

Raport
z przeglądu ksiąg rachunkowych

Osiedla Puławska
Spółdzielni Mieszkaniowej "Mokotów"

z siedzibą w Warszawie (02-511), przy ul. Bielawskiej 3
za rok obrotowy 01.01.2016 - 31.12.2016

R

A. Część ogólna

1. Osiedle „Puławska” 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 Jakubiak**
- Rada Osiedla:
 - Jerzy Widarski - Przewodniczący RO
 - Teresa Michałowska - W-ce Przewodnicząca RO
 - Elżbieta Besztak - Sekretarz RO
 - Maria Pawłowska
 - Marek Świątkowski
 - Damazy Kośka
 - Jan Dębowski
 - Leszek Ficenes
 - Jolanta Walecka

4. Głównym księgowym jednostki jest **Dorota Pietrasik**.
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 Puławska 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 24 893 777,12 zł
 - c) rachunku zysków i strat wykazującego za rok obrotowy wynik finansowy 136 529,11 zł
 - d) rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy,
 - e) dodatkowych informacji i objaśnień.

B. Analiza ekonomiczno – finansowa.

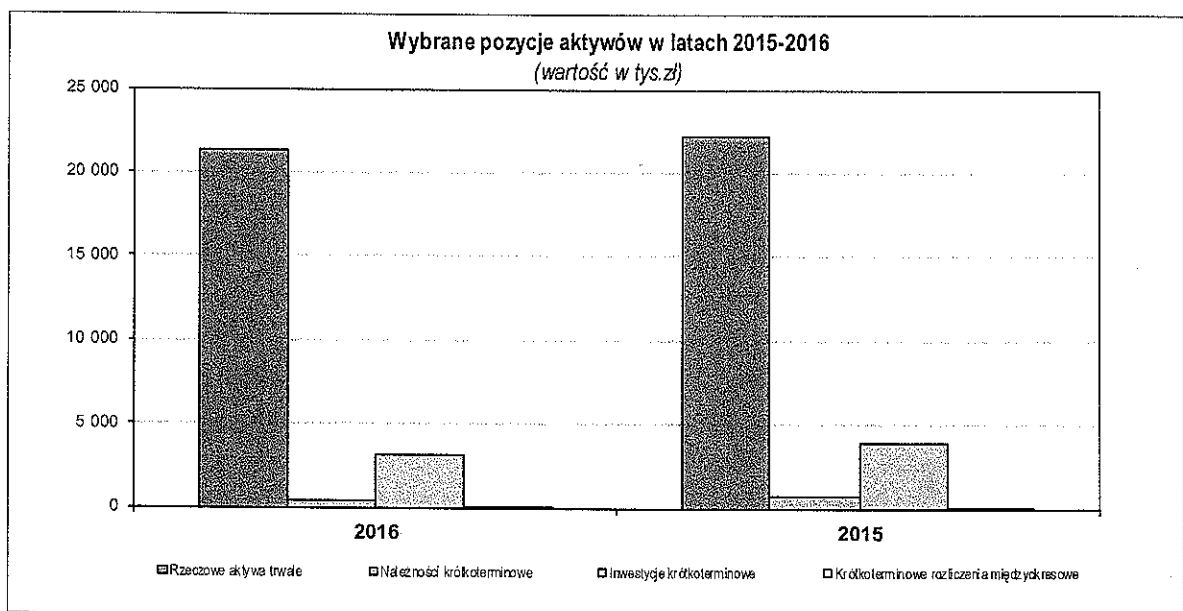
Analizę ekonomiczno – finansową jednostki przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach 2015 – 2016.

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	21 352,3	85,8	22 160,0	82,8	(807,6)	96,4
I.	Wartości niematerialne i prawne	4,6	0,0	9,0	0,0	(4,4)	51,0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	21 287,7	85,5	22 151,0	82,8	(863,3)	96,1
III.	Należności długoterminowe						
IV.	Inwestycje długoterminowe						
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	60,0	0,2			60,0	
B.	Aktywa obrotowe	3 541,5	14,2	4 587,4	17,2	(1 046,0)	77,2
I.	Zapasy						
II.	Należności krótkoterminowe	393,3	1,6	713,2	2,7	(319,9)	55,1
III.	Inwestycje krótkoterminowe	3 118,5	12,5	3 856,2	14,4	(737,8)	80,9
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	29,7	0,1	18,0	0,1	11,7	165,2
C.	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D.	Udziały (akcje) własne						
	Aktywa razem	24 893,8	100,0	26 747,4	100,0	(1 853,6)	93,1

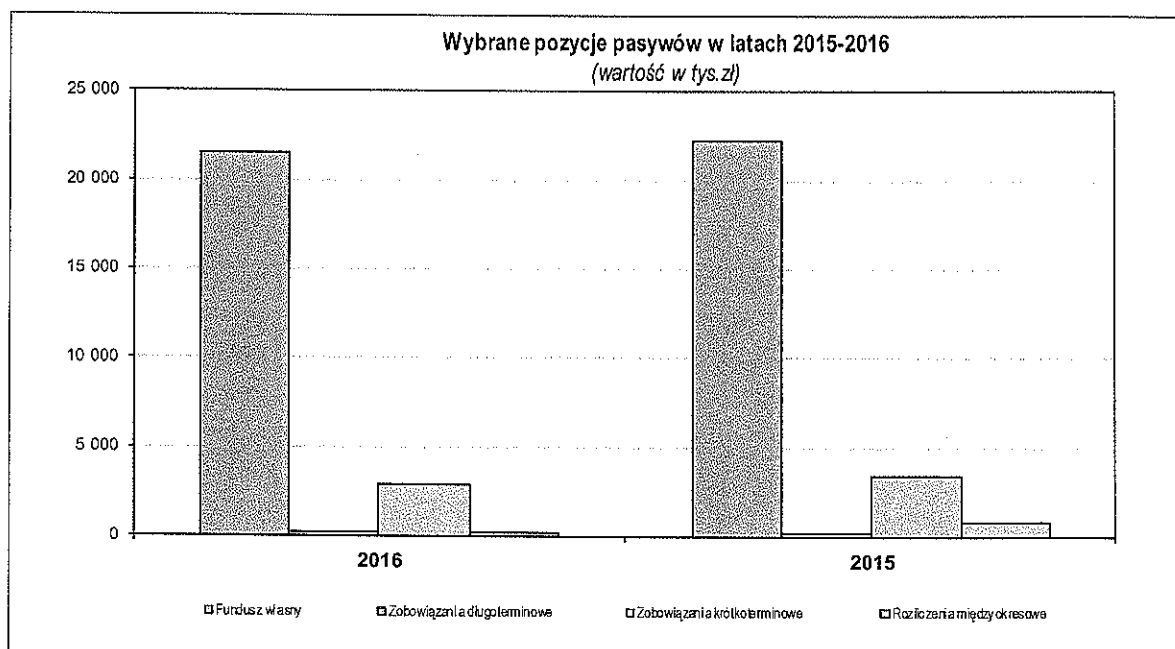
Graficznie aktywa przedstawiają się następująco:



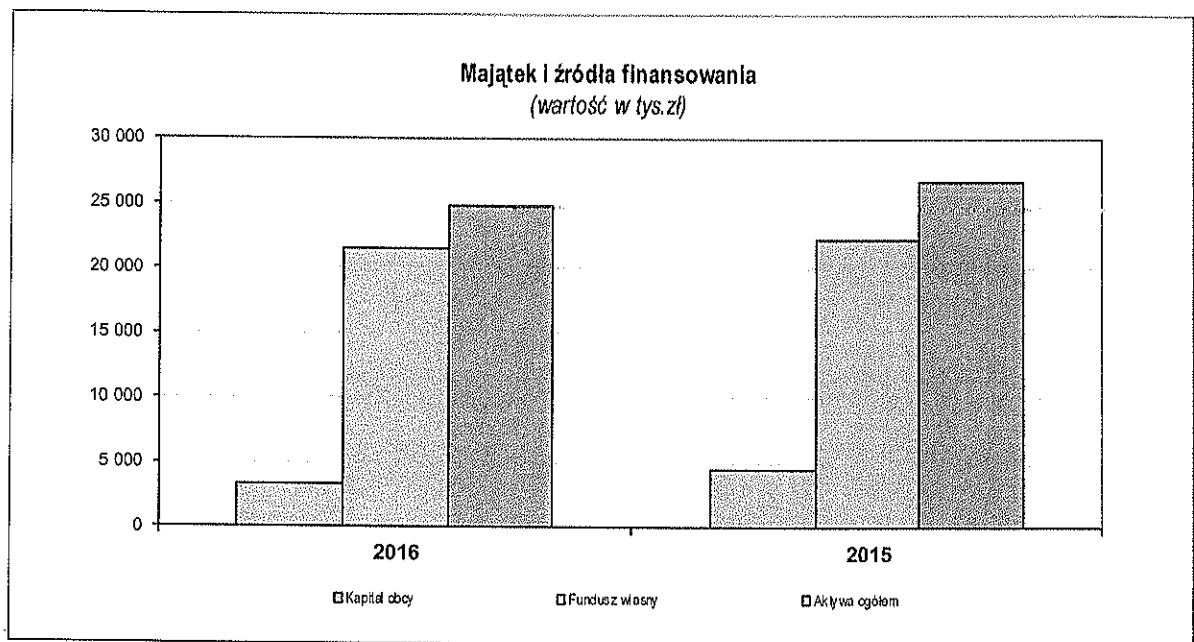
Pasywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

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	21 542,3	86,5	22 259,1	83,2	(716,8)	96,8
I.	Fundusz podstawowy	14 646,4	58,8	15 227,2	58,9	(580,8)	96,2
II.	Fundusz zasobowy	6 015,4	28,0	6 887,9	26,8	(272,6)	96,0
III.	Fundusz z aktualizacji wyceny						
IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe						
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	144,0	0,6			144,0	
VI.	Zysk (strata) netto	136,5	0,5	144,0	0,5	(7,5)	94,8
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)						
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 351,5	13,5	4 488,3	16,8	(1 136,8)	74,7
I.	Rezerwy na zobowiązania			7,6	0,0	(7,5)	
II.	Zobowiązania długoterminowe	170,8	0,7	216,7	0,8	(45,9)	78,8
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 913,9	11,7	3 411,7	12,8	(497,8)	85,4
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	266,8	1,1	852,4	3,2	(585,6)	31,3
	Pasywa razem	24 893,8	100,0	26 747,4	100,0	(1 853,6)	93,1

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 trwałe stanowią 85,8% całego majątku jednostki, w tym największy udział mają rzeczowe aktywa trwałe, stanowiące ok. 85,5% aktywów ogółem;
- b) jednocześnie widoczny jest spadek bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych, który w przedziale ostatnich dwóch lat stanowi kwotę 863,3 tys. zł.;
- c) wartości niematerialne i prawne spadły o 4,4 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego;
- d) w grupie majątku obrotowego odnotowano spadek o 1 045,9 tys. zł do roku ubiegłego który obejmuje głównie:
 - spadek należności krótkoterminowych o 55,1% w stosunku do roku ubiegłego,
 - wystąpiło zmniejszenie stanu środków pieniężnych na dzień bilansowy o 737,7 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego,
 - udział krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kształtował się na przestrzeni analizowanych okresów na poziomie 0,1% ogólnej sumy aktywów;
- e) w pasywach bilansu uwagę zwraca spadek kwotowy funduszu własnego o 716,8 tys. zł (3,2%). Udział funduszu własnego w finansowaniu majątku jednostki na dzień bilansowy wyniósł 86,5% w stosunku do ogólnej sumy aktywów, co wpływa korzystnie na stabilność finansową badanej jednostki;
- f) fundusz podstawowy zmniejszył się o 580,8 tys. zł i stanowi największą pozycję kapitału własnego (58,8% pasywów);
- g) fundusz zasobowy spadł od roku 2015 o 272,5 tys. zł;
- h) zobowiązania krótkoterminowe spadły o 14,6% w stosunku do roku ubiegłego;
- i) zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się 45,9 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego;
- j) wartość rozliczeń międzyokresowych spadła o 68,7%.

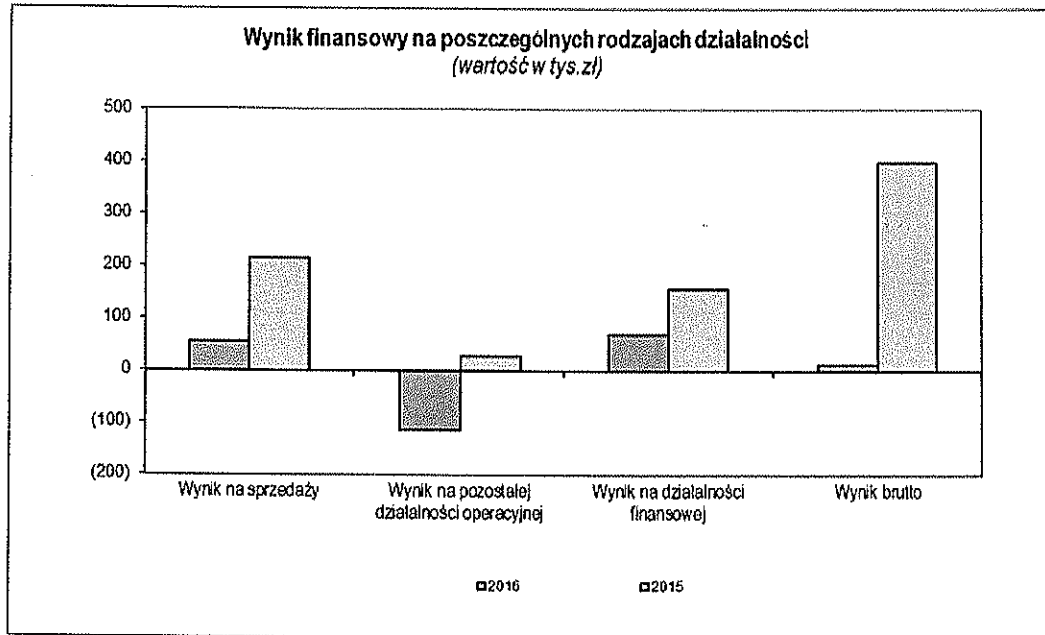
2. Rachunek zysków i strat (w tys. zł) z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

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	9 326,6	98,3	8 587,3	93,8	739,2	108,6
2.	Koszt własny sprzedaży	9 271,1	97,9	8 373,5	95,6	897,6	110,7
3.	Wynik na sprzedaży	55,4		213,9		(158,4)	25,9
B. Pozostała działalność operacyjna							
1.	Pozostałe przychody operacyjne	87,8	0,9	407,7	4,5	(319,9)	21,5
2.	Pozostałe koszty operacyjne	201,6	2,1	378,7	4,3	(177,2)	53,2
3.	Wynik na działalności operacyjnej	(113,8)		29,0		(142,7)	(393,0)
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	(58,3)		242,8		(301,1)	(24,0)
D. Działalność finansowa							
1.	Przychody finansowe	72,2	0,8	158,6	1,7	(86,4)	45,5
2.	Koszty finansowe	1,0	0,0	2,3	0,0	(1,4)	41,3
3.	Wynik na działalności finansowej	71,2		156,3		(85,0)	45,6
E.	Nadwyżka przychodów nad kosztami netto za rok ubiegły (+)						
F.	Nadwyżka kosztów nad przychodami za rok ubiegły (-)						
G.	Zysk (strata) brutto	12,9		399,1		(386,2)	3,2
H.	Obowiązkowe obciążenia-razem	50,3		97,7		(47,5)	51,4
I.	Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego(-)			157,4		(157,4)	
J.	Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego (+)	173,9				173,9	
K.	Zysk (strata) netto (E-F)	136,5		144,0		(7,5)	94,8
Przychody ogółem		9 486,6	100,0	9 153,6	100,0	332,9	103,6
Koszty ogółem		9 473,7	100,0	8 754,5	100,0	719,1	108,2

Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym dodatniego wyniku finansowego wynoszącego netto 136,5 tys. zł, przy czym wypracowany zysk netto stanowi w stosunku do:

- sumy aktywów ogółem 0,55%,
- przychodów ogółem 1,44%,
- zaangażowanego kapitału własnego 0,63%.

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. Koszty wzrastały jednak szybciej niż przychody, co w konsekwencji spowodowało zmniejszenie wyniku ze sprzedaży o 158,4 tys. zł w porównaniu z rokiem poprzednim.

Pozostałe przychody operacyjne uległy zmniejszeniu o 78,5%, natomiast pozostałe koszty operacyjne zmniejszyły się o 46,8%.

W segmencie działalności finansowej jednostka osiągnęła zysk w wysokości 71,2 tys. zł.

Opisane zmiany wpłynęły na ukształtowanie się wyniku finansowego netto na poziomie 136,5 tys. zł, niższym od ubiegłorocznego o 5,2%.

R

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 SM Mokotów z mocą obowiązującą od dnia 22.12.2010r. Polityka rachunkowości uwzględnia charakter prowadzonej 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 firmy S.bit,
- 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 twardej, 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 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.

Apelujemy o rozszerzenie kont analitycznych w zakresie pozostałych usług obcych.

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 31.12.2016r.
 - środków pieniężnych w kasie
- 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 **21 352 315,35 zł**

Stanowią one 85,8% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.1.1. Wartości niematerialne i prawne w wysokości **4 570,17 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 **21 287 745,18 zł**

Stanowią one 85,5% 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 56,6%,
- jednostka dokonuje raz w roku weryfikacji stawek amortyzacyjnych,
- w środkach trwałych w budowie nie występują inwestycje zaniechane,
- wykazane zaliczki na środki trwałe nie występują.

3.1.3. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe 60 000,00 zł

3.2. Aktywa obrotowe wykazane w bilansie 3 541 461,77 zł

Stanowią 14,2% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.2.1. Zapasy 0,00 zł

3.2.2. Należności krótkoterminowe 393 307,38 zł

Stanowią 1,6% aktywów i dotyczą należności od:

Należności i roszczenia	Kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący	Kwota w bilansie
Należności z tyt. dostaw i usług	610 352,15	218 815,61	391 536,54
<i>w tym:</i>			
<i>należności od osób uprawnionych za użytkowanie lokalu</i>	594 953,39	218 815,61	376 137,78
<i>należności od osób uprawnionych za media</i>	8 455,90	0,00	8 455,90
<i>pozostałe do 12 m-cy</i>	6 942,86	0,00	6 942,86
Należności z tyt. publicznoprawnych	1 769,84	0,00	1 799,84
Inne należności	152 880,96	152 879,96	1,00
Razem	765 002,95	371 695,57	393 307,38

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.

Kwota należności spornych na 31.12.2016r wynosiła 89 698,25 zł

Wartość spraw zasądzonych 345 898,10 zł

Razem 435 587,35 zł

Odpisy aktualizujące 371 695,57 zł, tj. 85,33 % sumy należności spornych i zasądzonych.

3.2.3. Inwestycje krótkoterminowe 3 118 466,47 zł

Stanowią 12,5% aktywów i obejmują:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego
Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 118 466,47
a) w jednostkach powiązanych	
b) w pozostałych jednostkach	
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 118 466,47
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00
Razem	3 118 466,47

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**29 687,92 zł**

Stanowią 0,1% aktywów i obejmują tytuły:

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		Stan na roku bieżącego
-	niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	0,00.
-	Inne	29 687,92
Razem		29 687,92

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****24 893 777,12 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****21 542 312,69 zł**

Stanowi 86,5% pasywów bilansu, w tym:

4.1.1. Fundusz podstawowy**14 646 397,90 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 –

599 804,82 zł

- fundusz wkładów budowlanych –

14 046 593,08 zł**4.1.2. Fundusz zapasowy****6 615 399,88 zł**

obejmuje:

- fundusz zasobowy

6 615 399,88 zł

Fundusz zapasowy został zmniejszony w roku obrotowym o 272 545,51 zł z tytułu umorzenia wieczystego użytkowania gruntu w kwocie 265 274,10 zł oraz przekształceń praw do lokali w wysokości 7 271,41 zł.

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 143 985,80 zł

nierozliczony, Walne Zgromadzenie Członków nie podjęło uchwały o podziale.

4.1.6. Wynik finansowy netto roku obrotowego – zysk 136 529,11 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 3 351 464,43 zł

Stanowią one 13,5% bilansowej sumy pasywów i z tego przypada na:

4.2.1. Rezerwy na zobowiązania – nie występują 0,00 zł

4.2.2. Zobowiązania długoterminowe - na dzień bilansowy w kwocie 170 792,78 zł

Stanowią one 0,7% bilansowej sumy pasywów i dotyczą kaucji z tyt. opłat za użytkowanie lokalu i kaucji gwarancyjnych dotyczących prac remontowych.

4.2.3. Zobowiązania krótkoterminowe 2 913 883,58 zł

Stanowią 11,7% pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
Zobowiązania krótkoterminowe	2 913 883,58	3 411 720,88
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek, w tym:	1 944 256,29	2 048 219,08
a) kredyty i pożyczki		

b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 766 838,49	1 731 034,18
- do 12 miesięcy	1 401 974,54	1 368 161,74
- powyżej 12 miesięcy		
e) z tytułu dostaw mediów za lokale mieszkalne	113 030,05	
f) wobec osób uprawnionych za użytkowanie lokalu	251 833,90	362 872,44
g) z tytułu zwrotu wkładów		
h) z tytułu wniesionych wkładów (mieszaniowych 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	56 059,43	61 059,15
l) z tytułu wynagrodzeń		
m) inne	5 040,40	220 483,09
n) rozrachunki wewnątrzzakładowe	116 317,97	35 642,66
4. Fundusze specjalne	969 627,29	1 363 501,80
w tym Fundusz Remontowy	967 147,83	1 355 996,67

Sugerujemy zmianę nazewnictwa w pasywach bilansu z zobowiązania z tyt. dostaw i usług do 12 mcy na zobowiązania wobec kontrahentów.

Dotyczą w szczególności:

1. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek 1 944 256,29 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.	1 347 056,11	0,00	1 347 056,11
- Rozrachunki z dostawcami zagr.			
- Dostawy nefakturowane	419 782,38		419 782,38
Razem	1 766 838,49	0,00	1 766 838,49

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

- c) zobowiązania z tytułu dostaw mediów za lokale mieszkalne 113 030,05 zł,
dotyczą ciepłej, zimnej wody i centralnego ogrzewania
- d) zobowiązania wobec osób uprawnionych za użytkowanie lokali 251 833,90 zł,
dotyczą opłat eksploatacyjnych i czynszu najmu
- 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	11 582,00
-	Składki ZUS	44 477,43
Razem		56 059,43

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 121 358,37 zł
Obejmują wiarygodne rozliczenia wewnątrzzakładowe pomiędzy Osiedlem a Zarządem Spółdzielni oraz inne zobowiązania.
2. Fundusze specjalne 969 627,29 zł
- ZFŚS 2 479,46 zł
 - fundusz remontowy 967 147,83zł

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 ostateczne rozliczenie niezgodności między kontem ZFŚS a rachunkiem bankowym ZFŚS.

4.2.4. Rozliczenia międzyokresowe 266 788,07 zł

Stanowią one 1,1% bilansowej sumy pasywów i stanowią wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

4.3. Ogółem pasywa bilansu 24 893 777,12 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 9 326 588,01 zł z tego przypada na:

5.1.1. Przychody netto ze sprzedaży produktów 9 326 588,01 zł

z tego przypada na:

- przychody z opłat 8 818 740,93 zł

- przychody z działalności własnej 507 847,08 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 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 występują

5.2. Koszty działalności operacyjnej 9 271 140,32 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	17 077,16	0,2
Zużycie materiałów i energii	3 722 063,88	40,0
Usługi obce	962 407,30	13,2
Podatki i opłaty	950 182,74	7,6
Wynagrodzenia	1 223 220,32	13,2
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	279 656,66	3,0
Pozostałe koszty rodzajowe	2 116 532,26	22,8
Razem	9 271 140,32	100%
w tym:		
koszty z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	8 992 648,97	97,0%
koszty z działalności własnej	278 491,35	3,0%

5.3. Pozostałe przychody operacyjne 87 778,51zł

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 201 562,09 zł

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

5.5. Przychody finansowe 72 195,35 zł

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

5.6. Koszty finansowe 964,08 zł

5.7. Nadwyżka przychodów nad kosztami netto za rok ubiegły (157 362,00) zł

5.8. Nadwyżka kosztów nad przychodami za rok ubiegły- nie występuje

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 12 895,38 zł.

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

5.11. Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego 173 908,04 zł

W rachunku zysków i strat jednostka wykazała zysk netto za rok badany w wysokości 136 529,11 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	(803 271,85)
B.	środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej w wysokości	(2 777,00)
C.	środków pieniężnych netto z działalności finansowej w wysokości	68 273,45
D.	środków pieniężnych netto, razem (A.+/-B.+/-C.)	(737 775,40)
E.	bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	(737 775,40)

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 19.05.2017r.

6.6. Transakcje z jednostkami powiązanymi.

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 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:

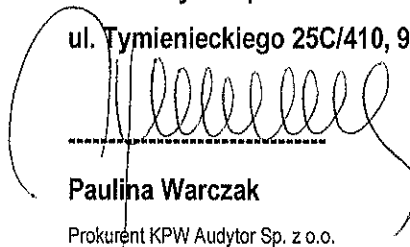


Iwona Szydłowska-Sawicka

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