

S P R A W O Z D A N I E

RADY NADZORCZEJ WSM "GROCHÓW" za rok 2017

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza działała w wybranym na ostatnim Walnym Zgromadzeniu 11 osobowym składzie. Zgodnie ze Statutem Spółdzielni Rada Nadzorcza zajmowała się najbardziej istotnymi sprawami wynikającymi z jej funkcji: funkcji kontrolno – nadzorczej. Funkcje te realizowała za pomocą komisji:

- rewizyjnej - kontrolującej gospodarkę finansową Spółdzielni;
- eksploatacyjnej - w zakresie infrastruktury zasobów oraz kontroli działalności członkowsko mieszkaniowej Spółdzielni.

Swoje obowiązki Rada Nadzorcza realizuje w formie posiedzeń Plenum Rady, których w roku 2017 odbyło się 10 oraz w formie posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej, (każdorazowo poprzedzonych posiedzeniami Prezydium Rady).

Podjęto 21 uchwał dotyczących istotnych działalności Spółdzielni, w tym między innymi:

- pozytywną opinię w sprawie wykonania planu rzeczowo – finansowego WSM „Grochów” za 2017r.;
- zatwierdzenie Planu na rok 2018;
- zmiana wysokości opłat (zgodnie z zaleceniami lustratora) zależnych od Spółdzielni na fundusz remontowy;
- pozytywną opinię w sprawie przejęcia w administrowanie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Bambusowej 9.

Komisja Eksploatacyjna w omawianym okresie opiniowała plan robót remontowo – konserwacyjnych i kontrolowała wykonanie tych robót.

Dokonywała przeglądu budynków, pomieszczeń ochrony monitoringu, piwnic i komór zsykowych pod względem stanu technicznego, czystości w poszczególnych budynkach oraz bezpieczeństwa p.poż.

Przeglądała tereny Spółdzielni i parkingi, przygotowując plan nasadzeń oraz ich bieżącej konserwacji.

Komisja Rewizyjna przeprowadzała kontrolę wykonania planu rzeczowo – finansowego odpowiednio za okresy 6, 9 i 12 miesięcy 2017r. oraz pozytywnie zaopiniowała założenia planu na rok 2018.

Komisja zaopiniowała zmianę struktury organizacyjnej oraz zmiany stawki eksploatacyjnej na rok 2018 zgodnie z zaleceniami lustratora

Członkowie Rady Nadzorczej pełnili dyżury czwartkowe w lokalu Spółdzielni, a także przenoszą na forum Spółdzielni sprawy związane z codziennością życia Osiedla, które wynikają z rozmów z mieszkańcami. Pozwala to na bieżące korekty działalności administracji a także samej Rady.

Współpraca z Zarządem przebiegała bez zakłóceń.

Opierając się na opiniach komisji, przy pozytywnym wyniku audytu przedstawionego przez biegłego rewidenta stwierdza się prawidłowe zarządzanie Spółdzielnią. Sytuacja ekonomiczna, wynikająca z właściwego zarządzania majątkiem, pozwala na wnioskowanie przez Radę o przyjęcie sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu za rok 2017 oraz udzielenie członkom Zarządu Spółdzielni absolutorium.

Rada Nadzorcza dziękuje członkom Spółdzielni za codzienną współpracę.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Jerzy Krajewski

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jerzy Ornatowski

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY nr /2018
..... części Walnego Zgromadzenia WSM Grochów z dnia05.2018 r.

Rozliczenie wyniku finansowego w spółdzielniach mieszkaniowych dokonuje się przy uwzględnieniu następujących przepisów:

1. Art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, mówiącego o tym, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w części wspólnej.
2. Art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, mówiącego o tym, że pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej kulturalnej.
3. Art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w myśl którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
4. Art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, który stanowi, że dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów – z wyłączeniem dochodów z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych.
5. Art. 87 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – prawo spółdzielcze, zgodnie z którym spółdzielnie prowadzą rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które to przepisy uważa się odpowiednie postanowienia ustawy o rachunkowości.
6. Art. 75-77 ustawy prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r.(z późniejszymi zmianami) – określające podział nadwyżki bilansowej.
7. Odpowiednich przepisów ustawy o rachunkowości – zwłaszcza zawartych w rozdziałach 5 i 7, a dotyczących sporządzania i badania rocznego sprawozdania finansowego.
8. Przepisów zawartych w statucie spółdzielni WSM Grochów - § 164 punkt 1a.

Wynik jaki osiągnęła spółdzielnia z gospodarki zasobami mieszkaniowymi(GZM) wykazuje się i rozlicza – zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - jako rozliczenia międzyokresowe kosztów, wykazując go odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu oraz jako zmianę stanu produktów w rachunku zysków i strat (wariant porównawczy). Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) nie jest elementem wyniku finansowego spółdzielni.

Wyniki jakie osiągnęła spółdzielnia na pozostałej działalności gospodarczej oraz pozostałej działalności operacyjnej i finansowej składają się na wynik finansowy spółdzielni ustalony zgodnie z wymaganiami ustawy rachunkowości (zwłaszcza art. 7 i art. 42).

W 2017 r. spółdzielnia osiągnęła następujące wyniki na poszczególnych rodzajach działalności:

- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM) – nadwyżka kosztów nad przychodami w łącznej kwocie (133.746,37) zł, słownie: sto trzydzieści trzy tysiące siedemset czterdzieści sześć złotych, trzydzieści siedem groszy.

Na w/w kwotę składają się:

- nadwyżka przychodów na GZM (gospodarce zasobami mieszkaniowymi)- nieruchomość jednobudynkowa, w kwocie 460,75 zł, słownie: czterysta sześćdziesiąt złotych siedemdziesiąt pięć groszy,
 - nadwyżka kosztów na GZM (gospodarce zasobami mieszkaniowymi) – nieruchomość trzy i siedmiobudynkowa w kwocie (246.469,88) zł, słownie: dwieście czterdzieści sześć tysięcy czterysta sześćdziesiąt dziewięć złotych osiemdziesiąt osiem groszy,
 - nadwyżka przychodów na poczet wymiany wodomierzy w kwocie 112.262,76 zł, słownie: sto dwanaście tysięcy dwieście sześćdziesiąt dwa zł, siedemdziesiąt sześć groszy . Kwota podlega kumulacji,
- Pozostała działalność gospodarcza, operacyjna i finansowa – zysk netto (nadwyżka przychodów nad kosztami) w kwocie 286.572,06 zł, słownie: dwieście osiemdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt dwa złote, sześć groszy. Kwota podatku zapłaconą z tytułu nadpłaty na mediach od lokali użytkowych wynosi 8.689,00 zł, zostanie uwzględniona przy rozliczeniu mediów (kwota podlegająca zwrotowi zostanie pomniejszona o kwotę podatku). Kwota podatku z tytułu ustanowienia odrębnej własności lokali użytkowych wynosi 230.952,00 zł , została uwzględniona przy rozliczaniu środków ze sprzedaży przeznaczonych na fundusz remontowy. Mając na uwadze powyższe kwota zysku podlegająca rozliczeniu wynosi 526.213,06 zł

Zgodnie z zapisem art. 5 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zysk z pozostałej działalności gospodarczej pokrywa ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) za 2017 r., do wysokości 246.469,88 zł. Pozostała część zysku w kwocie 279.743,18 zł zostaje przeznaczona na pokrycie kosztów GZM za 2018 r. – (art.75-77 ustawy prawo spółdzielcze, art.164 ust.1b statutu spółdzielni).

ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO ZA 2017 R. NA NIERUCHOMOŚCI ZNAJDUJĄCE SIĘ W ZASOBACH WSM GROCHÓW

Z zysku netto za 2017 r. w wysokości 526,2013,06 zł na poszczególne nieruchomości znajdujące się w zasobach WSM Grochów przypadają kwoty :

<u>nieruchomość jednobudynkowa</u> (budynek Kobielska 1)	16.193,23 zł
z czego na:	
- na pokrycie kosztów GZM za 2018 r	16.193,23 zł
<u>nieruchomość trzybudynkowa</u> (budynki Garwolińska 7 i 9 oraz Grochowska 186)	91.860,60 zł
z czego na:	
- na pokrycie kosztów GZM za 2017 r.	63.934,38 zł
- na pokrycie kosztów GZM za 2018r.	27.926,22 zł
<u>nieruchomość siedmiobudynkowa</u> (budynki Kobielska 11, 13, 15, 17, 19 oraz Grochowska 200 i 202)	418.159,23 zł
z czego na:	
- na pokrycie kosztów GZM za 2017 r.	182.535,50 zł
- na pokrycie kosztów GZM za 2017 r.	235.623,73 zł