Katowice, dnia 24.03.2023 r.

Sprawozdanie
Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach
za 2022 r.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w 2022 roku działała składzie:

Przewodniczący	*Iwona Wasieczko*
Członek	*Dorota Brzegowska*
Członek	*Zdzisław Cop*

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 2022. Sprawozdanie to obejmuje Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, Bilans, Rachunek Zysków i Strat, Informację dodatkową wraz z załącznikami do bilansu za 2022 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 zgodne 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 01.01.2022 r. do 31.12.2022 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 31.12.2022 roku, wykazuje sumę po stronie aktywów i pasywów 17 474 512,02 zł i daje spadek w porównaniu do roku 2021 - o 664 362,76 zł. i wynika głównie ze zmian w majątku trwałym m.in. umorzenia majątku trwałego i jego zmniejszenia wskutek wyodrębnienia 15 lokali mieszkalnych i 2 garaży. Wartość wyodrębnionego majątku to 955,9 tys. zł,

Wyodrębniono z majątku Spółdzielni:

- 5 mieszkań na os. Myśliwska w Tychach
- 2 mieszkanie na os. Wczasowa w Katowicach
- 2 mieszkanie na os. Franciszkańska w Katowicach
- 3 mieszkania na os. Krasińskiego-Skowrońskiego w Katowicach
- 1 mieszkanie na os. Okrzei w Mysłowicach
- 2 mieszkania na os. Brzozowa w Katowicach
- 2 garaże na os. Brzozowa w Katowicach.

Na koniec 2022 roku Spółdzielnia zarządzała:

- 817 lokalami mieszkalnymi w tym:
  - wyodrębnionych 445
  - lokatorskich 53
  - własnościowych 319
- lokali użytkowych -16
- garaży 154.

Spółdzielnia nie ma zadłużenia z tytułu kredytów.

Rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto 178 962,37 zł i jest porównywalny do wyniku roku 2021. Osiągnięty wynik roku 2021 był w 25% efektem otrzymania środków ze sprzedaży białych certyfikatów. Utrzymanie poziomu

wyniku netto na tym samym poziomie w roku bieżącym było możliwe przy dużej dyscyplinie wydatkowanych kosztów, wynajmie 100% lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni oraz wzrostem wyniku na działalności finansowej. Spółdzielnia otrzymała dywidendę związaną z posiadanymi udziałami w TU UNIQA w wysokości 11 tys. zł.

W ramach poszczególnych sfer działalności Spółdzielni wyniki były następujące:

Wyszczególnienie	**Przychody**	**Koszty**	**Wynik**
Usługi dla lokali użytkowych	324 709,28	205 112,68	119 596,60
Usługi dla garaży	61 398,27	49 636,22	11 762,05
Pozostała sprzedaż	28 618,63	8 272,29	20 346,34
Przych. i koszty z operacji finans.	4 504,47	3 883,28	621,19
Pozost. przych. i koszty operacyjne	44 911,81	58,62	44 853,19
Razem (wynik brutto)	**464 142,46**	**266 963,09**	**197 179,37**
podatek dochodowy			18 217,00
Wynik netto			**178 962,37**

Pozostała sprzedaż	28 618,63	8 272,29	20 346,34
w tym pożytki dla nieruchomości	*17 218,63*	*865,43*	16 353,20

Wynik netto 178 962,37 zł – 14 881,2 zł = 164 081,17 zł pozwoli dofinansować stawkę eksploatacyjną w wysokości 0,30 zł/m² a dochód z pożytków nieruchomości w kwocie 14 881,20 zł (16 353,20 zł – 1 472 zł(podatek 9%) = 14 881,20 zł) zostanie przypisany tej nieruchomości, na której został osiągnięty.

Wynik netto tworzą głównie wpływy z lokali użytkowych i działalności finansowej, z których wpływy w porównaniu do ubiegłego roku wzrosły.

Tabela ze strony nr 3 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 2022 skierowano do sądu pozwy wobec 4 osób na kwotę 22 562,35 zł. oraz do komornika na kwotę 9 203,26 zł. Wyegzekwowano 7 302,97 zł. Zabezpieczenie przymusowej hipoteki w kwocie 16 tys. zł zostało dokonane wobec jednej osoby – tylko w tym przypadku jest założona księga wieczysta. Złożony w poprzednich latach wobec jednej osoby, do sądu, wniosek o pozbawienie prawa do lokalu został wstrzymany. Osoba ta zaczęła spłacać dług w ratach i opłacać regularnie należności z tyt. zajmowanego lokalu. Wobec kolejnego dłużnika komornik przystąpił do licytacji jego lokalu. Pierwsza licytacja odbyła się 15.03.bm. Ogółem stan zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na koniec 2022 roku wyniósł 315 810,48 zł co stanowi 4,7 % przychodu z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM), Zaległości nieobjęte postępowaniem windykacyjnym dotyczą okresów nie dłuższych jak 6 miesięcy.

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.

Na wniosek właścicieli garaży os. Krasińskiego-Skowrońskiego opracowano „Regulamin korzystania z garaży w podziemnym parkingu w

budynku przy ulicy Krasińskiego", który obecnie jest weryfikowany przez Radę Nadzorczą i oczekuje na jego zatwierdzenie.

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 2022 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 27 zgłoszeń dotyczących awarii na osiedlach, które każdorazowo wpisywane są do książki awarii z uwagami o ich realizacji.

W roku 2022 plan remontowy w wysokości 1.383.000,00 zł przyjęty uchwałami RN nr 6/2021 z 17.12.2021 roku, 3/2022 z 27.04.2022 roku został wykonany pod względem finansowym w 87,89% tj. na kwotę 1 215 468,99 zł.

Od strony rzeczowej główne tematy to:

Os. Śląska	- modernizacja instalacji c.o.
Os. Franciszkańska	- remont instalacji wod.-kan.-awarie
Os. Zawilców	- remont dachów budynków
Os. Sienkiewicza	- remonty kanalizacji deszczowej-awarie
Os. Krasińskiego - Skowrońskiego	- remonty wytypowanych balkonów - remont tarasu
Os. Myśliwska	- remont balkonów oraz elewacji – budynek nr 5 - wykonanie nowego chodnika ul. Myśliwska - modernizacja inst. c.o. budynek nr 7 - docieplenie stropów garaży
Os. Wczasowa	- termomodernizacja elewacji ul. Wczasowa 16

Wykonano również szereg robót różnych i awaryjnych takich jak:

- naprawy połaci dachowych,
- roboty awaryjne wod-kan i co wraz z wymianą zaworów

- naprawę oraz modernizację monitoringu,
- naprawę ogrodzenia oraz bram wjazdowych
- wykonanie resursu dźwigów osobowych (zgodnie z nowymi przepisami w tym zakresie),
- naprawy instalacji elektrycznych
- wykonanie naprawy instalacji AZART wraz montażem nowych anten
- naprawy oświetlenia zewnętrznego parkingów
- naprawy miejscowe chodników i schodów zewnętrznych
- inne drobne prace awaryjne.

Prace dociepleniowe wymagały uzyskania pozwolenia na budowę. W oparciu o uzyskane pozwolenia na budowę Spółdzielnia wykonała prace dociepleniowe.

Oceniając prowadzoną działalność remontową w 2022 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 2022 rok pozwalają pozytywnie ocenić pracę Zarządu.

Mając powyższe na uwadze oraz stwierdzając, że bilans i rachunek zysków i strat za 2022 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 sprawozdanie finansowego za 2022 r. oraz przeznaczenie:

1. osiągniętego za 2022 rok dochodu z pożytków Spółdzielni w kwocie 164 081,17 zł na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej w 2023 roku,
2. osiągniętego dochodu z pożytków z nieruchomości w kwocie 14 881,20 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 .....

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Wspólny Dom"
w Katowicach
RADA NADZORCZA

UCHWAŁA NR 1/2023
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom"
z dnia 23 marca 2023 r.

w sprawie : przyjęcia sprawozdania finansowego za 2022 rok.

Na podstawie Art.88a §1 ustawy z dnia 16.09.1982 r.- Prawo Spółdzielcze wraz z późniejszymi zmianami oraz wniosku Komisji Rewizyjnej – Rada Nadzorcza przyjmuje sprawozdanie finansowe SM „Wspólny Dom" w Katowicach za 2022 rok w tym bilans zamykający się po stronie aktywów i pasywów kwotą 17 474 512,02 zł oraz rachunek zysków i strat wykazujący wynik netto 178 962,37 zł.
W takiej postaci sprawozdanie finansowe SM „Wspólny Dom" w Katowicach za 2022 rok zostanie przedstawione Walnemu Zgromadzeniu SM „Wspólny Dom w Katowicach" do zatwierdzenia.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
.....
Andrzej Siedlaczek

Przewodniczący Rady Nadzorczej
.....
Wiesław Michno

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„Wspólny Dom"
w Katowicach
RADA NADZORCZA

UCHWAŁA NR 2/2023
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom"
z dnia 23 marca 2023 r.

w sprawie : przeznaczenia zysku za 2022 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 2022 rok dochodu z pożytków Spółdzielni w kwocie 164 081,17 zł na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej w 2023 roku,
2. osiągniętego dochodu z pożytków z nieruchomości w kwocie 14 881,20 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
.....
Andrzej Siedlaczek

Przewodniczący Rady Nadzorczej
.....
Wiesław Michno