

Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych za rok 2017

Komisja w składzie :

- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| 1. Rogowska Marianna | - Przewodniczący Komisji |
| 2. Hofman Adam | - Członek |
| 3. Pindor Zbigniew | - Członek |
| 4. Tyra Elżbieta | - Członek |
| 5. Konarska Mieczysława | - Członek |

Na mocy art. 88 a pkt. 1 ustawy „Prawo Spółdzielcze” i w oparciu o Uchwałę 04/10/2017 Rady Nadzorczej z dnia 29.10.2017 r. w dniach 12.03.2018 r. oraz 19.03.2018 r. Komisja Rewizyjna przeprowadziła weryfikację bilansu i ksiąg rachunkowych za 2017 r.

1. Przedłożone do badania sprawozdanie finansowe za 2017 r. zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości składa się z:

- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- b) bilansu na 31.12.2017 r. z sumą aktywów i pasywów 34.077.797,24 zł,
- c) rachunku zysków i strat wykazujący wynik finansowy (zysk) 192.197,76 zł,
- d) dodatkowych informacji i objaśnień oraz dołączonego sprawozdania Zarządu z działalności jednostki.

Zarząd Spółdzielni udostępnił Komisji Rewizyjnej dokumentację księgową stanowiącą podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego za 2017 rok oraz udzielił niezbędnych informacji do wydania opinii ze sprawdzenia .

2. Sprawozdanie finansowe za rok ubiegły zostało zatwierdzone Uchwałą nr 1/2017 Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w częściach w dniach 29.05-02.06.2017 r.

3. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 r.

Suma aktywów wynosi	34.077.797,24
Sumę tą stanowią :	
<u>Grupa A – Aktywa trwałe</u>	30.323.763,54
A.I.3.- wartości niematerialne i prawne	894,88
A.II.1.- środki trwałe	23.686.596,35
A.II.2.- środki trwałe w budowie	19.709,00
A.III.2.- odsetki skapitalizowane – nal. długoterminowe	0,00
A.IV.1- Inwestycje długoterminowe – nieruchomości	67.153,50

A.IV.3 - długoterminowe aktywa finansowe	12.147,64
A.V.2 – inne rozliczenia międzyokresowe	6.537.262,17

<u>Grupa B – Aktywa obrotowe</u>	3.500.320,17
B.I.1.- zapasy magazynowe	0,00
B.II.2.- należności krótkoterminowe	543.887,35
B.III.1- inwestycje krótkoterminowe - środki pieniężne	1.847.162,38
B.IV.- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1.109.270,44
C. należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	253.713,53

Suma pasywów wynosi 34.077.797,24

Sumę tą stanowią :

<u>Grupa A - Fundusze własne</u>	25.751.242,08
A.I. - fund. wkładów mieszk. i budowlanych, udziałowy	22.775.083,76
A.IV.- fundusz zasobowy	2.783.960,56
A.V.- fundusz z aktualizacji – wyceny	0,00
A.VII. - zysk bilansowy	192.197,76

<u>Grupa B- Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</u>	8.326.555,16
B.II.3.- kredyty długoterminowe i pożyczki dot.kredytów termomodernizacyjnych	6.087.863,82
B.III.3 - zobowiązania krótkoterminowe	626.650,72
B.III.4 - fundusze specjalne	1.231.818,15
B.IV.2 -rozliczenia międzyokresowe	380.222,47

4. Analiza – aktywów

Stan środków trwałych na dzień 31.12.2016 r. po weryfikacji stanu księgowego z odpowiednimi dokumentami wynosi 46.104.407,69 zł.

W ciągu roku:

-zmniejszenie nastąpiło na kwotę 231.529,12 zł - jest to wartość z tyt. przeniesienia lokali oraz wieczystego użytkowania gruntu w odrębną własność.

Umorzenie i amortyzacja wynika z tabel umorzeniowo-amortyzacyjnych i wynosi na dzień 31.12.2017 - 22.417.811,34 zł

Wartość netto środków trwałych na 31.12.2017 - 23.686,596,35 zł

Należności krótkoterminowe w kwocie 543.887,35 zł stanowią głównie zaległości czynszowe tj. 442.087,52 zł.

Środki pieniężne - w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego nastąpiło zwiększenie inwestycji krótkoterminowych o kwotę 179.976,58 zł.

Analiza - pasywów

Na uwagę zasługuje pozycja „kredyty długoterminowe” w kwocie 6.087.863,82 zł, które zostały zaciągnięte na termomodernizację nieruchomości budynkowych. W 2017 r. zadłużenie zwiększyło się o kwotę 313.714,03 zł. Kapitał własny Spółdzielni analogicznie umniejszony jak środki trwałe.

5. Koszty, przychody oraz wyniki za 2017 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność statutową związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia – siedmioma wspólnotami na podstawie zawartych umów.

A. Na działalności operacyjnej w części obejmującej eksploatację i utrzymanie zasobów mieszkaniowych wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości **80.214,99** zł. Różnica ta obejmuje koszty i przychody związane z utrzymaniem poszczególnych nieruchomości.

1) nadwyżka przychodów nad kosztami z tytułu:

- eksploatacji nieruchomości budynków mieszkalnych	zł 82.917,51
- wodomierze	zł 61.524,00
- eksploatacji dodatkowych piwnic nieruch. budynkowych	zł 12.788,54
- eksploatacji nieruchomości garażowych – mieszkańców	zł 2.817,77
razem	zł 160.047,82

2) nadwyżka kosztów nad przychodami z tytułu:

- eksploatacja nieruchomości budynków mieszkalnych	zł 67.363,11
- wodomierze	zł 0,00
- eksploatacja nieruchomości garażowych – mieszkańców	zł 12.469,72
razem	zł 79.832,83

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

B. Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 3 i 4 ust. 3 oraz art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości za 2017 r. Spółdzielnia osiągnęła na pozostałej działalności nadwyżkę bilansową w kwocie **192.197,76** zł (netto).

- główną pozycję nadwyżki bilansowej stanowią premie termomodernizacyjne w łącznej kwocie
które w trybie art.6 ustawy o SM dotyczą
4 nieruchomości

+ 126.916,74

pozostałe pozycje to:

- pożytki nieruchomości

+ 11.016,30

- eksploatacja garaże dla nie członków Spółdzielni	
- niedobory	- 2.302,97
- nadwyżki	+ 564,73
- zysk z pożytków mienia oraz z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej	+ 56.002,96
Nadwyżka bilansowa zostanie rozliczona w 2017 r. zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.	

5. Zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni.

Spółdzielnie mieszkaniowe – w myśl art. 87 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21 ze zmianami) - prowadzą rachunkowość na zasadach określonych przepisami ustawy o rachunkowości. W zakresie ustalenia i rozliczenia wyniku finansowego należy uwzględnić specyfikę związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stosując wymogi następujących przepisów :

1/ **art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,**

2/ **art. 5 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,**

3/ **art. 7 ust. 1 pkt. 3 i 4 oraz ust. 2 ustawy o rachunkowości,**

4/ **art. 42 ust. 1 ustawy o rachunkowości,**

5/ **art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2343 ze zm.).**

6. Przeprowadzone kontrole w Spółdzielni.

Komisja informuje, że w 2017 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej nie została przeprowadzona żadna kontrola.

7. Ocena stanu finansowego.

Dokonano oceny płynności finansowej, uzyskano wskaźnik 0,99 tj. stosunek środków pieniężnych do zobowiązań krótkoterminowych. /ub. rok 0,80/

Stan zaległości czynszowych oraz ich wskaźniki w wymiarze za 12 m-cy wynoszą:

-dla lokali mieszkalnych	389.411,99 zł	co stanowi	4,45%	rocznych naliczeń
-dla lokali użytkowych	48.382,15 zł		8,81%	rocznych naliczeń
-dla garaży	4.293,38 zł		1,33%	rocznych naliczeń

Protokół ze sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych za 2017 rok wraz ze sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej został zatwierdzony uchwałą nr 05/03/2017 Rady Nadzorczej w dniu 27.03.2018 r.

8. Wnioski.

1. Kontynuować rozmowy z dłużnikami zalegającymi z opłatami czynszowymi, minimum 1 raz na dwa miesiące.
Wezwania do zapłaty dla dłużników oraz sporządzanie pozwów sądowych dotyczących zadłużeń wykonywać zgodnie z Uchwałą Rady nr 01/03/2014 z dnia 27.03.2014 r.
2. W celu zapobieżenia zmniejszenia krótkoterminowych aktywów finansowych zwiększać odpisy na fundusz remontowy na nieruchomościach budynkowych oraz na mieniu Spółdzielni dla realizacji potrzeb remontowych wynikających z przeglądów techniczno-eksploatacyjnych.
3. W celu zapobieżenia zmniejszenia krótkoterminowych aktywów finansowych poddać wnikliwej analizie stawki eksploatacyjne na nieruchomościach budynkowych aby zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększała odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Sprawozdanie zawiera 5 stron zaparafowanych przez Komisję Rewizyjną i Zarząd.

Kępno, dnia 19.03.2018

Zarząd:

Komisja Rewizyjna

.....

.....

.....

.....

.....

.....