

PROTOKÓŁ
z posiedzenia Komisji Rewizyjnej
Rady Nadzorczej SMB JARY
w dniu 25-04-2017 r.

Obecni byli: Ewa Sobieszczańska, Wojciech Powicki, Anna Nowakowska, Agnieszka Dominiak, Adam Pietrusiewicz, Stefan Kamiński

Posiedzenie Komisji otworzył przewodniczący KR Wojciech Powicki.

Ustalono i przyjęto w drodze akceptacji następujący porządek posiedzenia:

1. Projekt Planu Gospodarczo-Finansowego na 2017 rok.
2. Sprawozdanie finansowe za 2016 – analiza i wnioski na spotkanie z biegłym rewidentem.
3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia połączonych Komisji Rewizyjnej i Eksploatacyjno-Technicznej z dnia 19.04.2017.
4. Sprawy wniesione.

Ad 1. Komisja przeprowadziła analizę przedłożonego projektu Planu gospodarczo-finansowego z dnia 21.04.2017 na rok 2017. Członkowie Komisji zgłosili następujące pytania i wnioski:

- czy koszty eksploatacji wskazane w Załączniku nr 1 do projektu planu są kosztami eksploatacji całej nieruchomości (czy uwzględniają koszty przypadające na lokale użytkowe, jeśli takie lokale występują w nieruchomości)?
- dlaczego mimo wykazywania w sprawozdaniu finansowym za rok 2016 nadwyżek przychodów nad kosztami z tytułu eksploatacji w znaczącej większości nieruchomości projekt planu nie przewiduje w żadnym przypadku obniżki stawek eksploatacyjnych, inaczej niż to było w pierwszej wersji przedłożonego projektu? Proponowana wysokość stawek w tych budynkach jest wyższa niż w roku 2016 lub pozostaje bez zmian. Czym uwarunkowana została taka zmiana?
- z czego wynika różna wysokość stawek kosztów ogólnych administrowania (liczonych na 1 m² powierzchni lokali mieszkalnych) w poszczególnych budynkach?
- gdzie w planie gospodarczo-finansowym ujmowane są przychody z tytułu eksploatacji lokali użytkowych (zarówno tych stanowiących odrębne własności jak również tych będących własnością Spółdzielni)? Tabela nr 7 planu nie zawiera takiej pozycji, w przeciwieństwie do tabeli nr 2 dotyczącej GZM.
- według zapisów KW prowadzonej dla nieruchomości KEN 105 w budynku znajduje się łącznie 29 miejsc parkingowych z czego 28 jest własnością Spółdzielni. Z czego wynika taki stan rzeczy? W jaki sposób naliczane są stawki eksploatacyjne w tej nieruchomości?
- od jakiej powierzchni naliczane są wykazane w tabeli nr 7 projektu planu koszty z tytułu odpisów od lokali użytkowych na fundusz remontowy? Czy kwota 132.000,- złotych stanowi odpis od wszystkich lokali użytkowych znajdujących się w nieruchomościach jednobudynkowych?

Ponadto Komisja Rewizyjna wnioskuje o:

- przekazanie algorytmu wykorzystywanego do wyliczania stawek eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości celem weryfikacji poprawności naliczenia tych stawek,
- uzupełnienie tabeli nr 4 „Stawki eksploatacji w poszczególnych budynkach” o kolumnę prezentującą wynik z tytułu eksploatacji w roku 2016 (w celu podniesienia poziomu przejrzystości).

Pytania zostaną przekazane na najbliższym plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej.

Biorąc pod uwagę leżącą w zakresie odpowiedzialności Komisji Rewizyjnej konieczność weryfikacji poprawności sporządzenia planu gospodarczo-finansowego i konsekwencje realizacji tego planu dla wszystkich członków Spółdzielni Komisja Rewizyjna rekomenduje Radzie Nadzorczej nie przyjmowanie projektu planu gospodarczo-finansowego na obecnym posiedzeniu plenarnym. W ocenie Komisji przyjęcie projektu planu winno być poprzedzone wyjaśnieniem zidentyfikowanych wątpliwości, w tym w szczególności dotyczących zasad wyliczania stawek eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości. Za przyjęciem powyższej rekomendacji głosowali wszyscy członkowie Komisji Rewizyjnej z wyłączeniem Ewy Sobieszkańskiej, która wstrzymała się od głosu.

Ad 2. Analizując tekst opinii i raportu z badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 SMB „Jary” członkowie Komisji Rewizyjnej zgłosili następujące pytania, które zostaną zadane biegłemu rewidentowi na najbliższym posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej:

1. Czy jest Pan w stanie jako audytor oświadczający w opinii, że badane sprawozdanie Spółdzielni „jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostką przepisami prawa” podać nam jakie konkretnie zapisy ustawowe mówią, że wkłady mieszkaniowe i budowlane członków spółdzielni są jej funduszem własnym?
2. W opinii wskazane są wartości oraz struktura należności przeterminowanych w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe. Proszę o informację, czy weryfikacji podlegała poprawność reklasyfikacji należności do poszczególnych kategorii wiekowych. Z czego wynika spadek należności w kategorii „zadłużenie zasądzone” zarówno w lokalach mieszkalnych jak i użytkowych? Czy wynika to ze spływu tych należności czy z ich umorzeń?
3. Z czego wynika przedstawiona w sprawozdaniu finansowym zmiana w funduszu zasobowym polegająca wzroście z 128 mln do 141 mln?
4. Z czego wynika różna suma bilansowa bilansu sporządzonego zgodnie z zapisami ustawy o rachunkowości w stosunku do bilansu przekształconego zgodnie z zaleceniami komitetu standardów rachunkowości? (268 mln vs. 277 mln).
5. Czy zdaniem biegłego konieczny jest podział funduszu zasobowego? Jak to wygląda w innych spółdzielniach?

6. W jaki sposób ewidencjonowane są koszty eksploatacji dotyczące działalności gospodarczej (koszty eksploatacji lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni). Zestawienie kosztów i przychodów nie obejmuje takiej pozycji.

Ad 3. Za przyjęciem protokołu z posiedzenia połączonych Komisji Rewizyjnej i Eksploatacyjno-Technicznej z dnia 19.04.2017 głosowali wszyscy członkowie Komisji Rewizyjnej.

Ad 4. Nie wniesiono żadnych spaw.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Wojciech Powicki



Protokołował:

Wojciech Powicki



