

WYCIĄG Z PROTOKOŁ NR 04/2019
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”
w Bolesławcu w dniu 12 kwietnia 2019 r.

Obecni:

1. Członkowie Rady Nadzorczej – zgodnie z listą obecności – 7 osób
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni:
 - Prezes Zarządu – Beata Ślęzak
 - Członek Zarządu Główny Księgowy – Helena Mularczyk

Porządek Obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
3. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia opinii Biegłego Rewidenta z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok.
4. Informacja o pracy Zarządu.
5. Zatwierdzenie protokołu Komisji Rewizyjnej.
6. Informacja o rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za 2018 rok.
7. Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia dopłaty za wykorzystywanie powierzchni w lokalu mieszkalnym do celów zawodowych lub świadczenia usług.
8. Zatwierdzenie Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2018 rok oraz wniosku o udzielenie absolutorium dla Członków Zarządu za 2018 rok.
9. Zatwierdzenie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
10. Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia aneksu do „Regulaminu funduszu na remonty zasobów”.
11. Sprawy różne.

Ad. 1 Przyjęcie porządku obrad.

Przewodniczący Rady zapoznał zebranych z porządkiem obrad , a następnie zwrócił się do zebranych z prośbą o zgłaszanie uwag do porządku obrad.

Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie porządek obrad .

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził , że zebrani jednogłośnie przyjęli porządek obrad.

Ad.2 Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

J. Stachów, G.Fall i P.Hetel poinformowali zebranych , że zapoznali się z treścią protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej i nie wnoszą uwag.

P.Hetel zaproponował aby przyjąć protokół bez odczytywania.

Wniosek poddano pod głosowanie

Za oddano - 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Wniosek został przyjęty.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie przyjęcie protokołu nr 3/2019 z dnia 26.03.2019 r. z posiedzenia Rady Nadzorczej bez odczytywania.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził ,że Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Protokół nr 3/2019 z dnia 26.03.2019 r. z posiedzenia Rady Nadzorczej.

Ad.3 Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia opinii Biegłego Rewidenta z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok.

Przewodniczący Rady Nadzorczej przywitał przybyłą na posiedzenie Rady Biegłą Rewident Zofię Kardysz z Fiskar sp. z o.o. Zespół Biegłych Rewidentów z Wrocławia , która przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok.

Na wstępie Biegła Rewident przypomniała zebranych , że od 2018 roku zmieniły się zasady dotyczące badania sprawozdań finansowych nie sporządza się już Opinii i Raportu w badania sprawozdania finansowego lecz Sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta z Badania Rocznego Sprawozdania Finansowego za 2018 rok. Sprawozdanie sporządzane jest w formie w formie elektronicznej

Biegła Rewident zapoznała zebranych z opinią Biegłego Rewidenta z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok.

sporządzonym dla Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”.

Sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta z Badania Rocznego Sprawozdania Finansowego za 2018 rok zawiera :

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2018, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje obroty w wysokości 54 399 802,13 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2018 do 31.12.2018 wykazujący- zysk netto 346 434,67 zł
- zestawienia zmian w kapitale własnym za rok obrotowy od 01.01.do 31.12.2018 wykazujący zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1 003 197,81 zł.
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2018 do 31.12.2018 wykazujący zmniejszenie środków pieniężnych o kwotę 1 593 056,43 zł.
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za prawidłowość ksiąg rachunkowych, sporządzenie i rzetelną prezentację sprawozdania finansowego oraz sporządzenie sprawozdania z działalności zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 o rachunkowości (Dz.U. z 2018 poz. 395) , wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa odpowiedzialny jest Kierownik jednostki

Badanie zostało przeprowadzone stosownie do:

1. postanowień ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach autorskich oraz nadzorze publicznym (Dz.U. z 2017 poz. 1089.
2. Krajowych Standardów Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętych uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych rewidentów z dnia 10.02.2015 r. z późn. Zmianami w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu.

Regulacje te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność , że sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polega na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania dotyczących kwot i ujawnień w w sprawdzaniu finansowym. Dobór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta , w tym oceny ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej, w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez jednostkę sprawozdania finansowego w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania , nie zaś wyrażenie opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedności przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez kierownika jednostki wartości szacunkowych , jak również ocenę ogólnej prezentacji sprawozdania finansowego.

Uzyskane dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia opinii z badania .

Biegła Rewident stwierdziła, że załączone sprawozdanie finansowe :

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Podczas badania nie stwierdzono w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, wskaźnik płynności wynosi 1,33 wszystkie zobowiązania regulowane są na bieżąco, nic nie wskazuje na zagrożenie możliwości działalności spółdzielni w roku następnym po badanym. Środki pieniężne są lokowane a odsetki za 2018 rok stanowią kwotę 113 402,40 zł. od lokat i nieterminowych wpłat. Działalność za 2018 rok zamknęła się zyskiem netto 346 434,67 zł

Polityka rachunkowa jest prowadzona prawidłowo. Prowadzony jest podział kosztów na nieruchomości. Księgi rachunkowe prowadzone są w systemie komputerowym. Dokumenty są prawidłowo opisywane , bardzo przejrzyste prowadzone, jest to bardzo korzystne dla lokatorów.

Przeprowadzono niezapowiedzianą kontrolę kasy, w wyniku której nie stwierdzono żadnych uchybień w jej prowadzeniu.

Wskaźnik zadłużenia członków Spółdzielni jest niski i wynosi 3,97%

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra.

Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie przyjęcie Sprawozdania Niezależnego Biegłego Rewidenta z Badania Roczno Sprawozdania Finansowego za 2018 rok.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 11/2019 i przyjęła Sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta z Badania Roczno Sprawozdania Finansowego za 2018 rok.

Ad. 4 Informacja o pracy Zarządu

Informację o pracy Zarządu w okresie od 01.04.2019 r. do 05.04.2019 r. przedstawiła Prezes Zarządu Beata Ślęzak . Informacja w aktach Rady.

Przewodniczący Rady poddał przyjęcie informacji pod głosowanie.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że zebrani jednogłośnie przyjęli Informację o pracy Zarządu.

Ad. 5 Zatwierdzenie protokołu Komisji Rewizyjnej.

Z protokołem Komisji Rewizyjnej z dnia 10.04.2019 zapoznała zebranych Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej Grażyna Fall . Protokół w aktach Rady.

Podczas posiedzenia Komisja Rewizyjna zajmowała się i:

1. Informacją Zarządu o rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za 2018 rok.

Przewodniczący Rady poddał pod głosowanie przyjęcie Protokołu Komisji Rewizyjnej.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący Rady stwierdził, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza przyjęła Protokół Komisji Rewizyjnej

Ad. 6 Informacja o rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za 2018 rok.

Przewodniczący stwierdził ,że Członkowie Rady otrzymali w/w Informację.

Prezes Zarządu poinformowała zebranych, że w 2018 roku w Spółdzielni w budynkach opomiarowanych jak i nieopomiarowanych łącznie nadwyżka opłat zaliczkowych w stosunku do kosztów wyniosła 553 907,14 zł.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej poinformował zebranych, że Komisja szczegółowo zapoznała się z w/w informacją i dokonała jej analizy.

M.Gęsikowska – zwróciła się do Zarządu z zapytaniem, czy Zarząd planuje wymianę termo zaworów na zawory nowej generacji, które mają możliwość niedopuszczenia do zmniejszenia temperatury w pomieszczeniach niższej niż 16°. Uważa, że spółdzielnia powinna do tego przystąpić.

Prezes Zarządu stwierdziła, że koszt jednego zaworu wynosi około 210,00 zł netto na całą Spółdzielnię było by to około 4,5 mln zł. Należy zastanowić się nad taką wymianą. Obecne zawory mają ponad 20 lat.

M.Gęsikowska zgłosiła wniosek o zobowiązanie Zarządu do przygotowania na następne posiedzenie Rady Nadzorczej informacji o możliwości montażu nowych zaworów termostatycznych.

Wniosek poddano po głosowanie

Za oddano - 7 głosów

Przeciw - 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do przygotowania na następne posiedzenie Rady Nadzorczej informacji o możliwości montażu nowych zaworów termostatycznych.

Następnie Przewodniczący poddał pod głosowanie przyjęcie informacji o rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za okres od 01.01. – 31.12.2018 r.

Za oddano - 7 głosów

Przeciw - 0 głosów

Przewodniczący Rady Nadzorczej stwierdził, że zebrani jednogłośnie przyjęli informację o rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za okres od 01.01.- 31.12.2017 r.

Ad. 7 Podjęcie uchwały w sprawie ustalenia dopłaty za wykorzystywanie powierzchni w lokalu mieszkalnym do celów zawodowych lub świadczenia usług.

Prezes Zarządu poinformowała zebranych, że dopłata za wykorzystywanie powierzchni w lokalu mieszkalnym do celów zawodowych lub świadczenia usług w ustalana jest w wysokości będącej różnicą pomiędzy planowanym kosztem utrzymania 1 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych wynajmowanych i zatwierdzoną stawką opłaty eksploatacyjnej za lokale mieszkalne w poszczególnych nieruchomościach. Dotychczasowa stawka wynosi 7,01 zł/m²/m-c, a po przeliczeniu obecnych kosztów wynosi 8,87 zł/m²/m-c. Nowa stawka będzie obowiązywać od 01.05.2018 r.

Przewodniczący wniosek poddał pod głosowanie.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 12/2019 w sprawie ustalenia dopłaty za wykorzystywanie powierzchni w lokalu mieszkalnym do celów zawodowych lub świadczenia usług.

Ad. 8 Zatwierdzenie Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2018 rok oraz wniosku o udzielenie absolutorium dla Członków Zarządu za 2018 rok.

Przewodniczący stwierdził, że zebrani otrzymali projekt Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2018 rok i poprosił o ewentualne zgłaszanie uwag.

Wobec braku uwag Przewodniczący poddał pod głosowanie zatwierdzenie Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2018 r.

Za oddano 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza zatwierdziła sprawozdanie z działalności za 2018 rok.

Kolejno przystąpiono do głosowania nad wnioskiem o udzielenie absolutorium członkom Zarządu za 2017 rok.

Postanowiono o głosowaniu jawnym nad wnioskiem o udzielenie absolutorium członkom Zarządu.

Za oddano - 7 głosów

Przeciw - 0 głosów

Przewodniczący przystąpił do głosowania nad wnioskiem o udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni za 2018 rok w osobach :

1. Prezes Zarządu ds. technicznych Beata Ślęzak

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

2. Zastępca Prezesa Zarządu ds. technicznych Mirosław Potocki

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

3. Członek Zarządu Alicja Micek za okres od 01.01.2018 do 31.01.2018r.

Za oddano – 0 głosów

Przeciw – 7 głosów

4. Członek Zarządu Helena Mularczyk za okres od 01.02.2018 do 31.12.2018r.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że Rada Nadzorcza będzie wnioskować do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium za 2018 rok Prezes Zarządu Beacie Ślęzak, Z-cy Prezesa Mirosławowi Potockiemu i Członkowi Zarządu Helenie Mularczyk za okres od 01.02.2018 do 31.12.2018r oraz nieudzielenie absolutorium Członkowi Zarządu Alicji Micek za okres od 01.01.2018 do 31.01.2018r.

Ad. 9 Zatwierdzenie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Zebrani otrzymali projekt porządku obrad Walnego Zgromadzenia

Prezes Zarządu omówiła proponowany porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

Prezes poinformowała, że Zarząd wnioskuje :

- nadwyżkę za 2018 rok w kwocie netto 346 434,67 zł. uzyskaną z pozostałej działalności Spółdzielni przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z urządzaniem terenów rekreacyjnych w obrębie osiedli spółdzielczych.

- nieodpłatnie przekazać na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nowa Wieś 11ab, 16ab nieruchomość niezabudowaną działki 65/2 obręb 0007 Nowa Wieś o pow. 0,1394 ha (1394m²). Zgodnie z wnioskiem przekazany pod obrady Walnego Zgromadzenia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej poddał pod głosowanie zatwierdzenie porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że Rada Nadzorcza zatwierdziła zaproponowany przez Zarząd porządek obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

Ad. 10 Podjęcie uchwały w sprawie zatwierdzenia aneksu do „Regulaminu funduszu na remonty zasobów”.

Prezes Zarządu poinformowała , że analogicznie jak w „Regulaminie ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali” w związku z przeprowadzanymi modernizacjami dźwigów osobowych gdzie wykonywane są dodatkowe dojścia do kabiny dźwigu przez pomieszczenie komory po zamkniętym zsypie wraz z jego adaptacją , zasadna jest zmiana sposobu naliczania opłat za korzystanie z dźwigu osobowego dla lokali usytuowanych na parterach i I-szych piętrach tych budynków a mianowicie :

- dla lokali usytuowanych na parterach ustaloną opłatę za korzystanie z dźwigów przelicza się współczynnikiem 0,5,
- opłaty dla pozostałych lokali oblicza się w pełnej wysokości ustalonej stawki.

W związku z powyższym należy wprowadzić zmiany w w/w Regulaminie

Przewodniczący wniosek poddał pod głosowanie.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodniczący stwierdził, że Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 13/2019 w sprawie zatwierdzenia aneksu do „Regulaminu funduszu na remonty zasobów”.

Ad. 11 Sprawy różne. brak

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodniczący zakończył posiedzenie Rady Nadzorczej.

Protokołowała:
Urszula Burniak

Protokół zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 10.05.2019