

**Sprawozdanie**  
**Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach**  
**za 2020 r.**

---

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w 2020 roku działała składzie:

Przewodniczący	<i>Iwona Wasieczko</i>
Członek	<i>Dorota Brzegowska</i>
Członek	<i>Zdzisław Cop</i>

Komisja Rewizyjna działa od października 2020 roku. Została wybrana przez Radę Nadzorczą, której wybory odbyły się w dniu 22 września 2020 roku na Walnym Zgromadzeniu SM „Wspólny Dom” - uchwała nr 9/2020.

Komisja Rewizyjna zapoznała się ze sprawozdaniem finansowym za rok 2020. Sprawozdanie to obejmuje Wprowadzenie do SF, Bilans, Rachunek Zysków i Strat, Informację dodatkową wraz z załącznikami do bilansu za 2020 rok. Bilans, zgodnie z Art. 64 ustawy o rachunkowości, nie podlega obowiązkowemu badaniu przez biegłego rewidenta, jak również Spółdzielnia nie ma 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.

- sprawozdanie sporządzono przy zastosowaniu uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych wg załącznika nr 5 do ustawy o rachunkowości z 29.09.1994 roku (Dz. U. z 2019 r. poz. 351 ze zm.) oraz na podstawie uchwały nr 10/2020 WZ SM „Wspólny Dom” w Katowicach.

Bilans, sporządzony na dzień 31.12.2020 roku, wykazuje sumę po stronie aktywów i pasywów 18 640 519,31 zł i daje wzrost w porównaniu do roku 2019 - o 179.595,08 zł. Różnica między bilansem otwarcia i zamknięcia wynika m. in. :

1. ze spadku wyniku finansowego z 141,8 tys. zł do 99,9 tys. zł (zmniejszenie o 41,8 tys. zł) ,
2. zmian w majątku trwałym m.in. umorzenia majątku trwałego, zmniejszenia majątku wskutek wyodrębnienia 5 lokali mieszkalnych – 150,5 tys. zł,
3. wzrostu środków finansowych w związku z niewykorzystaniem funduszy specjalnych, głównie remontowego w 2020 roku.

Na koniec 2020 roku Spółdzielnia zarządzała:

- 817 lokalami mieszkalnymi w tym:
  - wyodrębnionych 418
  - lokatorskich 71
  - własnościowych 328
- lokali użytkowych -16
- garaży 154.

Spółdzielnia nie ma zadłużenia z tytułu kredytów.

Rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto 99 935,23 zł co w porównaniu do roku 2019 daje wynik niższy o 41,8 tys.

Na wysokość zysku netto wpływ miała sytuacja epidemiczna w kraju, która wymusiła zamknięcie wielu zakładów usługowych również w naszych zasobach. Przełożyło się do bezpośrednio na obniżenie wpływów z wynajmu.

W ramach poszczególnych sfer działalności Spółdzielni wyniki były następujące:

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Usługi dla lokali użytkowych	282 006,66	195 431,08	86 575,58
Usługi dla garaży	63 112,50	65 655,59	-2 543,09
Pozostała sprzedaż	27 008,44	6 526,35	20 482,09
Przych. i koszty z operacji finans.	18 820,62	358,83	18 461,79
Pozost.przych. i koszty operacyjne	3 050,16	603,30	2 446,86
<b>Razem (wynik brutto)</b>	<b>393 998,38</b>	<b>268 575,15</b>	<b>125 423,23</b>

podatek dochodowy

25 488,00

**Wynik netto**

**99 935,23**

Osiągnięty wynik 99935,23 zł – 7518,09 zł = 92417,14 zł zrównoważy koszty przypadające na stawkę eksploatacyjną w wysokości 0,16 zł/m<sup>2</sup> a dochód z pożytków nieruchomości w kwocie 7518,09 zł (9282,09 zł – podatek 19% = 1764,0 zł) zostanie przypisany tej nieruchomości, na której został osiągnięty.

Wynik netto tworzą głównie wpływy z lokali użytkowych i działalność finansowa, z których wpływy w porównaniu do ubiegłego roku spadły:

	2019 rok			2020 rok		
Usługi dla lokali użytkowych	298 033,19	191 642,22	106 390,97	282 006,66	195 431,08	86 575,58
Przych. i koszty z operacji finans.	42 865,13		42 865,13	18 820,62	358,83	18 461,79

Różnica w dochodach między latami wynosi 44,2 tys. zł. W marcu i kwietniu, zamknięto działalność placówek i w związku z tym zmniejszono opłaty za wynajmowane lokale, tak aby mogły one w przyszłych miesiącach świadczyć swoje usługi. Oprocentowanie środków na kontach bankowych jest znikome i wpływy z tego tytułu dotyczą umów na lokaty z poprzednich okresów.

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.

Analizie poddawane były również działania Zarządu w zakresie windykacji zaległych opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych

W roku 2020 prowadzone były postępowania komornicze wobec 6 osób na kwotę 81 685,32 zł. Wyegzekwowano 7 658,54 zł. Wobec jednej osoby złożono do sądu wnioski o pozbawienie prawa do lokalu, lokal drugiej osoby objęty jest postępowaniem eksmisyjnym. Z powodu epidemii czynności te zostały zawieszona, albowiem zgodnie z obowiązującymi przepisami eksmisja z lokalu może odbyć się po ustaniu stanu epidemicznego. Obie te osoby mają największe zadłużenie - 65,6 tys. zł i nadal nie wnoszą opłat za mieszkania. Ogółem stan zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na koniec 2020 roku wyniósł 212.611,81 zł co stanowi 3,6% przychodu z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM), w roku 2019 – 231 505,61 zł co stanowiło 4,21% przychodów z działalności na GZM. Zaległości nieobjęte postępowaniem windykacyjnym dotyczą okresów nie dłuższych jak 3 miesiące.

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.

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

Spółdzielnia w 2020 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 65 zgłoszeń dotyczących awarii na osiedlach, które każdorazowo wpisywane są do książki awarii z uwagami o ich realizacji.

W roku 2020 plan remontowy w wysokości 1.398.000,00 zł przyjęty uchwałami RN nr 7/2019 z 10.12.2019 roku został wykonany pod względem finansowym w 59,50% tj. na kwotę 831.829,87 zł.

Od strony rzeczowej główne tematy to:

Os. Śląska	- remont elewacji bud 34 i wytypowanych balkonów (160,9 tys. zł)
Os. Franciszkańska	- roboty awaryjne (6,9 tys. zł )
Os. Zawilców	- roboty awaryjne (15,2 tys. zł)
Os. Sienkiewicza	- roboty awaryjne i wymiana podzielników kosztów CO (14,0 tys. zł)
Os. Krasieńskiego - Skowrońskiego	- roboty awaryjne i wymiana podzielników kosztów CO (23,5 tys. zł)
Os. Wczasowa	- remont elewacji wschodniej budynek nr 16 (332,9 tys. zł) - roboty awaryjne i wymiana podzielników CO (36,8 tys. zł)
Os. Myśliwska	- remont kominów i opierzeni lukarn (26,4 tys. zł) - remont balkonów elewacji zachodniej Myśliwska 18-20 (57,5 tys. zł) - remont elewacji szczytowej, zachodniej budynek nr 1 (20,4 tys. zł) - roboty awaryjne i wymiana podzielników kosztów CO (41,7 tys. zł)
Os. Okrzei	- remont oświetlenia klatek schodowych i roboty awaryjne (18,4 tys. zł)
Os. Brzozowa	- modernizacja odwodnienia wjazdów przyziemia (5,1 tys. zł)

	- partycypacja w kosztach wymiany kotła mieszkaniowego (5,7 tys. zł)
Garáže Karliki	- remont pokrycia dachowego (18,6 tys. zł)

Roboty różne i awaryjne to:

- usuwanie usterek instalacji elektrycznej i odgromowej,
- naprawy połączeń dachowych,
- roboty awaryjne wod-kan i co, wymiana zaworów
- naprawę monitoringu,
- naprawę ogrodzenia,
- wykonanie resursu dźwigów osobowych (zgodnie z nowymi przepisami w tym zakresie),
- naprawy oświetlenia,
- 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.

Oceniając prowadzoną działalność remontową w 2020 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 2020 rok pozwalają pozytywnie ocenić pracę Zarządu.

Mając powyższe na uwadze oraz stwierdzając, że bilans i rachunek zysków i strat za 2020 r. sporządzony został prawidłowo, a osiągnięty wynik finansowy zapewnia dodatkowe wpływy 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 2020 r. oraz przeznaczenie:

1. osiągniętego za 2020 rok dochodu z pożytków Spółdzielni w kwocie 92.417,14 zł na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej w 2021 roku,
2. osiągniętego dochodu z pożytków z nieruchomości w kwocie 7.518,09 zł na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości, na których został zakumulowany,

### Komisja Rewizyjna

1. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Wosieczek

2. Członek Komisji Rewizyjnej

D. Szwed

3. Członek Komisji Rewizyjnej

Michał Czapka