



Twój Zaufany Księgowy

Warszawa, 31.03.2017r.

d. dr. 44-m/zn/03/17

OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej „DAŻNOŚĆ”
dotycząca sprawozdania finansowego za 2016 rok

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego **Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „DAŻNOŚĆ”**, z siedzibą w Nowym Dworze Mazowieckim (05-100) ul. Bohaterów Modlina 28, na które składa się:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2016 r. który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **54 544 162,18 zł**
- 3) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zysk netto w wysokości **150 221,23 zł**
- 4) Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujące zwiększenie funduszu własnego o kwotę **41 246,16 zł**
- 5) Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **389 956,67 zł**
- 6) Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację tego sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 1047) („ustawa o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółdzielni jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, aby sporządzane sprawozdania finansowe były wolne od nieprawidłowości powstałych wskutek celowych działań lub błędów.

R

Zgodnie z ustawą o rachunkowości, kierownik jednostki oraz członkowie rady nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe rzetelnie i jasno, przedstawia sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1/ rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2/ krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Regulacje te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnego z zasadami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, że sprawozdanie finansowe i księgi rachunkowe stanowiące podstawę jego sporządzenia są wolne od istotnych nieprawidłowości.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i informacji ujawnionych w sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od naszego osądu, w tym oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości w sprawozdaniu finansowym na skutek celowych działań lub błędów. Przeprowadzając ocenę tego ryzyka bierzemy pod uwagę kontrolę wewnętrzną związaną ze sporządzeniem oraz rzetelną prezentacją sprawozdania finansowego w celu zaplanowania stosownych do okoliczności procedur badania, nie zaś w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności działania kontroli wewnętrznej w jednostce. Badanie obejmuje również ocenę odpowiedniości stosowanej polityki rachunkowości, zasadności szacunków dokonanych przez kierownika jednostki oraz ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia przez nas opinii.

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności. Jednakże naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i czy są one zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotne zniekształcenia.

A.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- a) przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „DAŻŃOŚĆ” na dzień 31.12.2016 r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

Zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, stwierdzamy, że informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, oświadczamy, iż nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności

Warszawa, dnia 31 marca 2017 roku

W imieniu:

POL-TAX Sp. z o.o.

Podmiot uprawniony do badania

sprawozdań finansowych pod numerem 2695

Kluczowy Biegły Rewident



Jolanta Kazmierczak

Nr w rejestrze 11678

POL-TAX Sp. z o.o.

ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91, 03-982 Warszawa

tel. (22) 616-55-11, 616-55-12, fax. 616-60-95

NIP 113-23-76-412, REGON 015205213

.....
(Siedziba podmiotu uprawnionego
do badania sprawozdań finansowych)

Raport

uzupełniający opinię biegłego rewidenta
z badania sprawozdania finansowego

**Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
„DAŻNOŚĆ” z siedzibą w Nowym Dworze Mazowieckim,
ul. Bohaterów Modlina 28**

za rok obrotowy 01.01.2016 r. - 31.12.2016 r.

A. Część ogólna

1. Badanie dotyczy sprawozdania finansowego za rok 2016 **Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „DAŻNOŚĆ”**, na które składa się:
 - wprowadzenie do sprawozdania finansowego
 - bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową **54 544 162,18 zł**
 - rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r., wykazujący zysk netto **150 221,23 zł**
 - zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. wykazujące zwiększenie funduszu własnego o kwotę **41 246,16 zł**
 - rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r., wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **389 956,67 zł**
 - dodatkowe informacje i objaśnienia.
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „DAŻNOŚĆ” prowadzi działalność w oparciu o Statut uchwalony w dniu 31.05.2003 r. Ostatnia wpisana do KRS zmiana została uchwalona przez Walne Zgromadzenie z dnia 15.06.2013 r. Spółdzielnię zawiązano na czas nieokreślony.

Spółdzielnia posiada następujące identyfikatory legalizujące jej działalność:

- a) wpis do rejestru przedsiębiorców pod numerem 0000087904 prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,
- b) numer identyfikacji podatkowej NIP 531-000-42-71,
- c) numer identyfikacyjny Regon 000492026.

Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych pod numerem 2695

3. Podstawowym przedmiotem działalności jednostki, wynikającym ze statutu i wpisu do właściwego rejestru jest:

- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- działalność związana z obsługą rynku nieruchomości wykonywana na zlecenie.

4. Zgodnie z § 17 Statutu Organami Spółdzielni są:

- a) Walne Zgromadzenie
- b) Rada Nadzorcza
- c) Zarząd
- d) Rady Osiedli.

W 2016 roku Zarząd pracował w składzie:

- Prezes Zarządu – p. Jadwiga Zielonka
- Z-ca Prezesa d/ s Inwestycji i Remontów – p. Jarosław Kulawiak odwołany z dniem 31.01.2017r.

Członek Zarządu – Henryk Mędrecki delegowany z Rady Nadzorczej od dnia 31.01.2017r. do 28.04.2017r.

5. Głównym księgowym jednostki jest Barbara Sobiesiak.

6. Kapitały własne kształtują się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku bieżącego	Stan na koniec roku ubiegłego
Fundusz własny	39 156 748,73	39 115 502,57
I. Fundusz podstawowy	31 618 396,64	9 865 447,59
1. Fundusz udziałowy	253 292,45	252 789,30
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	3 876 128,13	
3. Fundusz wkładów budowlanych	27 488 976,06	9 612 658,29
4. Inny		
II. Fundusz zasobowy	7 388 130,86	6 930 747,55
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
1. Fundusz zasobowy	7 388 130,86	6 930 747,55
2. Fundusz zasobów mieszkaniowych		
III. Fundusz z aktualizacji wyceny ,w tym:		22 125 333,18
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV. Pozostałe fundusze rezerwowe , w tym:		
- tworzone zgodnie ze statutem jednostki		
- na udziały (akcje) własne		
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VI. Zysk (strata) netto	150 221,23	193 974,25
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		

7. Spółdzielnia nie jest jednostką powiązaną kapitałowo z innymi jednostkami w rozumieniu art. 3.1.43 ustawy o rachunkowości.

8. Dla realizacji celów wymienionych w punkcie 3 Spółdzielnia zatrudniała średnio w badanym roku obrotowym 59 (po przeliczeniu na pełne etaty), analogicznie jak w roku poprzednim.
9. Uchwałą nr 23/21 z dnia 8.11.2016 r. Rady Nadzorczej do obowiązkowego w świetle art. 64 ustawy o rachunkowości badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – zgodnie z art. 66 ustęp 4 uor - wybrany został podmiot audytorski „POL-TAX” Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie (03-982), ul. Generała Tadeusza Bora Komorowskiego 56C lok. 91, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod numerem 2695 rejestru prowadzonego przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.
10. Niniejsze badanie, zgodnie z umową nr 220/2016 z dnia 9 listopada 2016r. zawartą w wykonaniu uchwały z punktu 9 przeprowadzono w okresie od 28.02.2017r. do 31.03.2017 r. (z przerwami) w siedzibie badanej spółdzielni oraz siedzibie podmiotu audytorskiego.
11. Podmiot audytorski, jak i przeprowadzający badanie w jego imieniu kluczowy biegły rewident Jolanta Kaźmierczak (nr rej. 11678) biorący udział w badaniu oświadczają, że pozostają niezależni od badanej jednostki, w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 7 maja 2009 r. o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. 1000).
12. Sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający było zbadane przez podmiot audytorski „POL-TAX” Sp. z o. o. i otrzymało opinię bez zastrzeżeń i dodatkowych objaśnień. Sprawozdanie to zostało zatwierdzone w dniu 11 czerwca 2016 roku przez Walne Zgromadzenie Uchwałą nr 4. Zysk bilansowy Uchwałą nr 6 Walnego Zgromadzenia przeznaczono w całości na fundusz remontowy.
13. Zatwierdzone sprawozdanie finansowe za rok poprzedzający badany zostało:
 - stosownie do art. 69 ust. 1 i 1„a” ustawy o rachunkowości i podlegające przepisom KRS - złożone w KRS w dniu 21.06.2016 r.,
 - stosownie do art. 27 ust. 2 ustawy z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych złożone w Urzędzie Skarbowym w dniu 17.06.2016 r.
14. Zgodnie z art. 67 ustawy o rachunkowości jednostka udostępniła badającym prowadzone księgi rachunkowe i dokumenty stanowiące podstawę ich sporządzenia oraz udzieliła informacji niezbędnych do wydania opinii biegłego rewidenta o badanym sprawozdaniu finansowym. Nie wystąpiły ograniczenia zakresu badania.
15. Zarząd Spółdzielni, stosownie do art. 67 ustawy o rachunkowości, złożył w dacie zakończenia badania - pisemne oświadczenie dotyczące m.in.:
 - a) kompletności, prawidłowości i rzetelności sprawozdania finansowego przedłożonego do badania oraz uzupełniającego sprawozdania z działalności,
 - b) ujawnienia w informacji dodatkowej wszelkich zobowiązań korespondujących z dniem bilansowym,
 - c) niezastnienia innych zdarzeń gospodarczych, wpływających istotnie na informacje ilościowe i jakościowe wynikające ze sprawozdania finansowego.

16. W badaniu poszczególnych pozycji sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych posłużono się testami i próbami właściwymi dla rewizji finansowej. Na podstawie wyników tych testów i prób wnioskowano o poprawności badanej pozycji. Badanie sprawozdania finansowego zaplanowano i przeprowadzono w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy - dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Badanie w zakresie rozliczeń z budżetem i zrównanych z nimi sprowadziło się do sprawdzenia tych kwestii w stopniu umożliwiającym sporządzenie opinii o sprawozdaniu finansowym jako całości. Badanie przeprowadzono tylko w stosunku do prawidłowości sald dotyczących rozrachunków publiczno-prawnych wykazanych w bilansie. Wydana opinia nie stanowi opinii podatkowej.

B. Sytuacja ekonomiczno – finansowa

1. Analiza bilansu

Aktywa

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	46 930,4	86,0	45 676,0	89,2	1 254,4	102,7
I.	Wartości niematerialne i prawne						
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	38 813,8	71,2	37 184,9	72,6	1 628,9	104,4
III.	Należności długoterminowe	8 116,6	14,9	8 491,1	16,6	(374,5)	95,6
IV.	Inwestycje długoterminowe						
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe						
B.	Aktywa obrotowe	7 613,8	14,0	5 554,7	10,8	2 059,1	137,1
I.	Zapasy	3,0	0,0	27,1	0,1	(24,1)	11,2
II.	Należności krótkoterminowe	1 677,1	3,1	1 486,2	2,9	190,9	112,8
III.	Inwestycje krótkoterminowe	4 410,5	8,1	4 020,5	7,8	390,0	109,7
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	1 523,2	2,8	20,8	0,0	1 502,3	7 308,8
C.	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D.	Udziały (akcje) własne						
	Aktywa razem	54 544,2	100,0	51 230,7	100,0	3 313,5	106,5

Pasywa

Lp.	Wyszczególnienie	2016		2015		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	9	10
A.	Fundusz własny	39 156,7	71,8	39 115,5	76,4	41,2	100,1
I.	Fundusz podstawowy	31 618,4	58,0	9 865,4	19,3	21 752,9	320,5
II.	Fundusz zasobowy	7 388,1	13,5	6 930,7	13,5	457,4	106,6
III.	Fundusz z aktualizacji wyceny			22 125,3	43,2	(22 125,3)	
IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe						
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych						
VI.	Zysk (strata) netto	150,2	0,3	194,0	0,4	(43,8)	77,4
VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)						
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	15 387,4	28,2	12 115,2	23,6	3 272,2	127,0
I.	Rezerwy na zobowiązania						
II.	Zobowiązania długoterminowe	8 087,4	14,8	8 518,4	16,6	(431,0)	94,9
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	5 050,3	9,3	3 111,5	6,1	1 938,8	162,3
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	2 249,7	4,1	485,2	0,9	1 764,5	463,7
	Pasywa razem	54 544,2	100,0	51 230,7	100,0	3 313,5	106,5

2. Rachunek zysków i strat

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	18 454,1	98,7	18 283,2	97,6	170,8	100,9
2.	Koszty działalności operacyjnej	18 079,1	99,4	17 826,5	98,6	252,7	101,4
3.	Wynik na sprzedaży	375,0		456,8		(81,8)	82,1
B. Pozostała działalność operacyjna							
1.	Pozostałe przychody operacyjne	123,9	0,7	321,6	1,7	(197,7)	38,5
2.	Pozostałe koszty operacyjne	117,9	0,6	253,6	1,4	(135,7)	46,5
3.	Wynik na działalności operacyjnej	6,0		68,0		(62,0)	8,8
C. Wynik operacyjny (A3+B3)							
		380,9		524,8		(143,8)	72,6
D. Działalność finansowa							
1.	Przychody finansowe	119,1	0,6	136,9	0,7	(17,8)	87,0
2.	Koszty finansowe						
3.	Wynik na działalności finansowej	119,1		136,9		(17,8)	87,0
E.	Nadwyżka przychodów nad kosztami netto za rok ubiegły(+)						
F.	Nadwyżka kosztów nad przychodami za rok ubiegły (-)						
G. Zysk (strata) brutto							
		500,1		661,7		(161,7)	75,6
H.	Obowiązkowe obciążenia-razem	166,2		181,2		(15,1)	91,7
I.	Nadwyżka przychodów nad kosztami netto roku bieżącego(-)	183,7		286,5		(102,9)	64,1
J.	Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego (+)						
K. Zysk (strata) netto (E-F)							
		150,2		194,0		(43,8)	77,4

Przychody ogółem	18 697,1	100,0	18 741,8	100,0	(44,7)	99,8
------------------	----------	-------	----------	-------	--------	------

Koszty ogółem	18 197,0	100,0	18 080,1	100,0	117,0	100,6
---------------	----------	-------	----------	-------	-------	-------

3. Analiza według podstawowych wskaźników ekonomiczno – finansowych

LP	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy	
				2016	2015
I	Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015
1	Złota reguła bilansowania $\frac{(\text{fundusz własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	88,12%	86,70%
2	Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$	40-80	procent	38,73%	53,99%
3	Złota reguła finansowania $\frac{\text{fundusz własny} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100	procent	254,47%	322,86%
4	Wartość bilansowa jednostki aktywa ogółem - zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	39 156,7	39 115,5
II	Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015
5	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm.} - \text{zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc}}$	1,2 - 2,0	krotność	2,58	1,85
6	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr. term. RMK czynne} - \text{należ. z tyt. dost. i usl. pow. 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	2,06	1,84
7	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,1-0,2	krotność	1,50	1,34
III	Wskaźniki rotacji (obrotowość)	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015
8	Spływ należności (w dniach) $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	29	27
9	Splata zobowiązań (w dniach) $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach	41	46

W 2016 roku wskaźniki płynności uległy zwiększeniu w stosunku do roku poprzedniego, utrzymując się na wysokim poziomie. Cykl spływu należności uległ wydłużeniu o 2 dni w stosunku do roku poprzedniego, przy równoczesnym skróceniu cyklu spłaty zobowiązań o 5 dni.

4. Zdolność jednostki do kontynuowania działalności w roku następnym po badanym (w niezmienionym istotnie zakresie)

Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno – finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego i zdarzeń gospodarczych, jakie nastąpiły po dniu bilansowym stwierdza się, że nie istnieje zagrożenie kontynuowania przez nią działalności w roku następnym po badanym w niezmnieszonej istotnie zakresie.

Odnosić należy przy tym fakt, że jednostka poinformowała we „Wprowadzeniu do sprawozdania finansowego” o swej zdolności do kontynuacji działalności w niezmienionym zakresie.

C. Część szczegółowa

1. Prawidłowość stosowanego systemu księgowości

1.1. Księgowość jednostki

W 2015 roku księgowość spółdzielni funkcjonuje na podstawie Uchwały Zarządu nr 348/39 z dnia 29.12.2016 r. z mocą obowiązującą od 01.01.2016 r. W opracowaniu tym ujęto wybrane przez jednostkę alternatywne rozwiązania, wynikające z art. 10 ustawy o rachunkowości.

1.2. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości biegły potwierdza, że:

- a) jednostka przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym w przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 01.01. roku badanego,
- b) księgi rachunkowe prowadzone są w siedzibie jednostki, przy wykorzystaniu systemu komputerowego 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,
- e) jednostka przechowuje zbiory na magnetycznych dyskach twardych; dowody księgowe, księgi rachunkowe i sprawozdanie finansowe przechowywane są w siedzibie zarządu jednostki, zgodnie z art. 74 ustawy o rachunkowości.

2. Inwentaryzacja aktywów i pasywów

Inwentaryzacja aktywów i pasywów została przeprowadzona do bilansu rocznego zgodnie z art. 26 ustawy o rachunkowości a rozliczenie i ujęcie w księgach jej wyniku nastąpiło zgodnie z art. 27 ustawy o rachunkowości, w księgach roku badanego.

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. CHARAKTERYSTYKA GŁÓWNYCH POZYCJI BILANSU i RZiS

3.1. Aktywa – wybrane pozycje:

Rzeczowe aktywa trwałe wynoszą **38 813,8 tys. zł**, głównie obejmują środki trwałe: budynki i lokale oraz obiekty inżynierii lądowej oraz grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów). Wartość netto rzeczowych aktywów trwałych w badanym roku uległa zwiększeniu o 1.628,9 tys. zł, przede wszystkim na skutek przekazania środków trwałych do użytkowania z uwzględnieniem dokonanych odpisów umorzeniowych. W dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego za 2016 rok przedstawiono zmiany w stanie aktywów trwałych.

Należności długoterminowe wykazane w wysokości **8 116,6 tys. zł** dotyczą odsetek skapitalizowanych od kredytów zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe. Kwoty potwierdzone przez PKO Bank Polski S.A. Oddział 2 Warszawa. Kwoty sukcesywnie spłacane do Banku.

Należności krótkoterminowe od pozostałych jednostek wynoszą **1 677,1 tys. zł**. Głównie obejmują należności z tytułu dostaw i usług oraz należności od członków i najemców z tytułu eksploatacji, czynszów i innych opłat. Należności wykazane w bilansie zostały pomniejszone odpisy aktualizacyjne w wysokości 0,6 tys. zł.

Inwestycje krótkoterminowe wykazane w wysokości **4 410,5 tys. zł**, obejmują środki pieniężne zgromadzone w kasie i na rachunkach bankowych. Stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych na dzień bilansowy potwierdzony jest przez Bank Spółdzielczy w Nowym Dworze Mazowieckim. Stan środków pieniężnych zgromadzonych w kasie i na rachunkach bankowych zgodny jest ze stanem wykazany w spisie z natury, wyciągach bankowych oraz wynika z ewidencji księgowej. Inne aktywa pieniężne wykazane w kwocie 100,9 tys. zł stanowią weksle otrzymane od najemców na zabezpieczenie urządzeń i czynszu. Środki pieniężne w kasie oraz weksle obce zostały zinwentaryzowane na dzień bilansowy metodą spisu z natury. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe wykazane w wysokości **1 523,2 tys. zł** głównie obejmują wydatki funduszu remontowego do rozliczenia z przyszłych wpływów funduszu.

3.2. Pasywa – wybrane pozycje

Fundusze własne wykazano w bilansie w wysokości **39 156,7 tys. zł**. Na dzień bilansowy fundusze wyceniono w wartości nominalnej z pomniejszeniem o dokonane odpisy umorzeniowe funduszy podstawowych. Fundusz własny uległ zwiększeniu w stosunku do roku poprzedniego o 41,2 tys. zł. Szczegółowe zmiany poszczególnych pozycji funduszy własnych zostały prawidłowo przedstawione w Zestawieniu zmian w funduszu własnym.

Zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek wynoszą **2.899,7 tys. zł**. Spółdzielnia nie posiada przeterminowanych zobowiązań z tytułu dostaw i usług. Do dnia zakończenia badania zobowiązania regulowano terminowo.

Rozliczenia międzyokresowe wykazane w wysokości **2 249,7 tys. zł**, głównie obejmują wartość nieodpłatnie otrzymanych środków trwałych, rozliczanych jako pozostałe przychody operacyjne równoległe do ich odpisów umorzeniowych.

3.3. Rachunek zysków i strat – wybrane pozycje:

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi **18 454,1 tys. zł**

Przychody netto ze sprzedaży produktów są rezultatem zrealizowanej i fakturowanej sprzedaży, przy czym ich zgodność i wiarygodność zastrzeżeń nie budzi, gdyż zachowano ustawową zasadę memoriału i współmierności. Zastosowane stawki do naliczania opłat za czynsze lokali mieszkalnych są zgodne z zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą stawkami.

Koszty działalności operacyjnej poniesione w wysokości **18 079,1 tys. zł**, przedstawiono w Rachunku zysków i strat według poszczególnych rodzajów. Koszty zostały ustalone w sposób współmierny do przychodów, z uwzględnieniem nadrzędnych zasad rachunkowości, w tym zasady memoriału. Odzwierciedlają we wszystkich istotnych aspektach przebieg operacji gospodarczych.

Pozostałe przychody operacyjne wykazane w wysokości **124,0 tys. zł** zostały prawidłowo udokumentowane i zakwalifikowane do pozostałych przychodów operacyjnych, z uwzględnieniem ustawowego zakazu ich kompensowania wynikającego z art.7 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

Pozostałe koszty operacyjne poniesione w wysokości **118,0 tys. zł** zostały rzeczowo należycie i memoriałowo udokumentowane, jako koszty pośrednio związane z podstawową działalnością Spółdzielni.

Przychody finansowe uzyskane w kwocie **119,1 tys. zł** odnoszą się do uzyskanych odsetek od lokat i z tytułu zwłoki w zapłacie należności.

Zysk netto z działalności gospodarczej wynosi **150,2 tys. zł**. W 2016 roku Spółdzielnia wygenerowała zysk brutto w wysokości **500,1 tys. zł**. Należny podatek dochodowy wykazano w wysokości **166,2 tys. zł**. W zakresie rozliczeń podatkowych jednostka wykazała w „Dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego”, przekształcenia wyniku brutto w wynik netto. Rozliczenie z budżetem z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, nie ma charakteru audytu podatkowego. **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi** wykazała nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości **183,7 tys. zł**.

4. Badanie pozostałych części składowych sprawozdania finansowego

4.1. Rachunek przepływów pieniężnych

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.

4.2. Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym kompletnie i wiarygodnie przedstawia procesy kształtujące zwiększenie w badanym roku funduszu własnego. Wykazane zmiany funduszu są zgodne z przepisami prawa, elementami sprawozdania finansowego oraz danymi pochodzącymi bezpośrednio z ewidencji księgowej i analizy sald kont.

4.3. Informacja dodatkowa

Informacja dodatkowa obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia. Informacja dodatkowa zawiera niezbędny zakres danych liczbowych i słownych. Przedstawione informacje są we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z bilansem, rachunkiem zysków i strat i księgami rachunkowymi.

4.4. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki

Sprawozdanie z działalności za rok obrotowy spełnia wymogi określone w art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości, a informacje w nim zawarte są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, oświadczamy, iż nie stwierdziliśmy istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.

4.5. Naruszenie przepisów prawa

W wyniku zastosowanych procedur w ramach badania sprawozdania finansowego za rok obrotowy – nie ujawniono naruszenia przez jednostkę obowiązujących przepisów prawa wpływających na sprawozdanie finansowe.

4.6. Zdarzenia po dacie bilansu

Biegły stwierdza, że między dniem bilansowym 31.12.2016 r., a datą zakończenia badania nie wystąpiły istotne zdarzenia gospodarcze, mające wpływ na roczne sprawozdanie finansowe i zysk bilansowy, przy czym uwzględnia się w tym zakresie oświadczenie złożone przez Zarząd w dniu zakończenia badania.

5. Podsumowanie

Podsumowanie wyników badania zawarte jest w opinii biegłego rewidenta, stanowiącej odrębny dokument, wymagany przez ustawę o rachunkowości.

Niniejszy raport zawiera 11 stron kolejno numerowanych i opatrzonych parafą kluczowego biegłego rewidenta.

Integralną część raportu stanowią załączniki:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok obrotowy.
2. Bilans sporządzony na 31.12.2016 r.
3. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.
4. Zestawienie zmian w kapitale własnym za rok obrotowy
5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności jednostki w roku obrotowym

Warszawa, dnia 31 marca 2017 roku

W imieniu:

POL-TAX Sp. z o.o.

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych pod numerem 2695

Kluczowy Biegły Rewident


Jolanta Kazmierczak

Nr w rejestrze 11678

POL-TAX Sp. z o.o.

ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91, 03-982 Warszawa
tel. (22) 616-55-11, 616-55-12, fax. 616-60-95
NIP 113-23-76-412, REGON 015205213

.....
(Siedziba podmiotu uprawnionego
do badania sprawozdań finansowych)