

Raport
z przeglądu ksiąg rachunkowych

Osiedla Wałbrzyska
Spółdzielni Mieszkaniowej "Mokotów"

z siedzibą w Warszawie (02-732), przy ul. Podbiłęty 34
za rok obrotowy 01.01.2016 - 31.12.2016

8

A. Część ogólna

1. Osiedle „Wałbrzyska” 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 – **Małgorzata Orłowska**
- Rada Osiedla:
 - Michał Gliszczyński - Przewodnicząca RO
 - Zbigniew Florecki - W-ce Przewodnicząca RO
 - Jacek Łyczko - Sekretarz RO
 - Anna Bartoszewicz
 - Adam Juskiewicz
 - Ireneusz Miciałkiewicz
 - Jolanta Pusłowska
 - Beata Domagała-Somerschaf
 - Maria Wodzińska

4. Sprawozdanie w osiedlu sporządziła **Halina Orlińska** ,pracownik zatrudniony w Biurze Zarządu i oddelegowany do jego sporządzenia.

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 Walbrzyska 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 | 50 253 158,53 |
| c) rachunku zysków i strat wykazującego za rok obrotowy wynik finansowy | 310 202,83 zł |
| d) rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy, | |
| e) dodatkowych informacji i objaśnień. | |

B. Analiza ekonomiczno – finansowa.

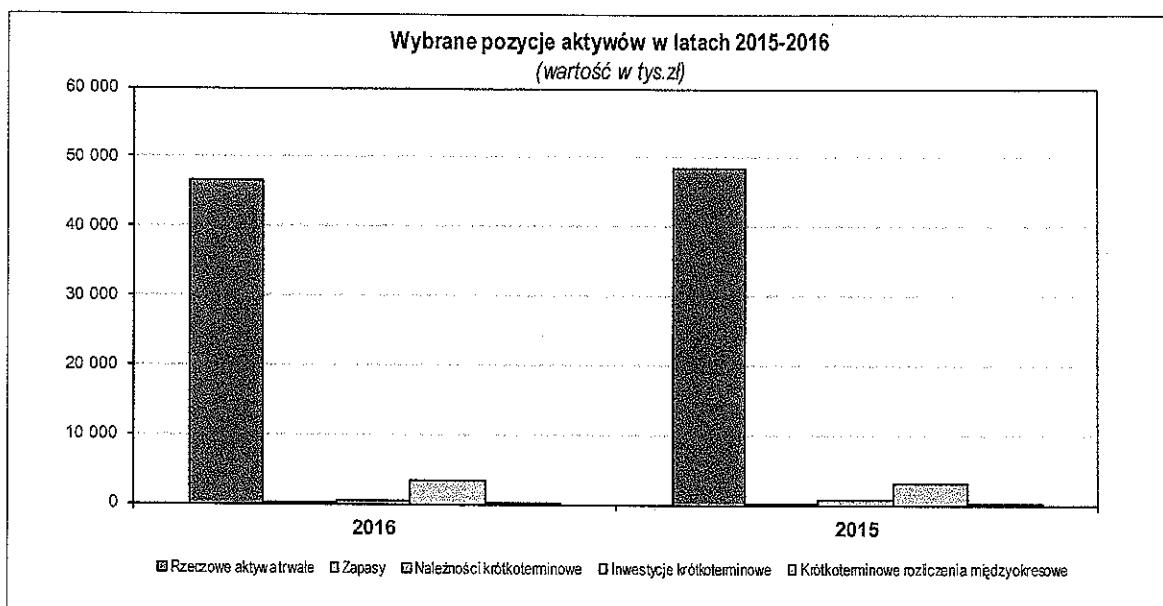
Analizę ekonomiczno – finansową jednostki przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach

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	46 651.1	92.8	48 382.3	93.0	(1 731.2)	96.4
I.	Wartości niematerialne i prawne						
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	46 651.1	92.8	48 382.3	93.0	(1 731.2)	96.4
III.	Należności długoterminowe						
IV.	Inwestycje długoterminowe						
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe						
B.	Aktywa obrotowe	3 602.1	7.2	3 633.2	7.0	(31.1)	99.1
I.	Zapasy	1.0	0.0	1.0	0.0		100.0
II.	Należności krótkoterminowe	287.3	0.6	555.1	1.1	(267.8)	51.8
III.	Inwestycje krótkoterminowe	3 174.9	6.3	3 072.6	5.9	102.3	103.3
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	138.9	0.3	4.5	0.0	134.4	3 072.1
C.	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D.	Udziały (akcje) własne						
	Aktywa razem	50 253.2	100.0	52 015.4	100.0	(1 762.3)	96.6

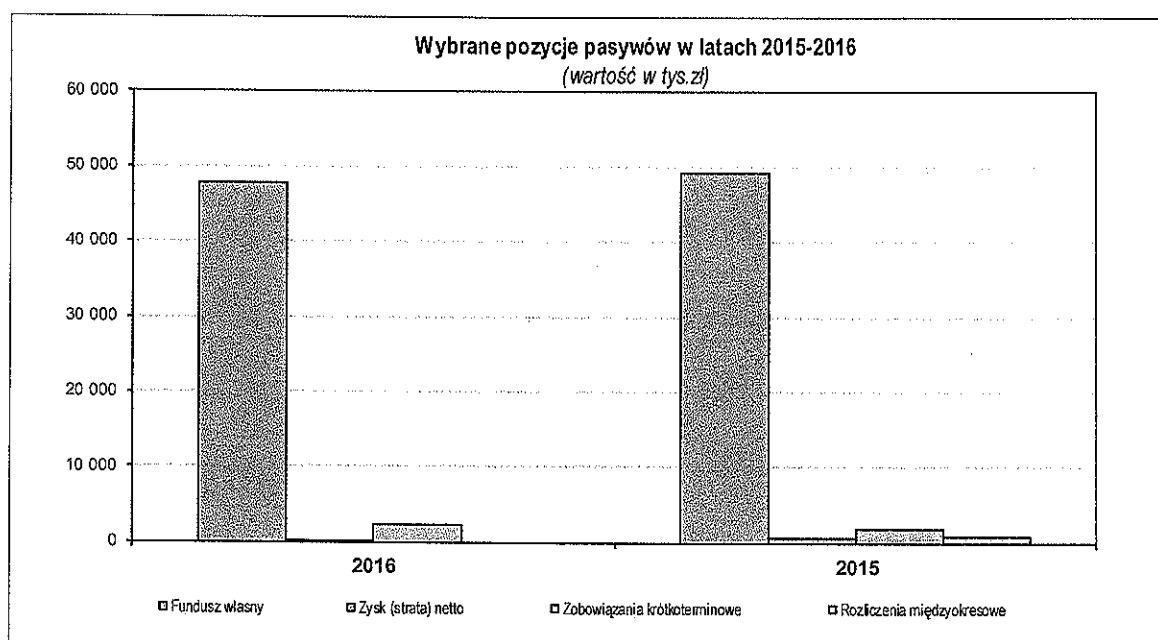
Graficznie aktywa przedstawiają się następująco:



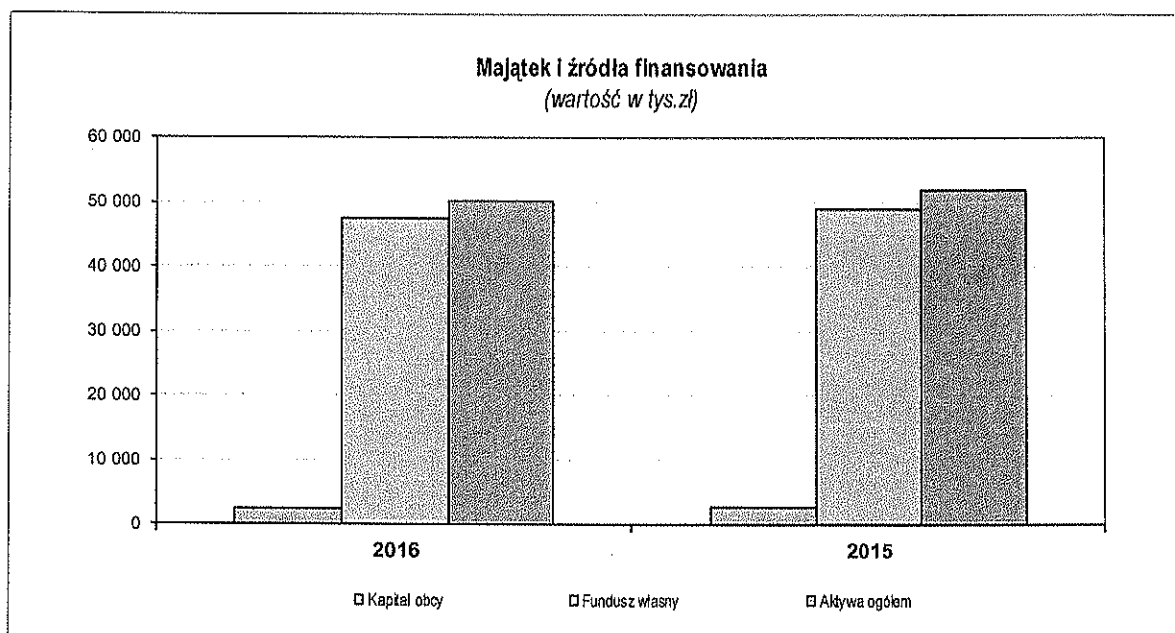
Pasywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

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	47 728.1	95.0	49 149.0	94.5	(1 421.0)	97.1
I.	Fundusz podstawowy	41 454.4	82.5	42 906.7	82.5	(1 452.4)	96.6
II.	Fundusz zasobowy	5 196.7	10.3	5 475.5	10.5	(278.8)	94.9
III.	Fundusz z aktualizacji wyceny						
IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe						
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	766.8	1.5			766.8	
VI.	Zysk (strata) netto	310.2	0.6	766.8	1.5	(456.6)	40.5
VII.	Odписы z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)						
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 525.1	5.0	2 866.4	5.5	(341.3)	88.1
I.	Rezerwy na zobowiązania						
II.	Zobowiązania długoterminowe	89.3	0.2	98.4	0.2	(9.1)	90.8
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 435.8	4.8	1 805.2	3.5	630.5	134.9
IV.	Rozliczenia międzyokresowe			962.8	1.9	(962.8)	
	Pasywa razem	50 253.2	100.0	52 015.4	100.0	(1 762.3)	96.6

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 92,8% całego majątku jednostki, w tym jedyny udział mają rzeczowe aktywa trwale, stanowiące ok. 92,8% aktywów ogółem;
- b) jednocześnie widoczny jest spadek bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych, który w przedziale ostatnich dwóch lat stanowi kwotę 1 731,2 tys. zł.
- c) w grupie majątku obrotowego odnotowano spadek o 31,1 tys. zł do roku ubiegłego który obejmuje głównie:
 - spadek należności krótkoterminowych o 48,2% w stosunku do roku ubiegłego,
 - wystąpiło podwyższenie stanu środków pieniężnych na dzień bilansowy o 102,3 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego,
 - krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe zwiększyły się o 134,4 tys. zł od roku 2015;
- d) w pasywach bilansu uwagę zwraca spadek kwotowy funduszu własnego o 1 421,0 tys. zł (2,9%). Udział funduszu własnego w finansowaniu majątku jednostki na dzień bilansowy wyniósł 95,0% w stosunku do ogólnej sumy aktywów, co wpływa korzystnie na stabilność finansową badanej jednostki;
- e) fundusz podstawowy zmniejszył się o 1 452,4 tys. zł i stanowi największą pozycję kapitału własnego (82,5% pasywów);
- f) fundusz zasobowy zmniejszył się od roku 2015 o 5,1%;
- g) zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 34,9% w stosunku do roku ubiegłego;
- h) zobowiązania długoterminowe zmniejszyły się o 9,1 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego;
- i) wartość rozliczeń międzyokresowych zmniejszyła się o 962,8 tys. zł.

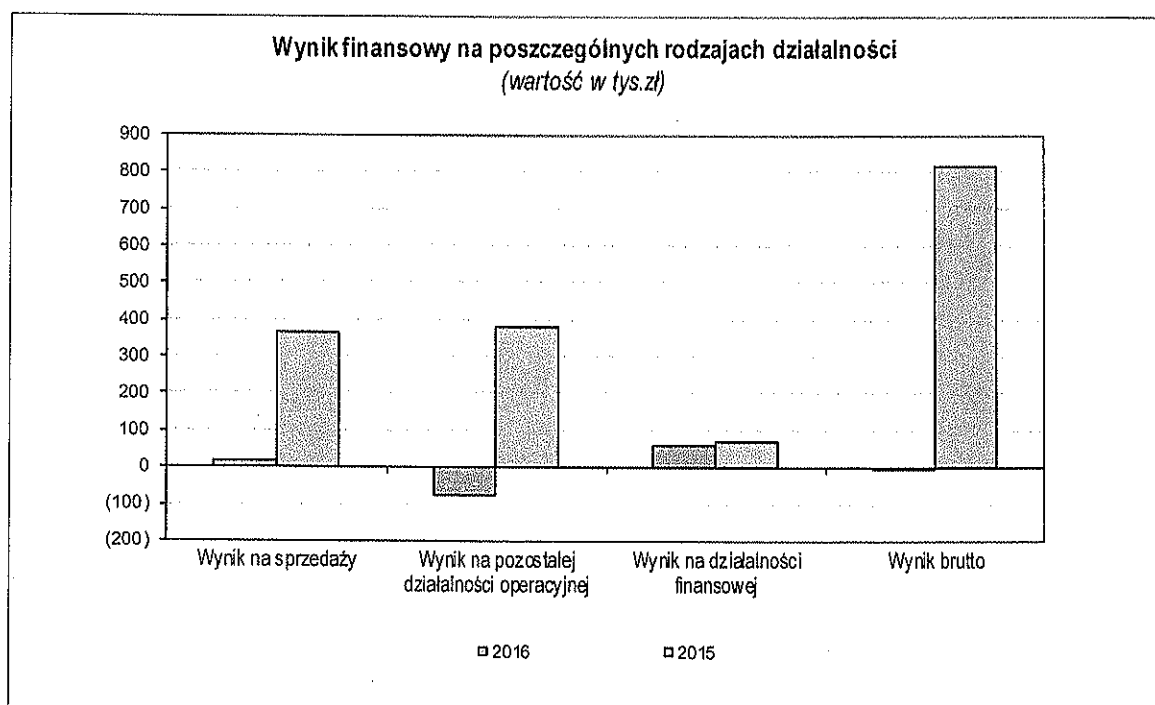
2. Rachunek zysków i strat (w tys. zł) z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2016 rok		2015 rok		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
		3	4	5	6	2016/2015	
1	2	3	4	5	6	9	10
A. Działalność podstawowa							
1.	Przychody netto ze sprzedaży	5 985.2	98.0	5 929.0	90.8	56.2	100.9
2.	Koszt własny sprzedaży	5 968.1	97.8	5 564.1	97.4	404.0	107.3
3.	Wynik na sprzedaży	17.1		364.9		(347.8)	4.7
B. Pozostała działalność operacyjna							
1.	Pozostałe przychody operacyjne	44.2	0.7	502.0	7.7	(457.8)	8.8
2.	Pozostałe koszty operacyjne	120.3	2.0	119.3	2.1	1.0	100.9
3.	Wynik na działalności operacyjnej	(76.1)		382.7		(458.8)	(19.9)
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	(59.0)		747.6		(806.6)	(7.9)
D. Działalność finansowa							
1.	Przychody finansowe	75.2	1.2	97.6	1.5	(22.4)	77.1
2.	Koszty finansowe	16.3	0.3	27.2	0.5	(10.9)	59.8
3.	Wynik na działalności finansowej	58.9		70.4		(11.5)	83.7
E.	Nadwyżka przychodów nad kosztami netto za rok ubiegły(+)						
F.	Nadwyżka kosztów nad przychodami za rok ubiegły (-)						
G.	Zysk (strata) brutto	(0.1)		818.0		(818.0)	(0.0)
H.	Obowiązkowe obciążenia-razem	87.3		72.9		14.4	119.8
I.	Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego(-)						
J.	Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego (+)	397.5		21.7		375.9	1 833.5
K.	Zysk (strata) netto (E-F)	310.2		766.8		(456.6)	40.5
Przychody ogółem		6 104.6	100.0	6 528.5	100.0	(424.0)	93.5
Koszty ogółem		6 104.6	100.0	5 710.6	100.0	394.1	106.9

Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym dodatniego wyniku finansowego wynoszącego netto 310,2 tys. zł, przy czym wypracowany zysk netto stanowi w stosunku do:

- sumy aktywów ogółem 0,62%,
- przychodów ogółem 5,08 %,
- zaangażowanego kapitału własnego 0,65%.

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 347,8 tys. zł w porównaniu z rokiem poprzednim.

Pozostałe przychody operacyjne uległy zmniejszeniu o 91,2%, natomiast pozostałe koszty operacyjne zwiększyły się o 0,9%.

W segmencie działalności finansowej jednostka osiągnęła zysk w wysokości 58,9 tys. zł.

Nadwyżka kosztów nad przychodami w roku 2015 wynosiła 21,7 tys. zł, a w roku 2016 wyniosła 397,5 tys. zł. Opisane zmiany wpłynęły na ukształtowanie się wyniku finansowego netto na poziomie 310,2 tys. zł, niższym od ubiegłorocznego o 59,5%.

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 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 S-bit. 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 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 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 31.12.2016 roku.
 - środki pieniężne w kasie
 - środki trwałe,
 - zapasy materiałów,
 - składniki majątkowe ujęte w ewidencji pozabilansowej,
- b) w drodze potwierdzenia sald na dzień 31.12.2016 roku
 - 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

46 651 084,73 zł

Stanowią one 92,8 % aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.1.1. Wartości niematerialne i prawne

- a) Wartości niematerialne i prawne – zostały a 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

46 651 084,73 zł

Stanowią one 92,8% 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 WNIP,
- środki trwałe amortyzowane są metodą liniową - metod amortyzacji w roku obrotowym nie zmieniono,
- dotychczasowe umorzenie rzeczowych aktywów trwałych ogółem wynosi 4,91 %,

- 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**3 602 073,80 zł**

Stanowią 7,2% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.2.1. Zapasy**958,68 zł****3.2.2. Należności krótkoterminowe****287 287, 43 zł**

Stanowią 0,6% aktywów i dotyczą należności od:

Należności i roszczenia	Kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący	Kwota w bilansie
Należności od pozostałych jednostek	493 390,58	206 103,15	287 287,43
<i>w tym</i>			
należności od osób uprawnionych za użytkowanie lokalu	421 417,00	191 890,47	229 526,53
z tytułu opłat za media	0		0
Należności z tyt. dostaw i usług o okresie spłaty do 12 m-cy	17 969,235	14 212,68 0	3 756,55
inne	3 312,30	0,00	3 312,30
rozzrachunki wewnątrzzakładowe	49 857,44	0,00	49 857,44
z tytułu podatków i opłat	834,61	0,00	834,61
Razem	493 390,58	206 103,15	287 287,43

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**3 174 947,58 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	3 174 947,58
Inne inwestycje krótkoterminowe	
Razem	3 174 947,58

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 138 880,11 zł

Stanowią aktywów i obejmują tytuły:

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	Stan na roku bieżącego
- Nodobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	135 247,53
- Pozostałe rozliczenia krótkoterminowe	3 632,58
Razem	138 880,11

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 50 253 158,53 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 47 728 068,21 zł

Stanowi 95,0% pasywów bilansu, w tym:

4.1.1. Fundusz podstawowy 41 454 383,93 zł

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

- fundusz udziałowy – prezentowany w Zarządzie	0 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych-	333 363,18 zł
- fundusz wkładów budowlanych –	41 121 020,75 zł

4.1.2. Fundusz zapasowy 5 196 700,80 zł

obejmuje:

- fundusz zasobowy	5 196 700,80 zł
--------------------	-----------------

Fundusz zapasowy został zmniejszony w roku obrotowym o 278 817,35 zł z tytułu umorzeń wieczystego użytkowania gruntów w kwocie 207 055,13 zł oraz przekształceń praw do lokali w wysokości 71 762,22 zł

4.1.3. Fundusz z aktualizacji wyceny – nie występuje**4.1.4. Pozostałe fundusze rezerwowe – nie występują.****4.1.5. Zysk z lat ubiegłych**

766 780,65 zł

nierozliczona, Walne Zgromadzenia Członków nie podjęto uchwały o podziale

4.1.6. Wynik finansowy netto roku obrotowego – zysk

310 202,83 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**

2 525 090,32 zł

Stanowią one 5,0% 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**

89 326,06 zł

Stanowią one 0,2 % bilansowej sumy pasywów i dotyczą kaucji z tyt. opłat za użytkowanie lokalu.

4.2.3. Zobowiązania krótkoterminowe

2 435 764,26 zł

Stanowią 6,3% pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
Zobowiązania krótkoterminowe	2 435 764,26	1 805 220,02
1. Wobec jednostek powiązanych		
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek, w tym:	734 425,35	235 109,51
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	688 233,86	203 448,94
- do 12 miesięcy	362 891,09	41 826,81
- powyżej 12 miesięcy		
e) z tytułu dostaw mediów za lokale mieszkalne	144 798,58	
f) wobec osób uprawnionych za użytkowanie lokalu	180 534,19	161 622,13
i) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
j) zobowiązania wekslowe		
k) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	33 686,72	20 498,80

l) z tytułu wynagrodzeń	5 000,00	
m) inne	7 514,77	11 161,77
n) rozrachunki wewnątrzzakładowe		
4. Fundusze specjalne	1 701 338,91	1 570 110,51
w tym Fundusz Remontowy	1 693 474,35	1 548 670,09

Dotyczą w szczególności:

1. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek 734 425,35 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.	362 891,09	0,00	362 891,09
- od osób uprawnionych za media	144 798,58		144 798,58
- od osób uprawnionych za użytkowanie lokalu	180 534,19		180 534,19
Razem	688 223,86	0,00	688 223,86

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

- c) zobowiązania z tytułu dostaw mediów za lokale mieszkalne 144 798,58 zł,
 dotyczą rozliczenia centralnego ogrzewania za 2016 rok oraz za II półrocze 2016 roku, zimnej wody i podgrzania wody
 d) zobowiązania wobec osób uprawnionych za użytkowanie lokalu 180 534,19 zł,
 dotyczą nadpłat opłat za lokale.
 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 od osób fizycznych	5 605,00
- Składki ZUS	28 081,72
Razem	33 686,72

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

- l) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń, dotyczące roku obrotowego i lat poprzednich – 5 000,00 zł
 m) pozostałe zobowiązania krótkoterminowe 7 514,77 zł
 Obejmują wiarygodne rozliczenia wewnątrzzakładowe pomiędzy Osiedlem a Zarządem Spółdzielni i inne zobowiązania.
 4. Fundusze specjalne 1 701 338,91 zł
 - ZFŚS 7 864,56 zł
 - fundusz remontowy 1 693 474,35 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 0,00 zł.

4.3. Ogółem pasywa bilansu 50 253 158,53 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 5 985 167,58 zł
z tego przypada na:

5.1.1. Przychody netto ze sprzedaży produktów 5 985 167,58 zł

z tego przypada na:

- przychody z opłat 5 534 461,79 zł

- przychody z działalności własnej 450 705,79 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

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

5.2. Koszty działalności operacyjnej 5 968 070,78 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	5 054,15	0,1
Zużycie materiałów i energii	2 582 723,84	43,3
Usługi obce	717 689,08	12,0
Podatki i opłaty	643 242,88	10,8
Wynagrodzenia	578 687,88	9,7
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	138 894,98	2,3
Pozostałe koszty rodzajowe	1 301 797,97	21,8
Razem	5 968 070,78	100%
w tym:		
koszty z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	5 932 008,81	99,4
koszty z działalności własnej	36 061,97	0,6

5.3. Pozostałe przychody operacyjne **44 212,72 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 **120 288,75 zł**

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

5.5. Przychody finansowe **75 192,26 zł**

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

5.6. Koszty finansowe **16 287,89 zł**

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

5.8. Nadwyżka kosztów nad przychodami za rok ubiegły **21 682,70 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 (-74,86) zł.

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

5.11. Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego **397 547,02 zł**

W rachunku zysków i strat jednostka wykazała zysk netto za rok badany w wysokości 310 202,83 zł i w tej samej wiarygodnej kwocie figuruje ona - 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	67 854,67
B.	środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej w wysokości	34 521,77
C.	środków pieniężnych netto z działalności finansowej w wysokości	-26,27
D.	środków pieniężnych netto, razem (A.+/-B.+/-C.)	102 349,67
E.	bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	102 349,67

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 19.05.2017 roku.

6.6. Transakcje z jednostkami powiązаныmi.

Nie występują.

7. Podsumowanie.

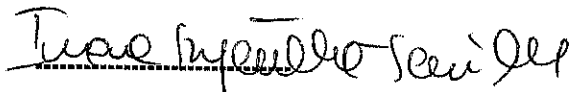
Podsumowanie wyników badania zawarte jest w opinii biegłego rewidenta dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów”, stanowiącej odrębny dokument, wymagany przez ustawę o rachunkowości.

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:

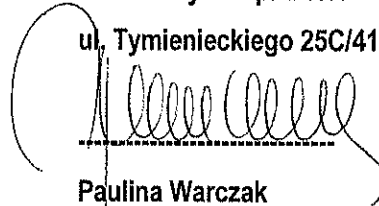


Iwona Szydłowska-Sawicka

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