

PROTOKÓŁ KOMISJI REWIZYJNEJ Z KONTROLI BILANSU SPÓŁDZIELNI SBM ŻOLIBORZ ZA ROK 2021

Z posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SBM „Żoliborz” z dnia 09.05.2022 r.

Komisja Rewizyjna w składzie:

Przewodniczący - Dariusz Piech

Członkowie - Bogusław Kamola i Agnieszka Gwiazda

przeprowadziła statutową kontrolę bilansu SBM „Żoliborz” za 2021 rok i dokonała analizy bilansu za rok 2021 sporządzonego na dzień 31.12.2021r., który zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą 14 085 737,18 PLN (wobec 13 601 123,06 PLN na koniec roku 2020).

AKTYWA

Komisja Rewizyjna zapoznała się z majątkiem Spółdzielni, na który składają się zgodnie z wykazem na dzień 31.12.2021r.:

- Aktywa Trwałe – Rzeczowe Aktywa Trwałe (budynki mieszkalne z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, częściami wspólnymi wraz z dźwigami osobowymi, garaże oraz urządzenia biurowe będące własnością Spółdzielni), które wyniosły 8 900 889,27 PLN wobec 9 038 531,89 PLN w roku 2020.

oraz

- Aktywa Obrotowe (należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe) wyniosły 5 184 847,91 PLN, w tym środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych – 4 293 273,40 PLN. Dla porównania Aktywa Obrotowe wyniosły w roku 2020 - 4 562 591,17 PLN PLN (środki utrzymywane na lokatach bankowych i w kasie - 3 891 473,59 PLN w roku 2020).

Na kwotę 4 293 273,40 PLN składa się:

- Fundusz Remontowy - 2 520 723,50 PLN,
- Zobowiązania krótkoterminowe Spółdzielni - 963 716,75 PLN,
- Zysk - 767 286,03 PLN,
- Różnice w aktywach i pasywach wybranych pozycji - 41 547,12 PLN.

W 2021 roku lokaty bankowe przyniosły odsetki ogółem 11 953,02 PLN zaś odsetki od nieterminowych wpłat od lokali mieszkalnych i użytkowych 22 178,04 PLN.

Komisja Rewizyjna dokonała analizy stanu należności krótkoterminowych (należności z tytułu dostaw i usług), które na dzień 31.12.2021 r. wyniosły 625 754,69 PLN wobec 383 802,66 PLN w 2020r. Zaległości w opłatach lokali mieszkalnych wyniosły 56 297,34 PLN (wobec 108 711,38 PLN na koniec 2020 r.) a w opłatach lokali użytkowych 111 293,26 PLN

(wobec 89 833,41 PLN na koniec 2020r.). Komisja Rewizyjna zwraca uwagę na zwiększoną kwotę zaległości ze strony najemców lokali użytkowych. Zadłużenie lokali mieszkalnych i użytkowych było przez Zarząd Spółdzielni monitorowane na bieżąco, wyjaśniane z najemcami. Rada Nadzorcza była też informowana na koniec każdego miesiące o wysokości zadłużenia oraz o podejmowanych środkach zaradczych – renowacji umów z najemcami, odroczonej płatności lub zmianie najemców. Spółdzielnia wynajmowała przez cały 2021 rok całą powierzchnię użytkową.

Pozostałe należności wiążą się z podatkami VAT do odliczenia, należnościami od kontrahentów, kaucjami za dzierżawę oraz wysokiej w 2021 roku korekty zaliczek rozliczenia mediów wynoszącej 253 002,14 PLN .

PASYWA

Kapitał własny (Fundusz własny) Spółdzielni tj. fundusz wkładów budowlanych, fundusz zasobowy, fundusz udziałowy, fundusz podstawowy i zysk w na dzień 31.12.2021r. wyniósł 10 596 461,81 PLN (wobec 10 687 304,34 PLN w 2020 r. - nieznacznie niższy wskutek dokonywanych uwłaszczeń), Zobowiązania Spółdzielni i rezerwy na zobowiązania wyniosły 3 489 275,37 PLN (nie zapłacone faktury dostawców, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń) a zgromadzony Fundusz Remontowy – 2 520 723,50 PLN.

FUNDUSZ REMONTOWY

Komisja sprawdziła także działalność remontową zasobów Spółdzielni w 2021r. i stwierdziła:

- Planowany Fundusz Remontowy na rok 2021 składał się z odpisów na Fundusz Remontowy w 2021r. na kwotę 102 649,20 PLN z lokali mieszkalnych, 27 034,20 PLN z lokali użytkowych, 21 758,40 PLN z garaży, środków zgromadzonych na koniec 2020 r. na kwotę 2 079 588,21 PLN oraz nadwyżki z roku 2020 przeniesionej uchwałą Walnego Zgromadzenia na rok 2020 w wysokości 699 540,84 PLN, co daje w sumie 2 930 570,85 PLN.
- Remonty wykonano na ogólną kwotę 409 847,35 PLN przy założonych wydatkach na kwotę 747 690,00 PLN. Saldo końcowe wyniosło 2 520 723,50 PLN.

Uwaga: odpisy na Fundusz Remontowy w 2020 r. były niższe od tych w latach poprzednich (205 441,80 PLN – lokale mieszkalne i 50 562,15 PLN – lokale użytkowe w roku 2020). Było to związane z utrzymaniem w roku 2021 decyzji podjętej przez Zarząd i Radę Nadzorczą w roku 2020 o tymczasowym obniżeniu składki na fundusz remontowy i podwyższeniu składki na wydatki eksploatacyjne by zachować płynność finansową Spółdzielni na czas pandemii. Przy remontach dokonywanych w roku 2021 Zarząd stosował się do uchwały Rady Nadzorczej o bilansowaniu przychodów i wydatków remontowych każdej posesji w okresie pięcioletnim zgodnie ze szczegółowym planem remontów rozpisany także dla każdej posesji.

ISTOTNE ZDARZENIA DOTYCZĄCE ROKU OBROTOWEGO I LAT UBIEGŁYCH

Rok 2021 był wciąż rokiem niepewnej sytuacji gospodarczej związanej z pandemią. Zarząd utrzymał zmiany w wysokości odpisów na fundusz remontowy i eksploatację celem pokrycia bieżącej działalności Spółdzielni. Zarząd obniżał też czasowo opłaty oraz udzielał bonifikat

najemcom najbardziej finansowo dotkniętym skutkami pandemii i związanym ze Spółdzielnią wieloletnimi umowami najmu. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni była jednak przez cały rok stabilna.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA 2021r.

Przychody bilansowe Spółdzielni (przychody z lokali mieszkalnych i lokali użytkowych oraz przychody finansowe z odsetek) wyniosły 4 390 453,61 PLN.

Koszty bilansowe Spółdzielni (koszty działalności operacyjnej) wyniosły 3 560 226,14 PLN.

Spółdzielnia wykazała w 2021 roku zysk netto w wysokości 767 286,03 PLN.

• Dochód z działalności opodatkowanej przed opodatkowaniem	+ 1 135 280,85 PLN
• Podatek preferencyjny (9%)	- 102 175,00 PLN
• Zysk (dochód – podatek)	+ 1 033 105,85 PLN
• Koszty finansowe i operacyjne	- 0,00 PLN

• Zysk	+ 1 033 105,85 PLN
---------------	---------------------------

• Nadwyżka kosztów nad przychodami roku bieżącego GZM (Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi)	- 265 810,82 PLN
---	-------------------------

Zysk końcowy z uwzględnieniem niedoboru na GZM	+ 767 286,03 PLN
---	-------------------------

Wynik końcowy (nadwyżka przychodów nad kosztami) wyniósł 767 286,03 PLN wobec 699 540,84 PL w 2020 r. Ten wynik został osiągnięty ponownie podwyższonymi tymczasowo i utrzymanymi w roku 2021 stawkami na eksploatację i zmniejszonym odpisem na fundusz remontowy (przy jednoczesnym 55% wykonaniu założonego Planu Remontowego).

Zarząd wraz z Komisją Rewizyjną Rady Nadzorczej kontynuuje comiesięczną analizę kosztów przypadających na każdą posesję. Odbywa się to na podstawie miesięczne raportów dostarczanych Radzie Nadzorczej i analizowanych przez Komisję Rewizyjną co pozwala na szybką reakcję Zarządu i Komisji w przypadku jakichkolwiek nadzwyczajnych bądź nieprzewidzianych kosztów.

Spółdzielnia nie wykazuje żadnego niedoboru z lat poprzednich. Spółdzielnia nie posiada żadnych długów poza zobowiązaniami bieżącymi. Jest w dobrej kondycji finansowej i zachowuje kontrolę nad swoimi finansami i płynnością finansową.

Komisja Rewizyjna wnosi o zasilenie kwotą 767 286,03 PLN Funduszu Remontowego Spółdzielni i realizację założonego na rok 2022 Planu Remontowego przy wykorzystaniu zgromadzonych zasobów finansowych i rosnącej inflacji w Polsce, która te zasoby uszczupla.

Komisja Rewizyjna po dokładnym sprawdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2021, sporządzonego zgodnie z zasadami rachunkowości, uznaje działalność Spółdzielni za prawidłową i wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków o:

1. Przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021 zamykającego się po stronie aktywów i pasywów kwotą 14 085 737,18 PLN.
2. Udzielenie Prezesowi, Wiceprezesowi i Członkowi Zarządu absolutorium za 2021 rok.

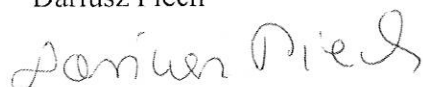
Wnioski dla Zarządu:

- Komisja Rewizyjna wnioskuje o wykonanie przez Zarząd analizy finansowej dotyczącej możliwości administrowania nieruchomościami Spółdzielni przez firmę zewnętrzną w zakresie, na który zezwala Prawo Spółdzielcze. Komisja Rewizyjna wnioskuje o taką analizę, by mieć możliwość porównania bieżących kosztów administrowania zasobami Spółdzielni przy obecnym modelu zarządzania i w sytuacji oddania administrowania firmie zewnętrznej w części lub w całości.
- Komisja Rewizyjna biorąc pod uwagę nadzwyczajne sytuacje, które mogą wystąpić w przyszłości w gospodarce (pandemia, stan wyjątkowy, itp..) zaleca Zarządowi utrzymywanie budżetu w takich sytuacjach na granicy opłacalności a nie maksymalizację zysku.
- Biorąc pod uwagę zysk, który utrzymuje się w Spółdzielni na wysokim poziomie oraz rosnące koszty utrzymania nieruchomości po stronie mieszkańców (inflacja), Komisja Rewizyjna zaleca przyszłemu Zarządowi i Radzie Nadzorczej rozważenie przeznaczenia osiągniętej nadwyżki na częściowe dofinansowanie czynszów płaconych przez mieszkańców przy utrzymującym się trendzie inflacyjnym w kolejnych latach.
- Z uwagi na długotrwały proces związany z odzyskaniem dwóch nieruchomości gruntowych (jedna zabudowana) przy ulicy Lisa-Kuli 6, Komisja Rewizyjna wzywa Zarząd do podjęcia radykalnych kroków administracyjnych i sądowych i ostatecznego rozwiązania statusu prawnego wyżej wymienionych nieruchomości.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej


Członkowie Komisji Rewizyjnej

Dariusz Piech



Bogusław Kamola

Agnieszka Gwiazda



Z uposażeniem Pana
B. Kamoli - Dariusz Piech