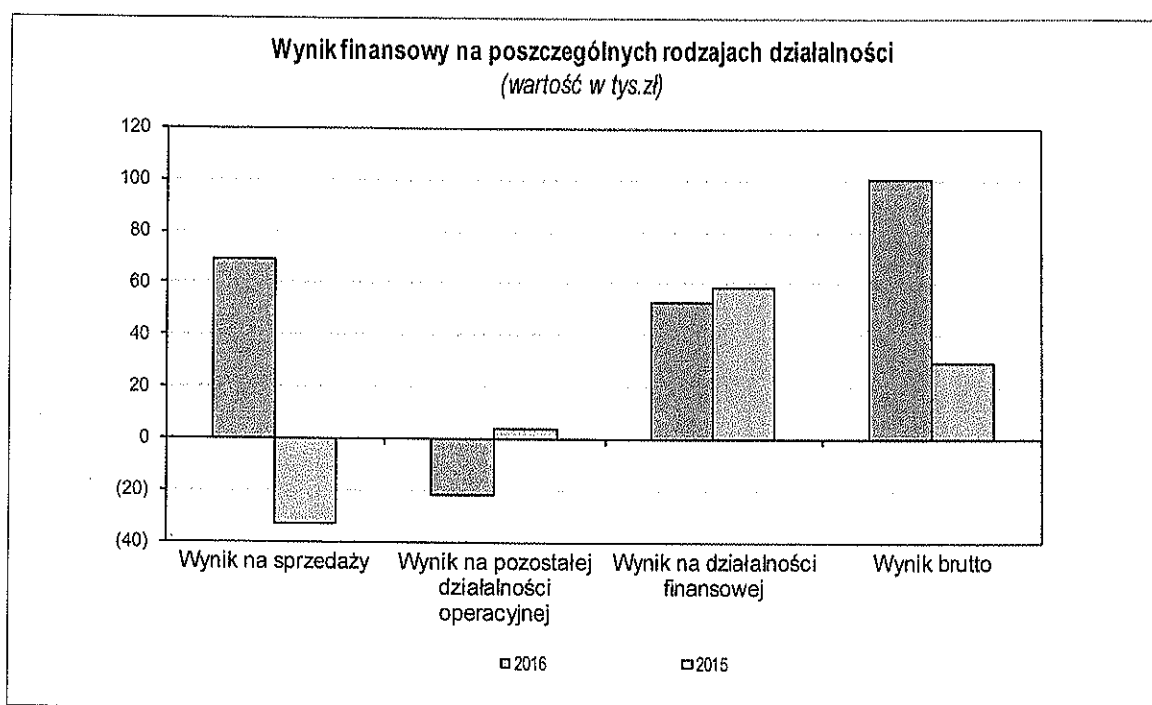
2. Rachunek zysków i strat (w tys. zł) z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

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	10 485.8	96.5	10 416.5	97.3	69.4	100.7
2.	Koszt własny sprzedaży	10 416.7	96.8	10 449.1	97.9	(32.4)	99.7
3.	Wynik na sprzedaży	69.2		(32.7)		101.8	(211.7)
B. Pozostała działalność operacyjna							
1.	Pozostałe przychody operacyjne	303.7	2.8	221.5	2.1	82.2	137.1
2.	Pozostałe koszty operacyjne	325.4	3.0	217.3	2.0	108.1	149.7
3.	Wynik na działalności operacyjnej	(21.7)		4.2		(25.9)	(514.2)
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	47.4		(28.4)		75.9	(166.8)
D. Działalność finansowa							
1.	Przychody finansowe	75.5	0.7	63.0	0.6	12.5	119.8
2.	Koszty finansowe	22.4	0.2	4.4	0.0	18.0	510.2
3.	Wynik na działalności finansowej	53.1		58.6		(5.6)	90.5
E.	Nadwyżka przychodów nad kosztami netto za rok ubiegły(+)						
F.	Nadwyżka kosztów nad przychodami za rok ubiegły (-)						
G.	Zysk (strata) brutto	100.5		30.2		70.3	332.9
H.	Obowiązkowe obciążenia-razem	152.5		133.7		18.8	114.1
I.	Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego(-)						
J.	Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego (+)	722.1		641.5		80.6	112.6
K.	Zysk (strata) netto (E-F)	670.1		538.0		132.1	124.5
Przychody ogółem		10 865.0	100.0	10 701.0	100.0	164.0	101.5
Koszty ogółem		10 764.5	100.0	10 670.8	100.0	93.7	100.9

Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym dodatniego wyniku finansowego wynoszącego netto 670,1 tys. zł, przy czym wypracowany zysk netto stanowi w stosunku do:

- sumy aktywów ogółem 2,49%,
- przychodów ogółem 6,17%,
- zaangażowanego kapitału własnego 2,96%.

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 101,8 tys. zł w porównaniu z rokiem poprzednim.

Pozostałe przychody operacyjne uległy zwiększeniu o 82,2 tys. zł, natomiast pozostałe koszty operacyjne zwiększyły się o 108,1 tys. zł.

W segmencie działalności finansowej jednostka osiągnęła zysk w wysokości 53,1 tys. zł.

Nadwyżka kosztów nad przychodami w roku 2015 wynosiła 641,5 tys. zł, a w roku 2016 wyniosła 722,1 tys. zł. Opisane zmiany wpłynęły na ukształtowanie się wyniku finansowego netto na poziomie 670,1 tys. zł, wyższym od ubiegłorocznego o 24,5%.

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 Zarząd Spółdzielni 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 „PROXIMA”
- 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 w formie wydruków papierowych. Dane te znajdują się również 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 dzień 30.12.2016r.
- składników majątkowych w postaci papierów wartościowych (weksli)
 - karty TAG.
- b) w drodze potwierdzenia sald na dzień:
- 30.11.2016 r. – rozrachunki z tytułu opłat za użytkowanie lokali
 - 31.12.2016 r. - środki na rachunkach bankowych
- c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny na dzień 31.12.2016 r.
- 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 **21 440 796,79 zł**

Stanowią one 79,8 % aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.1.1. Wartości niematerialne i prawne w wysokości **0,00 zł**

- a) Wartości niematerialne i prawne –zostały w całości umorzone.
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 **21 440 796,79 zł**

Stanowią one 79,8% 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 50,68 %,
- jednostka dokonuje raz w roku weryfikacji stawek amortyzacyjnych,
- w środkach trwałych w budowie nie występują inwestycje zaniechane,
- wykazane zaliczki na środki trwałe nie budzą zastrzeżeń.

3.2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie **5 204 501,51 zł**

Stanowią 20,2 % aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.2.1. Zapasy **0,00 zł****3.2.2. Należności krótkoterminowe** **618 796,21 zł**

Stanowią 2,3 % aktywów i dotyczą należności od:

Należności i roszczenia	Kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący	Kwota w bilansie
Należności z tyt. dostaw i usług	1 512 707,19	944 745,01	567 962,18
w tym należności od osób uprawnionych za użytkowanie lokalu	1 512 534,99	944 745,01	567 789,98

Należności z tyt. publicznoprawnych	0,00	0,00	0,00
Inne należności	50 834,03	0,00	50 834,03
Razem	1 563 541,22	944 745,01	618 796,21

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.

Zgodnie z Oświadczeniem Kierownika jednostki oraz osoby, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych „Odpisami aktualizującymi objęte są wszystkie należności przeterminowane z tytułu użytkowania lokali po wyrokach sądowych. Należności przeterminowane sporne dochodzone na drodze sądowej dotyczą spraw skierowanych do Sądu na które nie ma wydanego nakazu zapłaty”.

Kwota należności przeterminowanych na 31.12.2016r wynosiła 1 563 369,02 zł, z tego:

NALEŻNOŚCI:	
zaległości zasądzone	1 065 581,88
sporne (skierowane do sądu)	89 415,61
rozł. z tyt. użytkowania lokalu	357 537,50
inne należności	50 834,03
Razem należności przeterminowane	1 563 369,02
należności bieżące	172,20
Razem należności krótkoterminowe	1 563 541,22

Odpisami aktualizującymi objęto kwotę 944 745,01 zł. (60,43 %należności przeterminowanych)

W dalszej części wyjaśnienia napisano, iż

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mokotów” Administracja Osiedla „Domaniewska” informuje, że różnica między zaległościami zasądzonymi 1 065 581,88 zł, a odpisami aktualizacyjnymi, 944 745,01 zł wynosi 120 836,87 zł i dotyczy sprawy Pana Tadeusza Cegielskiego właściciela naniesień pawilonu handlowego.

Czekamy na uzasadnienie wyroku na podstawie, którego Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mokotów” przejęłaby 0,591 części udziału w pawilonie handlowym.

Sprawa toczy się od kilku lat o czym informowaliśmy Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów”.

W dniu 26.04.2017 r. doszło do eksmisji Pana Tadeusza Cegielskiego.

3.2.3. Inwestycje krótkoterminowe

3 620 890,23 zł

Stanowią 13,5 % 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	3 620 890,23
Inne inwestycje krótkoterminowe	
Razem	3 620 890,23

Środki pieniężne w kasie zostały zinwentaryzowane, a stany środków pieniężnych na rachunkach i lokatach bankowych potwierdzone na dzień bilansowy przez banki obsługujące jednostkę.

3.2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**1 190 071,72 zł**

Stanowią 4,4% aktywów i obejmują tytuły:

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na roku bieżącego
- Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 185 460,66
- Inne	4 611,06
Razem	1 190 071,72

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****26 870 554,95 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****22 651 744,95 zł**

Stanowi 84,3% pasywów bilansu, w tym:

4.1.1. Fundusz podstawowy**13 431 309,21 zł**

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

- fundusz udziałowy – prezentowany w Biurze Zarządu	zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych–	478 777,25 zł
- fundusz wkładów budowlanych –	12 952 531,96 zł

4.1.2. Fundusz zapasowy**8 012 362,19 zł**

obejmuje:

- fundusz zasobowy	8 012 362,19 zł
--------------------	-----------------

P

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

538 004,88 zł

nierozliczona, Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mokotów nie podjęto uchwały o podziale

4.1.6. Wynik finansowy netto roku obrotowego – zysk

670 068,67 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

4 218 810,00 zł

Stanowią one 15,7% 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

262 769,17 zł

Stanowią one 1,0% bilansowej sumy pasywów i dotyczą kaucji z tyt. opłat za użytkowanie lokalu i kaucji gwarancyjnych dotyczących robót remontowych.

4.2.3. Zobowiązania krótkoterminowe

3 730 784,18 zł

Stanowią 13,9 % pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
Zobowiązania krótkoterminowe		
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek, w tym:	1 351 538,83	1 104 232,69
a) kredyty i pożyczki		

b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 279 832,66	1 018 494,04
- do 12 miesięcy	884 938,69	624 253,05
- powyżej 12 miesięcy		
e) z tytułu dostaw mediów za lokale mieszkalne		
f) wobec osób uprawnionych za użytkowanie lokalu	394 893,97	394 240,99
g) z tytułu zwrotu wkładów		
h) z tytułu wniesionych wkładów (mieszkaniowych i budowlanych)		
i) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
j) zobowiązania wekslowe		
k) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	47 495,23	42 683,73
l) z tytułu wynagrodzeń		
m) inne		
n) rozrachunki wewnątrzzakładowe	24 210,94	43 054,92
4. Fundusze specjalne	2 379 245,35	2 219 520,26
w tym Fundusz Remontowy	2 379 035,00	2 219 042,59

Dotyczą w szczególności:

1. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek

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.	884 938,69	0,00	884 938,69
- Rozrachunki z dostawcami zagr.			
- Dostawy niefakturowane			
Razem	884 938,69	0,00	884 938,69

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

c) zobowiązania z tytułu dostaw mediów za lokale mieszkalne – nie występują

d) zobowiązania wobec osób uprawnionych za użytkowanie lokalu 394 893,97 zł,
dotyczą opłat eksploatacyjnych i czynszu najmu lokali użytkowych.

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	9 011,00

[Handwritten signature]

-	Składki ZUS	38 484,23
Razem		47 495,23

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

- l) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń, dotyczące roku obrotowego i lat poprzednich – nie występują
 m) pozostałe zobowiązania krótkoterminowe 24 210,94 zł

Obejmują wiarygodne rozliczenia wewnątrzzakładowe pomiędzy Osiedlem a Zarządem Spółdzielni.

Ad 4. Fundusze specjalne

- ZFŚS 210,35 zł
 - fundusz remontowy 2 379 035,00 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.

4.2.4. Rozliczenia międzyokresowe 225 256,65 zł

Stanowią one 0,8 % bilansowej sumy pasywów i obejmują:

- nadwyżkę z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

4.3. Ogółem pasywa bilansu 26 870 554,95 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 wariacie 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 10 485 848,87 zł

z tego przypada na:

5.1.1. Przychody netto ze sprzedaży produktów 10 485 848,87 zł

z tego przypada na:

- przychody z opłat 9 011 86,93 zł
 - przychody z działalności własnej 1 473 986,94 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.

[Handwritten signature]

5.1.2. Zmiana stanu produktów – nie występuje**5.1.3. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki stanowi – nie występuje****5.1.4. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów – nie występuje****5.2. Koszty działalności operacyjnej 10 416 695,14 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	12 756,00	0,12
Zużycie materiałów i energii	4 229 970,19	40,61
Usługi obce	1 118 313,11	10,73%
Podatki i opłaty	2 250 769,33	21,62
Wynagrodzenia	868 920,06	8,34
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	204 644,46	1,96
Pozostałe koszty rodzajowe	1 731 321,99	16,62
Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
Razem	10 416 695,14	100%
w tym:		
koszty z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	9 733 980,50	93,4%
koszty z działalności własnej	682 714,64	6,56%

Sugerujemy przeprowadzenie ponownie audytu w zakresie adekwatności stosowanych zasad w zakresie odliczania bądź nie VAT, w szczególności od pomieszczeń gospodarczych.

Sądzimy, iż ostateczne stanowisko w tej kwestii powinno zostać uzgodnione z Biurem Zarządu.

5.3. Pozostałe przychody operacyjne 303 664,03 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 325 386,11 zł

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

5.5. Przychody finansowe 75 500,78 zł

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

5.6. Koszty finansowe 22 447,71 zł

5.7. Nadwyżka przychodów nad kosztami netto za rok ubiegły – nie występuje

5.8. Nadwyżka kosztów nad przychodami za rok ubiegły 641 531,48 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 100 484,72 zł.

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

5.11. Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego 722 118,57 zł

W rachunku zysków i strat jednostka wykazała zysk netto za rok badany w wysokości 670 068,67 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	280 128,15
B.	środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej w wysokości	50 116,83
C.	środków pieniężnych netto z działalności finansowej w wysokości	-5 493,48
D.	środków pieniężnych netto, razem (A.+/-B.+/-C.)	324 751,50
E.	bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	324 751,50

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 Osiedla w dniu 19.05.2017 r.

6.6. Transakcje z jednostkami powiązаныmi.

Nie występują.

7. Podsumowanie.

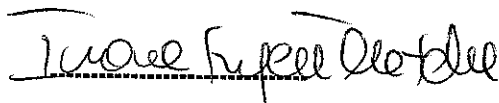
Podsumowanie wyników badania zawarte jest w opinii biegłego rewidenta dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów”, stanowiącej odrębny dokument, wymagany przez ustawę o rachunkowości.

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:

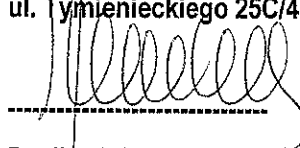


Iwona Szydłowska-Sawicka

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