



Grande
WATERPLACE
RESIDENCE



WATERPLACE RESIDENCE

RAPAT UMUM TAHUNAN ANGGOTA

Prepared by:
PT. Colliers International Indonesia

Prepared for:
PPPSRS Waterplace Residence

Accelerating success.

AGENDA

01

LAPORAN PERTANGGUNG JAWABAN P3SRS WATERPLACE RESIDENCE TAHUN 2019, 2020 DAN 2021

1. LAPORAN KEGIATAN PROGRAM KERJA PERIODE
TAHUN 2019, 2020 DAN 2021
2. LAPORAN KEUANGAN TAHUN 2019, 2020 DAN 2021

02

LAPORAN PROGRAM KERJA TAHUN 2022



Section 1

LAPORAN PERTANGUNG JAWABAN P3SRS WATERPLACE RESIDENCE TAHUN 2019, 2020 DAN 2021



Section 1

1. LAPORAN PERTANGGUNG JAWABAN P3SRS WATERPLACE RESIDENCE TAHUN 2019, 2020 DAN 2021

Section 1

LAPORAN KEGIATAN PROGRAM KERJA PERIODE TAHUN 2019, 2020 DAN 2021

LAPORAN PEKERJAAN PROJECT IMPROVEMENT 2019

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	QTY	BUDGET (Rp)	AKTUAL (Rp)	REALISASI	KETERANGAN
1	Penggantian Wire Rope Lift : (PF3, PC3, PE1, PF2, PB1, PB2, SA)	Tower A, B, C, E & F	10.594 m	953.460.000	1.242.553.290	Sep 2019	Dari hasil audit safety lift tahun 2019 ada penambahan jumlah unit yang urgent harus diganti
2	Penggantian Pompa STP (blower) & Panel	Ruang STP	2 Unit	160.000.000	142.017.500	Okt 2019	Shaft pompa sudah aus
3	Penggantian Main Rope Gondola A,B,D,E,F	Tower A, B, D, E & F	1920 m	172.800.000	96.822.000	Juli 2019	Main rope 8 mm2 untuk Gondola sudah menyusut
4	Penggantian Pompa Pool Tower D	R. Pompa Tower D	2 Unit	70.000.000	57.924.229	Okt 2019	Kinerja pompa sdh menurun (listrik boros)
5	Penggantian PRV Shaft Air Bersih	Tower A & B	4 Unit	120.000.000	105.340.000	Okt 2019	Kondisi PRV tdk normal

LAPORAN KEGIATAN PROGRAM KERJA PERIODE TAHUN 2019, 2020 DAN 2021

LAPORAN PEKERJAAN PROJECT IMPROVEMENT 2019

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	QTY	BUDGET (Rp)	AKTUAL (Rp)	REALISASI	KETERANGAN
6	Penggantian Pompa Sewage + Panel	Tower F	2 Unit	180.000.000	192.876.173	Nov 2019	Impeler dan shaft pompa sudah aus
7	Penggantian Water Hammer	Tower C, E & F	3 Unit	105.000.000	97.219.238	Des 2019	Membran Water hammer sdh rusak
8	Penggantian Pompa Booster Roof Tank	Tower E	4 Unit	120.000.000	37.384.226	Okt 2019	Dicadangkan untuk dilakukan penggantian tapi realisasinya pompa tersebut masih bisa diperbaiki
9	Penggantian Letter Sign WATERZONE Area Pool ABC	Beach Pool ABC	1 Unit	25.000.000	11.550.000	Oktober 2019	
10	Pembuatan WTP Simple	Ruang Pompa	1 Unit	1.750.000.000	252.960.000	Januari 2019	Rekomendasi awal dari konsultan untuk membuat WTP Simple namun dalam prosesnya setelah di review ulang cukup dengan peningkatan system filtrasi
11	Perbaikan Lift PC3 (Wire rope, bearing, main shave, rotor)	Ruang Mesin Lift Tower C	1 Lot	-	192.207.100		
TOTAL :				3.656.260.000	2.428.853.755		

Section 1

LAPORAN KEGIATAN PROGRAM KERJA PERIODE TAHUN 2019, 2020 DAN 2021

LAPORAN PEKERJAAN SAFETY TAHUN 2019

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	QTY	BUDGET (Rp)	AKTUAL (Rp)	REALISASI	KETERANGAN
1	Perbaikan Kebocoran Area Basement (450 titik)	Parkir LG Tower ABC. Lantai B1 Tower B	1 Lot	-	103.950.000	Mei 2019	
2	Penggantian Filter Pompa Kolam Renang ABC & EF	Ruang Pompa Tower ABC dan EF		-	91.850.000	Juni 2019	
3	Perbaikan 11 unit UPS Control Room dan Pembelian 346 unit baterai UPS	Ruang Kontrol Tower ABCEF	1 Lot	-	139.639.500	April 2019	
TOTAL :				-	335.439.500		

Semua pekerjaan ini dilakukan atas pertimbangan safety, yang harus dikerjakan

Section 1

LAPORAN KEGIATAN PROGRAM KERJA PERIODE TAHUN 2019, 2020 DAN 2021

KEGIATAN PENCEGAHAN PENYEBARAN VIRUS COVID-19

NO	JENIS PEKERJAAN	TARGET	STATUS	KETERANGAN
1	Pembuatan tempat cuci tangan di tiap tower yang dilengkapi dengan sabun dan tissue	Mei 2020	Done	
2	Pengadaan Hand Sanitizer di tiap lobby dan public area	April 2020	Continue	
3	Pengadaan Thermogun untuk public area	April 2020	Done	Saat ini digantikan dengan sensor suhu standing Masker, sarung tangan, baju hazmat, oksigen,
4	Pengadaan alat pelindung diri bagi karyawan	April 2020	Continue	
5	Pembelian Vitamin C untuk karyawan, tiap bulan	Sept 2020	Continue	Merk Comvit
6	Pengadaan disinfectant untuk penyemprotan koridor setiap hari dan pembersihan gagang pintu, tombol lift, alat gym, kursi pool, dll	April 2020	Continue	Senin Tower A, Selasa Tower B, Rabu Tower C, Kamis Tower E, Jumat Tower F dan Sabtu Tower D dan public area
7	Pembuatan SOP pencegahan Covid 19 dan sosialisasi ke warga setiap hari serta update perkembangan kasus Covid 19	Maret 2020	Continue	-
8	Pembuatan SOP penanganan warga WPR yang melakukan Isolasi Mandiri di Unit	Juli 2021	Continue	-

Section 1

LAPORAN KEGIATAN PROGRAM KERJA PERIODE TAHUN 2019, 2020 DAN 2021

LAPORAN PEKERJAAN PROJECT IMPROVEMENT 2020

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	QTY	BUDGET (Rp)	AKTUAL (Rp)	REALISASI	KETERANGAN
1	Penggantian Main Rope Lift PF2, PB1, PB2, PE 2, PC1 & SA4	Tower A, B,C, E & F	10.594 m	1.059.400.000	877.474.000	Agustus 2020	Sesuai rekomendasi ThyssenKrup, yang diganti adalah SC4, SB4, PC1, PD2C, PD2D dan SD2
2	Penggantian Governoor Rope Lift SA4, PD2A, SD2, PE3, PC3, PF1 & PF3	Tower A,C,D, E & F	5.000 m	450.000.000	32.389.500	Januari 2021	Sesuai rekomendasi vendor, yang diganti hanya untuk SA4 dan PE3
3	Modifikasi Gondola Tower A	Tower A	1 Lot	200.000.000	-	Cancel	Dari analisa vendor Gondola, tidak memungkinkan untuk mengubah Davit Socket Gondola menjadi BMU Gondola karena struktur gedung tidak memungkinkan.
4	Perbaikan Pompa Sewage Tower D	PLD	1 Lot	110.000.000	-	Cancel	Dilakukan rewinding karena kondisi part pompa masih dalam kondisi baik

Section 1

LAPORAN KEGIATAN PROGRAM KERJA PERIODE TAHUN 2019, 2020 DAN 2021

LAPORAN PEKERJAAN PROJECT IMPROVEMENT 2020

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	QTY	BUDGET (Rp)	AKTUAL (Rp)	REALISASI	KETERANGAN
5	Pengadaan Siamese Coonection, Selang Hydrant Dan Sisir Box Hydrant	Tower A,D dan Area Tokan	1 Lot	275.000.000	81.134.560	Juli 2020	Perbaikan Proteksi Kebakaran Gedung Waterplace
6	Penggantian Main Rope Gondola	Tower B,E, F	660 m	66.000.000	37.125.000	Mei 2020	Perawatan Pesawat Angkut Gondola
7	Pembelian 2 unit Automatic Rescue Device (ARD) Lift	Ruang LMR	2 Unit	100.000.000	120.000.000	Oktober 2020	Proteksi Penggguna LIFT apabila terjadi kondisi darurat pada Gedung
8	Pengadaan 2 Unit Treadmill	Ruang Gym	2 Unit	180.000.000	-	Cancel	Ditunda realisasinya karena pandemi
9	Perbaikan Lantai dan Pengecatan Beach Pool	Pool ABC	1 Lot	250.000.000	250.000.000	Desember 2021	Dilaksanakan dengan memasang keramik lantai
10	Renovasi Lobby A,B,C	Tower ABC	3 Lot	1.200.000.000	384.065.510	Januari 2022 Masih Progress	Untuk Lobby Tower C. Lobby Tower A & B masih dalam proses tender.
	TOTAL :			3.890.400.000	1.782.188.570		

Section 1

LAPORAN KEGIATAN PROGRAM KERJA PERIODE TAHUN 2019, 2020 DAN 2021

LAPORAN PEKERJAAN PROJECT SAFETY TAHUN 2021

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	QTY	BUDGET (Rp)	AKTUAL (Rp)	REALISASI	KETERANGAN
1	Penggantian Main Rope Lift (Uk. 10 mm)	LMR Roof Top (PC2, SF4, PF1, PD2A, PD2B, SE4, PA3, PA2)	14.055 m	-	1.345.063.500	April 2021	Sesuai dengan rekomendasi audit lift tahun 2021, dilakukan penggantian Main Rope Lift yang telah mengalami penyusutan.
2	Penggantian Governor Rope Lift (Uk. 8 mm)	LMR Roof Top	1.310 m	-	178.106.500	April 2021	Sesuai dengan rekomendasi audit lift tahun 2021, dilakukan penggantian Main Rope Lift yang telah mengalami penyusutan.
3	Pembelian Automatic Rescue Device (ARD) Lift	LMR Roof Top	12 Unit	-	720.000.000	Agustus 2021	Hasil rekomendasi audit lift tahun 2021 harus ada penggantian ARD yang tidak berfungsi.
4	Penggantian Sensor Gempa Lift	LMR Roof Top	6 unit	-	171.600.000	Juli 2021	Hasil rekomendasi audit lift tahun 2021 harus ada penggantian sensor gempa yang tidak berfungsi.
	TOTAL :			-	2.414.770.000		

Semua pekerjaan ini dilakukan atas pertimbangan safety, yang harus dikerjakan

Section 1

2. LAPORAN KEUANGAN TAHUN 2019, 2020 DAN 2021

Laporan Audit 2019

Tahun 2019 Auditor independen yang melakukan audit adalah

KAP Buntaran & Lisawati

Opini Auditor :

Posisi keuangan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Waterplace Residence tanggal 31 Desember 2019, serta laporan aktivitas dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut **sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik di Indonesia.**

Auditor independen KAP Buntaran & Lisawati

Section 1

Audit Keuangan 2019



BUNTARAN & LISAWATI
Registered Public Accountants

KANTOR AKUNTAN PUBLIK
NOMOR IDN USUWA
1082/NM.1/2012

No. : 000001/2019/AL-2/100790-2/179/2019

Kepada yang terhormat
PENGURUS DAN PENGAWAS
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGUNYUMAH RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Kami telah menerima laporan keuangan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGUNYUMAH RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2019, serta laporan aktivitas dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan kami telah melakukan pemeriksaan signifikan dan informasi pengungkapan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan pengajian wajar laporan keuangan tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan pengajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk memberikan assurance atas laporan keuangan tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institute of Accountants Public Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk memiliki keyakinan cukup serta melaksanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan tersebut bebas dari kesalahan pengajian material.

Sebagai audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan pengajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor memperhitungkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan pengajian wajar laporan keuangan entitas untuk memastikan prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan mendapatkan opini atas keefektifan pengendalian internal entitas. Kami juga menilai pengendalian atau kebijakan lainnya standar yang digunakan dan kewajiban entitas akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengungkapan atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk mendapatkan suatu basis bagi opini audit kami.

Jl. Undean Witan No.40, Surabaya 60273, Indonesia
Telp. +62 31 5471800, Fax +62 31 5463190
email : info@buntaranlisawati.com | website : buntaranlisawati.com

Kantor Pusat : Jl. Rungkut Madya Timur VI Blok EE No.5, Surabaya 60293 Indonesia
Telp. : +62 31 871 3721, 8713465 Fax : +62 31 8713503



BUNTARAN & LISAWATI
Registered Public Accountants

KANTOR AKUNTAN PUBLIK
NOMOR IDN USUWA
1082/NM.1/2012

Opiini

Menerima opini kami, Posisi Keuangan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGUNYUMAH RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE tanggal 31 Desember 2019, serta laporan aktivitas dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik di Indonesia.

KANTOR AKUNTAN PUBLIK
BUNTARAN & LISAWATI


(Irena SE, Ak., BKP, CPA)
Irena Aksepta Publik No. AP. 0790
Surabaya, 17 Maret 2020

Jl. Undean Witan No.40, Surabaya 60273, Indonesia
Telp. +62 31 5471800, Fax +62 31 5463190
email : info@buntaranlisawati.com | website : buntaranlisawati.com

Kantor Pusat : Jl. Rungkut Madya Timur VI Blok EE No.5, Surabaya 60293 Indonesia
Telp. : +62 31 871 3721, 8713465 Fax : +62 31 8713503

Laporan Audit 2020

Tahun 2020 Auditor independen yang melakukan audit adalah

KAP Buntaran & Lisawati

Opini Auditor :

Posisi keuangan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Waterplace Residence tanggal 31 Desember 2020, serta laporan aktivitas dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut **sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik di Indonesia.**

Auditor independen KAP Buntaran & Lisawati

Section 1

Audit Keuangan 2020

Kepada yang terhormat
PENGURUS DAN PENGAWAS
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Kami telah mengaudit laporan keuangan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2020, serta laporan penghasilan dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempergunakan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

-1-

Opini

Menurut opini kami, Posisi Keuangan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE tanggal 31 Desember 2020, serta laporan penghasilan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik di Indonesia.

Hai Lain

Seperti yang dijelaskan pada Catatan 3 atas laporan keuangan, pada tahun 2019, Perusahaan melakukan penyajian kembali atas akun kewajiban imbalan kerja dan beban imbalan kerja untuk penyesuaian dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik bab 23.

KANTOR AKUNTAN PUBLIK
BUNTARAN & LISAWATI



(LISAWATI, SP, Ak., BKP, CPA)
Izin Akuntan Publik No. AP. 0790
Surabaya, 27 April 2021

-2-

Laporan Audit 2021

Tahun 2021 Auditor independen yang melakukan audit adalah

KAP Buntaran & Lisawati

Opini Auditor :

Posisi keuangan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Satuan Rumah Susun Waterplace Residence tanggal 31 Desember 2021, serta laporan aktivitas dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut **sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik di Indonesia.**

Auditor independen KAP Buntaran & Lisawati

Section 1

Audit Keuangan 2021

 **BUNTARAN & LISAWATI**
Registered Public Accountants

KANTOR AKUNTAN PUBLIK
NOMOR IZIN USAHA
1002/KM.1/2012

No. : 0030/3.0253/AU.2/100790-4/1/IV/2022

Kepada yang terhormat
**PENGURUS DAN PENGAWAS
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE**

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Kami telah mengaudit laporan keuangan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2021, serta laporan penghasilan, laporan perubahan aset neto dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab manajemen atas laporan keuangan

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik di Indonesia, dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggung jawab auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

-1-

Jl. Undaan Wotan No. 66 Surabaya 60273, Indonesia
Telp +62 31 5471886 Fax : +62 31 5343198
Email : info@lisawatiakuntanpublik.com | Website : lisawatiakuntanpublik.com
Kantor Pusat : Jl. Baruk Utara IV No. 45 (Blok B-40), Surabaya 60208, Indonesia
Telp. : +62 31 8713503, 8701822 Email : buntaran_lisawati@yahoo.com

 **BUNTARAN & LISAWATI**
Registered Public Accountants

KANTOR AKUNTAN PUBLIK
NOMOR IZIN USAHA
1002/KM.1/2012

Opini

Menurut opini kami, Posisi Keuangan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE tanggal 31 Desember 2021, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik di Indonesia.

Hal Lain

Seperti yang dijelaskan pada Catatan No. 34 atas laporan keuangan terlampir, yang menjelaskan tentang kebijakan manajemen terkait dengan peristiwa setelah tanggal neraca untuk menindaklanjuti kebijakan Pemerintah Republik Indonesia atas pandemi Covid-19 yang terjadi sejak tahun 2019 dan sampai dengan tanggal laporan keuangan. Laporan keuangan terlampir tidak mencakup penyesuaian yang mungkin timbul akibat kondisi tersebut. Opini kami tidak dimodifikasi sehubungan dengan hal tersebut.

KANTOR AKUNTAN PUBLIK
BUNTARAN & LISAWATI



(Lisawati, SE, Ak., BKP, CPA)
Izin Akuntan Publik No. AP. 0790
Surabaya, 25 April 2022


00030

-2-

Jl. Undaan Wotan No. 66 Surabaya 60273, Indonesia
Telp +62 31 5471886 Fax : +62 31 5343198
Email : info@lisawatiakuntanpublik.com | Website : lisawatiakuntanpublik.com
Kantor Pusat : Jl. Baruk Utara IV No. 45 (Blok B-40), Surabaya 60208, Indonesia
Telp. : +62 31 8713503, 8701822 Email : buntaran_lisawati@yahoo.com

LAPORAN POSISI KEUANGAN PER 31 DESEMBER 2019, 31 DESEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2021

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE			
LAPORAN POSISI KEUANGAN			
31 DESEMBER 2019, 31 DESEMBER 2020, DAN 31 DESEMBER 2021			
	2019	2020	2021
	Rp	Rp	Rp
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan Setara Kas	13,395,771,070	20,201,378,195	22,514,473,274
Dana <i>Sinking Fund</i>	13,845,968,224	15,810,749,048	16,950,422,817
Piutang Penghuni	1,865,468,072	2,539,810,174	3,155,419,322
Piutang Lain-lain	279,757,148	121,850,067	12,682,902
Persediaan	705,328,940	641,539,419	665,948,347
Pendapatan yang akan Diterima	10,856,457	5,881,470	24,406,796
Uang Muka	122,205,000	27,512,363	16,283,050
Beban Dibayar di Muka	1,276,413,389	1,697,621,081	71,484,068
Pajak Dibayar di Muka	40,093,520	174,949,075	118,137,964
Jumlah Aset Lancar	31,541,861,820	41,221,290,892	43,529,258,540
ASET TIDAK LANCAR			
Aset Tetap setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp3.305.449.398 dan Rp3.192.741.940 pada 31 Desember 2021 dan 31 Desember 2020	689,599,735	792,096,605	611,864,401
Aset Lain-lain	900,000	900,000	900,000
Jumlah Aset Tidak Lancar	690,499,735	792,996,605	612,764,401
JUMLAH ASET	32,232,361,555	42,014,287,497	44,142,022,941

Section 1

LAPORAN POSISI KEUANGAN PER 31 DESEMBER 2019, 31 DESEMBER 2020 DAN 31 DESEMBER 2021

	2019 Rp	2020 Rp	2021 Rp
LIABILITAS DAN ASET NETO			
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang Usaha	863,821,383	5,978,809,365	7,275,988,820
Utang Pajak	13,639,566	17,498,580	38,015,505
Utang Lain-lain	2,011,586,955	1,439,175,591	1,631,524,371
Deposit	30,000,000		
Beban yang Masih Harus Dibayar	5,337,883,507	5,647,059,981	4,293,046,155
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek	8,256,931,411	13,082,543,517	13,238,574,851
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang Lain-lain	5,419,045,982	5,418,919,982	5,430,487,982
Utang <i>Sinking Fund</i>	14,003,063,986	16,016,073,261	17,202,226,644
Iuran dan Pendapatan Diterima di Muka	502,935,192	1,860,467,023	1,285,779,630
Utang Manfaat Karyawan	1,978,094,711	2,683,192,214	1,029,311,962
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang	21,903,139,871	25,978,652,480	24,947,806,218
Jumlah Liabilitas	30,160,071,282	39,061,195,997	38,186,381,068
ASET NETO			
Aset Neto Tanpa Pembatasan			
Surplus (Defisit) Akumulasian	2,380,911,180	3,135,575,368	4,965,250,739
Penghasilan (Beban) Komperehensif Lainnya	(308,620,907)	(182,483,867)	990,391,134
Jumlah Aset Neto	2,072,290,273	2,953,091,501	5,955,641,873
JUMLAH LIABILITAS DAN ASET NETO	32,232,361,555	42,014,287,497	44,142,022,941
	-	-	-

LAPORAN AKTIVITAS PER 31 DES 2019, 31 DES 2020 DAN 31 DES 2021

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE LAPORAN PENGHASILAN 31 DESEMBER 2019, 31 DESEMBER 2020, DAN 31 DESEMBER 2021			
	2019 Rp	2020 Rp	2021 Rp
TANPA PEMBATAAN DARI SUMBER DAYA			
IURAN DAN PENDAPATAN			
Iuran dan Pendapatan Bunga	50,113,802,066	52,141,880,374	50,560,316,747
Lain-lain	1,058,224,896	922,315,491	864,316,587
Jumlah Iuran dan Pendapatan Tanpa Pembatasan	51,172,026,962	53,064,195,865	51,424,633,334
BEBAN			
Beban Listrik, Air dan Bahan Bakar	18,965,927,712	16,613,845,091	15,438,246,062
Beban Gedung	13,046,237,177	12,834,892,789	12,486,302,197
Beban Gaji dan Tunjangan	5,385,720,787	5,604,096,994	5,714,494,309
Beban Umum dan Administrasi	1,704,650,260	1,575,171,836	1,509,953,816
Beban Perbaikan dan Pemeliharaan	4,774,685,602	8,774,064,920	8,805,126,040
Beban Kebersihan	4,672,781,866	4,371,787,000	4,531,740,028
Beban Asuransi	1,766,433,022	1,757,313,679	1,891,149,489
Beban WO Berbayar	6,215,586	21,095,007	2,484,043
Lain-lain	(424,065,109)	(108,970,182)	(303,532,771)
Jumlah Beban Tanpa Pembatasan	49,898,586,903	51,443,297,134	50,075,963,213
Surplus (Defisit)	1,273,440,059	1,620,898,731	1,348,670,121
Pendapatan (Beban) Manfaat Karyawan	(395,208,278)	(557,613,636)	663,489,118
Pajak Penghasilan	-	-	-
Jumlah Penghasilan (Beban)	878,231,781	1,063,285,095	2,012,159,239

Jumlah Penghasilan (beban) tertera pada periode 2021 tersebut diatas termasuk piutang yang belum diperoleh sebesar Rp. 2.903.615.492, sehingga secara aktual Jumlah Penghasilan (beban) adalah minus Rp. 891.456.255

SINKING FUND SAMPAI DENGAN TANGGAL 31 DESEMBER 2019

TITIPAN SINKING FUND

Total Sinking Fund s/d 31 Desember 2019		33,133,387,749
Bunga Deposito Sinking Fund s/d 2019		3,901,422,995
Total Sinking Fund s/d 31 Desember 2019		<u>37,034,810,745</u>
Pemakaian Sinking Fund 2012	843,132,953	
Pemakaian Sinking Fund 2013	9,141,930,253	
Pemakaian Sinking Fund 2014	3,541,368,227	
Pemakaian Sinking Fund 2015	-	
Pemakaian Sinking Fund 2016	2,089,194,092	
Pemakaian Sinking Fund 2017	3,881,299,757	
Pemakaian Sinking Fund 2018	1,105,967,721	
Pemakaian Sinking Fund 2019	<u>2,428,853,755</u>	
Total Pemakaian Sinking Fund 2012 - 31 Desember 2019		- <u>23,031,746,758</u>
Sisa Sinking Fund s/d 31 Desember 2019		<u><u>14,003,063,985</u></u>
Piutang Sinking Fund yang tidak tertagih per Desember 2019		- <u>157,095,762</u>
Sisa Sinking Fund setelah dikurangi Piutang SF sesuai dengan Deposito Sinking Fund		<u>13,845,968,223</u>

SINKING FUND SAMPAI DENGAN TANGGAL 31 DESEMBER 2019

Pemakaian Sinking Fund 2019 :

1 Penggantian Main Rope Lift 1. PF3 = 1.750 m2.PF2 = 1.750 m3.PB1	1,242,553,290
2 Penggantian pompa STP (blower) & Panel	142,017,500
3 Penggantian main rope gondola A,B,D,C,E,F	96,822,000
4 Penggantian pompa pool Tower D	57,924,229
5 Penggantian PRV shaft air bersih	105,340,000
6 Pembelian Pompa Sewage A dan F + Panel	192,876,173
7 Penggantian Waterhammer	97,219,238
8 Pompa Booster Roof Tank	37,384,226
9 Penggantian Letter Sign WATERZONE are pool ABC	11,550,000
10 WTP Simple	252,960,000
11 Perbaikan lift PC3 (wire rope drako 10mm, bearing deflektor shave, bearing pully CWT, main shave, bearing main shave, rotor	192,207,100
	2,428,853,755

SINKING FUND SAMPAI DENGAN TANGGAL 31 DESEMBER 2020

TITIPAN SINKING FUND

Total Sinking Fund s/d 31 Desember 2020		36,259,814,898
Bunga Deposito Sinking Fund s/d 2020		<u>4,718,584,692</u>
Total Sinking Fund s/d 31 Desember 2020		40,978,399,590
Pemakaian Sinking Fund 2012	843,132,953	
Pemakaian Sinking Fund 2013	9,141,930,253	
Pemakaian Sinking Fund 2014	3,541,368,227	
Pemakaian Sinking Fund 2015	-	
Pemakaian Sinking Fund 2016	2,089,194,092	
Pemakaian Sinking Fund 2017	3,881,299,757	
Pemakaian Sinking Fund 2018	1,105,967,721	
Pemakaian Sinking Fund 2019	2,428,853,755	
Pemakaian Sinking Fund 2020	<u>1,930,579,570</u>	
Total Pemakaian Sinking Fund 2012 - 31 Desember 2020		<u>- 24,962,326,328</u>
Sisa Sinking Fund s/d 31 Desember 2020		<u><u>16,016,073,260</u></u>
Piutang Sinking Fund yang tidak tertagih per Desember 2020		<u>- 205,324,213</u>
Sisa Sinking Fund setelah dikurangi Piutang SF sesuai dengan Deposito Sinking Fund		15,810,749,048

SINKING FUND SAMPAI DENGAN TANGGAL 31 DESEMBER 2020

Pemakaian Sinking Fund 2020 :

1 Main rope 10 mm LIFT SC4, PC1, SB4, SD2, PD2C, PD2D	877,474,000
2 Governoor rope lift 8mm SA4, dan PE3	32,389,500
3 Penggantian main rope 8 mm Gondola tower B, E, F	37,125,000
4 Pembelian Automatic Rescue Device Lift PD2A dan PD2D	120,000,000
5 Perbaikan Lantai Beach Pool ABC	250,000,000
6 Renovasi Lobby A,B,C	384,065,510
7 Penggantian dan Jasa pemasangan Instalasi Siamese, Indoor Hydrant Box dan Outdoor Hydrant Box	81,134,560
8 Penggantian Pompa Sumpit (10 Unit)	148,391,000
	1,930,579,570

SINKING FUND SAMPAI DENGAN TANGGAL 31 DESEMBER 2021

TITIPAN SINKING FUND		
Total Sinking Fund s/d 31 Desember 2021		39,386,242,046
Bunga Deposito Sinking Fund s/d 2021		5,193,080,926
Total Sinking Fund s/d 31 Desember 2021		44,579,322,973
Pemakaian Sinking Fund 2012	843,132,953	
Pemakaian Sinking Fund 2013	9,141,930,253	
Pemakaian Sinking Fund 2014	3,541,368,227	
Pemakaian Sinking Fund 2015	-	
Pemakaian Sinking Fund 2016	2,089,194,092	
Pemakaian Sinking Fund 2017	3,881,299,757	
Pemakaian Sinking Fund 2018	1,105,967,721	
Pemakaian Sinking Fund 2019	2,428,853,755	
Pemakaian Sinking Fund 2020	1,930,579,570	
Pemakaian Sinking Fund 2021	2,414,770,000	
Total Pemakaian Sinking Fund 2012 - 31 Desember 2021		- 27,377,096,328
Sisa Sinking Fund s/d 31 Desember 2021		17,202,226,643
Piutang Sinking Fund yang tidak tertagih per Desember 2021		- 251,803,828
Sisa Sinking Fund setelah dikurangi Piutang SF sesuai dengan Deposito Sinking Fund		16,950,422,816

SINKING FUND SAMPAI DENGAN TANGGAL 31 DESEMBER 2021

Pemakaian Sinking Fund 2021 :

1 Main rope 10 mm LIFT (PC2, SF4, PF1, PD2A, PD2B, SE4, PA3, PA2)	1,345,063,500
2 Governoor rope 8mm LIFT	178,106,500
3 Pembelian Automatic Rescue Device Lift (PA1,PA3,SB4,PC1,PE2,SE4,PF1,PF3,SF4, SA4, PE1, PE3)	720,000,000
4 Sensor gempa Lift	171,600,000
	2,414,770,000

Section 2

LAPORAN RENCANA KERJA TAHUN 2022

PROGRESS PROGRAM KERJA SAFETY TAHUN 2022

NO	JENIS PEKERJAAN	LOKASI	TARGET	KETERANGAN	ESTIMASI BIAYA (Rp)
1	Penggantian Governor Rope Lift PC1, PC2, SC4, PD2A, PD2B, PD2C, PD2D, PE1, PE2, SE4, PF2, SF4	LMR Roof Top	April 2022	Governor Rope 8 mm Lift yang telah mengalami penyusutan	222.450.000
2	Biaya Perpanjangan Sertifikat HGB Induk	Gedung Waterplace	Des 22	Estimasi biaya pengurusan perpanjangan Sertifikat HGB	2.550.000.000

Section 3

RENCANA KERJA DAN BUDGET TAHUN 2023

RENCANA KERJA PROYEK TAHUN 2023

No	Uraian Pekerjaan	Kategori	Qty	Satuan	Harga Satuan (Rp)	Total (Rp)	Keterangan
1	Perbaikan waterproofing roof top semua Tower & Tokan	Safety	5,999	m2	244.293	1.465.513.707	Area roof banyak yang retak
2	Perbaikan Waterfall	Productivity	1	Lot	250.000.000	250.000.000	Melanjutkan program kerja tahun 2019 yang lalu
3	Penggantian Kanopi Pos Parkir	Safety	1	Lot	410.000.000	410.000.000	Mengganti Kanopi Area Gate Entrance AB, BC dan D
					Total :	2.126.215.000	

Terima Kasih

**World Trade Centre 1, 14th Floor
Jalan Jenderal Sudirman Kav. 29-31
Jakarta 12920, Indonesia
+62 21 3043 6888
colliers.com/indonesia**