**Uchwała Nr ...7.../2018**

**Rady Nadzorczej SBM „Żoliborz" z dnia 10.05.2018r.**
**w sprawie przyjęcia sprawozdania Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017 oraz rekomendacja do WZC celem zatwierdzenia.**

Na podstawie § 55 ust. 1 pkt, 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 2017 i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu Członków celem zatwierdzenia. Sprawozdanie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Roman Kaczor
Sekretarz Rady Nadzorczej
ROMAN KACZOR
*Roman Kaczor*

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Agnieszka Gwiazda
Przewodnicząca
Rady Nadzorczej
Agnieszka Gwiazda

# PROTOKÓŁ KOMISJI REWIZYJNEJ Z KONTROLI BILANSU SPÓŁDZIELNI SBM ŻOLIBORZ ZA ROK 2017

Z posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SBM „Żoliborz" z dnia 18.04.2018 r.

Komisja Rewizyjna w składzie:

Przewodniczący - Dariusz Piech

Członkowie - Bogusław Kamola i Agnieszka Gwiazda

przeprowadziła statutową kontrolę bilansu SBM „Żoliborz" za 2017 rok i dokonała analizy bilansu za rok 2017 sporządzonego na dzień 31.12.2017r., który zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą 22 721 508,16 PLN (wobec 23 686 992,46 PLN na koniec roku 2016).

## AKTYWA

Komisja Rewizyjna zapoznała się z majątkiem Spółdzielni, na który składają się zgodnie z wykazem na dzień 31.12.2017r.:

- 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 19 729 120,498 PLN. Poziom Aktywów Trwałych jest nieznacznie niższy niż w roku 2016 i jest to stały trend wraz z wyodrębnianiem kolejnych lokali mieszkalnych.

oraz

- Aktywa Obrotowe (należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego), które wyniosły 3 568 916,10 PLN, w tym środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych - 2 923 363,16 PLN. Aktywa Obrotowe spadły w stosunku do roku 2016 (3 957 871,87 PLN) głównie wskutek wyeliminowania krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych (media, GZM) i mniejszych środków pieniężnych na kontach bankowych. Związane to było z większymi wydatkami remontowymi.

W 2017 roku prowadzono bezpieczne inwestycje w lokaty bankowe, które przyniosły odsetki ogółem 49 949,98 PLN (dla porównania – 43 614,34 PLN w 2016r.). Uzyskano też 1 628,27 PLN z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat od lokali mieszkalnych i użytkowych. Spółdzielnia zachowuje znakomitą płynność finansową.

Komisja Rewizyjna dokonała analizy stanu należności krótkoterminowych, które na koniec 2017 r. wyniosły 215 771,20 PLN wobec 287 033,40 PLN w 2016r. Zaległości w opłatach lokali mieszkalnych wyniosły 85 493,78 PLN (głównie narastający dług dwóch mieszkań w związku z nierozwiązanymi sprawami spadkowymi) a w opłatach lokali użytkowych – 42 556,61 PLN. Zarząd Spółdzielni konsekwentnie wypowiadał umowy nierzetelnym najemcom i renegocjował istniejące umowy dostosowując je do stawek rynkowych i w

oparciu o analizę stawek najmu na Żoliborzu. Jednocześnie Spółdzielnia wynajmowała prawie przez cały 2017 rok swoją całą powierzchnię użytkową. Komisja Rewizyjna chciałaby podkreślić skuteczną politykę rewindykacyjną Zarządu jak również utrzymywanie wynajmu powierzchni użytkowej w dyspozycji Spółdzielni niezmiennie na 100% poziomie.

Pozostałe należności wiążą się z podatkami VAT do odliczenia i CIT do zapłaty w 2017r. 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 31.12.2017r. wynosi 20 607 777,48 PLN plus zobowiązania Spółdzielni i rezerwy na zobowiązania, które wyniosły 2 113 730,68 PLN (niezapłacone faktury dostawców, podatki do Urzędu Skarbowego, płatne w roku następnym, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń), rezerwa na Fundusz Remontowy – stan zasobów funduszu na 31.12.2017 r. 1 301 192,55 PLN oraz rozliczenia międzyokresowe.

## FUNDUSZ REMONTOWY

Komisja sprawdziła także działalność remontową zasobów Spółdzielni w 2017r. i stwierdziła:

- Planowany Fundusz Remontowy na rok 2017 składał się z odpisów na Fundusz Remontowy w 2017r. na kwotę 416 837,84 PLN, niewykorzystanych środków zgormadzonych na koniec 2016 r. na kwotę 1 817 424,91PLN oraz nadwyżki z roku 2016 przeniesionej uchwałą Walnego Zgromadzenia na rok 2017 w wysokości 143 619,75 PLN.
- Rok 2017 był czasem intensywnych remontów w Spółdzielni. Remonty wykonano na ogólną kwotę 1 389 442,12 PLN. Powstała nadwyżka, wynosząca 1 301192,55 PLN zostaje przesunięta na lata następne.

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 rozpisanym 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 przeprowadzania remontów dla każdej posesji w okresie pięciu lat.

## ISTOTNE ZDARZENIA DOTYCZĄCE ROKU OBROTOWEGO I LAT UBIEGŁYCH

W roku 2017, zgodnie z wymogami Ustawy o Spółdzielczości, dokonano korekty rozrachunków z tytułu zaliczek na media za rok 2016 w kwocie 107 318,09 PLN i określenie rzeczywistych kosztów mediów w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe.

Zgodnie z zaleceniami Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej i wymogami Ustawy o Spółdzielczości dokonano korekty przedawnionych rozrachunków w księgach rachunkowych na kwotę 46 453,68 PLN, którą wykazano w pozostałych przychodach operacyjnych.

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA 2017r.**

Przychody bilansowe Spółdzielni (przychody z lokali mieszkalnych i lokali użytkowych oraz przychody finansowe z odsetek) wyniosły 4 318 011,21 PLN.

Koszty bilansowe Spółdzielni (koszty działalności operacyjnej) wyniosły 3 817 182,02 PLN.

Spółdzielnia wykazała w 2017 roku zysk netto w wysokości 360 736,99 PLN (zysk minus wynik z roku ubiegłego minus niedobory z GZM):

- Przychody bilansowe Spółdzielni na dzień 31.12.2017r.
  + 4 318 011,21 PLN

- Koszty bilansowe Spółdzielni na dzień 31.12.2017r.
  - 3 817 182,02 PLN

---

- Dochód przed opodatkowaniem
  + 935 247,85 PLN

- Podatek preferencyjny (15%) - 140 287,00 PLN

- Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżąceo (GZM) - 429 781,74 PLN

- Koszty finansowe i operacyjne - 4 442,12 PLN

---

Zysk + 360 736,99 PLN

Wynik końcowy (nadwyżka przychodów nad kosztami) wyniósł 360 736,99 PLN wobec 143 619,74 PL w 2016 r. Komisja Rewizyjna chciałaby podkreślić, że jest to bardzo dobry wynik, utrzymywany przez Zarząd Spółdzielni przy współpracy z Radą Nadzorczą i kolejny już rok trwale ugruntowujący stabilną sytuację finansową Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni prowadzi aktywną działalność remontową, podwyższając standard nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni i skutecznie wynajmując powierzchnię użytkową w budynkach Spółdzielni przy rosnącej podaży atrakcyjnej i konkurencyjnej cenowo powierzchni biurowej na terenie Żoliborza i całej Warszawy.

Zarząd Spółdzielni odpowiedzialnie gospodaruje majątkiem Spółdzielni, inwestuje posiadane środki w sposób przemyślany i nieryzykowny, efektywnie zarządza remontami, ściąga należności ze strony mieszkańców oraz firm wynajmujących powierzchnię użytkową.

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, co będzie wymagało elastyczności w nakładach finansowych, Komisja Rewizyjna wnosi o zasilenie kwotą 360 736,99 PLN Funduszu Remontowego Spółdzielni.

Spółdzielnia kolejny rok wykazuje znaczną nadwyżkę przychodów nad kosztami. 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 bezpiecznie wolne środki finansowe i wydaje zgromadzone środki zgodnie z Planem Rzeczowo-Finansowym przyjętym przez Radę Nadzorczą. Zarząd Spółdzielni realizuje też w pełni zalecenia Lustratora. Spółdzielnia konsekwentnie też realizuje inwestycje remontowe wymagające dużych nakładów finansowych.

Komisja Rewizyjna po dokładnym sprawdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2017, sporządzonego zgodnie z zasadami rachunkowości, terminowo złożonego do Urzędu Skarbowego i GUS-u uznaje działalność Spółdzielni za prawidłową i wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków o:

1. Przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017 zamykającego się po stronie aktywów i pasywów kwotą 22 721 508,16 PLN.

2. Udzielenie Prezesowi, Wiceprezesowi i Członkowi Zarządu absolutorium za 2017 rok.

3. Wyrażenie podziękowania Zarządowi za efektywną pracę na rzecz Spółdzielni i jej członków, działanie na rzecz stabilizacji finansowej Spółdzielni i utrzymywanie wysokiej płynności finansowej a także aktywnej polityki remontowej, która dla starej substancji mieszkaniowej Spółdzielni jest niezwykle ważna.

Wnioski dla Zarządu:

- Komisja Rewizyjna wnioskuje o zachowanie dotychczasowej konsekwentnej polityki finansowej umożliwiającej Spółdzielni rozwój i realizację planów remontowych, utrzymywanie wysokiej płynności finansowej i kontrolę kosztów i wydatków.
- Komisja Rewizyjna zachęca Zarząd do aktywnej działalności na rzecz dalszej rewitalizacji budynków Spółdzielni przy współpracy z mieszkańcami i wykorzystaniu środków własnych zgromadzonych i wykorzystywanych zgodnie z uchwałą o pięcioletnim okresie rozliczeniowym funduszu remontowego.
- Komisja Rewizyjna wnosi o zaangażowanie Zarządu w przekształcenie wieczystego użytkowania gruntów należących do Spółdzielni we własność zgodnie z obowiązującym prawem.
- Biorąc pod uwagę obecną dobrą sytuację finansową i utrzymywanie wysokich przychodów z lokali użytkowych, Komisja Rewizyjna zaleca utrzymanie czynszu w lokalach mieszkalnych w kolejnym roku na dotychczasowym poziomie.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Dariusz Piech

Członkowie Komisji Rewizyjnej

Bogusław Kamola

Agnieszka Gwiazda