

Sprawozdanie
Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach
za 2019 r.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w 2019 roku działała w składzie:

Przewodniczący	<i>Joanna Zobek</i>
Członek	<i>Bogdan Orliński</i>
Członek	<i>Krzysztof Podsiadło</i>

Na posiedzeniu w dniu 17.03.2020 r. Komisja Rewizyjna zapoznała się ze sprawozdaniem finansowym za rok 2019. Sprawozdanie to obejmowało Bilans oraz Rachunek Zysków i Strat wraz z załącznikami do bilansu za 2019 rok. Bilans, zgodnie z Art. 64 ustawy o rachunkowości, nie podlegał obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta, jak również Spółdzielnia nie miała obowiązku sporządzenia przepływu środków pieniężnych oraz zmian w funduszach Spółdzielni.

Komisja stwierdziła, że sprawozdanie finansowe :

- sporządzone zostało zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. z późniejszymi zmianami , stosowanymi w sposób ciągły na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- jest zgodny co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa, statutem Spółdzielni i ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r.- o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami, ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992 r. z późniejszymi zmianami oraz rozporządzeniami wykonawczymi,
- przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny rentowności oraz wyniku finansowego działalności gospodarczej za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r., jak też sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.

Bilans, sporządzony na dzień 31.12.2019 roku, wykazuje sumę po stronie aktywów i pasywów 18 460 924,23 zł i daje spadek w stosunku do wielkości bilansu otwarcia o 656 844,91 zł. Różnica między bilansem otwarcia i zamknięcia wynika m. in. :

1. z uzyskanego wyniku finansowego 141 tys. zł,
2. umorzenia majątku trwałego i zmniejszeniem majątku wskutek wyodrębnienia 10 lokali mieszkalnych i 3 garaży – 689 tys. zł,

Zmniejszenie śr. Trwałych	
lokale mieszkalne	533 919,57
garaże	8 034,55
drogi	4 511,62
pozostałe	11 676,04
Razem	<u>558 141,78</u>

Spółdzielnia nie ma zadłużenia z tytułu kredytów.

Rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto 141 769,20 zł co w porównaniu do roku 2018 daje wynik wyższy o kwotę 639,09 zł. Osiągnięty wynik dodatni za 2019 rok niewiele różni się wysokością od wyniku za 2018 rok – 141 130,11 zł. Wysoki wskaźnik rentowności działalności gospodarczej (poza Gospodarką zasobami mieszkaniowymi) – ponad 34 procent, jest efektem wyegzekwowania należnych odsetek z tytułu zaległości. W roku 2019 kwota ta wyniosła 16,3 tys. zł i było to więcej o 9,1 tys. zł niż w 2018 roku. Wzrost wyniku finansowego odzwierciedla zysk brutto, który wyniósł za 2019 rok 176,2 tys. zł a w roku 2018 - 170,4 tys. zł. Wzrost wyniku brutto nie przełożył się na wzrost wyniku netto w związku tym, iż przyrost przychodów wynika z odsetek opodatkowanych. Zwolnione z podatku są tylko odsetki od zaległości od zasobów mieszkalnych. Spółdzielnia zapłaciła o 5,2 tys. zł większy podatek dochodowy od osób prawnych w stosunku do roku ubiegłego.

Osiągnięty wynik 141 769,20 zł – 8 245,41 zł = 133 523,79 zł zrównoważy koszty przypadające na stawkę eksploatacyjną w wysokości 0,22 zł/m² a dochód z pożytków nieruchomości w kwocie 8 245,41 zł (10 179,41 zł – podatek 19% = 1 934,0 zł) zostanie przypisany tej nieruchomości, na której został osiągnięty:

1.	Zawilców	1 086,44
2.	Myśliwska	4 484,67
3.	Krasińskiego	401,50
4.	Wczasowa	387,98
5.	Franciszkańska	481,60
6.	Śląska	1 285,08
7.	Sienkiewicza	<u>118,14</u>
		8 245,41

W ramach poszczególnych sfer działalności Spółdzielni wyniki były następujące:

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Usługi dla lokali użytkowych	298 033,19	191 642,22	106 390,97
<i>w tym wynajmowanych</i>	<i>258 813,41</i>	<i>155 563,50</i>	103 249,91
Usługi dla garaży	60 628,24	46 320,55	14 307,69
Pozostała sprzedaż	12 326,32	2 146,91	10 179,41
Przych. i koszty z operacji finans.	42 865,13		42 865,13
Pozost.przych. i koszty operacyjne	2 888,28	442,28	2 446,00
Razem (wynik brutto)	416 741,16	240 551,96	176 189,20

podatek dochodowy

34 420,00

Wynik netto

141 769,20

Tabela nie pokazuje wyniku z działalności dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wynik z tej działalności w rachunku zysków i strat skorygowany został o salda kosztów i przychodów na poszczególnych nieruchomościach, które zgodnie z przepisami art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększą koszty bądź przychody roku następnego. Wynik na poszczególnych nieruchomościach został ustalony po rozliczeniu mediów tzn. różnice między naliczeniami i kosztami faktycznie poniesionymi za rok obrachunkowy (woda, centralne ogrzewanie) zaliczone zostały do rozrachunków i będą stanowić kwoty do rozliczenia za odpowiedni okres rozliczeniowy. W efekcie powyższych działań wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jest zerowy i nie ma wpływu na wynik podatkowy Spółdzielni.

Opłaty za śmieci rozliczane są bezpośrednio z właściwym Urzędem Miasta. Nie mają wpływu na koszty i naliczenia. Wykazywane są jako saldo rozliczeń z Urzędami Miast.

W roku 2019

prowadzonych było:

- 9 postępowań sądowych
- 6 postępowań komorniczych.

Przedmiotem prac Komisji była kontrola działalności Spółdzielni, wykonywana poprzez bieżące śledzenie przebiegu działań gospodarczych Zarządu Spółdzielni oraz realizacji zaleceń i wniosków organów samorządowych, a także poszczególnych członków Spółdzielni.

Spółdzielnia w 2019 roku poddana była jednej kontroli zewnętrznej prowadzonej przez Państwową Inspekcję Pracy - Okręgowy Inspektorat Pracy w Katowicach.

Kontrola prowadzona była w okresie 3.10 – 23.10.2019 roku i obejmowała prawidłowość zawieranych umów cywilno-prawnych i umów o pracę, czas pracy i należne wynagrodzenia. Kontrola zakończyła się wystąpieniem z 23.10.2019, w którym nie stwierdzono większych uchybień.

Analizie poddawane były również działania Zarządu w zakresie windykacji zaległych opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych. Zaległości w opłatach wynoszą na koniec grudnia 2019 roku – 231 505,61 zł (spadły w stosunku do roku 2018 o 12 619,05 zł) co stanowi 3,85% przychodów z działalności operacyjnej. Wskaźnik ten w roku 2018 wyniósł 4,21%, w 2017 wyniósł 4,56%

Działalność Komisji realizowana była również poprzez obecność jej członków na wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, gdzie miała wpływ na podejmowane tam ustalenia, w tym zwłaszcza na wielkość i kierunki nakładów na przedsięwzięcia remontowo-modernizacyjne.

Spółdzielnia w 2019 realizowała działania określone w Statucie (§4), traktując priorytetowo działania dotyczące zarządzaniem nieruchomościami, ich remontowaniem a także podnoszeniem standardu i estetyki. Istotną i czasochłonną działalnością okazało się bieżące usuwanie 72 zgłoszeń dotyczących awarii na osiedlach, które każdorazowo wpisywane są do książki awarii z uwagami o ich realizacji.

W roku 2019 plan remontowy w wysokości 936 500,00 zł, przyjęty uchwałami RN nr 6/2018 z dnia 18.12.2018 roku i nr 4/2019 z dnia 04.06.2019 roku - został wykonany pod względem finansowym w 83,78% tj. na kwotę 784 646,67zł.

Od strony rzeczowej główne tematy to:

Os. Śląska	<ul style="list-style-type: none"> - wymiana zaworów podpionowych na instalacji centralnego ogrzewania zawory termoregulacyjne w bud. nr 34, - remont schodów terenowych na skarpie przed budynkiem 32,
Os. Franciszkańska	<ul style="list-style-type: none"> - remont zachodniej elewacji budynku nr 35 wraz z remontem loggi,
Os. Zawilców	<ul style="list-style-type: none"> - remont zadaszeń loggi ostatniej kondygnacji, naprawa i konserwacja elementów drewnianych wejść do budynków,
Os. Krasieńskiego - Skowrońskiego	<ul style="list-style-type: none"> - remont klatki schodowej Skowrońskiego 6 i 6A
Os. Myśliwska	<ul style="list-style-type: none"> - malowanie kondygnacji piwnicznych wszystkich budynków, - remont ramp przy budynku Myśliwska 8-10, - remont elewacji budynków Myśliwska 6-12, 14-16, 18, - remont balkonów elewacji zachodniej Myśliwska 22, - remont elewacji północnej Myśliwska 4-4a
Os. Okrzei	<ul style="list-style-type: none"> - remont schodów terenowych.

Wyżej wyszczególniono tylko prace wymagające znacznych nakładów finansowych, a oprócz tego wykonano szereg mniejszych prac remontowych;

- zakładanie turbowentów na kominy celem przywrócenia prawidłowej wentylacji w mieszkaniach
- naprawy połączeń dachowych,
- czyszczenie poziomów kanalizacji sanitarnej,
- naprawę monitoringu,
- naprawę ogrodzenia,
- izolacja ścian garażowych garaży wbudowanych,
- naprawy, modernizację i konserwację oświetlenia,
- usuwanie awarii wodociągowych,

- naprawy bram wjazdowych,
- bieżące uaktualnianie oferty telewizyjnej – AZART,
- naprawy, konserwacje i poszerzanie ofert na placach zabaw,
- adaptacje pomieszczeń wspólnych na rowerownie,
- inne drobne.

Wszystkie prace dociepleniowe wymagały uzyskania pozwolenia na budowę i takie Spółdzielnia posiada.

Wejście w życie z dniem 1 stycznia 2019 r. ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów spowodowało możliwość wykupu gruntu z bonifikatą. Bonifikatę i warunki wykupu określają poszczególne Gminy. W imieniu posiadaczy spółdzielczych własnościowych i lokatorskich praw do lokalu spłaty dokonuje Spółdzielnia. Zarząd wystąpił z pismem do właścicieli spółdzielczych i lokatorskich praw do lokali mieszkalnych na osiedlach, celem uzyskania zgody na jednorazową wpłatę opłaty przekształceniowej związanej ze zamianą wieczystego użytkowania gruntu na prawo własności.

Z uwagi na konieczność zakumulowania pełnych środków dla dokonania jednorazowych spłat opłat przekształceniowych do w/w wystąpień dołączone zostały deklaracje dokonywania comiesięcznych podwyższonych wpłat przez okres 12 m-cy.

Odzew mieszkańców był następujący:

Ul. Wczasowa –	35 zgód na 83 mieszkańców – 42%
Ul. Franciszkańska –	2 zgody na 16 mieszkańców – 13%
Ul. Brzozowa –	6 zgód na 16 mieszkańców – 38%
Ul. Legionów –	7 zgód na 16 mieszkańców – 44%
Ul. Okrzei –	22 zgody na 47 mieszkańców -47%
Ul. Zawilców –	6 zgód na 21 mieszkańców - 29%

W związku z małą frekwencją oraz faktem, że ww. propozycje nie uzyskały 100% zgody mieszkańców nie podjęto dalszych działań.

Oceniając prowadzoną działalność remontową w 2019 roku możemy stwierdzić, że Zarząd spółdzielni uwzględnia wnioski posiadaczy lokali i utrzymuje budynki we właściwym stanie technicznym oraz zapewnia właściwą estetykę osiedli.

Przedłożone materiały, bilans i rachunek zysków i strat Spółdzielni oraz osiągnięty wynik za 2019 rok pozwalają pozytywnie ocenić pracę Zarządu.

Mając powyższe na uwadze oraz stwierdzając, że bilans i rachunek zysków i strat za 2019 r. sporządzony został prawidłowo, a także uznając osiągnięty wynik finansowy za efekt dużego zaangażowania Zarządu w zapewnienie dodatkowych wpływów poza opłatami eksploatacyjnymi na GZM - Komisja Rewizyjna kieruje do Walnego Zgromadzenia SM „Wspólny Dom” wniosek o zatwierdzenie sprawozdania finansowego wraz z bilansem i rachunkiem zysków i strat za 2019 r. oraz przeznaczenie:

1. osiągniętego za 2019 rok dochodu z pożytków Spółdzielni w kwocie 133 523,79 zł na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej w 2020 roku,
2. osiągniętego dochodu z pożytków z nieruchomości w kwocie 8 245,41 zł na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości, na których został zakumulowany.

Komisja Rewizyjna

1. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
2. Członek Komisji Rewizyjnej
3. Członek Komisji Rewizyjnej

..... *Joanna Lobel*

..... *Bogdan Orłowski*

..... *[Signature]*