

**Sprawozdanie**  
**Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach**  
**za 2021 r.**

---

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w 2021 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 2021. Sprawozdanie to obejmuje Wprowadzenie do SF, Bilans, Rachunek Zysków i Strat, Informację dodatkową wraz z załącznikami do bilansu za 2021 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 01.01.2021 r. do 31.12.2021 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 31.12.2021 roku, wykazuje sumę po stronie aktywów i pasywów 18 138 874,78 zł i daje spadek w porównaniu do roku 2020 - o 501 644,53 zł. i wynika:

1. ze wzrostu wyniku finansowego z 99,9 tys. zł do 179,9 tys. zł,
2. zmian w majątku trwałym m.in. umorzenia majątku trwałego i jego zmniejszenia wskutek wyodrębnienia 12 lokali mieszkalnych – 639,8 tys. zł,

Wyodrębniono z majątku Spółdzielni:

- 11 lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu:
  - 6 mieszkań na os. Myśliwska w Tychach
  - 1 mieszkanie na os. Wczasowa w Katowicach
  - 1 mieszkanie na os. Śląska w Katowicach
  - 3 mieszkania na os. Zawilców w Mikołowie
- 1 lokal mieszkalny o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w Tychach na os. Myśliwska

Na koniec 2021 roku Spółdzielnia zarządzała:

- 817 lokalami mieszkalnymi w tym:
  - wyodrębnionych 430
  - lokatorskich 60
  - własnościowych 327
- lokali użytkowych -16
- garaży 154.

Spółdzielnia nie ma zadłużenia z tytułu kredytów.

Rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto 179 870,23 zł co w porównaniu do roku 2020 daje wynik wyższy o 79,9 tys. Wzrost zysku netto spowodowany jest obniżeniem stawki podatku dochodowego od osób prawnych z 19% do 9% , wzrostem dochodów z najmu pomieszczeń Spółdzielni, a przede wszystkim wpływem środków ze sprzedaży białych certyfikatów. W maju 2017 roku na bazie wykonanych ociepleń budynków dokonano audytu wielkości uzyskanych efektów inwestycji energooszczędnych, co pozwoliło wykorzystać system białych certyfikatów celem pozyskania środków finansowych z ich sprzedaży. W roku 2021 środki te w wysokości 47 tys. zł wpłynęły na konto Spółdzielni.

W ramach poszczególnych sfer działalności Spółdzielni wyniki były następujące:

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Usługi dla lokali użytkowych	300 146,57	190 583,61	109 562,96
<i>w tym wynajmowanych</i>	<i>252 640,66</i>	<i>149 187,65</i>	<i>103 453,01</i>
Usługi dla garaży	64 725,48	51 228,87	13 496,61
Pozostała sprzedaż	73 832,97	13 496,34	60 336,63
Przych. i koszty z operacji finans.	9 280,95	706,18	8 574,77
Pozost.przych. i koszty operacyjne	4 631,70	624,44	4 007,26
<b>Razem (wynik brutto)</b>	<b>452 617,67</b>	<b>256 639,44</b>	<b>195 978,23</b>

podatek dochodowy

16 108,00

**Wynik netto**

**179 870,23**

Osiągnięty wynik 179 870,23 zł – 6 586,03 zł = 173 284,20 zł zrównoważy koszty przypadające na stawkę eksploatacyjną w wysokości 0,30 zł/m<sup>2</sup> a dochód z pożytków nieruchomości w kwocie 6 586,03 zł (7 237,03 zł – 651,00 zł (podatek 9%) = 6 586,03 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 wzrosły:

	2020 rok			2021 rok		
	przychody	koszty	wynik	przychody	koszty	wynik
Usługi dla lokali użytkowych	282 006,66	195 431,08	86 575,58	300 146,57	190 583,61	109 562,96
Przych. i koszty z operacji finans.	18 820,62	358,83	18 461,79	9 280,95	706,18	8 574,77

Różnica w dochodach między latami wynosi 13,1 tys. zł. Wzrost wyniku na lokalach wynika z faktu, że w 2020 roku zamknięto działalność placówek w maju i kwietniu i w związku z tym zmniejszono opłaty za wynajmowane lokale, celem uniknięcia ich bankructwa. Natomiast wpływy z oprocentowania środków na kontach bankowych są znikome i ich wpływ na wysokość wyniku finansowego jest niewielki. Z kwoty 9 280,95 zł; 6 521,74 zł to odsetki z tytułu zaległości w opłatach za mieszkania.

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 2021 skierowano do sądu pozwy wobec 6 osób na kwotę 30 779,75 zł. oraz do komornika na kwotę 4 808,90 zł. Wyegzekwowano 11 724,77 zł. Złożony w poprzednich latach wobec jednej osoby, do sądu, wniosek o pozbawienie prawa do lokalu, a wobec drugiej osoby wszczęte postępowanie

eksmisyjne - z powodu epidemii czynności te nadal pozostają zawieszona, albowiem zgodnie z obowiązującymi przepisami eksmisja z lokalu może odbyć się po ustaniu stanu epidemicznego. Obie te osoby mają największe zadłużenie – 107,0 tys. zł (z czego 90,0 tys. zł jest objęte postępowaniem komorniczym) i nadal nie wnoszą opłat za mieszkania. Ogółem stan zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na koniec 2021 roku wyniósł 321 867,37 zł co stanowi 5,1 % przychodu z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (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.

Spółdzielnia w 2021 roku kontrolowana była przez dwa podmioty zewnętrzne:

1. Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach przeprowadził lustrację pełną od 26 października do 30 listopada 2021 roku. Lustracja objęła lata 2018-2020. O wynikach lustracji, łącznie z listem polustracyjnym Rada Nadzorcza została poinformowana w formie elektronicznej 20.12.2021 roku.
2. Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Chorzowie przeprowadził kontrolę w zakresie:
  - prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest zakład oraz zgłaszania do ubezpieczeń społecznych i ubezpieczenia zdrowotnego,
  - ustalania uprawnień do świadczeń z ubezpieczeń, wypłacania tych świadczeń i dokonywania rozliczeń z tego tytułu,
  - wystawiania zaświadczeń lub zgłaszania do celów ubezpieczeń Społecznych.

Kontrole nie wykazały istotnych nieprawidłowości.

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 2021 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 167 zgłoszeń dotyczących awarii na osiedlach, które każdorazowo wpisywane są do książki awarii z uwagami o ich realizacji.

W roku 2021 plan remontowy w wysokości 1.298.000,00 zł przyjęty uchwałami RN nr 6/2020 z 15.12.2020 roku, 4/2021 z 13.04.2021 roku został wykonany pod względem finansowym w 87,19% tj. na kwotę 1 131 694,56 zł zł.

Od strony rzeczowej główne tematy to:

Os. Śląska	- remont chodnika - remont wytypowanych balkonów
Os. Franciszkańska	- remont elewacji frontowej budynek 35b
Os. Zawilców	- remont kanalizacji
Os. Sienkiewicza	- remont balkonów elewacji zachodniej - roboty dekarские
Os. Krasieńskiego - Skowrońskiego	- remont klatki schodowej
Os. Myśliwska	- remont balkonów oraz elewacji - budynek 7
Os. Okrzei	- remont elewacji zachodniej

Szczegółowe rozliczenie robót stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

Wykonano również szereg robót różnych i awaryjnych:

- 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,
- inne drobne.

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

Oceniając prowadzoną działalność remontową w 2021 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 2021 rok pozwalają pozytywnie ocenić pracę Zarządu.

Mając powyższe na uwadze oraz stwierdzając, że bilans i rachunek zysków i strat za 2021 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 2021 r. oraz przeznaczenie:


1. osiągniętego za 2021 rok dochodu z pożytków Spółdzielni w kwocie 173 284,20 zł na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej w 2021 roku,
1. osiągniętego dochodu z pożytków z nieruchomości w kwocie 6 586,03 zł na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości, na których został zakumulowany,

#### Komisja Rewizyjna

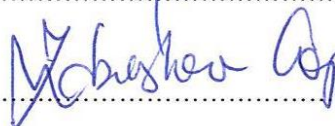
1. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

  
.....

2. Członek Komisji Rewizyjnej

  
.....

3. Członek Komisji Rewizyjnej

  
.....

UCHWAŁA NR 2/2022  
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom”  
z dnia 24 kwietnia 2022 r.

w sprawie : przeznaczenia zysku za 2021 rok.

Na podstawie Art.46 §1 ustawy z dnia 16.09.1982 r.- Prawo Spółdzielcze wraz z późniejszymi zmianami –

Rada Nadzorcza proponuje:

1. osiągniętego za 2021 rok dochodu z pożytków Spółdzielni w kwocie 173 284,20 zł na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej w 2021 roku,
2. osiągniętego dochodu z pożytków z nieruchomości w kwocie 6 586,03 zł na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości, na których został zakumulowany

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i zostanie przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu SM „Wspólny Dom” celem zatwierdzenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

za .....  
Andrzej Siedlaczek

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....  
Wiesław Michno