

Sprawozdanie
Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach
za 2023 r.

W roku 2023 upłynęła kadencja Rady Nadzorczej i 28 czerwca odbyły się wybory Rady Nadzorczej na kolejną kadencję 2023-2026. Członków SM „Wspólny Dom” w Katowicach obecnie w Radzie Nadzorczej reprezentują:

1.	Beata Adamczyk-Cała	os. przy ul. Okrzei w Mysłowicach
2.	Dorota Brzegowska	os. przy ul. Franciszkańskiej w Katowicach
3.	Wiesław Michno	os. przy ul. Śląskiej w Katowicach
4.	Elżbieta Rachowiecka-Fojkis	os. przy ul. Krasieńskiego-Skowrońskiego i przy ul. Brzozowej w Katowicach
5.	Andrzej Siedlaczek	os. przy ul. Sienkiewicza w Tychach
6.	Włodzimierz Stolarz	os. przy ul. Zawilców w Mikołowie
7.	Robert Strumnik	os. przy ul. Myśliwskiej i Legionów Polskich w Tychach
8.	Iwona Wasieczko	os. przy ul. Wczasowa w Katowicach

W czasie posiedzenia Rady Nadzorczej 13 grudnia 2023 roku powołano skład Komisji Rewizyjnej:

Przewodniczący *Iwona Wasieczko*
Członek *Dorota Brzegowska*
Członek *Robert Strumnik*

Komisja Rewizyjna zapoznała się ze Sprawozdaniem finansowym za rok 2023. Sprawozdanie to obejmuje Wprowadzenie do sprawozdania finansowego, Bilans, Rachunek Zysków i Strat, Informację dodatkową wraz z załącznikami do bilansu za 2023 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 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r., jak też sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.
- Zostało sporządzone 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 31.12.2023 roku, wykazuje sumę po stronie aktywów i pasywów 16.701.204,37 zł i daje spadek w porównaniu do roku 2022 - o 773.307,65 zł. i wynika głównie ze zmian w majątku trwałym m.in. umorzenia majątku trwałego (391,6 tys. zł) i jego zmniejszenia wskutek wyodrębnienia 9 lokali mieszkalnych. Wartość wyodrębnionego majątku to 420,30tys. zł,

Wyodrębniono z majątku Spółdzielni:

- 8 mieszkań na os. Myśliwska w Tychach
- 1 mieszkanie na os. Śląska w Katowicach

Wszystkie lokale miały status spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Na koniec 2023 roku Spółdzielnia zarządzała:

- 817 lokalami mieszkalnymi w tym:
 - wyodrębnionych 454
 - lokatorskich 44

- własnościowych 319
- lokali użytkowych -16
- garaży 154.

Spółdzielnia nie ma zadłużenia z tytułu kredytów.

Rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto 224 978,19 zł i jest wyższy od wyniku roku 2022 o 46 tys. zł. Wzrost spowodowany jest większym zyskiem z działalności finansowej obejmującym oprocentowanie środków na rachunkach bankowych. Każda nieruchomość ma swoją ewidencję i przypisane do niej wpływy z naliczeń. Środki te pokrywają koszty jej utrzymania. Nieruchomości zlokalizowane są w czterech miastach a to powoduje inne terminy strumieni finansowych. Pozwala to na kumulację gotówki na krótkoterminowych lokatach bankowych i uzyskiwać z tego tytułu zyski.

W ramach poszczególnych sfer działalności Spółdzielni wyniki były następujące:

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Usługi dla lokali użytkowych	353 817,74	213 005,47	140 812,27
Usługi dla garaży	65 445,75	52 184,89	13 260,86
Pozostała sprzedaż	27 475,27	8 770,81	18 704,46
Przych. i koszty z operacji finans.	3 786,09	11 417,57	-7 631,48
Pozost.przych. i koszty operacyjne	90 520,78	439,71	90 081,07
Razem (wynik brutto)	541 045,64	285 818,45	255 227,19

podatek dochodowy

30 249,00

Wynik netto

224 978,19

Pozostała sprzedaż	27 475,27	8 770,81	18 704,46
<i>w tym pożytki dla nieruchomości</i>	<i>16 075,27</i>	<i>7 891,65</i>	<i>8 183,62</i>

Wynik netto $224.978,19 - 8.183,62 = 216.794,57$ zł pozwoli dofinansować stawkę eksploatacyjną w wysokości $0,37$ zł/m² a dochód z pożytków nieruchomości w kwocie $8.183,62$ zł zostanie przypisany tej nieruchomości, na której został osiągnięty.

Wynik netto tworzą głównie zyski z lokali użytkowych i działalności finansowej, z której wpływy w porównaniu do ubiegłego roku wzrosły z 44 tys. zł do 90 tys. zł. jest

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 2023 roku wysłano 90 wezwań do spłaty zaległości. Wyegzekwowano $44.425,05$ zł. Ogółem stan zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na koniec 2023 wyniósł $306.928,47$ zł (a w roku 2022 wyniósł $315.810,48$ zł) co stanowi $3,9$ % 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. Krasieńskiego-Skowrońskiego opracowano „Regulamin korzystania z garaży w podziemnym parkingu w budynku przy ulicy Krasieńskiego”, który został uchwalony przez Radę Nadzorczą 23.03.2023 roku uchwałą nr 3/2023.

Opracowany i wdrożony został Regulamin „W sprawie zasad rozliczania dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej oraz ustalania opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali w SM „Wspólny Dom” w Katowicach. Zmiana przepisów w tym zakresie wymuszona została Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 07.12.2021 (Dz U. 2021 poz. 2273) roku oraz zmianami w ustawie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 poz. 1225). Regulamin Rada uchwaliła 12.04.2023 roku uchwałą nr 4/2023.

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 2023 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 2023 plan remontowy w wysokości 1.460.000 zł przyjęty uchwałą RN nr 5/2022 z 14.12.2022 roku, został wykonany pod względem finansowym w 71,85% tj. na kwotę 1 048.991,49 zł.

Rynek usług budowlanych nadal nie pozwala na swobodny wybór wykonawców. Są oni zainteresowani dużymi zakresami robót. Nasze potrzeby remontowe ograniczone wpływami z tego tytułu oscylują w przeważającej części w granicach 30 do 150 tys zł. Dla remontów o niewielkich zakresach robót mało jest wykonawców stąd część robót została przeniesiona na rok 2024.

Lp.	Osiedle	wykonanie 2023 roku	plan 2023 roku	3:4
1	2	3	4	5
1.	Śląska	489 613,63	443 000,00	1,11
2.	Franciszkańska	11 916,32	22 000,00	0,54
3.	Sienkiewicza	30 570,30	84 000,00	0,36
4.	Zawilców	20 590,16	128 000,00	0,16
5.	Krasińskiego-Skowrońskiego	26 543,40	70 000,00	0,38
6.	Wczasowa	17 004,24	25 000,00	0,68
7.	Myśliwska	361 129,44	520 000,00	0,69
8.	Legionów Polskich	26 311,13	65 000,00	0,40
9.	Okrzri	16 881,23	26 000,00	0,65
10.	Brzozowa	42 267,93	49 000,00	0,86
11.	Garaże Karliki	6 163,71	28 000,00	0,22
	Razem	1 048 991,49	1 460 000,00	0,72

Od strony rzeczowej główne tematy to:

Os. Śląska	- docieplenie elewacji budynku od strony ul. Śląskiej z wymiana balustrad, wymiana awaryjna kanalizacji
Os. Zawilców	- czyszczenie elewacji szczytowej
Os. Sienkiewicza	- malowanie klatek,
Os. Krasińskiego - Skowrońskiego	- naprawa przyłącza gazowego
Os. Myśliwska	- remont części chodników - remont balkonów budynkach nr 2 i części na 7 - mycie elewacji pół-zach. - częściowy remont dachów
Os. Legionów Polskich	- malowanie klatek
Os. Brzozowa	- naprawa obróbek blacharskich i rynien galerii

Analiza kosztów ogrzewania nieruchomości przy ulicy Franciszkańskiej dała podstawy przeprowadzenia ankiety wśród mieszkańców co do zmiany sposobu ogrzewania z olejowego na gazowe. Zmiana wiązała się z dużym kosztem –

wykonanie projektu, zakup kotła gazowego i jego podłączenie do sieci grzewczej. Cały koszt 200 tys. zł winien zostać pokryty z części stawki za centralne ogrzewanie. Stawka za centralne ogrzewanie w starym systemie wynosiła 7,40 zł/m². Z tej stawki 2 zł zostanie przeznaczone na spłatę wykonanych robót. Całość kosztów winna się zwrócić do 4 lat.

Wykonano również szereg robót różnych i awaryjnych takich jak:

- budowa dodatkowych, zadaszonych i zamykanych składowisk na odpady gabarytowe os. Zawilców i Sienkiewicza,
- bieżące naprawy połączeń dachowych,
- roboty awaryjne wod-kan i co wraz z wymianą zaworów
- bieżące naprawy monitoringu,
- naprawy bram wjazdowych,
- rekultywacja boiska,
- naprawy instalacji elektrycznych,
- naprawy instalacji AZART,
- naprawy oświetlenia,
- 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 2023 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 2023 rok pozwalają pozytywnie ocenić pracę Zarządu.

Mając powyższe na uwadze oraz stwierdzając, że bilans i rachunek zysków i strat za 2023 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 za 2023 r. oraz przeznaczenie:

