

Poznań, dnia: 26.06.2020r.

L d. P/1035 / 2020

**Komisja Rewizyjna
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Dębina”
w Poznaniu**
os. Dębina 106
61-450 Poznań

Dotyczy: protokołu z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 04.06.2020r.

W nawiązaniu do protokołu Komisji Rewizyjnej z dnia 04.06.2020r. Zarząd informuje:

I. Sprawy bieżące

Ad. 1 – zostało omówione w oddzielnym piśmie

Ad. 2. Zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami Zarząd wystąpił do zainteresowanych osób o złożenie oświadczeń, z których wynika, że pomieszczenia dodatkowe wykorzystują na cele mieszkaniowe i nie prowadzą w nich żadnej działalności gospodarczej. Od tego momentu SM Dębina nie nalicza podatku Vat za te pomieszczenia. Do czasu wpłynięcia oświadczeń wystawiono faktury za I kwartał 2020r z naliczonym podatkiem Vat, ale zostało to już skorygowane poprzez wystawienie stosownych faktur korygujących w kwietniu 2020 i ujęte w raportach JPK kierowanych do Urzędu Skarbowego. Naliczone kwoty podatku Vat zostały już odzyskane i po tej korekcie mieszkańcy są obciążani z zastosowaniem zwolnienia podatkowego. Kilka osób do dnia dzisiejszego jeszcze nie złożyło oświadczeń.

Na ostatnim posiedzeniu Rada Nadzorcza podjęła decyzję, że SM Dębina nie będzie korygować poprzedniego roku, ponieważ nie były wcześniej złożone oświadczenia.

Ad. 3 - Podczas przeprowadzania przetargu nie stwierdzono nieprawidłowości. Sprawa została wyjaśniona podczas Posiedzenia Rady Nadzorczej w dniu 08.06.2020r.

Ad. 4 - Wyjaśniamy, że przedstawiony przez Komisję Rewizyjną podczas posiedzenia Rady Nadzorczej dokument bez podpisów nie był oryginalnym egzemplarzem, ale kserokopią, która została wykonana w momencie wpływu do

Spółdzielni w celu przekazania do osoby odpowiedzialnej za szczegółowe rozliczenia mediów i opracowania. Na tej kserokopii nie mogło być podpisów ani adnotacji o zapłacie, które są zamieszczane na dokumencie oryginalnym.

Ad. 5 - Dokumenty, o które wnioskuje komisja są sukcesywnie zamieszczane na stronie internetowej w zakładce Rady Nadzorczej

Ad. 6 Punkt ten został przez Radę Nadzorczą ograniczony do zestawienia wartości wynagrodzeń pracowników SM „Dębina” z wyłączeniem członków Zarządu.

Zarząd przekazał Komisji Rewizyjnej kserokopie PIT-11 wystawionych dla pracowników i członków Zarządu. Natomiast PIT-11 wystawione dla osób współpracujących okresowo (szkolenia BHP i Inspektor Nadzoru) zostały zamieszczone na stronie internetowej w zakładce Rady Nadzorczej.

Ad. 7 – stan czystości na terenie całego osiedla jest systematycznie kontrolowany przez pracowników Spółdzielni. W przypadkach stwierdzenia uchybień firmy sprzątające są wzywane do natychmiastowego ich usunięcia.

II. Sprawozdanie finansowe za 2019r.

1. Część opisowa.

Pkt 1 – Wyjaśniamy, że karty którymi posługuje się Zarząd SM Dębina są kartami debetowymi.

Pkt 4 – Komisja przytoczyła **niepełny** zapis, ponieważ w następnym zdaniu jest mowa, że „Fundusz jest zasilany przez wpływy z wynajmu pomieszczeń klubu „Dębczak”, który działa na terenie Osiedla Dębina. W 2019 roku powyższe wpływy były wystarczające do pokrycia poniesionych kosztów, dlatego nie przeprowadzono odpisu, o czym Rada Nadzorcza była kilkakrotnie informowana, przy omawianiu sprawozdań kwartalnych, uzyskano akceptację Rady Nadzorczej dla takiego działania.

Pkt 8 – Zgodnie z polityką rachunkowości w Spółdzielni dokumentacja zakupionych niskocennych materiałów np. wodomierzy czy kluczy odbywa się na kontach księgowych pozostałych kosztów operacyjnych wg zasad ogólnych. Rozchód i zużycie jest dokumentowane protokołem w momencie montażu u lokatora, a przede wszystkim jest wystawiana faktura obciążająca mieszkańca. Materiały nie zużyte w danym roku są spisywane w ramach przeprowadzanego spisu z natury w pomieszczeniu Zarządu.

Pkt 9 – W 2019 roku nie wystąpiły koszty, które dotyczyły jednocześnie w/w roku oraz innych lat. Dlatego nie było konieczności rozliczenia międzyokresowego.

W kwestii datowania sprawozdania wyjaśniamy, że pierwotny okres

sporządzenia i podpisania sprawozdania upływał 31.03.2020r. Wcześniej były prowadzone rozmowy z firmami audytorskimi na prośbę Rady Nadzorczej. Odkonano także spotkanie z osobą, która miała takie badanie przeprowadzić. Późniejsze wydarzenia związane z pandemią wstrzymały i przesunęły w czasie wiele terminów. Termin na sporządzenie i podpisanie sprawozdania został przesunięty na 30.06.2020. Także z opóźnieniem Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na podpisanie Umowy z biegłym księgowym.

Ostateczna wersja sprawozdania, uwzględniająca ewentualne korekty uzgodnione z biegłym rewidentem, zostanie datowana zgodnie z faktycznym terminem jego sporządzenia.

2. Dodatkowych informacji i wyjaśnień wymaga także:

Omówienie metody wyceny aktywów i pasywów (również amortyzacji)

Środki trwałe - Data w informacji o umorzeniu środków trwałych została skorygowana.

Inne należności – 10.796,22 zł

Na wymienioną kwotę składają się :

zadłużenie podnajemców lokali użytkowych : 5.485,15

należności za odczyty i spuszczenie wody : .5.311,07

To są bardzo stare należności, w przypadku lokali użytkowych nie ma dawno tych najemców, próby ściągania okazały się bezskuteczne, podobnie ma się sprawa z należnościami za odczyty i spuszczenie wody. Postulujemy spisanie w/w kwot w straty.

Pasywa

Zmniejszenie zaliczek czynszowych do rozliczenia w 2019 w stosunku do 2018 roku wynika z ich zmniejszenia po rozliczeniu mediów za 2018 rok.

Inne zobowiązania

Kaucje- w załączeniu przedstawiamy zestawienie obrotów i sald dla kaucji.

Nie wchodzi w skład tych kaucji te dotyczące Klubu, ponieważ są one wykazane w „ pozostałych rozrachunkach „ o czym poniżej.

Umorzenie kredytów – to są odsetki od kredytów mieszkaniowych tzw „ starego portfela”, które w poprzednich latach, przed wieloma zmianami Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, były przekazywane do Banku PKO, który kiedyś kredytował budowę mieszkań spółdzielczych. Znaczne kwoty zostały przekazane w momentach przekształceń wcześniejszych, związanych z wpłatami mieszkańców, jeszcze wiele lat przed przekształceniami za 1 zł. Kwota 5.455,85 oraz potrącenie umorzenia w 2019 Pana Kudlińskiego w kwocie 1.592,94 łącznie 7.048,79 zł postulujemy

przeksięgować w pozostałe przychody operacyjne albo zyski nadzwyczajne.

Uaktualnienie należności - w 2019 roku nie wystąpiły.

Pozostałe rozrachunki

Na to składają się nierozliczone na 31.12.2019 dwie kaucje za korzystanie z Klubu po 500 zł, które zostały rozliczone już w 2020 roku.

Kwota 182,42 zł to zwrot należności z Urzędu Skarbowego dla pracownika z tytułu nadpłaty, który na 31.12.2019 nie został jeszcze zwrócony pracownikowi. Nastąpiło to już na początku stycznia i saldo wynosi „0”.

Rozrachunki z tytułu zaliczek :

Na to składa się nie rozliczone na 31.12.19 zobowiązanie Spółdzielni z tytułu zaliczek wobec :

Marek Szymański – 613,11

Krzysztof Mieszala - 3,84

Zaliczki zostały rozliczone w 2020 roku.

Struktura Kosztów

Niewielkie błędy obliczeniowe, głównie dotyczące dodatkowych , w większości wtórnych wskaźników, a nie stanowiące kwot źródłowych, wynikających z zapisów księgowych, zostały skorygowane.

Wyniki brutto.

W sprawozdaniu są wykazane zarówno wyniki brutto, jak i wyniki netto, w zależności od rodzaju elementów sprawozdania. W Rachunku Zysków i Strat są ujęte zysk brutto, podatek dochodowy i zysk netto. W Bilansie, zgodnie z zasadami ujmuje się tylko zysk netto. Natomiast dane uzupełniające „ustrukturyzowane „ wymagają pokazania czym różni się zysk brutto i netto. W informacji dodatkowej w różnych miejscach są zarówno wyniki netto i brutto.

III. Plan finansowy na 2020r.

1. Stawka eksploatacji na 2020 rok.

Stawka 2,27 zł/m² jest obowiązującą i przyjętą Uchwałą Rady Nadzorczej stawką w SM Dębina i w tabeli pełni funkcję pomocniczą, a nie obliczeniową. Dzięki temu możemy się zorientować o ile przekraczamy uchwaloną stawkę i czy wystarczy środków z pożytków na pokrycie różnicy. Dzięki uzyskiwanym pożytkom stawka może być niższa dla mieszkańców.

2. Kwota składek ZUS w 2020 jest zaplanowana wyższa niż w 2019 przy podobnych płacach, ponieważ **wzrosły DIETY** dla członków Rady Nadzorczej, których wysokość jest automatycznie waloryzowana co roku wraz ze wzrostem płacy minimalnej.

3. Koszt zimnej wody.

Plan kosztów i przychodów opiera się przede wszystkim na kwotach dotyczących

faktycznego wykonania z roku ubiegłego, a nie kwotach zaplanowanych w roku ubiegłym, które opierały się na wykonaniu jeszcze poprzedniego roku.

4. Koszty operacyjne

Nie nastąpił wzrost kosztów operacyjnych. Jest odwrotnie, nastąpiło **zmniejszenie** tych kosztów, bo wykonanie za 2019 wyniosło 49.124, a plan na 2020 przewiduje 40.000 zł. Tak samo wykonanie I kwartału 2020 jest zdecydowanie niższe niż w I kwartale 2019,

Z-ca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Debina"

Krzysztof Mieszala

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
"DEBINA"
Marek Szymański