

PROTOKÓŁ KOMISJI REWIZYJNEJ Z KONTROLI BILANSU SPÓŁDZIELNI SBM ŻOLIBORZ ZA ROK 2018

Z posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SBM „Żoliborz” z dnia 25.04.2019 r.

Komisja Rewizyjna w składzie:

Przewodniczący - Dariusz ██████████
Członkowie - Bogusław ██████████ i Agnieszka ██████████

przeprowadziła statutową kontrolę bilansu SBM „Żoliborz” za 2018 rok i dokonała analizy bilansu za rok 2018 sporządzonego na dzień 31.12.2018r., który zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą 22 842 559,11 PLN (wobec 22 721 508,16 PLN na koniec roku 2017).

AKTYWA

Komisja Rewizyjna zapoznała się z majątkiem Spółdzielni, na który składają się zgodnie z wykazem na dzień 31.12.2018r.:

- Aktywa Trwałe – Rzeczowe Aktywa Trwałe (budynki mieszkalne z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, wraz z dźwigami osobowymi, garaże oraz urządzenia biurowe będące własnością Spółdzielni), które wyniosły 18 755 265,83 PLN. Poziom Aktywów Trwałych jest niższy niż w roku 2017 o niespełna 400 000,00 PLN co jest związane z wyodrębnianiem kolejnych lokali mieszkalnych i wyłączeniem ich z majątku Spółdzielni.

oraz

- Aktywa Obrotowe (należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe) wyniosły 4 087 293,28 PLN, w tym środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych – 3 267 523,07 PLN. Aktywa Obrotowe, które w 2017 wyniosły 3 568 916,10 PLN, wzrosły głównie wskutek utrzymywania większych środków pieniężnych na kontach bankowych i lokatach.

W 2018 roku prowadzono inwestycje w lokaty bankowe, które przyniosły odsetki ogółem 29 470,82 PLN. Uzyskano też 4 791,64 PLN z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat od lokali mieszkalnych i użytkowych. Spółdzielnia zachowuje bardzo dobrą płynność finansową.

Komisja Rewizyjna dokonała analizy stanu należności krótkoterminowych, które na dzień 31.12.2018 r. wyniosły 224 038,01 PLN wobec 215 771,20 PLN w 2017r. Zaległości w opłatach lokali mieszkalnych wyniosły 71 881,57 PLN (wobec 85 493,78 PLN na koniec 2017 r.) a w opłatach lokali użytkowych 101 721,66 PLN (wobec 42 556,61 PLN na koniec 2017r.). Znaczny wzrost zadłużenia lokali użytkowych na koniec roku 2018 był spowodowany zadłużeniem krótkookresowym, tzn. nie zapłaconymi na czas czynszami w grudniu 2018 roku. Zarząd Spółdzielni monitorował zadłużenie lokali mieszkalnych i użytkowych na bieżąco, skutecznie monitując mieszkańców zalegających z opłatami oraz

renegocjował istniejące umowy z najemcami także na prośbę Rady Nadzorczej. Jednocześnie Spółdzielnia wynajmowała przez cały 2018 rok całą powierzchnię użytkową.

Pozostałe należności wiążą się z podatkami VAT do odliczenia oraz należnościami od kontrahentów.

PASYWA

Kapitał własny (Fundusz własny) Spółdzielni tj. fundusz wkładów budowlanych, fundusz zasobowy, fundusz udziałowy, fundusz podstawowy i zysk nie budzi zastrzeżeń i na dzień 31.12.2018r. wynosi 20 429 612,66 PLN (wobec 20 607 777,48 PLN w 2017 r., co wiąże się z obniżeniem wkładów budowlanych wskutek dokonywanych uwłaszczeń) plus zobowiązania Spółdzielni i rezerwy na zobowiązania, które wyniosły 2 412 946,56 PLN (nie zapłacone faktury dostawców, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń) oraz zgromadzony Fundusz Remontowy – stan zasobów funduszu na 31.12.2018 r. 1 612 557,30 PLN.

FUNDUSZ REMONTOWY

Komisja sprawdziła także działalność remontową zasobów Spółdzielni w 2018r. i stwierdziła:

- Planowany Fundusz Remontowy na rok 2018 składał się z odpisów na Fundusz Remontowy w 2018r. na kwotę 409 820,00 PLN z lokali mieszkalnych i na kwotę 100 958,40 PLN z lokali użytkowych, odszkodowań płaconych przez wykonawców w wysokości 11 553,00 PLN, nie wykorzystanych środków zgromadzonych na koniec 2017 r. na kwotę 1 301 192,55 PLN oraz nadwyżki z roku 2017 przeniesionej uchwałą Walnego Zgromadzenia na rok 2018 w wysokości 360 736,99 PLN.
- Remonty wykonano na ogólną kwotę 571 703,64 PLN przy założonych wydatkach na kwotę 892 990,00 PLN.

Komisja Rewizyjna chce przypomnieć, że zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej o bilansowaniu przychodów i wydatków remontowych każdej posesji w okresie pięcioletnim zgodnie ze szczegółowym planem remontów rozpisany także dla każdej posesji na okres pięciu lat, wszelkie wydatki remontowe ponoszone na poszczególne posesje muszą być zbilansowane w tym okresie. Daje to możliwość Zarządowi Spółdzielni gromadzenia wymaganych funduszy remontowych na remonty kapitalne poszczególnych posesji i obliguje do szczegółowego planu i przeprowadzenia remontów dla każdej posesji w okresie pięciu lat.

ISTOTNE ZDARZENIA DOTYCZĄCE ROKU OBROTOWEGO I LAT UBIEGŁYCH

W roku 2018 nie wystąpiły zdarzenia, które miałyby istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i ogólny wynik Spółdzielni.

Przy aprobacie Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej wpisano w straty nieściągalne zadłużenie na kwotę 16 478,62 PLN, którą wykazano w pozostałych kosztach operacyjnych. Zadłużenie to wynika z braku możliwości zdefiniowania spadkobierców.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA 2018r.

Przychody bilansowe Spółdzielni (przychody z lokali mieszkalnych i lokali użytkowych oraz przychody finansowe z odsetek) wyniosły 4 123 366,66 PLN.

Koszty bilansowe Spółdzielni (koszty działalności operacyjnej) wyniosły 3 484 633,67 PLN.

Spółdzielnia wykazała w 2018 roku zysk netto w wysokości 416 147,82 PLN

• Przychody bilansowe Spółdzielni na dzień 31.12.2018r.	+ 4 123 366,66 PLN
• Koszty bilansowe Spółdzielni na dzień 31.12.2017r.	- 3 484 633,67 PLN
<hr/>	
• Dochód z działalności opodatkowanej przed opodatkowaniem	+ 1 191 243,54 PLN
• Podatek preferencyjny (15%)	- 178 687,00 PLN
• Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego (GZM)	- 595 732,20 PLN
• Koszty finansowe i operacyjne	- 676,52 PLN
<hr/>	
Zysk minus niedobór GZM	+ 416 147,82 PLN

Wynik końcowy (nadwyżka przychodów nad kosztami) wyniósł 416 147,82 PLN wobec 360 736,99 PL w 2017 r. Jest to bardzo dobry wynik, utrzymywany przez Zarząd Spółdzielni przy współpracy z Radą Nadzorczą, pokazujący stabilną sytuację finansową Spółdzielni przy aktywnej działalności remontowej i stabilnych przychodach z wynajmowanej powierzchni użytkowej.

Zarząd Spółdzielni rozsądnie gospodaruje majątkiem Spółdzielni, efektywnie zarządza remontami, ściąga należności ze strony mieszkańców oraz firm wynajmujących powierzchnię użytkową.

Na prośbę Rady Nadzorczej, Zarząd monitoruje na bieżąco koszty przypadające na każdą posesję. Miesięczne raporty są także dostarczane Radzie Nadzorczej i analizowane przez Komisję Rewizyjną, co pozwala na szybką reakcję Zarządu i Komisji w przypadku jakichkolwiek nadzwyczajnych bądź nieprzewidzianych kosztów.

W związku z tym, że Spółdzielnia nie wykazuje żadnego niedoboru z lat poprzednich, jej sytuacja jest stabilna a plan remontów szczegółowo przygotowany i zaakceptowany na najbliższe lata, Komisja Rewizyjna wnosi o zasilenie kwotą 416 147,82 PLN Funduszu Remontowego Spółdzielni.

Spółdzielnia nie posiada żadnych długów poza zobowiązaniami bieżącymi. Jest w bardzo dobrej kondycji finansowej. Zachowuje pełną kontrolę nad swoimi finansami i płynnością finansową a Zarząd inwestuje wolne środki finansowe i wydaje zgromadzone środki zgodnie z Planem Rzeczowo-Finansowym przyjętym przez Radę Nadzorczą.

Komisja Rewizyjna po dokładnym sprawdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2018, sporządzonego zgodnie z zasadami rachunkowości, uznaje działalność Spółdzielni za prawidłową i wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków o:

1. Przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018 zamykającego się po stronie aktywów i pasywów kwotą 22 842 559,11 PLN.
2. Udzielenie Prezesowi, Wiceprezesowi i Członkowi Zarządu absolutorium za 2018 rok.

Wnioski dla Zarządu:

- Komisja Rewizyjna uważa, że głównym celem Zarządu powinno być prowadzenie takiej polityki gospodarczej i finansowej, która zapewniałaby optymalizację dochodów i kosztów, i w związku z tym utrzymanie czynszów na dotychczasowym poziomie bądź ich obniżenie w kolejnych latach.
- Komisja Rewizyjna zaleca Zarządowi aktywną działalność na rzecz dalszej rewitalizacji budynków Spółdzielni, przy współpracy i konsultacjach z mieszkańcami oraz wykorzystaniu środków własnych zgromadzonych i wydawanych zgodnie z uchwałą o pięcioletnim okresie rozliczeniowym funduszu remontowego. Komisja Rewizyjna zaleca także Zarządowi podjęcie działań na rzecz pozyskiwania środków na rewitaliację naszych budynków z celowych funduszy w ramach i poza Unią Europejską.
- Komisja Rewizyjna zaleca Zarządowi dalsze i bardziej intensywne zaangażowanie w przekształcenie wieczystego użytkowania gruntów należących do Spółdzielni we własność zgodnie z obowiązującym prawem.
- Komisja Rewizyjna zaleca Zarządowi przekazywanie mieszkańcom szczegółowych informacji i wyjaśnień w przypadku jakichkolwiek zmian w rozliczeniu kosztów poszczególnych mieszkań i części wspólnych.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Dariusz [REDACTED]

Dariusz Piel

Członkowie Komisji Rewizyjnej

Bogusław [REDACTED]

Agnieszka [REDACTED]

[Signature]
[Signature]