



Sprawozdanie

niezależnego biegłego rewidenta

z badania rocznego sprawozdania finansowego

dla Walnego Zgromadzenia Członków i Rady

Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Orlik-Jantar

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Orlik-Jantar z siedzibą przy ul. Salamandry 3, 03-982 Warszawa, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na 31.12.2022 r. wykazujący po stronie aktywów i pasywów sumę **151 336 796,14 PLN**,
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujący zysk netto w kwocie **2 711 143,17 PLN**,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujący zwiększenie środków pieniężnych o kwotę **4 763 578,39 PLN**,
- zestawienie ze zmian w kapitale własnym za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę **29 639 860,99 PLN**,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej Orlik-Jantar na dzień 31.12.2022 r., oraz jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o

rachunkowości" - Dz. U. z 2021 r., poz. 217 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką rachunkowości,

- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, prowadzonych ksiąg rachunkowych,

- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielni Mieszkaniowej Orlik-Jantar przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Orlik-Jantar.

Podstawa Opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania w wersji przyjętej jako Krajowe Standardy Badania przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach" - Dz.U. z 2021 r., poz. 1598).

Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni Mieszkaniowej Orlik-Jantar zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Inne sprawy

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej Orlik-Jantar za poprzedni rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu firmy audytorskiej Warszawskie Biuro Audytu Sp. z o.o. biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń z uwagą objaśniającą na temat tego sprawozdania w dniu 24 marca 2022 roku.

Uwaga objaśniająca

Nie zgłaszając zastrzeżeń do zbadanego sprawozdania finansowego, pragniemy zwrócić uwagę na fakt iż:

- Sprawozdania finansowe za lata 2019-2021 nie zostały zatwierdzone. 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.

Z uwagi na sytuację pandemiczną zgromadzenie zatwierdzające sprawozdanie finansowe za rok 2021 nie odbyło się;

- Pomimo uwag poprzedniego audytora wyrażonej w sprawozdaniu z badania za poprzedni rok obrotowy, jednostka nie przeprowadziła uzgodnienia wartości funduszy finansujących z wartością netto odpowiednich nieruchomości. Zarząd jednostki poinformował, że taka nie była możliwa do przeprowadzenia w badanym roku obrotowym z uwagi na niewspółmiernie wysoki nakład pracy jaki byłby związany z inwentaryzacją i wyceną wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych;
- Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych stanowią kwotę 1 533 tys. PLN. Podjęte w roku 2022 działania windykacyjne spowodowały spadek należności o ok. 351 tys. PLN.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Orlik-Jantar jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej Orlik-Jantar zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielni Mieszkaniowej Orlik-Jantar przepisami prawa i umową, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Orlik-Jantar jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Orlik-Jantar oraz Członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

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

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmyślenia, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz, że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące zagrożenie dla naszej niezależności, a tam gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31.12.2022 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest:

Daniel Mach,
Nr ewid. 12040
Kluczowy biegły rewident,
przeprowadzający badanie w imieniu:
BGM Audyt Sp. z o.o.
Nr ewid. 3489

Warszawa