

Sprawozdanie
Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach
za 2024 r.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w 2024 roku działała w składzie:

Przewodniczący *Iwona Wasieczko*

Członek *Dorota Brzegowska*

Członek *Robert Strumnik*

Komisja Rewizyjna działa od 13 grudnia 2023 roku i została wybrana spośród członków Rady Nadzorczej, która w 2024 roku działała w składzie i reprezentowała następujące nieruchomości:

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. Krasińskiego-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

Komisja Rewizyjna zapoznała się ze Sprawozdaniem Finansowym za rok 2024. Sprawozdanie to obejmuje Wprowadzenie do Sprawozdania Finansowego, Bilans, Rachunek Zysków i Strat, Informację dodatkową wraz z załącznikami. 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 01.01.2024 r. do 31.12.2024 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 31.12.2024 roku, wykazuje sumę po stronie aktywów i pasywów 16.287.188,88 zł i daje spadek w porównaniu do roku 2023 o 414.015,49 zł i wynika głównie ze zmian w majątku trwałym, m.in. umorzenia majątku trwałego (260.,5 tys. zł) i jego zmniejszenia wskutek wyodrębnienia 9 lokali mieszkalnych. Wartość wyodrębnionego majątku to 128,5 tys. zł.

Wyodrębniono z majątku Spółdzielni:

- 4 mieszkania na os. Wczasowa w Katowicach
- 1 mieszkanie na os. Zawilców w Mikołowie
- 3 mieszkania na os. Myśliwska w Tychach
- 1 mieszkanie na os. Okrzei w Mysłowicach
- 1 mieszkanie na os. Sienkiewicza w Tychach
- 1 mieszkanie na os. Krasińskiego-Skowrońskiego w Katowicach
- 1 garaż

Na koniec 2024 roku Spółdzielnia zarządzała:

- 817 lokalami mieszkalnymi w tym:

- wyodrębnionych 465
- lokatorskich 38
- własnościowych 314
- lokali użytkowych -16
- garaży 154.

Spółdzielnia nie ma zadłużenia z tytułu kredytów.

Rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto 208.472,22 zł. Zysk jest efektem działalności poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Jest efektem m. in. wynajmu lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni.

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	347 962,93	223 938,31	124 024,62
Usługi dla garaży	65 865,55	59 552,26	6 313,29
Pozostała sprzedaż	31 851,04	9 853,01	21 998,03
Przych. i koszty z operacji finans.	77 686,22	3 923,18	73 763,04
Pozost.przych. i koszty operacyjne	1 040,75	883,51	157,24
Razem (wynik brutto)	524 406,49	298 150,27	226 256,22

podatek dochodowy

17 784,00

Wynik netto

208 472,22

w tym pożytki dla
nieruchomości

20 451,04

8 574,04

11 877,00

Pożytki z nieruchomości, które księgowane są w pozostałej sprzedaży pochodzą z wynajmu powierzchni wspólnych (komórek, piwnic, ścian pod reklamę).

Wynik netto $208\,472,22 - 11\,877,00 = 196\,595,22$ zł pozwoli dofinansować w roku 2025 stawkę eksploatacyjną w wysokości 0,35 zł/m² a dochód z pożytków nieruchomości w kwocie 11.877,00 zł zostanie przypisany tej nieruchomości, na której został osiągnięty.

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 2024 roku wysłano 87 wezwań do spłaty zaległości. Wyegzekwowano 40.388,84 zł. Ogółem stan zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na koniec 2024 wyniósł 265.063,69 zł (a w roku 2023 wyniósł 306.928,47 zł) co stanowi 3,3 % przychodu z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM).

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 2024 roku kontrolowana była przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach, który przeprowadził lustrację pełną od 29 października do 20 listopada 2024 roku. Lustracja objęła

lata 2020-2023. O wynikach lustracji, łącznie z listem polustracyjnym Rada Nadzorcza została poinformowana na posiedzeniu w dniu 19.12.2024 roku.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zarządzaniu Spółdzielnią.

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 2024 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 198 zgłoszeń dotyczących awarii na osiedlach.

W roku 2024 wdrożono dwa przedsięwzięcia poza planem remontów. Związane były z bezpieczeństwem mieszkańców i drastyczną podwyżką cen centralnego ogrzewania z wykorzystaniem opału olejowego. Pierwszy przypadek dotyczył windy na Okrzei. Stan starej windy został zakwestionowany przez Urząd Dozoru Technicznego stąd decyzja o podjęciu przedmiotowych działań. Środki pochodzą z funduszu remontowego i będą spłacane z funduszu remontowego – **celowego** - nieruchomości na Okrzei. Koszt windy to 183 tys. zł.

Drugim dużym przedsięwzięciem była zamiana źródła ogrzewania z olejowego na gazowe na os. Franciszkańska. Wiązało się to z wykonaniem projektu kotłowni gazowej, zakupie pieca, jego podłączeniu do istniejącej instalacji centralnego ogrzewania. Ogrzewanie olejowe było bardzo drogie, a ponadto wymagało również wymiany kotła na nowy. Wykonana zamiana pozwoliła znacznie obniżyć koszty ogrzewania z 7zł/m² na 4zł/m² zł. Finansowanie nastąpiło ze środków funduszu remontowego zapożyczonego od innych nieruchomości, które kumulują środki na przyszłe prace. Koszt kotłowni to 211 tys. zł i na koniec 2024 roku nieruchomość oddała 50 tys. zł w ramach utworzonego w tym celu **funduszu celowego**.

W roku 2024 plan remontowy w wysokości 1.369.000 zł przyjęty uchwałą RN nr 6/2023 z 13.12.2023 roku, został wykonany pod względem finansowym w 65% tj. na kwotę 889.806,83 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 2025.

		PLANOWANE PRACE	WYKONANE PRACE
1.	ŚLĄSKA	93 000,00	32 451,24
2.	FRANCISZKAŃSKA	32 000,00	15 808,73
3.	SIENKIEWICZA	75 000,00	87 484,01
4.	ZAWILCÓW	170 000,00	58 028,47
5.	KRASIŃSKIEGO	225 000,00	269 679,60
6.	WCZASOWA	65 000,00	26 708,34
7.	MYŚLIWSKA	397 000,00	177 061,57
8.	LEGIONÓW POL.	85 000,00	40 386,25
9.	OKRZEI	46 000,00	27 589,46
10.	BRZOZOWA	153 000,00	151 076,78
11.	GARAŻE ŚL.	28 000,00	3 532,38
	RAZEM	1 369 000,00	889 806,83

Od strony rzeczowej główne tematy to:

Os. Śląska	- wymiana latarni oświetlenia zewnętrznego i naprawy oświetlenia parkingu osiedlowego, - wykonanie miejscowych napraw chodnika i pokrycia dachowego,
Os. Franciszkańska	- wykonanie wiaty zabezpieczającej kotłownię gazową, - naprawy awaryjne, oświetlenia, monitoringu, pokrycia dachowego, AZART, C.O i wodno-kanalizacyjne,
Os. Zawilców	- modernizacja kanalizacji I etap,
Os. Sienkiewicza	- malowanie klatek,
Os. Krasińskiego - Skowrońskiego	- wykonanie remontu balkonów 3 szt, - remont klatki 20B i schodów zewnętrznych,
Os. Wczasowa	- wymiana 2 sztuk latarni
Os. Myśliwska	- modernizacja instalacji C.O. wraz z wymianą zaworów,

	- remont części pionów kanalizacyjnych, - mycie elewacji budynku nr 7, - remont balkonów budynkach nr 3 i części na 5, - częściowy remont dachów
Os.Legionów Polskich	- Miejsowa naprawa dachów i zadaszeń balkonów,
Os. Brzozowa	- Kompleksowy remont 3 pionów balkonów,

Wykonano również szereg robót różnych i awaryjnych takich jak:

- bieżące naprawy połąci dachowych,
- roboty awaryjne wod-kan i co wraz z wymianą zaworów
- bieżące naprawy monitoringu,
- naprawy bram wjazdowych,
- naprawy instalacji elektrycznych,
- naprawy instalacji AZART,
- naprawy oświetlenia,
- naprawy miejscowe chodników i schodów zewnętrznych
- inne drobne prace awaryjne.

Oceniając prowadzoną działalność remontową w 2024 roku możemy stwierdzić, że Zarząd spółdzielni uwzględnia wnioski posiadaczy lokali i utrzymuje budynki we właściwym stanie technicznym oraz zapewnia właściwą estetykę osiedli.

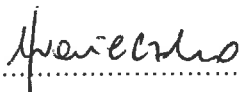
Przedłożone materiały, bilans i rachunek zysków i strat Spółdzielni oraz osiągnięty wynik za 2024 rok pozwalają pozytywnie ocenić pracę Zarządu.

Mając powyższe na uwadze oraz stwierdzając, że bilans i rachunek zysków i strat za 2024 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” w Katowicach wniosek o zatwierdzenie bilansu i rachunku zysków i strat za 2024r. oraz przeznaczenie:

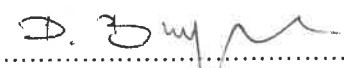
1. osiągniętego za 2024 rok dochodu z pożytków Spółdzielni w kwocie 196.595,22 zł na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej w 2025 roku,
2. osiągniętego dochodu z pożytków z nieruchomości w kwocie 11.877,00 zł na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości, na których został zakumulowany.

Komisja Rewizyjna

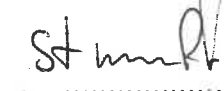
1. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej


.....

2. Członek Komisji Rewizyjnej


.....

3. Członek Komisji Rewizyjnej


.....