

Uchwała Nr .....8...../2017

**Rady Nadzorczej SBM „Żoliborz” z dnia 18.05.2017r.**

**w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej Rady z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2016 oraz rekomendacji do WZC celem zatwierdzenia.**

Na podstawie § 55 ust. 1pkt. 2 i 8 Statutu Spółdzielni, § 14 ust. 4 i 14 Regulaminu Rady Nadzorczej oraz ust. II lit. A pkt. 5 i lit. B Regulaminu Komisji Rewizyjnej uchwala się, co następuje:

**§ 1**

Rada Nadzorcza przyjmuje sprawozdanie Komisji Rewizyjnej z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2016 i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Członków celem zatwierdzenia. Sprawozdanie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Sekretarz Rady Nadzorczej

Hanna Łapińska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

  
Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej

Anieszka Gwiazda

**PROTOKÓŁ KOMISJI REWIZYJNEJ Z BADANIA**  
**SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SBM „ŻOLIBORZ” ZA**  
**ROK 2016**

Posiedzenie Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SBM " Żoliborz" odbyło się 27.04.2017.

Komisja Rewizyjna zebrała się w składzie:

Przewodniczący: - Katarzyna Waszczuk - Chentko

Członkowie: - Danuta Konarzewska

- Agnieszka Gwiazda

Na podstawie art. 55 ust. 1 pkt 2a Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej " ZOLIBORZ" z siedzibą w Warszawie, oraz w oparciu o art. 88a Prawa Spółdzielczego Komisja Rewizyjna SBM „ZOLIBORZ” przeprowadziła statutową kontrolę i analizę Sprawozdania finansowego SBM " Żoliborz" za 2016 sporządzonego na dzień 31.12.2016r., którego bilans zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą **23.686.992,46** PLN. Zgodnie z zapisami w/w przepisów prawa Rada Nadzorcza bada zgodność przedłożonego Sprawozdania finansowego pod kątem:

- A. Zgodności z obowiązującymi przepisami prawa i Statutu Spółdzielni.
- B. Sprawdzenia, czy Sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna ocenia, że forma przedłożonego Sprawozdania Finansowego jest zgodna ze Statutem Spółdzielni oraz Prawem Spółdzielczym.

Sprawdzono zgodność wybranych sald księgowych z zapisami dokumentów załączonych do Sprawozdania finansowego.

W wyniku w/w czynności stwierdzono:

***AKTYWA:***

**Aktywa Trwale** (grunty, budynki mieszkalne z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, garażami, dźwigami osobowymi, urządzenia – komputery, kserokopiarki, telefony, fax oraz inne wartości niematerialne i prawne), które wykazano w bilansie za 2016 w wysokości 19.729.120,48 PLN, zgodne są z zapisami w księdze handlowej.

**Aktywa Obrotowe** (należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe i krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe), które wyniosły **3.957.871,97** PLN w tym:

należności krótkoterminowe – 287.033,40 PLN

inwestycje krótkoterminowe – 3.283487,47 PLN

Stan inwestycji krótkoterminowych na 31.12.2016 kształtuje się następująco:

Kasa krajowych środków pieniężnych	6 651,85 zł
Bieżący rachunek bankowy BZWBK	758 183,80 zł
Lokata bankowa BZWBK overnight	0,00 zł
Lokata bankowa BZWBK (kaucja najmu)	19 699,27 zł
Lokata bankowa ING	1 037 946,34 zł
Rachunek bieżący ING	-18,46 zł
Lokata bankowa PKO BP	1 028 800,00 zł
Rachunek Biznes Partner PKO BP	922,24 zł
Rachunek lokacyjny korzyść PKO BP	1 803,84 zł
Lokata bankowa IDEA Bank	390 400,00 zł
Lokata bankowa IDEA Bank	39 098,59 zł
<b>RAZEM</b>	<b>3 283 487,47 zł</b>

Z lokat Spółdzielnia uzyskała w roku 2016 przychód w wysokości 43.614,34 PLN wykazany w RZiS w pozycji przychody finansowe odsetki bankowe.

Należności krótkoterminowe:

Stan należności, od najemców i kontrahentów (zadłużenie) wykazany w BILANSIE za 2016 r wyniósł 192.778,89 PLN i jest mniejszy od wykazanego w analogicznym czasie 2015 r, co wskazuje na to że Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitoruje zaległości i prowadzi windykacje dostępnymi metodami zgodnie z obowiązującym prawem.

Pozostałe należności to;

VAT naliczony oczekujący na odliczenia w 2017 r. w wysokości 73.284,51 PLN

CIT nadpłacony w roku 2016 w wysokości 20.968,- PLN

Podatek od nieruchomości nadpłacony w wysokości 2,- PLN

Po stronie Aktywów wykazano w pozycji niedobór z eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości kwotę 282.714,37 PLN. Jest to nadwyżka kosztów poniesionych na utrzymanie lokali mieszkalnych nad przychodami uzyskanymi z gospodarki lokalami mieszkalnymi w roku 2016.

Dodatkowo w pozycji krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe wykazano kwotę 104.636,73 PLN stanowiącą rozliczenia mediów w 2014 i 2015. Kwota ta również zwiększa niedobór z eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych.

#### **PASYWA:**

Fundusze własne (kapitał własny) Spółdzielni tj. fundusz podstawowy, zysk i kapitał z aktualizacji wyceny tworzony zgodnie ze statutem Spółdzielni i na dzień 31.12.2016r. Wynoszą 20.923.858,01 PLN z podziałem na:

Fundusz podstawowy – 20.392.887,17 PLN składający się z funduszy:

zasobowego 7.593.726,89 PLN

wkładów budowlanych 12.701.925,93 PLN

Wypracowany Zysk netto z działalności gospodarczej w 2016r. w wysokości 671.103,16 PLN pomniejszony o Odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) 140.132,32 PLN. Konieczność wprowadzenia zapisu dotyczącego odpis z zysku w ciągu roku spowodowany był Uchwałą nr 5/2016 Walnego Zgromadzenia z dnia 9 czerwca 2016 o zaliczeniu na fundusz remontowy kwoty 839.425,48 PLN. Kwota przekazana składa się z zysku wypracowanego w 2015 z działalności gospodarczej w wysokości 699.293,16 PLN oraz różnicy pomiędzy uzyskanymi przychodami z gospodarki lokalami mieszkalnymi a kosztami utrzymania lokali mieszkalnych w wysokości 140.132,32 PLN. Kwota 140.132,32 PLN jest zwolniona z podatku dochodowego i jako taka może być przeznaczona tylko na działalność eksploatacyjną dot. lokali mieszkalnych.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązani – 2.763.134,44 PLN :

Zobowiązania krótko terminowe z tyt. dostaw i usług kwota 736.094,60 PLN składają się z zobowiązań SMB Żoliborz wobec kontrahentów za faktury z terminem płatności w 2017r. , kaucji od firm budowlano usługowych , kaucji za wynajmowane lokale oraz kwot do wyjaśnienia.

Zaliczki powstałej po rozliczeniu zaliczek na media w kwocie 105.980,16 PLN . Jest to kwota stanowiąca różnicę między faktycznymi kosztami wynikającymi z wystawionych faktur za media a zaliczkami którymi obciążone są lokale mieszkalne. Kwota ta zmniejsza również wykazany przychód w 2016 w działalności podstawowej- mieszkaniowej.

Zobowiązania ZUS,PIT-4,VAT z terminem płatności 2017r. kwota 98.684,77 PLN

Zobowiązania z tyt. niepodjętych płac 4.950,- PLN.

Fundusz Remontowy 1.817.424,91 PLN

Zapisy na koncie funduszu remontowym to saldo z roku 2015- 1.105.667,60 PLN powiększone o odpis na FR w 2016 z lokali mieszkalnych 417.348,68 PLN, wpłaty z odszkodowań od wykonawców 7.142,- PLN, przeniesienie wyniku z 2015 r Uchwałą WZ 839.425,48 PLN ,obciążenia lokali użytkowych wykonanymi remontami 337.115,63 PLN, pomniejszony o wydatki w 2016 na wykonane remonty 889.274,48 PLN.

### ***RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA 2016r.***

Przychody bilansowe Spółdzielni (przychody z lokali mieszkalnych i lokali użytkowych oraz przychody finansowe i operacyjne) wyniosły **4.237.766,78 PLN**

Koszty bilansowe Spółdzielni ogółem wyniosły **3.691.509,99 PLN**

Wynik na sprzedaży nieopodatkowanej to niedobór wynikający z przewagi kosztów nad przychodami z eksploatacji lokali mieszkalnych i wynosi 282.714,37 PLN. Wynik został ustalony z uwzględnieniem następujących danych:

Przychody z lokali mieszkalnych 2016 – 1.867.757,14 PLN, powiększony o wynik z roku ubiegłego w wysokości 140.132,32 PLN i pomniejszony o zaliczki na media 105.980,16 PLN

Razem przychody – 1.901.909,30 PLN

Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych – 2.184.623,67 PLN

Wynik netto - zysk na działalności gospodarczej opodatkowanej 671.103,16 PL

Ustalony wynik to różnica pomiędzy przychodami 2.335.857,48 PLN a kosztami 1.504.975,67 PLN

Dochód na działalności opodatkowanej wynosi 830.881,81 PLN pomniejszony o:

Podatek dochodowy CIT – 8 w wysokości 157.868,- PLN oraz pozostałe koszty finansowe i operacyjne - 1.910,65 PLN.

W związku z tym że SBM Żoliborz wykazał wynik finansowy z działalności opodatkowanej w wysokości 671.103,16 PLN a po rozliczeniu kwoty 140.132,32 PLN wykazuje zysk 530.970,84 PLN Komisja Rewizyjna rekomenduje pokrycie z w/w zysku, wyniku z działalności nieopodatkowanej z 2016 w wysokości 282.714,37 PLN oraz o pokrycie rozliczeń mediów za lata 2014 i 2015 w wysokości 104.636,73 PLN. Pozostałą kwotą 143.619,74 PLN proponujemy zasilić Fundusz Remontowy.

Wnioski dla Zarządu:

1. Komisja Rewizyjna zauważa konieczność zwiększenia współpracy Zarządu z Biurem Rachunkowym w celu weryfikacji stanu sald w księgach handlowych.
2. Biorąc pod uwagę obecną sytuację finansową i obecne przychody z lokali użytkowych, Komisja Rewizyjna zgodnie z sugestią Zarządu zaleca utrzymanie opłat eksploatacyjnych w lokalach mieszkalnych w kolejnym roku na dotychczasowym poziomie.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

*Katarzyna Nawczak Chętko*

Członek Komisji Rewizyjnej

*Agnieszka Gwizdo*

Członek Komisji Rewizyjnej

*Janina Kowalska*