



Sprawozdanie

niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego dla Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Członków SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ORLIK-JANTAR” NUMER KRS 0000263802

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 2021 roku, wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumę 114 739 703,02 zł.,
- rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku wykazujące nadwyżkę bilansową (zysk netto) w kwocie 3 923 890,15 zł.,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku,
- zestawienie zmian w kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku,
- informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie 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 2021 r. poz. 217, „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, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie o rachunkowości.

Zakres usług:

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

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 1415 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 2021 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 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.

Uzupełniająca objaśnienie

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

- 1/ sprawozdania finansowe za lata kończące się na dzień:
 - 31.12.2019 r. wykazujące sumy bilansowe w kwocie 93 499 467,36 zł.,
 - 31.12.2020 r. wykazujące sumy bilansowe w kwocie 151 335 981,01 zł.,nie zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni a łączna nadwyżka bilansowa w kwocie 12 585 191,28 zł. nie została podzielona. Zwołane i odbyte Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ORLIK-JANTAR” w dniu 20 maja 2021 r. głosowało przeciwko uchwałom Zgromadzenia dotyczących:
 - zatwierdzeniu sprawozdań finansowych za lata 2019 – 2020,
 - przeznaczenia czystej nadwyżki bilansowej za lata 2019-2020 na cele Spółdzielni,
 - zatwierdzenia Sprawozdań Zarządu za lata obrotowe 2019-2020,
 - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jakie Spółdzielnia może zaciągnąć na prowadzenie działalności Spółdzielni,

- 2/ wartość netto budynków i funduszków finansujących je (ujęta w bilansie jako; fundusz zasobowy, fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz fundusz z aktualizacji składników majątku) podlega korekcie celem doprowadzenia ich wartości do kwot odpowiadających wartości wniesionych wkładów budowlanych pomniejszonych o umorzenie. Ustalenie dokładnej kwoty wartości budynków z uwzględnieniem przekształcenia lokali w prawo odrębnej własności - wymaga sporządzenia przez Spółdzielnię wyceny poszczególnych lokali w oparciu o poniesione nakłady oraz ich inwentaryzacji,

- 3/ Spółdzielnia w roku 2017 zawarła umowy o wspólnych przedsięwzięciach ze ED INWEST S. A. w Warszawie, których przedmiotem były przedsięwzięcia inwestycyjne polegające na zagospodarowaniu terenów będących w użytkowaniu Spółdzielni przez realizację zabudowy mieszkalno-usługowej (budynki z garażami podziemnymi) z obowiązkiem przekształceniu – po wykonaniu przez Spółdzielnię czynności formalno-prawnych w prawo odrębnej własności lokali i prawo do ułamkowego udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego na wniosek członka Spółdzielni. Spółdzielnia upoważniła ED INVEST S. A. do organizacji i przebiegu procesu realizacji inwestycji łącznie z podpisywaniem w imieniu Spółdzielni umów o realizację budowy lokali, pobierania wpłat wkładów budowlanych na rachunki Spółki z przeznaczeniem na koszty wykonania. Według stanu na 31.12.2021 roku wystąpiła rozbieżność co do stanu wartości lokali, które nie zostały zbyte za wkłady wniesione przez członków Spółdzielni. Spółdzielnia wykazała wartość lokali, które nie zostały sprzedane na wartość – 27 851 938,89 zł., zaś Spółka wykazała w dokumentach rozliczeniowych kwotę 10 071 023,68 zł. Różnica stanowi kwotę 17 780 tys. zł i dotyczy ujęcia tych lokali w ewidencji rozchodowej składników majątku Spółdzielni w oparciu o akty notarialne dotyczące wyodrębnienia lokali i gruntów na własność osób, które wniosły wymagany wkład budowlany. Lokale, na które ED INVEST S. A. nie znalazł nabywców, których wartość

została określona na kwotę 10 072 tys. zł, zgodnie z par. 3 ust. 9 zawartych umów podlegają przejęciu przez Spółkę w zamian za pokrycie kosztów ich budowy.

Zawarta umowa nie zawiera terminu rozliczenia tych lokali.

- 4/ zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych stanowią kwotę 1 884 tys. zł co stanowi 4,51 % do ogólnej kwoty opłat w Spółdzielni oraz należności z okresu sprzed 2021 r. dotyczące opłat bez zabezpieczeń finansowych.
Podejmowanie w roku 2021 działań windykacyjnych i zabezpieczających ograniczone zostało przez uchwalone przepisy ustaw związanych z pandemią, co skutkowało wzrostem zadłużeń o 23,37 %,
- 5/ 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),
- 6/ 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.
- 7/ Spółdzielnia dochodzi roszczeń o korektę wysokości opłat za użytkowane wieczyste gruntów z tytułu zawyżenia wyceny nieruchomości będącej podstawą do naliczenia opłaty rocznej.
Na ewentualne zabezpieczenie dochodzonych roszczeń w bilansie Spółdzielni występuje zobowiązanie na kwotę łączną 1 024 135,29 zł jako wpłaty pobrane w ramach opłat za lokale.

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia stanowiące integralną część sprawozdania finansowego zostały opracowane zgodnie z postanowieniami art. 48 ustawy o rachunkowości.

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 polegają takie istotne zniekształcenia.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Naszym zdaniem, informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Spółdzielni za rok obrotowy od 1 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 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
Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Zbigniew
Feliks Załuski
Data: 2022.03.24 12:32:01 CET

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.)

Warszawa, dnia 24.03.2022 r.