

Raport
z przeglądu ksiąg rachunkowych

Osiedla Wilanowska
Spółdzielni Mieszkaniowej "Mokotów"

z siedzibą w Warszawie (02-665), przy Al. Wilanowskiej 368A, lok. U1
za rok obrotowy 01.01.2016 - 31.12.2016

12

A. Część ogólna

1. Osiedle „Wilanowska” 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 – **Wiesław Rozbicki**
- Skład Rady Osiedla obowiązujący od 28 maja 2014r.:
 - Arkadiusz Krawczak - Przewodnicząca RO
 - Czesław Drężek - Przewodniczący Komisji Technicznej
 - Halina Kowalska - Sekretarz RO

4. Głównym księgowym jednostki jest **Bożena Paszkiewicz**.

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 Wilanowska 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 48 645 117,61 zł
- c) rachunku zysków i strat wykazującego za rok obrotowy wynik finansowy 57 887,76 zł
- d) rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy,
- e) dodatkowych informacji i objaśnień.

B. Analiza ekonomiczno – finansowa.

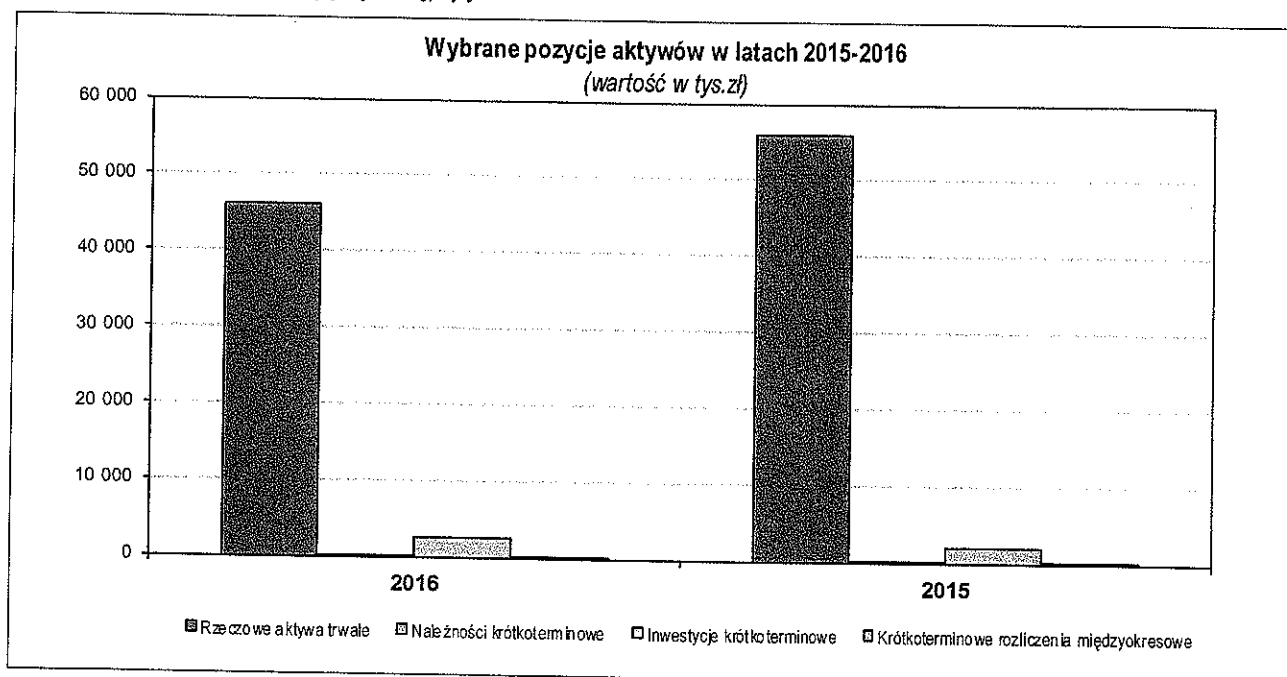
Analizę ekonomiczno – finansową jednostki przeprowadzono na podstawie wyników osiągniętych w latach 2015 –2016.

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	9	10
A.	Aktywa trwałe	46 051.5	94.7	55 971.5	96.6	(9 920.0)	82.3
I.	Wartości niematerialne i prawne						
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	46 051.5	94.7	55 971.5	96.6	(9 920.0)	82.3
III.	Należności długoterminowe						
IV.	Inwestycje długoterminowe						
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe						
B.	Aktywa obrotowe	2 593.6	5.3	1 972.9	3.4	620.8	131.5
I.	Zapasy	1.8	0.0	1.4	0.0	0.4	131.0
II.	Należności krótkoterminowe	27.5	0.1	51.9	0.1	(24.3)	53.1
III.	Inwestycje krótkoterminowe	2 558.3	5.3	1 916.0	3.3	642.3	133.5
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	6.0	0.0	3.6	0.0	2.4	166.6
C.	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D.	Udziały (akcje) własne						
	Aktywa razem	48 645.1	100.0	57 944.3	100.0	(9 299.2)	84.0

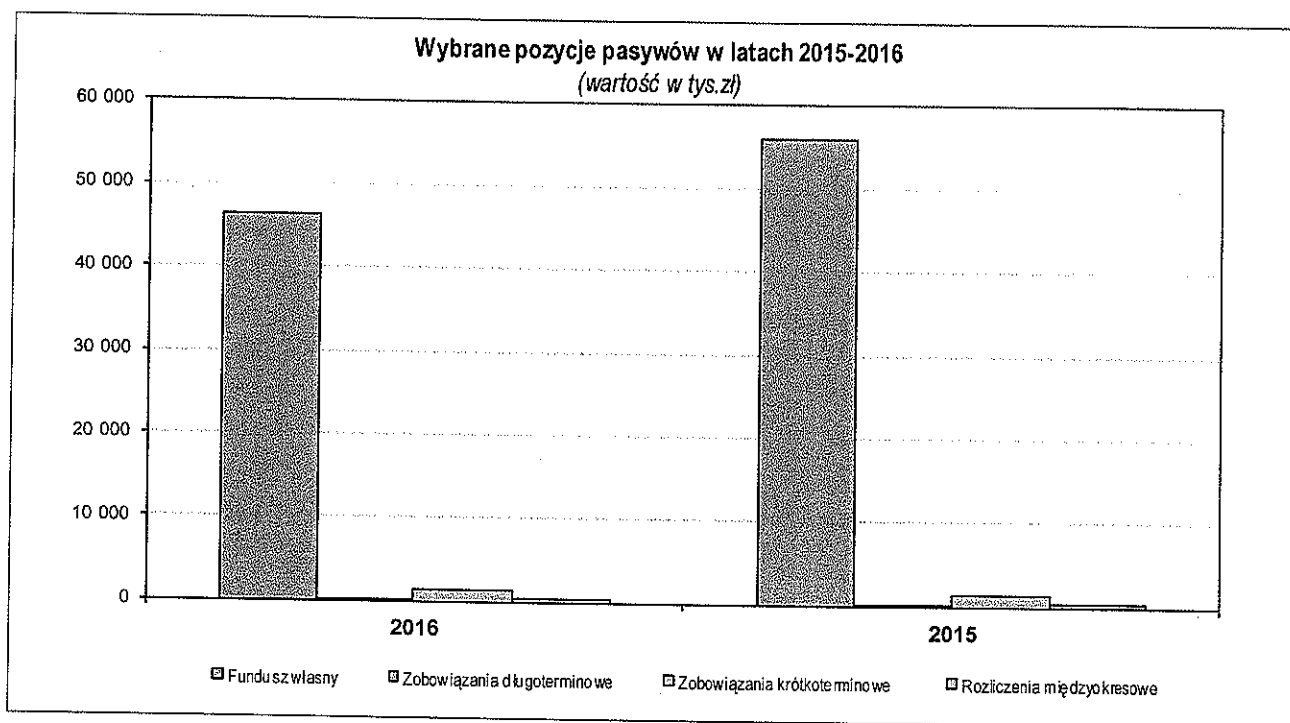
Graficznie aktywa przedstawiają się następująco:



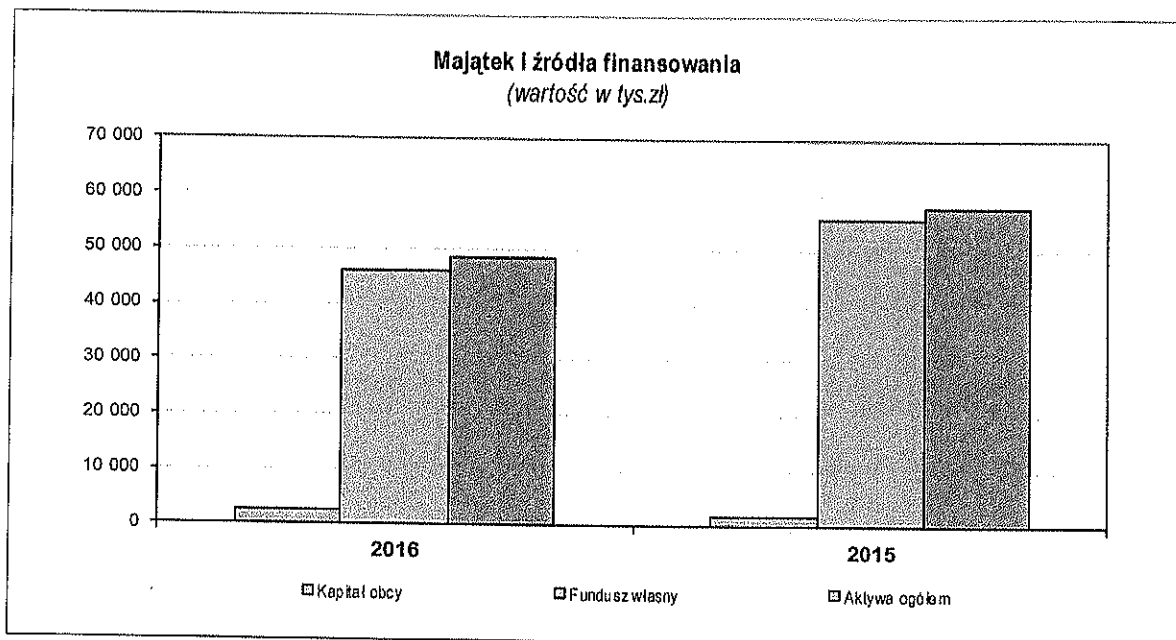
Pasywa, dane w tys. zł z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2016		2015		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8
						2016/2015	
A.	Fundusz własny	46 177,9	94,9	56 039,0	96,7	(9 861,0)	82,4
I.	Fundusz podstawowy	41 714,3	85,8	50 882,2	87,8	(9 167,9)	82,0
II.	Fundusz zasobowy	4 334,2	8,9	5 085,2	8,8	(751,0)	85,2
III.	Fundusz z aktualizacji wyceny						
IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe						
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	71,6	0,1			71,6	
VI.	Zysk (strata) netto	57,9	0,1	71,6	0,1	(13,7)	80,9
VII.	Odpiśy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)						
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 467,2	5,1	1 905,4	3,3	561,8	129,5
I.	Rezerwy na zobowiązania	556,8	1,1			556,8	
II.	Zobowiązania długoterminowe	82,5	0,2	67,8	0,1	14,7	121,8
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	1 463,8	3,0	1 365,9	2,4	98,0	107,2
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	364,0	0,7	471,7	0,8	(107,7)	77,2
	Pasywa razem	48 645,1	100,0	57 944,3	100,0	(9 299,2)	84,0

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 94,7% całego majątku jednostki, w tym największy udział mają rzeczowe aktywa trwale, stanowiące ok. 94,7% aktywów ogółem;
- b) jednocześnie widoczny jest spadek bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych, który w przedziale ostatnich dwóch lat stanowi kwotę 9 920,0 tys. zł;
- c) w grupie majątku obrotowego odnotowano wzrost o 620,8 tys. zł do roku ubiegłego który obejmuje głównie:
 - spadek należności krótkoterminowych o 24,3 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego,
 - wystąpiło podwyższenie stanu środków pieniężnych na dzień bilansowy o 642,3 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego,
 - udział krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kształtował się na przestrzeni analizowanych okresów na poziomie od 3,6 tys. zł w 2015 roku do 6,0 tys. zł w roku 2016;
- d) w pasywach bilansu uwagę zwraca spadek kwotowy funduszu własnego o 9 861,0 tys. zł (17,6%). Udział funduszu własnego w finansowaniu majątku jednostki na dzień bilansowy wyniósł 94,9% w stosunku do ogólnej sumy aktywów, co wpływa korzystnie na stabilność finansową badanej jednostki;
- e) fundusz podstawowy zmniejszył się o 9 167,9 tys. zł jednak wciąż stanowi największą pozycję kapitału własnego (85,8% pasywów);
- f) fundusz zasobowy zmniejszył się o 14,8%;
- g) zobowiązania krótkoterminowe wzrosły o 7,2% w stosunku do roku ubiegłego;
- h) zobowiązania długoterminowe wzrosły o 14,7 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego;
- i) wartość rozliczeń międzyokresowych spadła o 107,7 tys. zł.

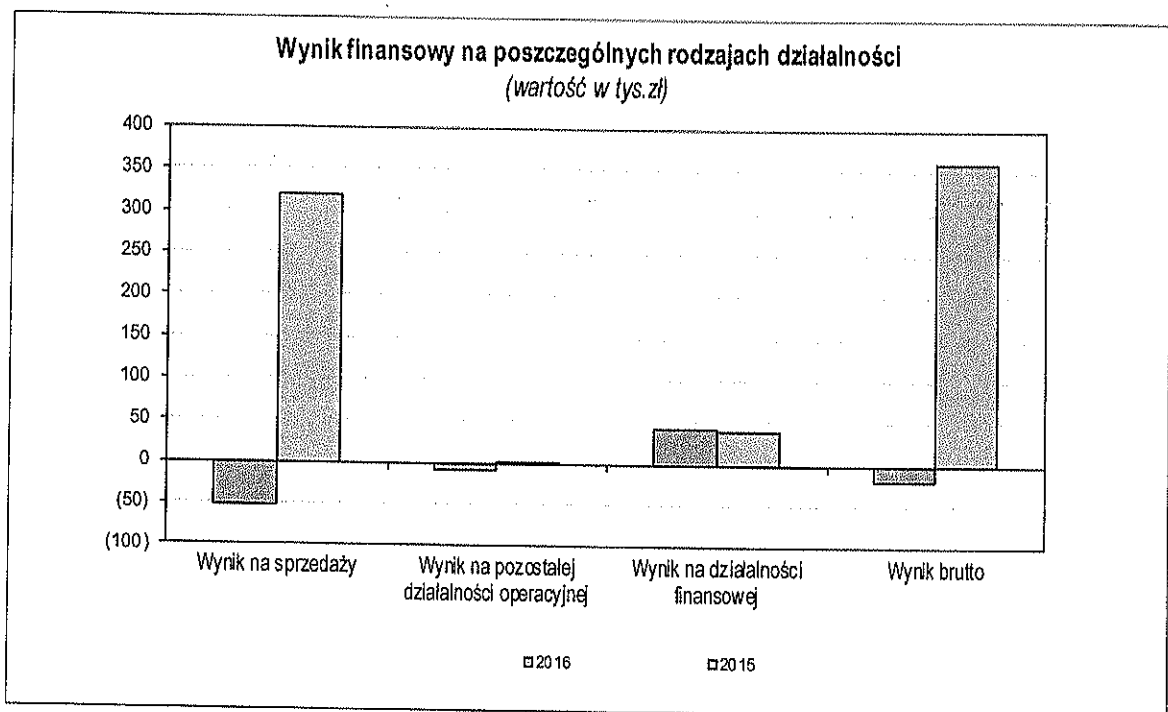
2. Rachunek zysków i strat (w tys. zł) z rachunkowym zaokrągleniem setek zł:

Lp	Wyszczególnienie	2016 rok		2015 rok		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
		2016/2015					
1	2	3	4	5	6	9	10
A. Działalność podstawowa							
1.	Przychody netto ze sprzedaży	3 991,2	98,8	3 759,8	98,9	231,4	106,2
2.	Koszt własny sprzedaży	4 044,1	99,0	3 439,2	100,0	605,0	117,6
3.	Wynik na sprzedaży	(53,0)		320,8		(373,8)	(16,5)
B. Pozostała działalność operacyjna							
1.	Pozostałe przychody operacyjne	6,0	0,2	1,5	0,0	5,0	429,9
2.	Pozostałe koszty operacyjne	15,8	0,4	0,6	0,0	15,3	2 750,6
3.	Wynik na działalności operacyjnej	(9,3)		0,9		(10,2)	(978,6)
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	(62,3)		321,6		(383,8)	(19,4)
D. Działalność finansowa							
1.	Przychody finansowe	43,7	1,1	40,3	1,1	3,4	108,5
2.	Koszty finansowe	0,4	0,0	0,6	0,0	(0,2)	69,6
3.	Wynik na działalności finansowej	43,3		39,7		3,6	109,1
E.	Nadwyżka przychodów nad kosztami netto za rok ubiegły(+)						
F.	Nadwyżka kosztów nad przychodami za rok ubiegły (-)						
G.	Zysk (strata) brutto	(19,0)		361,3		(380,2)	(5,3)
H.	Obowiązkowe obciążenia-razem	14,6		5,5		9,1	266,0
I.	Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego(-)			284,2		(284,2)	
J.	Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego (+)	91,5				91,5	
K.	Zysk (strata) netto (E-F)	57,9		71,6		(13,7)	80,9
Przychody ogółem		4 041,4	100,0	3 801,6	100,0	239,8	106,3
Koszty ogółem		4 060,4	100,0	3 440,3	100,0	620,0	118,0

Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku obrotowym dodatniego wyniku finansowego wynoszącego netto 57,9 tys. zł, przy czym wypracowany zysk netto stanowi w stosunku do:

- sumy aktywów ogółem 0,12%,
- przychodów ogółem 1,43%,
- zaangażowanego kapitału własnego 0,13%.

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 rosły jednak szybciej niż przychody, co w konsekwencji spowodowało zmniejszenie wyniku ze sprzedaży o 373,6 tys. zł w porównaniu z rokiem poprzednim.

Pozostałe przychody operacyjne uległy zwiększeniu o 5,0 tys. zł, natomiast pozostałe koszty operacyjne zwiększyły się o 15,3 tys. zł.

W segmencie działalności finansowej jednostka osiągnęła zysk w wysokości 43,3 tys. zł.

Nadwyżka przychodów nad kosztami w roku 2015 wynosiła 284,2 tys. zł, natomiast nadwyżka kosztów nad przychodami w roku 2016 wyniosła 91,5 tys. zł. Opisanie zmiany wpłynęły na ukształtowanie się wyniku finansowego netto na poziomie 57,9 tys. zł, niższym od ubiegłorocznego o 19,1%.

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 PERSEUS.
- c) operacje gospodarcze zaewidencjonowane zostały zgodnie z podstawowymi zasadami rachunkowości, w tym zgodnie z zasadą memoriału i ostrożnej wyceny,
- d) dowody źródłowe stanowiące podstawę do ujęcia w księgach rachunkowych były sprawdzone i zakwalifikowane zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 6 ustawy o rachunkowości.

1.3. W zakresie zabezpieczenia dostępu do informacji wynikających z ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych oraz za pomocą komputerów stwierdza się, że:

- a) jednostka przechowuje zbiory bez dokonania wydruków papierowych. Dane te znajdują się 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 31.12.2016
 - środki pieniężne w kasie
 - środki trwałe,
 - zapasy materiałów,
 - składniki majątkowe ujęte w ewidencji pozabilansowej,
- b) w drodze potwierdzenia sald na dzień 30.11.2016
 - rozrachunki z odbiorcami i dostawcami
 - środki na rachunkach bankowych

- c) w drodze weryfikacji stanu ewidencyjnego i wyceny na dzień 31.12.2016:
- 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 46 051 472,61 zł

Stanowią one 94.67% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.1.1. Rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 46 051 472,61 zł

Stanowią one 94.67% 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 61,58 %,
- 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 2 593 645,00 zł

Stanowią 5.33% aktywów ogółem, z tego przypada na:

3.2.1. Zapasy 1 768,08 zł

Zostały w bilansie wykazane z uwzględnieniem kryteriów określonych w art. 3 ust. 1 pkt 18 ustawy o rachunkowości w zakresie cyklu operacyjnego.

Zapasy zostały zinwentaryzowane drogą spisów z natury oraz ustawową metodą weryfikacji ich wartości i dokumentów. Wyniki rozliczenia inwentaryzacji ujęte zostały w księgach rachunkowych w badanym roku. Wycena zapasów dokonana została zgodnie z zasadą ostrożności.

3.2.2. Należności krótkoterminowe**27 546,33 zł**

Stanowią 0.06% aktywów i dotyczą należności od:

Należności i roszczenia	Kwota wg ksiąg	Odpis aktualizujący	Kwota w bilansie
Należności z tyt. dostaw i usług	40 875,70	14 961,15	25 914,55
w tym:			
należności od osób uprawnionych za użytkowanie lokalu	40 875,70	14 961,15	25 914,55
należności od osób uprawnionych za media			
pozostałe do 12 m-cy			
Należności z tyt. publicznoprawnych	1 302,15		1 302,15
Inne należności	329,63		329,63
Razem	40 875,70	14 961,15	27 546,33

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**2 558 326,89 zł**

Stanowią 5.26% aktywów i obejmują:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego
Krótkoterminowe aktywa finansowe	2 558 326.89
a) w jednostkach powiązanych	0.00
b) w pozostałych jednostkach	0.00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	2 558 326.89
Inne inwestycje krótkoterminowe	0.00
Razem	2 558 326.89

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**6 003,70 zł**

Stanowią 0,01% aktywów i obejmują tytuły:

Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów		Stan na roku bieżącego
-	niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	
-	Inne	6 003,70
Razem		6 003,70

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 48 645 117,61 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 46 177 946,49 zł

Stanowi 94.93% pasywów bilansu, w tym:

4.1.1. Fundusz podstawowy 42 036 587,25 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 – 322 237,57 zł

- fundusz wkładów budowlanych 41 714 349,68 zł

4.1.2. Fundusz zapasowy 4 011 914,91 zł

obejmuje:

- fundusz zasobowy 4 011 914,91 zł.

Fundusz zapasowy został zmniejszony w roku obrotowym o kwotę 745 254,51 zł., w tym z tytułu umorzeń prawa wieczystego użytkowania gruntu o kwotę 160 476,62 oraz przekształceń praw do lokali w wysokości 584 777,89 zł. a także zmniejszenia w kwocie 5 783 94 z tytułu umorzenia lokalu użytkowego oraz 2 miejsc postojowych finansowanych z funduszu zasobowego.

4.1.3. Fundusz z aktualizacji wyceny – prezentowany w Biurze Zarządu

R

- 4.1.4. Pozostałe fundusze rezerwowe – nie występują.**
- 4.1.5. Zysk z lat ubiegłych** 71 556,57 zł
nierozliczona, Walne Zgromadzenie Członków nie podjęto uchwały o podziale.
- 4.1.6. Wynik finansowy netto roku obrotowego – zysk** 57 887,76 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** 2 467 171,12 zł
Stanowią one 5.07% bilansowej sumy pasywów i z tego przypada na:
- 4.2.1. Rezerwy na zobowiązania** 556 832,39
dotyczą rezerwy pod przyszłe zobowiązania z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu na Osiedlu. Należy zaznaczyć, iż w związku z oddaniem do sądu sprawy zakwestionowania wypowiedzenia opłat za użytkowanie wieczyste gruntu podjęto decyzję o podwyżce opłaty od mieszkańców tytułem zaliczki na ewentualną podwyżkę opłat dla miasta.
- 4.2.2. Zobowiązania długoterminowe - na dzień bilansowy w kwocie** 82 526,91 zł
Stanowią one 0.17% bilansowej sumy pasywów i dotyczą kaucji z tyt. opłat za użytkowanie lokalu.
- 4.2.3. Zobowiązania krótkoterminowe** 1 463 848,10 zł
Stanowią 3.01% pasywów i obejmują wiarygodnie ustalone:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
Zobowiązania krótkoterminowe	1 463 848.10	1 365 886.50
1. Wobec jednostek powiązanych	0.00	0.00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0.00	0.00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	568 012.49	317 203.89
a) kredyty i pożyczki	0.00	0.00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0.00	0.00
c) inne zobowiązania finansowe	0.00	0.00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	547 614.62	306 056.70
- od osób uprawnionych za użytkowanie lokalu	77 189.99	136 941.55
- od osób uprawnionych za media	36 658.57	0.00
- do 12 miesięcy	433 766.06	169 115.15
- powyżej 12 miesięcy	0.00	0.00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0.00	0.00
f) zobowiązania wekslowe	0.00	0.00

g) z tytułu podatków, cel, ub. społecznych i zdrowotnych ,innych tyt. publicznoprawnych	0.00	0.00
h) z tytułu wynagrodzeń	0.00	0.00
i) inne	0.00	0.00
j) rozrachunki wewnątrzzakładowe	20 397.87	11 147.19
4. Fundusze specjalne	895 835.61	1 048 682.61
a) ZFŚS	99.60	131.42
b) Fundusz remontowy	895 736.01	1 048 551.19

Dotyczą w szczególności:

1. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek 568 012,49 zł
 a) 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.	547 614,62		547 614,62
- Rozrachunki z dostawcami zagr.			
- Dostawy nefakturowane			
Razem	547 614,62		547 614,62

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

- c) zobowiązania z tytułu dostaw mediów za lokale mieszkalne 36 658,57 zł
 dotyczą rozliczeń z mieszkańcami z tytułu co, zimnej wody, ciepłej wody. za II półrocze 2016r.
- d) zobowiązania wobec osób uprawnionych za użytkowanie lokalu 433 766,06 zł
 dotyczą nadpłat za użytkowanie lokali
- g) zobowiązania z tytułu podatków, cel i ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych – nie występują
- l) zobowiązania z tytułu wynagrodzeń, dotyczące roku obrotowego i lat poprzednich – nie występują
- m) pozostałe zobowiązania krótkoterminowe 20 397,87zł
 Obejmują wiarygodne rozliczenia wewnątrzzakładowe pomiędzy Osiedlem a Zarządem Spółdzielni.

Ad 4. Fundusze specjalne	895 835,61 zł
- ZFŚS	99,60 zł
- fundusz remontowy	895 736,01 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 363 963,72 zł

Stanowią one bilansowej sumy pasywów i obejmują nadwyżkę z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

4.3. Ogółem pasywa bilansu **48 645 117,61 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 **3 991 153,78 zł**
z tego przypada na:

5.1.1. Przychody netto ze sprzedaży produktów **3 991 153,78 zł**

z tego przypada na:

- przychody z opłat **3 930 755,93. zł**

- przychody z działalności własnej **58 924,25. zł**

- przychody ze sprzedaży towarów i materiałów – nie występują

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. Wartość sprzedanych towarów i materiałów **1 473,60 zł.**

5.2. Koszty działalności operacyjnej **4 044 126,66 zł**

Koszty te ustalone zostały w sposób współmierny do przychodów, z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości.

Kwalifikacja kosztów do odpowiednich kont układu rodzajowego jest prawidłowa.

Koszty	Kwota w zł	%
Amortyzacja	4 619,87	0,11
Zużycie materiałów i energii	1 435 575,96	35,50

Usługi obce	568 606,67	14,01
Podatki i opłaty	959 323,89	23,72
Wynagrodzenia	481 152,02	11,90
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	102 105,20	2,52
Pozostałe koszty rodzajowe	493 269,45	12,20
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	1 473,60	0,04
Razem	4 044 126,66	100,00
w tym:		
koszty z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	4 022 257,42	95,46
koszty z działalności własnej	21 869,24	0,54

5.3. Pozostałe przychody operacyjne**6 550,52 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**15 829,01 zł**

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

5.5. Przychody finansowe**43 690,20 zł**

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

5.6. Koszty finansowe**409,25 zł****5.7. Nadwyżka przychodów nad kosztami netto za rok ubiegły****284 197,33 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 **(18 970,42) zł**.

5.10. Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego – nie występuje**5.11. Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego****91 501,49 zł**

W rachunku zysków i strat jednostka wykazała zysk netto za rok badany w wysokości 57 887,76 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	609 064,89
B.	środków pieniężnych netto z działalności inwestycyjnej w wysokości	33 251,55
C.	środków pieniężnych netto z działalności finansowej w wysokości	0,00
D.	środków pieniężnych netto, razem (A.+/-B.+/-C.)	642 316,44
E.	bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	642 316,44

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 Zarząd w dniu 19.05.2017r

6.6. Transakcje z jednostkami powiązanymi.

Nie występują.

7. Podsumowanie.

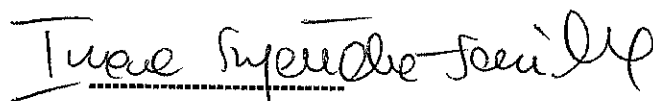
Podsumowanie wyników badania zawarte jest w opinii biegłego rewidenta dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów”, stanowiącej odrębny dokument, wymagany przez ustawę o rachunkowości.

Raport zawiera 17 stron kolejno numerowanych i opatrzonych podpisem biegłego rewidenta.

Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. Bilans sporządzony na 31.12.2016 r.
2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.
3. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy.
4. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy.

Kluczowy biegły rewident:

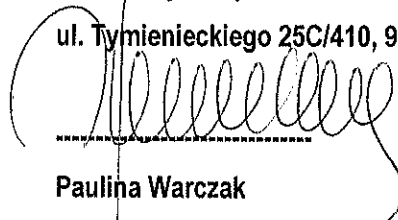


Iwona Szydłowska-Sawicka

Biegły Rewident nr 12 781

KPW Audytor Sp. z o.o.

ul. Tymienieckiego 25C/410, 90-350 Łódź



Paulina Warczak

Prokurent KPW Audytor Sp. z o.o.



KPW Audytor 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