

WYCIĄG Z PROTOKOŁU NR 04/2014
z posiedzenia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”
w Bolesławcu w dniu 15 kwietnia 2014 r.

Obecni:

1. Członkowie Rady Nadzorczej – zgodnie z listą obecności – 7 osób
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni:
 - Prezes Zarządu – Piotr Hetel
 - Z-ca Prezesa ds. technicznych – Beata Ślęzak
 - Członek Zarządu – Alicja Micek
 - Główny Księgowy – Helena Mularczyk

Porządek Obrad:

1. Przyjęcie porządku obrad.
2. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia opinii i raportu Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2013 rok.
3. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.
4. Informacja o pracy Zarządu.
5. Przyjęcie protokołu Komisji Rewizyjnej.
6. Zatwierdzenie sprawozdania Rady Nadzorczej za 2013 rok oraz wniosku w sprawie udzielenia absolutorium dla członków Zarządu za 2013 rok.
7. Informacja o rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za 2013 rok.
8. Zmiany w regulaminie premiowania Członków Zarządu.
9. Sprawy różne.

Ad. 1 Przyjęcie porządku obrad.

Przewodnicząca Rady zapoznała zebranych z porządkiem obrad, a następnie zwróciła się do zebranych z prośbą o zgłaszanie uwag do porządku obrad.

W związku z brakiem uwag Przewodnicząca Rady porządek obrad poddała pod głosowanie
Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że zebrani jednogłośnie zatwierdzili porządek obrad.

Ad. 2 Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia opinii i raportu Biegłego Rewidenta z badania Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2013 rok.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przywitała przybyłych na posiedzenie Rady Biegłych Rewidentów Małgorzatę Ambicką i Władysławę Grecz z Biura Usług Księgowych i Badań Bilansów w Jelenie Górze, które przeprowadziły badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2013 rok.

Na wstępie Biegła Rewident przekazała Przewodniczącej Rady jeden egzemplarz Opinii i Raportu z Badania Sprawozdania finansowego za 2013 rok w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”.

Biegła Rewident Władysława Grecz poinformowała zebranych, że Spółdzielnia działa na mocy prawnych dokumentów zatwierdzonych przez odpowiednie władze. Spółdzielnia posiada osobowość prawną co potwierdza posiadany REGON, PESEL. Prawdłowo dokonano zatwierdzenia Sprawozdania finansowego za 2012 rok jak i zgłoszenia go Rejestru Sądowego oraz opublikowano z Monitorze Sądowym B.

Następnie zapoznała zebranych z Opinią Niezależnego Biegłego Rewidenta sporządzoną dla Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”.

Z Badania Sprawozdania finansowego wystawiona jest opinia i dołączony do niej jest Raport, na którą składa się:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

2. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2013, zamykający się sumę bilansową 57 072 986,27 zł
3. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2013 do 31.12.2013 (sporządzony w wariantcie porównawczym) wykazujący zysk netto – 218 786,96 zł
4. Zestawienia zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2013 do 31.12.2013 wykazujący spadek funduszu własnego o kwotę 1 168 185,63 zł.
5. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2013 do 31.12.2013 (sporządzony metodą pośrednią) wykazujący dodatnie przepływy pieniężne netto w wysokości 1 068 443,48 zł.
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia

Badanie zostało przeprowadzone stosownie do postanowień: rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości oraz krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce, Statutu Spółdzielni.

Badanie sprawozdania zaplanowano i przeprowadzono w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym jako całościową ocenę sprawozdania finansowego

Biegła rewident stwierdziła, że sprawozdanie finansowe obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne :

- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na 31.12.2013 r.
- sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach zgodnie z określonymi z powołanej wyżej ustawie zasadami rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i stanu badanej jednostki.

Organizacja rachunkowości jest prowadzona bardzo poprawnie i zgodnie z obowiązującymi przepisami. Księgi rachunkowe zostały rzetelnie i prawidłowo przygotowane do badania. 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 dobre dla lokatorów. Poszerzony jest zakres ewidencyjny w którym pomogło wdrożenie systemu komputerowego. Stan ewidencyjny jest prawidłowo udokumentowany. Księgowanie odbywa się na podstawie faktur sprawdzonych i zatwierdzonych. Została przeprowadzona obowiązkowa inwentaryzacja składników majątkowych. Inwentaryzacja została przeprowadzona z natury w magazynach i kasach.

Suma bilansowa na koniec badanego okresu wynosi 57 073 tys. zł. i uległa zmniejszeniu w stosunku do roku ubiegłego o 1% tj. kwotę 780 tys. zł. Podstawową przyczyną zmniejszenia majątku trwałego są przekształcenia własnościowe dokonywane w wyniku realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, polegające na przeniesieni we własność wyodrębnioną 17 lokali mieszkalnych co spowodowało zmniejszenie majątku trwałego i funduszy własnych netto o kwotę 509 tys. zł .

W badanym okresie zostało zbyte prawo wieczystego użytkowania gruntów o powierzchni 817 m² , zmniejszając wartość majątku trwałego o kwotę 5 tys. zł. Kolejną przyczyną zmniejszenia majątku trwałego i funduszy własnych jest ich normalne zużycie zwane umorzeniem, naliczane wg obowiązujących przepisów.

Przychody ze sprzedaży netto produktów i usług oraz obrotów wewnętrznych wyniosły za badany rok 24 193 tys. zł. i były wyższe o 5% od ubiegłego roku. Przychody obejmują: przychody z eksploatacji lokali mieszkalnych, przychody z eksploatacji lokali użytkowych, wywóz nieczystości stałych , przychody z eksploatacji dźwigów , przychody ze sprzedaży c.o. i c.w., usługi zespołu konserwatorów rozliczone z funduszem remontowym.

Koszty działalności operacyjnej wyniosły 23 682 tys. zł. i wzrosły w badanym okresie o 4 %. 40% stanowią koszty zużycia materiałów i energii w tym również ciepłej. Zwiększeniu o 13% uległ odpis na fundusz remontowy. Natomiast zmniejszeniu uległy koszty usług obcych oraz wynagrodzeń.

Spółdzielnia zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi działalność bez wynikową z zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, co oznacza, że różnica między kosztami a przychodami stanowi zmianę stanu produktów podlegającą rozliczeniu w roku następnym. Ogółem różnica za badany rok stanowi nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi i składa się z : nadwyżek nad kosztami na 53 nieruchomościach na kwotę 1 182 tys. zł i niedoboru stanowiących nadwyżkę kosztów nad przychodami na 9 nieruchomościach na kwotę 30 tys. zł.

Pozostała działalność operacyjna wykazuje zysk w wysokości 32 tys. zł. na który składają się zbycie prawa wieczystego użytkowania gruntu na kwotę 12 tys. zł, rozwiązanie odpisów aktualizacyjnych 29 tys. zł. oraz stratę na pozostałej działalności, obejmującą windykację należności czynszowych w wysokości 9 tys. zł. .

Pozostała działalność finansowa wykazuje zysk w wysokości 134 tys. zł. Zysk został osiągnięty głównie z lokowania wolnych środków na bezpieczne, negocjowane lokaty w bankach – 61 tys. zł. a także odsetek od lokatorów za nieterminowe regulowanie należności czynszowych od lokali mieszkalnych i użytkowych – 73 tys. zł.

Zysk brutto Spółdzielni wynosi 281 tys. zł. i jest niższy od osiągniętego w ubiegłym roku o 321 tys. zł.

W badanym okresie zatrudnienie w Spółdzielni zmniejszyło się o 1 etat.

Wskaźniki płynności charakteryzują zdolność do terminowego regulowania zobowiązań. Wskaźnik płynności znacznie przekraczają poziom „1” , uznany w literaturze ekonomii za normatywny, co świadczy o dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni, która umożliwia terminową zapłatę wszystkich zobowiązań . Potwierdzeniem jest fakt ,że Spółdzielnia nie zapłaciła żadnych odsetek za nieterminową zapłatę zobowiązań.

Wskaźnik zadłużenia członków Spółdzielni jest niski i wynosi 4,3%. W innych Spółdzielniach waha się między 6-7% a w niektórych dochodzi do 20% - 40%.

Analiza sytuacji spółdzielni w okresie 4 lat wskazuje na : zmniejszanie sumy bilansowej, zmniejszanie się majątku trwałego, zmniejszanie się kapitałów własnych, wzrost środków pieniężnych, który w 2013 roku był najwyższy od 4 lat, co jest pozytywną tendencją dla Spółdzielni.

Ogólnie sytuacja ekonomiczno – finansowa Spółdzielni przedstawiona na podstawie obecny: bilansu, rachunku zysków i strat oraz wskaźników płynności efektywności zarządzania w 2013 roku jest dobra i uległa dalszej poprawie.

M.Ambicka odczytała Opinię Biegłego Rewidenta z przeprowadzone badania Sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2013 rok.

J.Gajda – czy Zarząd Spółdzielni dobrze gospodaruje i czy Główna Księgowa odpowiednio zarządza finansami i czy Rada Nadzorcza jest aktywna.

W Grecz – biegły rewident nie ocenia pracy Zarządu tylko prawidłowość ewidencji księgowej. Jako biegli rewidenci nie zgłaszają żadnych uwag do prowadzonej ewidencji. Zapoznano się z protokołami z posiedzeń Rady Nadzorczej. W protokołach nie widać niezadowolonia Rady z działań Zarządu. Spółdzielnia „Bolesławianka” jest dobrą Spółdzielnią i dobrze gospodaruje środkami. Organ nadzoru i Komisja Rewizyjna wnikliwie analizuje przedstawiane dokumenty.

(...)

I. Strata na działalności konserwatorów w wysokości 52 tys. zł. , czy jest prawidłowe ,że strata ta została rozpisana wskaźnikiem %.

W Grecz - Zarząd wykazał stratę. Została ona zaksięgowana zgodnie z Planem kont z 2001r. Pana Głogiewicza. Proporcjonalne rozpisanie straty jest prawidłowe. Wykonawstwo własne ma to do siebie, że pracuje na wynik ujemny i na to ma wpływ wiele czynników. Jeżeli

działalności przynosi straty można zastanowić się nad jej likwidacją i roboty konserwacyjne przekazać na zewnątrz.

W.Grecz stwierdziła ,że analizowała ten wynik ujemny i należy stwierdzić ,że musi on być wynikiem albo niezafakturowania wszystkich godzin albo dużej ilości zwolnień chorobowych w grupie konserwatorów.

(...)

II. Duży wynik ujemny na niektórych nieruchomościach – czy Zarząd prawidłowo gospodaruje środkami.

W Grecz – ustawa z 2007 roku narzuciła prowadzenie ewidencji kosztów na poszczególne nieruchomości , ale nie narzuciła odrębnych rachunków. W związku z powyższym istnieje możliwości pożyczek między nieruchomościami i Spółdzielnia ma prawo to robić. Zarząd przedstawił przygotowany w 2012 roku program naprawczy , który jest realizowany. Działania Zarządu nie łamią prawa. Należy prowadzić racjonalną gospodarkę . Remonty w nieruchomościach , które nie mają na to pieniędzy powinny być ograniczone do niezbędnego minimum.

III. Parking przy nieruchomości , która wydzieliła się od Spółdzielni.

W.Grecz - Parking na terenie nieruchomości Staszica 49-61 został wybudowany ze środków obrotowych Spółdzielni. Parking ten jest majątkiem Spółdzielni. W części korzystają z niego członkowie Spółdzielni w pozostałej części lokatorzy wydzielonej wspólnoty. Spółdzielnia tym lokatorom nie może robić prezentu. Wspólnota musi oddać Spółdzielni poniesione koszty budowy parkingu.

(...)

W związku z brakiem innych głosów w dyskusji Przewodnicząca Rady poddała pod głosowanie przyjęcie Raportu i Opinii Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2013 rok.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła ,że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 10/2014 i przyjęła Raport i Opinię Biegłego Rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2013 rok.

Ad.3 Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia Rady Nadzorczej.

M.Burniak zaproponował aby przyjąć protokół bez odczytywania.

Wniosek poddano pod głosowanie

Za oddano - 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca Rady Nadzorczej przyjęcie protokołu nr 3/2014 z dnia 27.03.2014 r. z posiedzenia Rady Nadzorczej bez odczytywania poddała pod głosowanie.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła ,że Rada Nadzorcza jednogłośnie przyjęła Protokół nr 3/2014 z dnia 27.03.2014 r. z posiedzenia Rady Nadzorczej.

Ad. 4 Informacja o pracy Zarządu

Informację o pracy Zarządu w okresie od 27.03.2014 r. do 11.04.2014 r. przedstawił Prezes Zarządu Piotr Hetel. Informacja w aktach Rady.

Przewodnicząca Rady poddała przyjęcie informacji pod głosowanie.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła ,że zebrani jednogłośnie przyjęli Informację o pracy Zarządu.

Ad.5 Zatwierdzenie protokołu Komisji Rewizyjnej.

Z protokołem Komisji Rewizyjnej z dnia 15.04.2014 zapoznał zebranych jej Przewodniczący Maciej Burniak. Protokół w aktach Rady.

Przewodnicząca poddała pod głosownie przyjęcie Protokołu Komisji Rewizyjnej.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła , że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza przyjęła Protokół Komisji Rewizyjnej

Ad. 6. Zatwierdzenie Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2013 rok oraz wniosek w sprawie udzielenie absolutorium członkom Zarządu za 2013 rok .

Przewodnicząca stwierdziła ,że wszyscy zebrani otrzymali projekt Sprawozdania Rady Nadzorczej za 2013 rok i poprosiła o ewentualne uwagi .

J.Gajda – zgłosił wniosek aby :

a) na str. 2 wiersz 11 po słowie „Zarządu” dodać sformułowanie „ oraz zebraniach nieruchomości.”

b) na str. 3 w 3 wierszu od dołu sformułowanie „nadzoru Rady Nadzorczej” zastąpić „ nadzoru przez Radę Nadzorczą”.

Wnioski poddano pod głosowanie

I. Wniosek a).

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

II. Wniosek b).

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząc stwierdziła ,że w wyniku głosowania obydwie wnioski zgłoszone przez J.Gajdę zostały przez Radę zaakceptowane.

Kolejno przystąpiono do głosowania nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu za 2013 rok.

H.Relich stwierdził ,że w poprzednich latach głosowanie nad absolutorium było jawne.

M.Burniak stwierdził ,że sprawa absolutorium jest wewnętrzną sprawą Rady i zaproponował aby głosowanie nad udzieleniem absolutorium było jawne lecz bez udziału Zarządu Spółdzielni.

Wniosek poddano pod głosowanie

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła ,że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza postanowiła aby głosowanie nad udzieleniem absolutorium członkom Zarządu odbyło się w sposób jawny bez udziału Członków Zarządu.

Po opuszczeniu sali przez członków Zarządu Przewodnicząca otworzyła dyskusję.

(...)

Rada Nadzorcza przystąpiła do głosowania.

I. Głosowanie nad wnioskiem o udzieleniu absolutorium Prezesowi Zarządu Piotrowi Hetel za 2013 rok.

Za oddano – 6 głosów

Przeciw – 0 głosów

Wstrzymało się – 1 głos

- II. Głosowanie nad wnioskiem o udzieleniu absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu ds. technicznych Beacie Ślęzak za 2013 rok.
Za oddano – 6 głosów
Przeciw – 0 głosów
Wstrzymało się – 1 głos

- III. Głosowanie nad wnioskiem o udzieleniu absolutorium Członkowi Zarządu Alicji Micek za 2012 rok.
Za oddano – 4 głosów
Przeciw – 0 głosów
Wstrzymało się – 3 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że Rada Nadzorcza udzieliła członkom Zarządu absolutorium za 2013 rok.

Ad. 7 Informacja o rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za 2013 rok.

Z informacją o rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za 2013 rok zapoznała zebranych Z-ca Prezesa ds. technicznych.

Informacje poddano pod głosowanie.

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Przewodnicząca stwierdziła, że w wyniku głosowania Rada Nadzorcza przyjęła informacje o rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania za 2013 rok.

Ad. 8 Zmiany w Regulaminie premiowania Członków Zarządu.

Przewodnicząca Rady poinformowała, że Komisja Rewizyjna przygotowała projekt nowego Regulaminu premiowania Członków Zarządu. Projekt ten otrzymali wszyscy Członkowie Rady i Zarządu.

(...)

M. Burniak zaproponował, aby na posiedzeniu Rady Nadzorczej w maju ponownie rozpatrzyła temat Regulaminu premiowania dla członków Zarządu.

Wniosek poddano pod głosowanie

Za oddano – 7 głosów

Przeciw – 0 głosów

Ad. 12 Sprawy różne.

Z-ca Prezesa poinformowała zebranych, że dokonała analizy różnic w tabeli funduszu remontowego.

Od 2010 roku w Spółdzielni nastąpiła zmiana systemu księgowania i równolegle wprowadzono Zintegrowany System Informatyczny, w 2011 roku odbywało się księgowanie na nowym i starym systemie. Od połowy roku 2013 w administracjach jest wdrażany moduł „zlecenia”. Do tej pory nie funkcjonuje on poprawnie, trwają prace nad jego modyfikacją i dostosowaniem do potrzeb Spółdzielni. Od II kwartału br stawka będzie przeliczana co kwartał i w ten sposób powinno uniknąć się różnic.

H., Relich. – na kiedy będzie ustalone spotkanie dla mieszkańców z ul. Starzyńskiego w sprawie likwidacji podzielników, na wniosek Pana Mariusza Filist.

Z-ca prezesa – spotkanie ustalimy na 05.05.2014 dla każdego budynku oddzielnie tj. na 16,30 i 17,30. W spotkaniu powinien uczestniczyć przedstawiciel Zarządu, dwóch przedstawicieli Rady Nadzorczej i Kierownik Administracji nr 3

W związku z wyczerpaniem porządku obrad Przewodnicząca zakończyła posiedzenie Rady Nadzorczej.

Protokołowała:
Urszula Burniak