

Tychy, 31.10.2019 r.

Zarząd

Spółdzielnia Mieszkaniowa „FELIN”,
20-281 Lublin, ul. Wł. Jagiełły 10

1. Po uzyskaniu dodatkowych wyjaśnień już po sporządzeniu Raportu ze strony Pani Głównej Księgowej, wskazujących, że wartość kosztów robót remontowych wykonanych „siłami własnymi” z jednej strony zwiększyła sprzedaż wewnętrzną ale jednocześnie zmniejszyła zmianę stanu produktów w Rachunku Zysków i Strat za lata 2014 i 2015, tym samym nie nastąpiło zawyżenie wyniku finansowego w tych latach. Brak jest danych o sposobie wyliczenia zmiany stanu produktów w Informacji dodatkowej oraz w Polityce rachunkowości. Natomiast w Rachunku Zysków i Strat za rok 2017 również nie nastąpiło zawyżenie wyniku finansowego, gdyż niesłusznie zostały ujęte na kontach kosztów Spółdzielni roboty związane z instalacją mierników ciepła, które to koszty zostały pokryte przez członków Spółdzielni.

2. Audytorzy po powtórnej i wnikliwej analizie Regulaminu przetargów na roboty remontowe w Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie, uchwalonym przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w dniu 28.04.2011 r. oraz Uchwały nr 21/18 Rady Nadzorczej z dnia 19.07.2018 w sprawie: wyznaczenia Członka Rady Nadzorczej do Komisji Przetargowej powołanej w celu rozstrzygania przetargów na roboty remontowe stwierdzają, że zgodnie z § 1 pkt 2 Regulaminu przetargów na roboty remontowe, przedstawiciel Rady Nadzorczej w Komisji Przetargowej występuje z „głosem opiniodawczym”, nie uczestnicząc w podejmowaniu decyzji co do wyboru wykonawcy tym samym „nie współuczestniczy w zarządzaniu”.

Wobec powyższego audytorzy Aneks nr 1 zmieniają pierwotną treść Raportu dotyczącym Prawidłowości sporządzania (badanie) sprawozdań finansowych rocznych za lata obrotowe 2014, 2015, 2016, 2017 na stronie 151 oraz dotyczącym Zgodności ze Statutem i prawem uchwał podejmowanych przez organy spółdzielni na stronie 189.

3. Po sporządzeniu Raportu zostały przedstawione dokumenty uzupełniające dotyczące przetargów na wybór wykonawców robót i usług, które zostały uwzględnione i zawarte w Aneksie nr 1.

Z poważaniem

BIEGŁY REWIDENT
Jerzy Cyran
nr ewid. 11761

Aneks nr 1 (ujednolicony)

**RAPORT Z AUDYTU CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „FELIN” W LUBLINIE za okres 01.01.2014 – 31.12.2018**

Część I

**IV. Prawdliwość sporządzania (badanie) sprawozdań
finansowych rocznych za lata obrotowe 2014, 2015, 2016, 2017**

przed korektą

Podstawa opinii z zastrzeżeniem

W roku 2014 oraz 2015 dokonano zaksięgowania jako obciążenie Funduszu Remontowego i jako przychód wewnętrzny, skalkulowaną wartość kosztów robót remontowych wykonanych „siłami własnymi”, które nie zostały udokumentowane żadnym dokumentem potwierdzającym wykonanie tych robót. Zasada przeksięgowywania kosztów remontowych wykonanych „siłami własnymi” nie miała zastosowania w innych latach obrotowych. Zaksięgowanie wykonanych robót jako przychód wewnętrzny spowodowało poprawę wyniku finansowego w roku 2014 o kwotę 94 635,00 zł a w roku 2015 o kwotę 93 135,00 zł. W Rachunku Zysków i Strat za okres 01.01.2015 - 31.12.2015 r. do pozostałych kosztów rodzajowych został ujęty niedobór GZM roku poprzedniego w kwocie 63 059,17 zł. Niedobór ten powinien zostać rozliczony na koszty poszczególnych nieruchomości. W Rachunku Zysków i Strat za rok 2017 w pozycji B III Usługi obce występuje kwota 823 608,10 zł, natomiast z podsumowania sald kont kosztowych składających się na wartość pozycji Usługi obce wynika kwota 1 191 325,20 zł co wskazuje, że wynik finansowy za rok 2017 został zawyżony o 367 717,10 zł.

Występuje dużo błędów w księgowaniu kosztów mediów obciążających poszczególne nieruchomości. Poniżej wymienia się kilka z nich.

W roku 2014 zostały zawyżone wskutek błędnych księgowania koszty zużycia C.O. i C.W. dotyczące nieruchomości Pergolowa 1. Na podstawie faktury z nadanym nr księgowym Z-151 zaksięgowano w koszty C.O. nieruchomości Pergolowa 1 kwotę 4 934,58 zamiast kwotę 2 188,00 zł, na podstawie faktury z nadanym nr księgowym Z-261 zaksięgowano w koszty C.O. nieruchomości Pergolowa 1 kwotę 5 107,67 zł zamiast kwotę 2 887,00 zł.

Na podstawie faktury z nadanym nr księgowym Z/106 zaksięgowano niesłusznie w koszty C.W. nieruchomości Pergolowa 1 kwotę 5 904,41 zł, które to koszty dotyczyły nieruchomości Pergolowa 4, na podstawie faktury z nadanym nr księgowym Z/201 zaksięgowano niesłusznie w koszty C.W. nieruchomości Pergolowa 1 kwotę 5 904,41 zł, które to koszty dotyczyły nieruchomości Pergolowa 4.

W sumie nieruchomość Pergolowa 1 została niesłusznie obciążona z tytułu kosztów C.O. kwotą 4 967,25 zł (z korzyścią dla Pergolowej 5), oraz została niesłusznie obciążona z tytułu kosztów C.W. kwotą 9 642,86 zł (z korzyścią dla Pergolowej 4). Szczegółowo powyższe błędy przedstawione są w części II Raportu.

po korekcie

Podstawa opinii z zastrzeżeniem

W roku 2014 oraz 2015 dokonano zaksięgowania jako obciążenie Funduszu Remontowego i jako przychód wewnętrzny, skalkulowaną wartość kosztów robót remontowych wykonanych „siłami własnymi”, które nie zostały udokumentowane żadnym dokumentem potwierdzającym wykonanie tych robót.

Występują nieprawidłowości przy rozliczaniu mediów na wielu nieruchomościach polegające na zaniżaniu kosztów podgrzania wody a zawyżaniu kosztów c.o.. Występuje również dużo błędów w księgowaniu kosztów mediów obciążających poszczególne nieruchomości. Poniżej wymienia się kilka z nich.

W roku 2014 zostały zawyżone wskutek błędnych księgowień koszty zużycia C.O. i C.W. dotyczące nieruchomości Pergolowa 1. Na podstawie faktury z nadanym nr księgowym Z-151 zaksięgowano w koszty C.O. nieruchomości Pergolowa 1 kwotę 4 934,58 zamiast kwotę 2 188,00 zł, na podstawie faktury z nadanym nr księgowym Z-261 zaksięgowano w koszty C.O. nieruchomości Pergolowa 1 kwotę 5 107,67 zł zamiast kwotę 2 887,00 zł.

Na podstawie faktury z nadanym nr księgowym Z/106 zaksięgowano niesłusznie w koszty C.W. nieruchomości Pergolowa 1 kwotę 5 904,41 zł, które to koszty dotyczyły nieruchomości Pergolowa 4, na podstawie faktury z nadanym nr księgowym Z/201 zaksięgowano niesłusznie w koszty C.W. nieruchomości Pergolowa 1 kwotę 5 904,41 zł, które to koszty dotyczyły nieruchomości Pergolowa 4.

W sumie nieruchomość Pergolowa 1 została niesłusznie obciążona z tytułu kosztów C.O. kwotą 4 967,25 zł (z korzyścią dla Pergolowej 5), oraz została niesłusznie obciążona z tytułu kosztów C.W. kwotą 9 642,86 zł (z korzyścią dla Pergolowej 4). Szczegółowo powyższe błędy przedstawione są w części II Raportu.

VI. Zgodność ze Statutem i prawem uchwał podejmowanych przez organy spółdzielni

Treść końcowego Wniosku

Przed korektą

Wnioski

Wszystkie Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia za wyjątkiem Uchwały niżej wymienionej były zgodne ze Statutem i obowiązującym prawem.

Poniższa Uchwała Rady Nadzorczej, w której zgodnie z jej treścią Członek Rady Nadzorczej ma wpływ na podejmowanie decyzji o wyborze wykonawców robót jest niezgodna z w Ustawą Prawo Spółdzielcze art. 46 § 1 pkt 2 i Statutem § 54 ust. 1 pkt 2), gdyż w przepisach tych określa się że Rada Nadzorcza jest organem kontrolnym dla Zarządu a nie współuczestniczy w zarządzaniu.

„Uchwała nr 21/18 z dnia 19.07.2018 w sprawie: wyznaczenia Członka Rady Nadzorczej do Komisji Przetargowej powołanej w celu rozstrzygania przetargów na roboty remontowe. Uchwała niezgodna z Ustawą ani Statutem Spółdzielni”.

Po korekcie

Wnioski

Wszystkie Uchwały Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia były zgodne ze Statutem i obowiązującym prawem.

I. Przetargi na wybór wykonawców robót i usług oraz rozliczenie robót budowlanych

Przed korektą str. 18 - przetarg 28.10.2015 r.

3.

Na wykonanie prac remontowo-budowlanych tj. remont elewacji wraz z wymianą instalacji odwodnienia i naprawą chodnika – budynek ul. Wł. Jagiełły 24 (KFM) została wybrana według zapisów w Protokole z przetargu firma TER-BUD Przedsiębiorstwo s.c. R. i P. Poluchowicz z/s w Lublinie (brak jakichkolwiek ofert na tego rodzaju prace w dokumentacji przetargowej). W dniu 05.10.2015 r. zawarto umowę nr 2/10/15 na wykonanie w/w prac z w/w firmą na ogólna wartość wykonanych usług w cenie netto 33 000,00 zł.

Po korekcie

3.

Na wykonanie prac remontowo-budowlanych tj. remont elewacji wraz z wymianą instalacji odwodnienia i naprawą chodnika – budynek ul. Wł. Jagiełły 24 (KFM) została wybrana według zapisów w Protokole z przetargu firma TER-BUD Przedsiębiorstwo s.c. R. i P. Poluchowicz z/s w Lublinie, która złożyła ofertę na wykonanie tych robót – kosztorys z adnotacją dot. ustalenia ceny ostatecznej za przedmiotowe roboty. (brak innych ofert na tego rodzaju prace w dokumentacji przetargowej). W dniu 05.10.2015 r. zawarto umowę nr 2/10/15 na wykonanie w/w prac z w/w firmą na ogólna wartość wykonanych usług w cenie netto 33 000,00 zł.

Przed korektą str. 20/21 - przetarg 28.04.2016 r.

1.

Spośród tych 4 firm do których zostały wysłane zaproszenia do złożenia ofert na wykonanie robót elewacyjnych a od których brak złożonych ofert

(po zakończeniu analizy dokumentów zgromadzonych w segregatorach, zawierających komplet danych, została dostarczona audytorom dokumentacja przechowywana w odrębnym miejscu zawierająca 3 kosztorysy ofertowe na wykonanie „REMONTU ELEWACJI WRAZ Z MALOWANIEM – STRONA ZACHODNIA OD GARAZY” w budynku przy ul. Wł. Jagiełły 16, złożone przez 3 firmy:

- OBELISK Usługi Remontowo Budowlane G. Palusiński cena 180 650,89 zł
- Przedsiębiorstwo Budowlane NORMA K. Wichrowski cena 181 633,87 zł
- BUDREX Andrzej Bochenek cena 190 943,45 zł)

została wybrana 1 oferta, według Protokołu, najtańsza firmy TER-BUD Przedsiębiorstwo s.c. R. i P. Poluchowicz z/s w Lublinie z którą podpisano w dniu 17.05.2016 r. umowę nr 1/05/16 na realizację ocieplenia ścian zewnętrznych łącznie z remontem balkonów i montażem obróbek blacharskich według cen netto:

- a) wykonanie elewacji, ul. Wł. Jagiełły nr 6, nr 12, nr 16 za łączną kwotę netto 439 000,00 zł, brutto 474 120,00 zł, w terminie do dnia 30.11.2016 r.
 - b) pozostałe wykonanie elewacji, ul. Wł. Jagiełły nr 6 i nr 16 za kwotę netto 416 000,00 zł, brutto 449 280,00 zł, w terminie do dnia 30.11.2017 r.
- Łącznie cena netto 855 000,00 zł, cena brutto 923 400,00 zł.

Po korekcie

1.

Spośród tych 4 firm do których zostały wysłane zaproszenia do złożenia ofert na wykonanie robót elewacyjnych a od których brak złożonych ofert

(po zakończeniu analizy dokumentów zgromadzonych w segregatorach, zawierających komplet danych, została dostarczona audytorom dokumentacja przechowywana w odrębnym miejscu zawierająca 3 kosztorysy ofertowe na wykonanie „REMONTU ELEWACJI WRAZ Z MALOWANIEM – STRONA ZACHODNIA OD GARAZY” w budynku przy ul. Wł. Jagiełły 16, złożone przez 3 firmy:

- OBELISK Usługi Remontowo Budowlane G. Palusiński cena 180 650,89 zł
- Przedsiębiorstwo Budowlane NORMA K. Wichrowski cena 181 633,87 zł
- BUDREX Andrzej Bochenek cena 190 943,45 zł)

oraz oferta ogólna firmy TER-BUD Przedsiębiorstwo s.c. R. i P. Poluchowicz cena 439 000,00 zł + 416 000,00 zł netto.

Została wybrana 1 oferta, według Protokołu, najtańsza firmy TER-BUD Przedsiębiorstwo s.c. R. i P. Poluchowicz z/s w Lublinie z którą podpisano w dniu **17.05.2016** r. umowę nr 1/05/16 na realizację ocieplenia ścian zewnętrznych łącznie z remontem balkonów i montażem obróbek blacharskich według cen netto:

- a) wykonanie elewacji, ul. Wł. Jagiełły nr 6, nr 12, nr 16 za łączną kwotę netto 439 000,00 zł, brutto **474 120,00 zł**, w terminie do dnia 30.11.2016 r.
 - b) pozostałe wykonanie elewacji, ul. Wł. Jagiełły nr 6 i nr 16 za kwotę netto 416 000,00 zł, brutto **449 280,00 zł**, w terminie do dnia 30.11.2017 r.
- Łącznie cena netto 855 000,00 zł, cena brutto **923 400,00 zł**.

Przed korektą str. 37 - przetarg 10.08.2018 r.

H

Przed 10 sierpnia 2018 r. Spółdzielnia zamieściła na stronie internetowej ogłoszenie o przetargu na „dostawę i montaż 60 szt. balustrad zabezpieczających na balkonach budynku”. W dokumentacji przetargowej brak złożonych ofert. Umowę nr 5/R/2018 w dniu 05.09.2018 r. na wykonanie i montaż 60 szt. balustrad zabezpieczających na balkonach budynku mieszkalnego przy ul. Wł. Jagiełły 16 w Lublinie podpisano z firmą STAHLPOL Sp. z o.o., ul. Małgiewska 18, Lublin. Wartość umowy 17 400,00 zł netto. Termin wykonania robót 20.11.2018 r. Ze względu na brak dostępu do mieszkań nie naliczono kar za nieterminową realizację umowy. Wykonanie powyższych robót potwierdzono Protokołem ostatecznym odbioru prac remontowo-budowlanych z dnia 27.12.2018 r. W dniu 31.12.2018 r. została wystawiona przez w/w firmę faktura (po korekcie) na kwotę **15 950,00 zł netto**.

Po korekcie

H

Przed 10 sierpnia 2018 r. Spółdzielnia zamieściła na stronie internetowej ogłoszenie o przetargu na „dostawę i montaż 60 szt. balustrad zabezpieczających na balkonach budynku”. Przedstawiono dokumentację przetargową zawierającą oferty od Firm:

- Umowę nr 5/R/2018 w dniu 05.09.2018 r. na wykonanie i montaż 60 szt. balustrad zabezpieczających na balkonach budynku mieszkalnego przy ul. Wł. Jagiełły 16 w Lublinie podpisano z firmą STAHLPOL Sp. z o.o., ul. Małgiewska 18, Lublin. Wartość umowy 17 400,00 zł netto. Termin wykonania robót 20.11.2018 r. Ze względu na brak dostępu do mieszkań nie naliczono kar za nieterminową realizację umowy. Wykonanie powyższych robót potwierdzono Protokołem ostatecznym odbioru prac remontowo-budowlanych z dnia 27.12.2018 r.

6