



Sprawozdanie

niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Członków SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ORLIK-JANTAR”

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego **SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ORLIK-JANTAR”**, z siedzibą w Warszawie, ul. Salamandry 3, na które składa się:

- bilans sporządzony na 31 grudnia 2019 roku, wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumę 93 499 467,36 zł.,
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku,
- informacja dodatkowa zawierająca wprowadzeni do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia.

Odpowiedzialność Zarządu oraz członków Rady Nadzorczej Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „ORLIK-JANTAR” jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r. poz. 351 ze zmianami, „ustawy o rachunkowości”), wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa a także statutem Spółdzielni.

Zarząd jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną, dla sporządzania sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „ORLIK-JANTAR” oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia,

Warszawskie Biuro Audytu Sp. z o.o.
03-450 Warszawa, ul. Ratuszowa 11
KRS 183721, kapitał zakładowy 50 tys. zł.
tel. kom. 602 45 84 11, tel./fax. 022/619 89 00
e-mail: z.zaluski@wba-audyt.pl
WWW www.wba-audyt.pl

Zakres usług:

- badanie sprawozdań finansowych,
- doradztwo w zakresie podatków, finansów, rachunkowości i zarządzania,
- ekspertyzy ekonomiczno-finansowe,
- usługowe prowadzenie ksiąg rachunkowych i podatkowych

aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym, czy sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1/ ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 roku, poz. 1089 ze zmianami „ustawa o biegłych rewidentach),
- 2/ Krajowych Standardów Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 21 marca 2019 r.

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego, w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownika jednostki wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

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

Opinia

Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z 29 września 1994 r. o rachunkowości,

- c) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Uzupełniające objaśnienie

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego stwierdzamy, że:

- 1/ wartość netto budynków i funduszków finansujących je (ujęta w bilansie jako; fundusz zasobowy i fundusz z aktualizacji składników majątku) podlega korekcie z tytułu nie zmniejszania ich wartości (korekty) w momencie przekształcenia w prawo odrębnej własności o kwoty związane z przeszacowaniami wartości środków trwałych w okresach poprzednich. Ustalenie dokładnej kwoty wartości budynków i źródeł ich finansowania po uwzględnieniu przekształceń w prawo odrębnej własności - wymaga sporządzenia przez Spółdzielnię wyceny poszczególnych lokali w oparciu o poniesione nakłady oraz ich inwentaryzacji,
- 2/ przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „ORLIK-JANTAR” i innym nie zostało zakończone postępowanie sądowe toczące się z zaskarżenia przez kilku członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław Lotnisko” i Spółdzielni Mieszkaniowej „ORLIK-JANTAR” uchwały z 18 czerwca 2005 r. dotyczącej podziału Spółdzielni oraz wyroku Sądu Apelacyjnego z 8 października 2013 roku. wydanego w przedmiotowej sprawie który został częściowo uchylony przez Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 30 września 2016 r. (sygn. Akt I CSK 858/14),
- 3/ Przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga Wydział Cywilny w Warszawie toczą się postępowania ze Spółdzielnią Mieszkaniową Goćław-Lotnisko o wzajemne roszczenia i rozliczenia z różnych okresów sprawozdawczych.
- 4/ Spółdzielnia dochodzi roszczeń o korektę wysokości opłat za użytkowane wieczyste grunty z tytułu zawyżenia wyceny nieruchomości będącej podstawą do naliczenia opłaty rocznej.
Na ewentualne zabezpieczenie dochodzonych roszczeń w bilansie Spółdzielni występuje zobowiązanie na kwotę łączną **1 801 476,51 zł** jako wpłaty pobrane w ramach opłat za lokale.

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej są odpowiedzialni za sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach było wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami prawa oraz, że jest ono zgodne z informacjami zawartymi w rocznym 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 oraz wskazanie, na czym polega każde takie istotne zniekształcenie.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Naszym zdaniem, informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółdzielni za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 roku uwzględniają postanowienia art. 49 Ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w zbadanym rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Spółdzielni istotnych zniekształceń.

Zbigniew Załuski

Kluczowy biegły rewident

wpisany do rejestru biegłych rewidentów
prowadzonego przez Krajową Radę Biegłych
Rewidentów pod numerem 5470

**członek Zarządu Spółki przeprowadzający
badanie w imieniu**

Warszawskiego Biura Audytu Sp. z o. o.

w Warszawie, ul. Ratuszowa 11

Podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań
finansowych – nr ewidencyjny 1747 (Uchwała Krajowej
Rady Biegłych Rewidentów z dnia 13.01.1998 r.)

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Zbigniew

Feliks Załuski

Data: 2020.03.17 10:38:27 CET

Warszawa, dnia 17.03.2020 r.