



Raport z działalności Komisji Rewizyjnej
SBM Kwitnąca
za okres od czerwca 2014r. do czerwca
2015r.

Warszawa, 23.06.2015 r.

Zespół

Komisja Rewizyjna pracowała w pełnym, trzyosobowym składzie:

- ▶ Małgorzata Śmietanowska
- ▶ Izabella Młynarczuk
- ▶ Kamil Gałązka

Czym się zajmowaliśmy?

Regulacje prawne



Księgi i plan kont



Dane finansowe



Regulacje prawne

Analiza dokumentów
finansowych

Analiza sprawozdania
finansowego

Analiza sprawozdania finansowego i sprawozdania zarządu za 2014 r.

- ▶ Komisja rewizyjna w sprawozdawanym okresie przeprowadziła analizę kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) w porównaniu z ustalonymi opłatami za używanie lokali.

Regulacje prawne

Analiza dokumentów finansowych

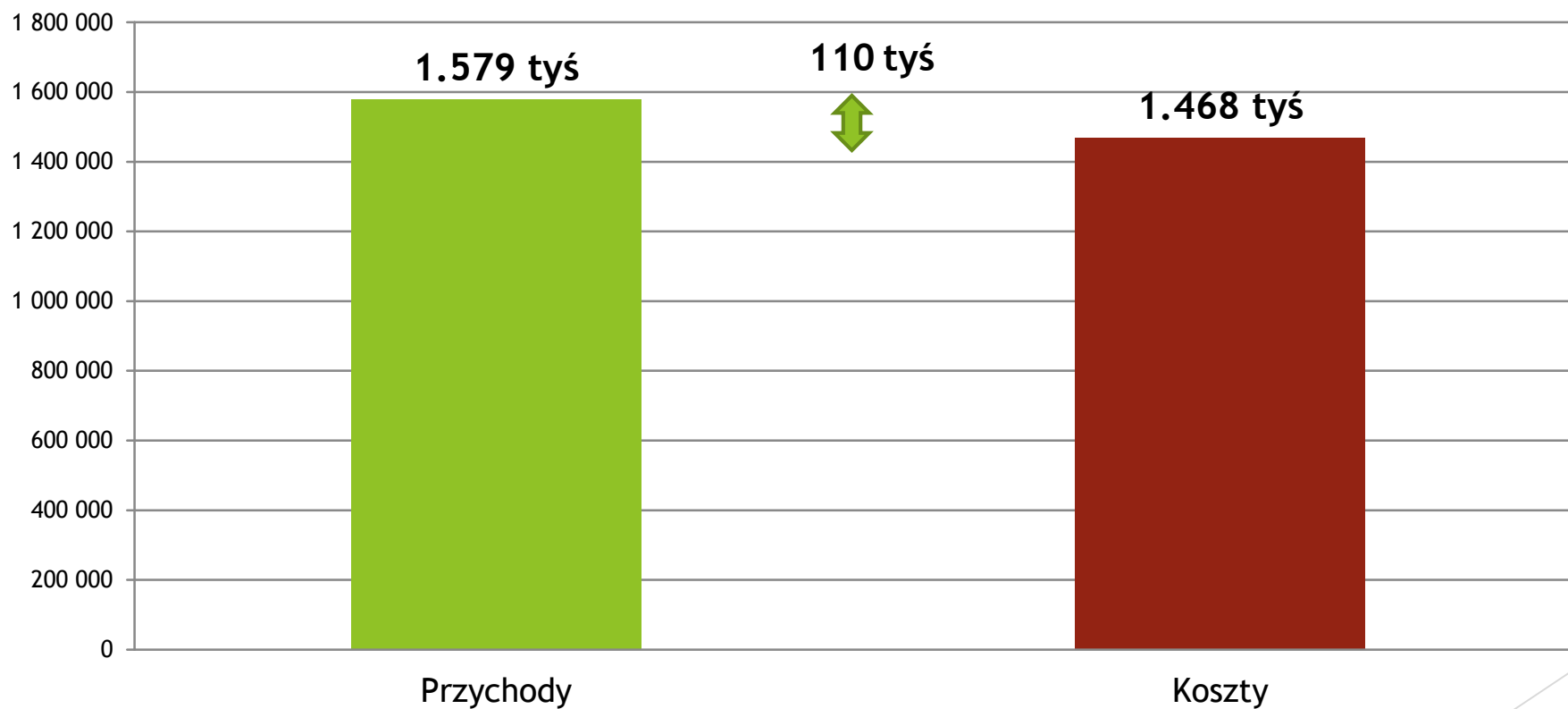
Analiza sprawozdania finansowego

Przychody i koszty spółdzielni ogółem w 2014 r.

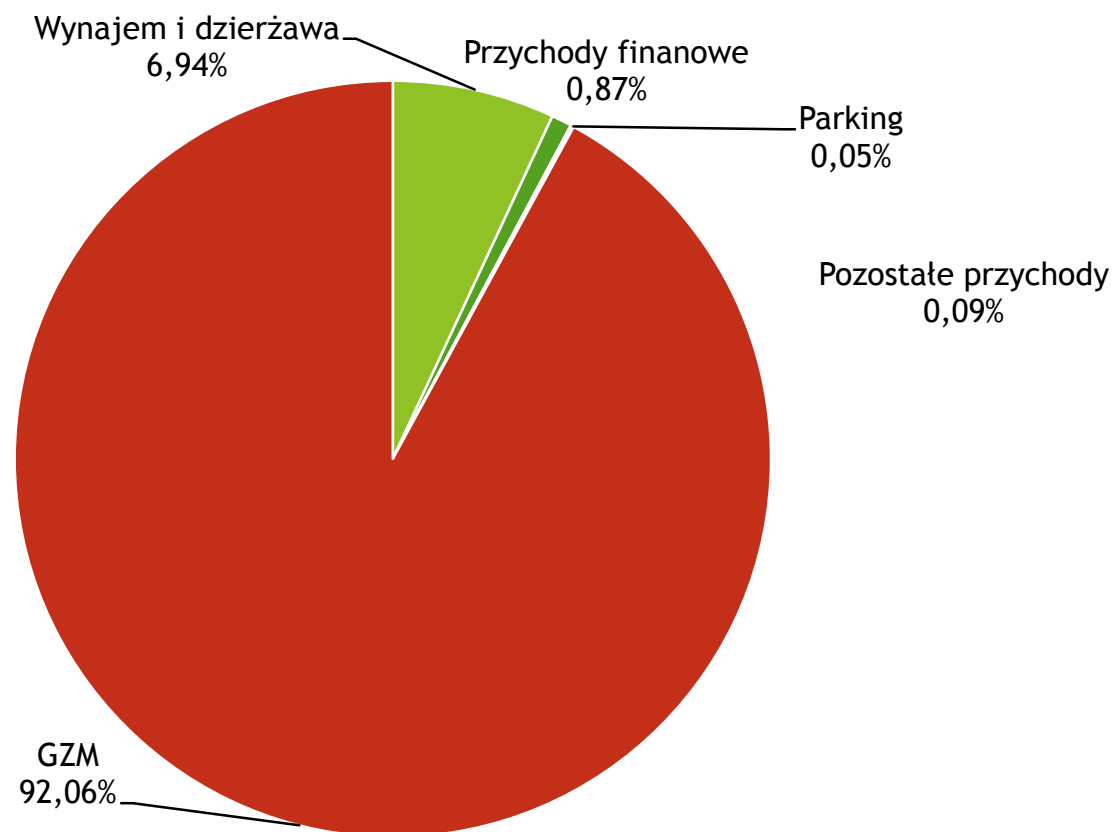
Regulacje prawne

Analiza dokumentów finansowych

Analiza sprawozdania finansowego



Struktura rzeczowa przychodów spółdzielni w 2014 r.



Regulacje prawne

Analiza dokumentów finansowych

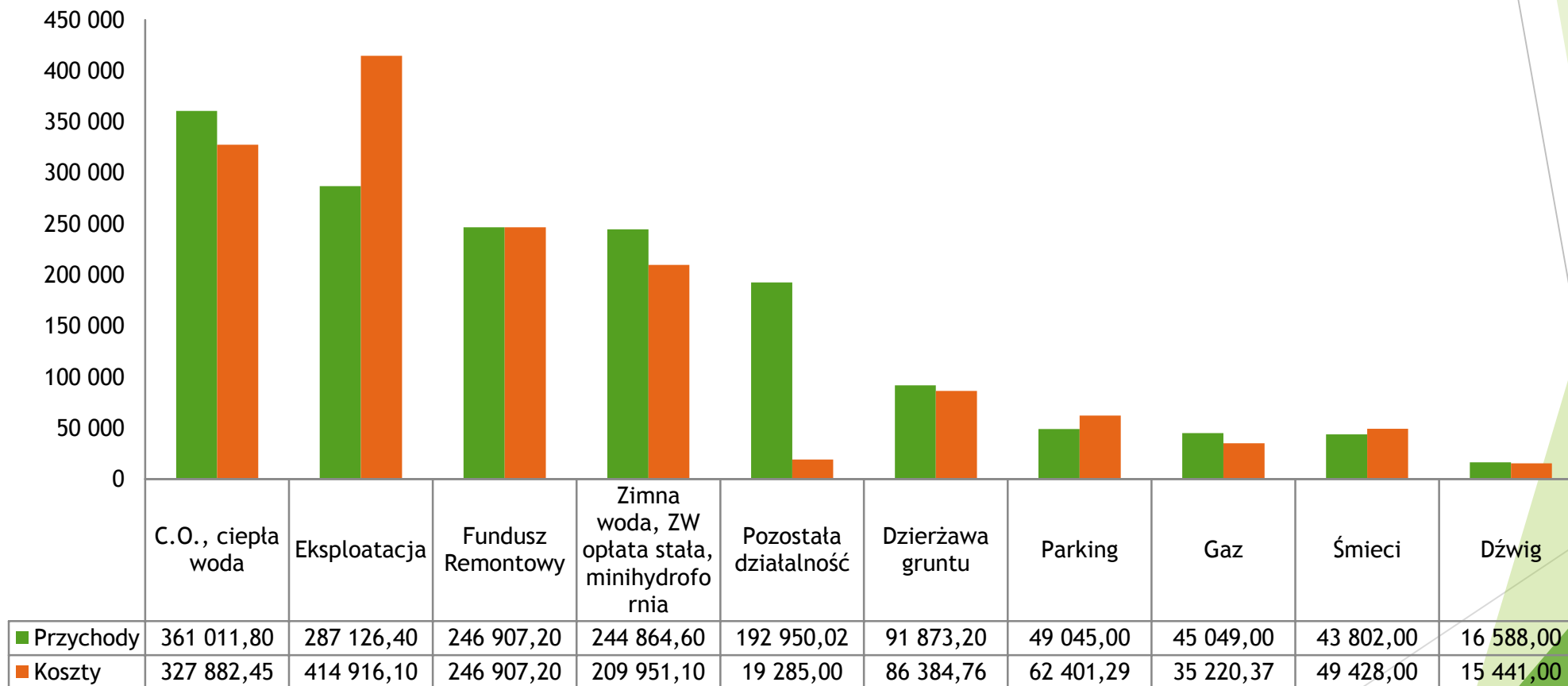
Analiza sprawozdania finansowego

Przychody i koszty spółdzielni według składników czynszu w 2014 r.

Regulacje prawne

Analiza dokumentów finansowych

Analiza sprawozdania finansowego



Przychody i koszty spółdzielni według składników czynszu w 2014 r.

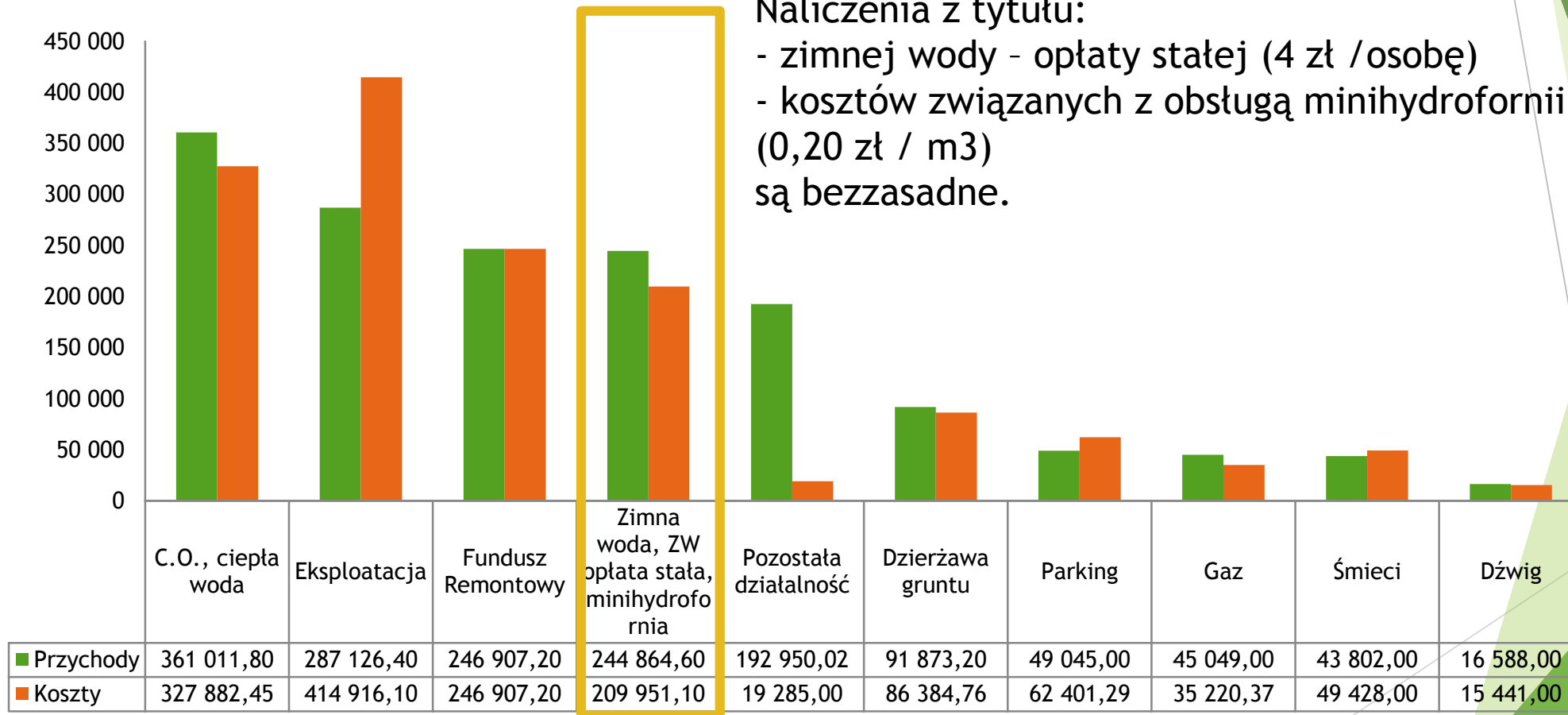
Regulacje prawne

Analiza dokumentów finansowych

Analiza sprawozdania finansowego

Naliczenia z tytułu:

- zimnej wody - opłaty stałej (4 zł / osobę)
 - kosztów związanych z obsługą minihydrofornii (0,20 zł / m³)
- są bezzasadne.

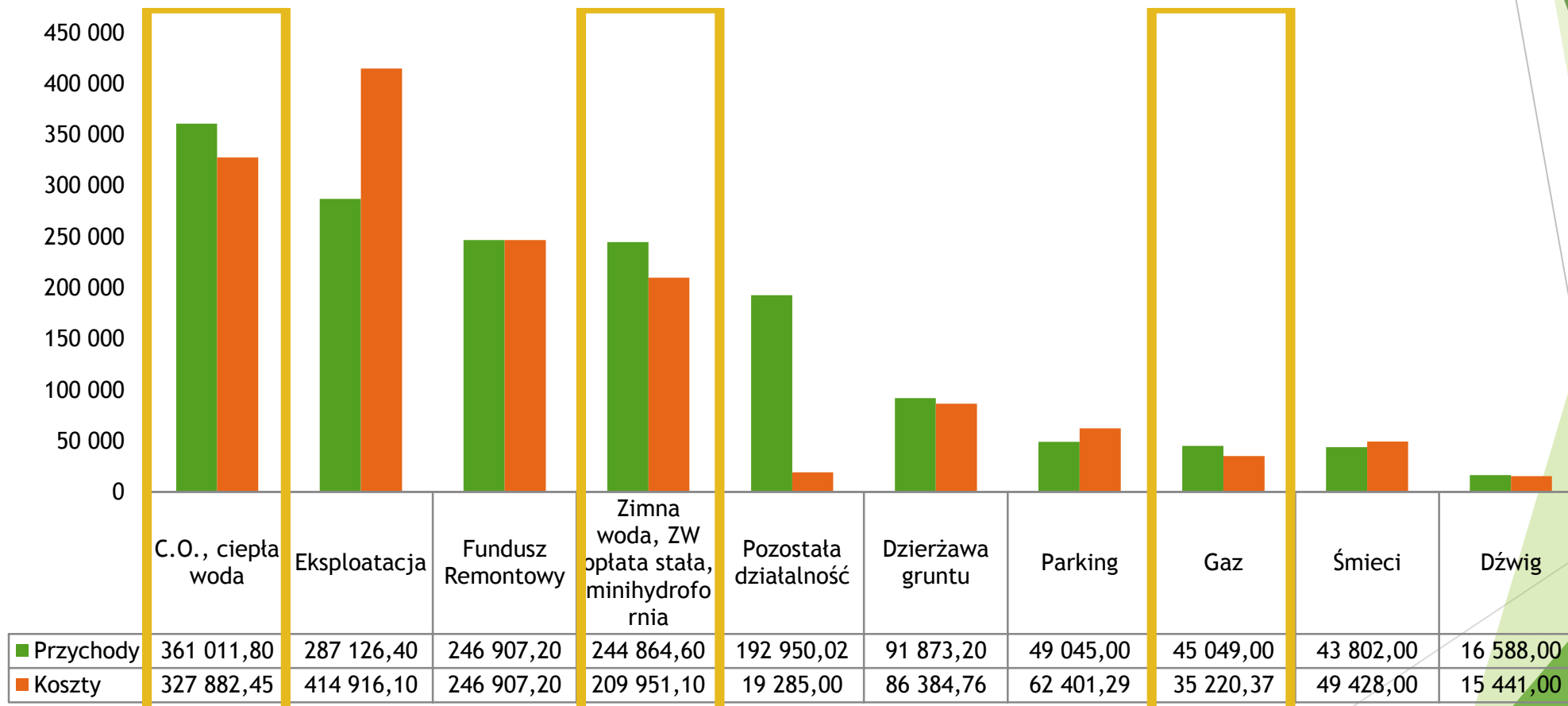


Przychody i koszty spółdzielni według składników czynszu w 2014 r.

Regulacje prawne

Analiza dokumentów finansowych

Analiza sprawozdania finansowego



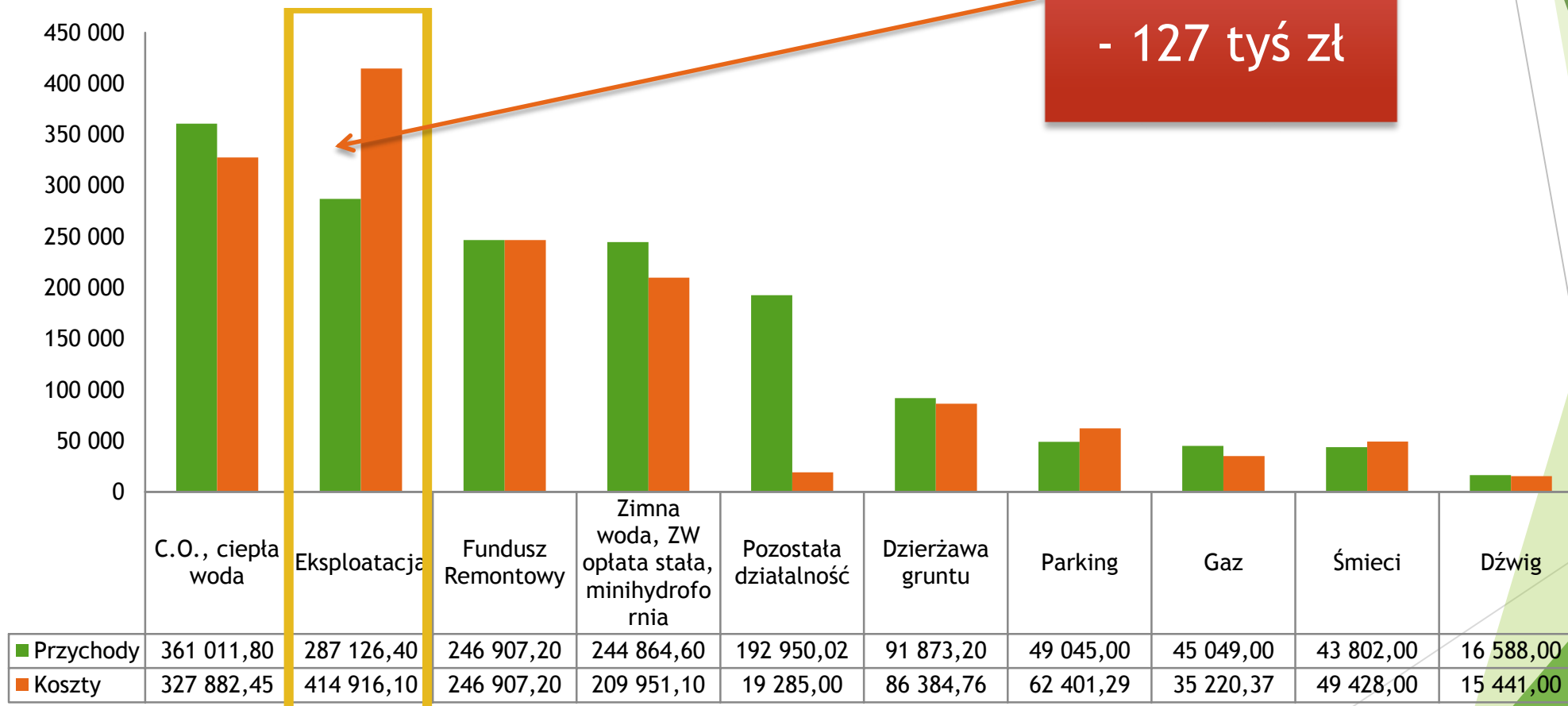
Przychody i koszty spółdzielni według składników czynszu w 2014 r.

Regulacje prawne

Analiza dokumentów finansowych

Analiza sprawozdania finansowego

- 127 tyś zł

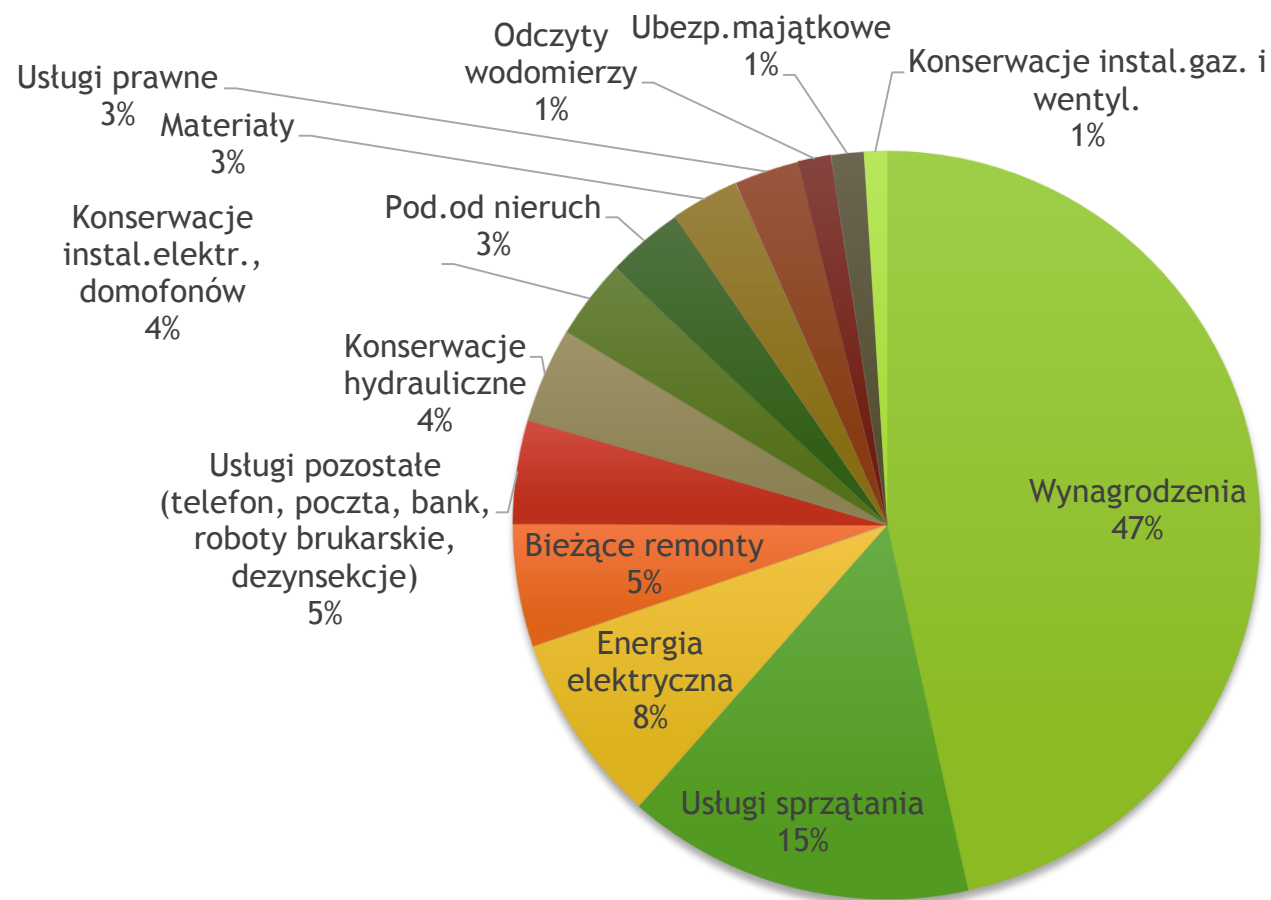


Struktura kosztów eksploatacji spółdzielni w 2014 r.

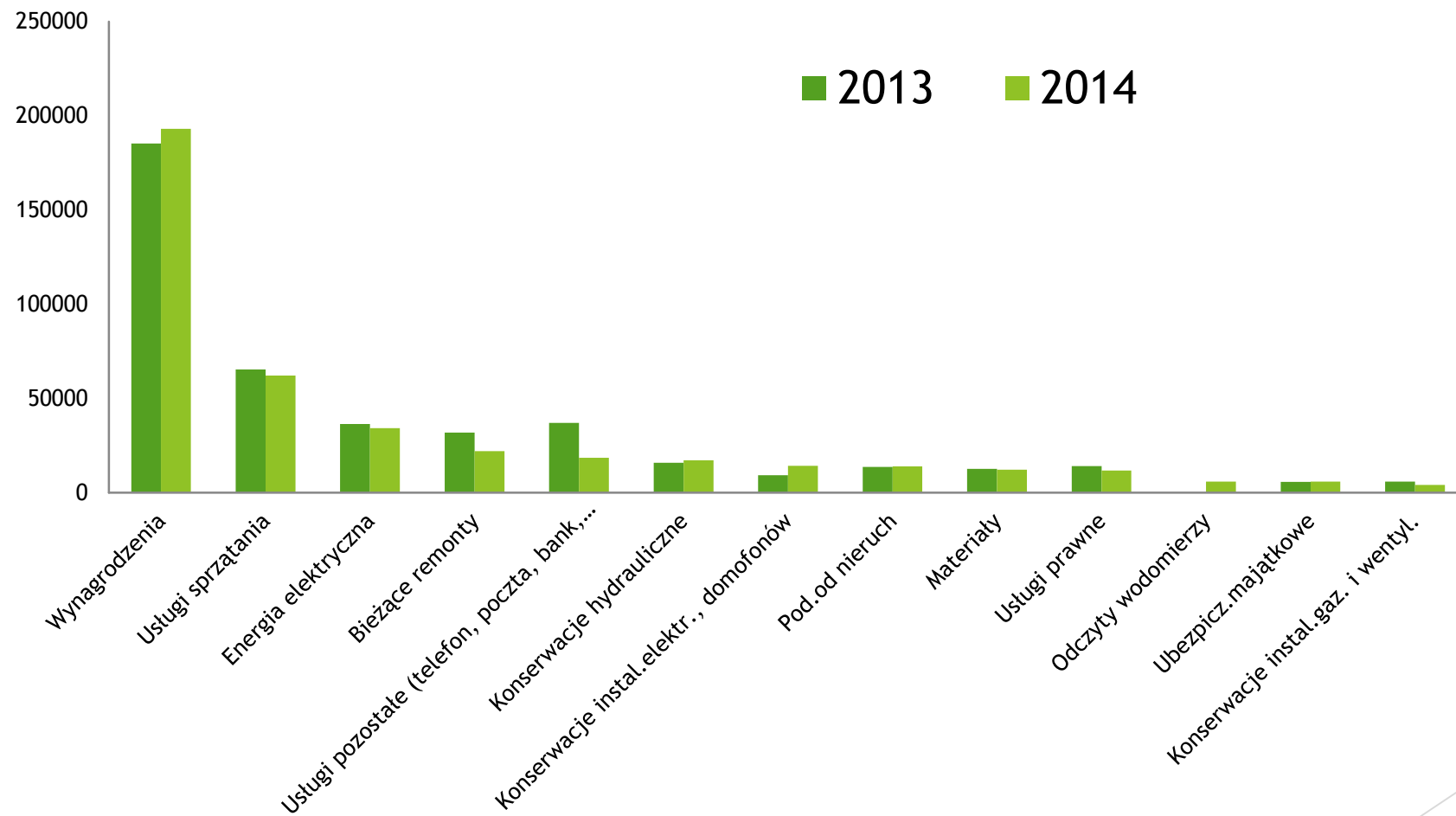
Regulacje prawne

Analiza dokumentów finansowych

Analiza sprawozdania finansowego



Koszty eksploatacji spółdzielni w latach 2013-2014



Regulacje prawne

Analiza dokumentów finansowych

Analiza sprawozdania finansowego

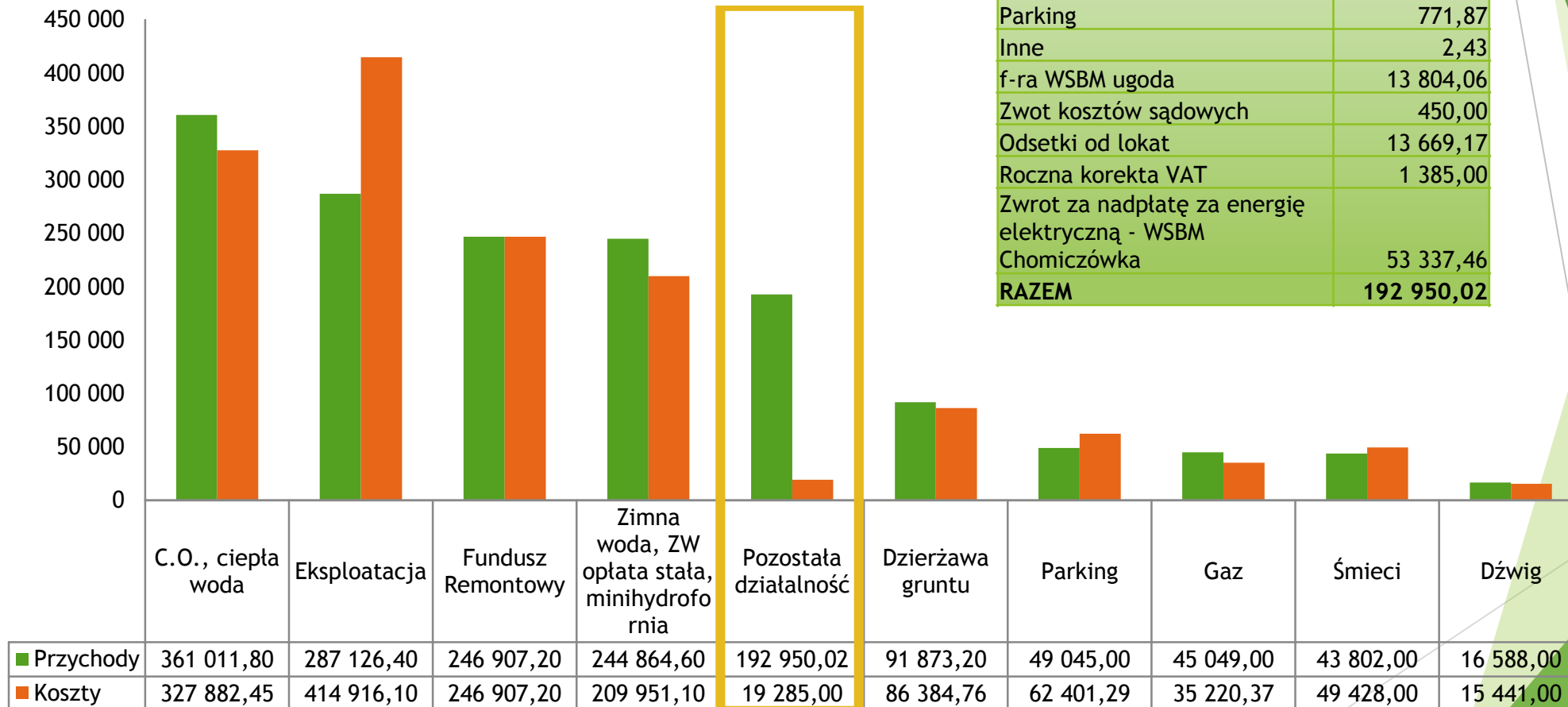
Przychody i koszty spółdzielni według składników czynszu w 2014 r.

Regulacje prawne

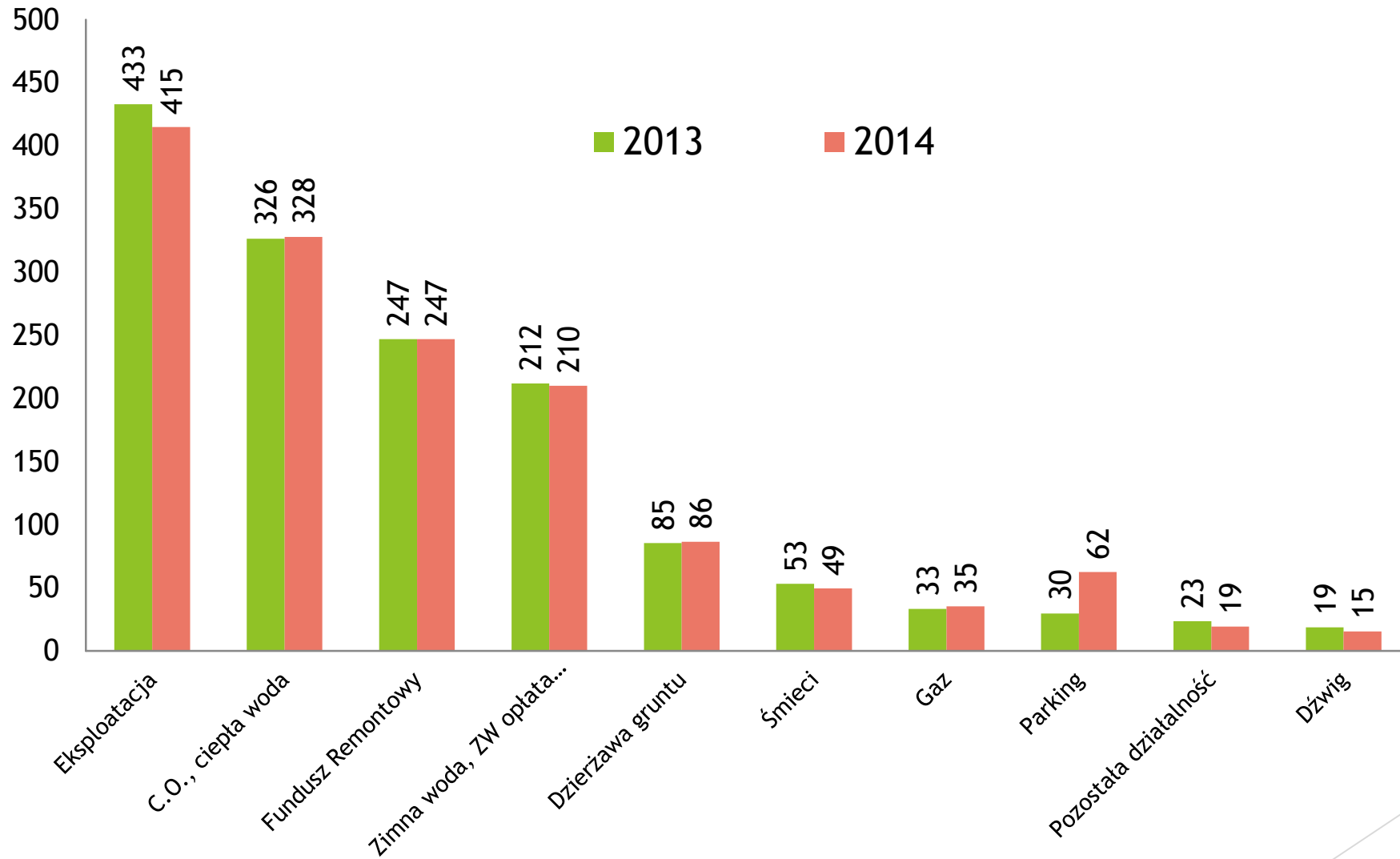
Analiza dokumentów finansowych

Analiza sprawozdania finansowego

| Przychody z pozostałej działalności w 2014 r. | Kwota |
|---|-------------------|
| Wynajem pow. dachowych | 109 530,03 |
| Parking | 771,87 |
| Inne | 2,43 |
| f-ra WSBM ugoda | 13 804,06 |
| Zwrot kosztów sądowych | 450,00 |
| Odsetki od lokat | 13 669,17 |
| Roczna korekta VAT | 1 385,00 |
| Zwrot za nadpłatę za energię elektryczną - WSBM | |
| Chemiczówka | 53 337,46 |
| RAZEM | 192 950,02 |



Koszty spółdzielni w latach 2013-2014 w tys. zł.



Regulacje prawne

Analiza dokumentów finansowych

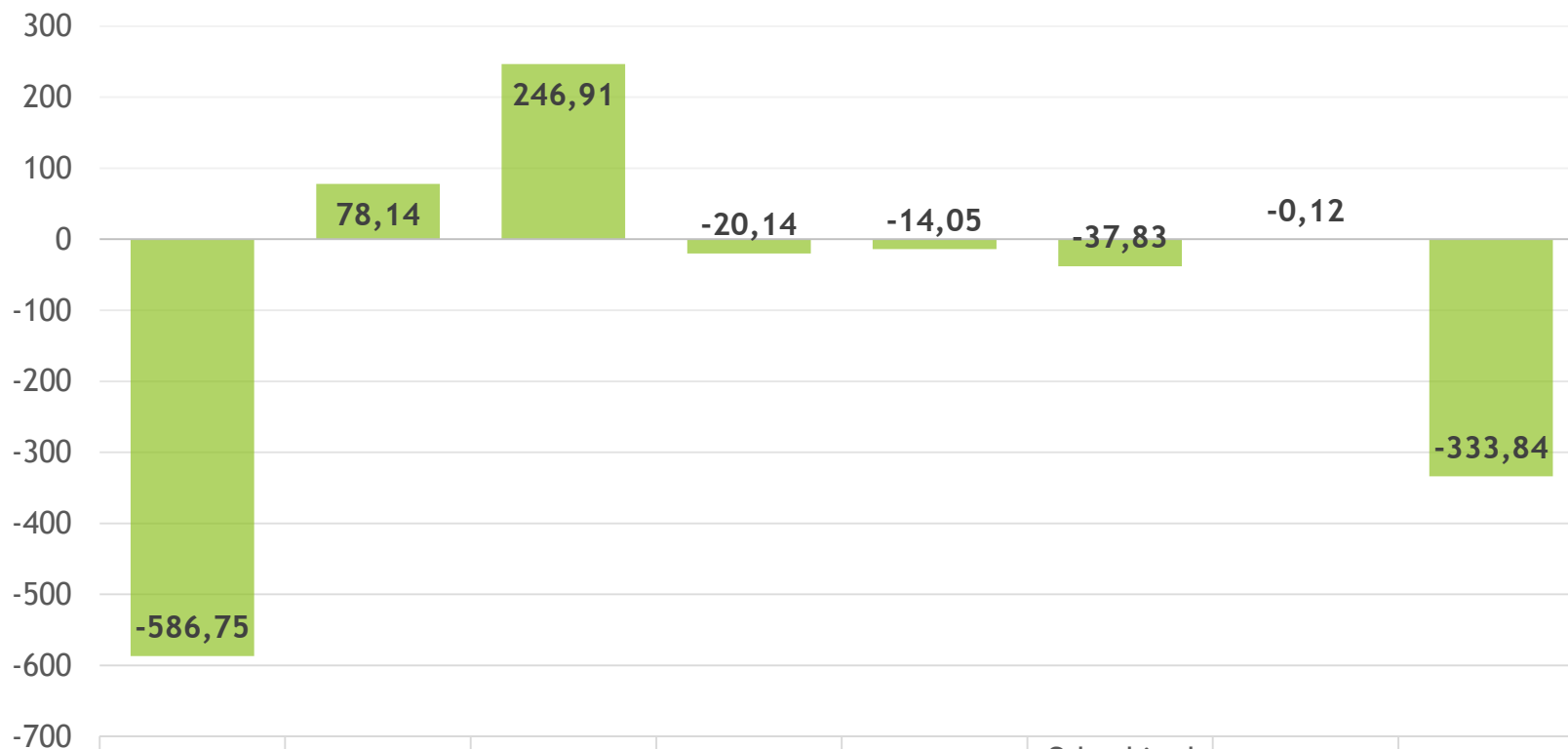
Analiza sprawozdania finansowego

Rozliczenie funduszu remontowego w 2014 r. w tys. zł

Regulacje prawne

Analiza dokumentów finansowych

Analiza sprawozdania finansowego



| | Stan początkowy | Zysk z ubiegłego roku | Naliczenie 2014 | Roboty brukarskie | Modernizacja instalacji sanitarnej | Odsetki od kredytu termomodernizacyjnego | Wymiana wodomierzy | Stan końcowy |
|---------|-----------------|-----------------------|-----------------|-------------------|------------------------------------|--|--------------------|--------------|
| Wartość | -586 745,34 | 78 135,85 | 246 907,20 | -20 135,00 | -14 050,00 | -37 834,05 | -120,00 | -333 841,34 |

Wynik spółdzielni za 2014 r.

| | |
|-------------------|------------|
| Zysk brutto | 104 688,50 |
| Podatek dochodowy | 18 521,00 |
| Zysk netto | 78 959,79 |

Regulacje prawne

Analiza dokumentów
finansowych

Analiza sprawozdania
finansowego

Wynagrodzenia

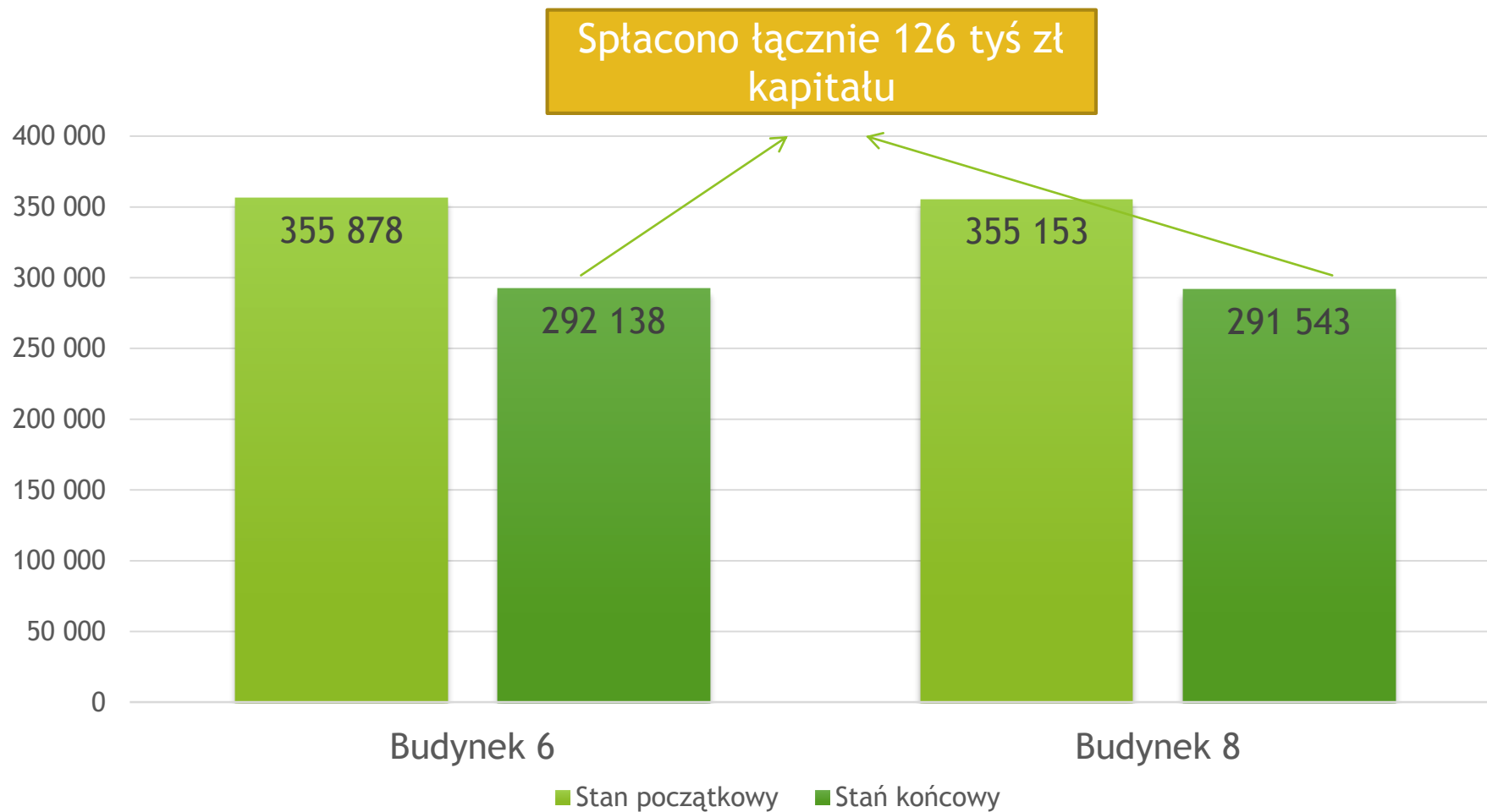
Regulacje prawne

Analiza dokumentów
finansowych

Analiza sprawozdania
finansowego

| Opis | 2013 | 2014 |
|-----------------------------|------------|------------|
| Wynagrodzenie brutto ogółem | 161 065,80 | 167 142,71 |
| Członków Zarządu | 102 205,14 | 110 782,05 |
| Członków Rady Nadzorczej | 8 110,66 | 710,66 |
| Pozostałe wynagrodzenia | 50 750,00 | 55 650,00 |

Kredyt termomodernizacyjny w 2014 r.



Regulacje prawne

Analiza dokumentów finansowych

Analiza sprawozdania finansowego

Kredyt termomodernizacyjny - Budynek 6

Regulacje prawne

Analiza dokumentów finansowych

Analiza sprawozdania finansowego

| ROK | KAPITAŁ | ODSETKI | RAZEM |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 2010 | 12 416,49 | 11 007,41 | 23 423,90 |
| 2011 | 63 739,08 | 35 933,22 | 99 672,30 |
| 2012 | 63 739,08 | 34 446,47 | 98 185,55 |
| 2013 | 63 739,08 | 23 277,11 | 87 016,19 |
| 2014 | 63 739,08 | 16 871,20 | 80 610,28 |
| 2015 | 63 739,08 | 12 123,75 | 87 986,57 |
| 2016 | 63 739,08 | 9 478,57 | 82 696,23 |
| 2017 | 63 739,08 | 6 833,40 | 77 405,88 |
| 2018 | 63 739,08 | 4 188,23 | 72 115,54 |
| 2019 | 37 182,12 | 1 543,06 | 40 268,24 |
| RAZEM | 559 511,25 | 155 702,42 | 749 380,68 |
| PREMIA | 186 503,75 | | |
| KREDYT | 746 015,00 | | |

Dane wyliczone na podstawie szacunkowej stopy % obowiązującej w dniu kalkulacji tj. 22.06.2015

Kredyt termomodernizacyjny - Budynek 8

Regulacje prawne

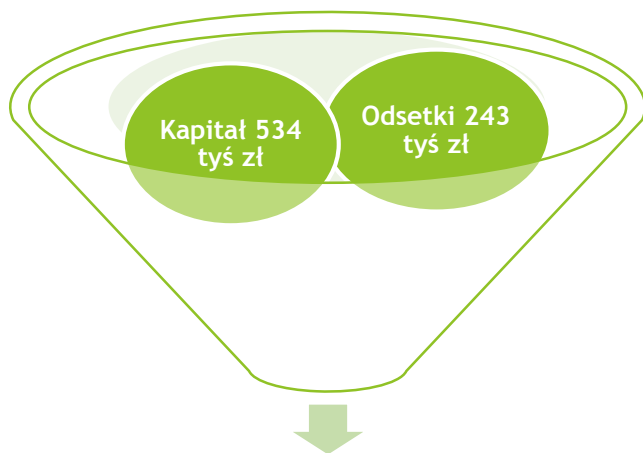
Analiza dokumentów finansowych

Analiza sprawozdania finansowego

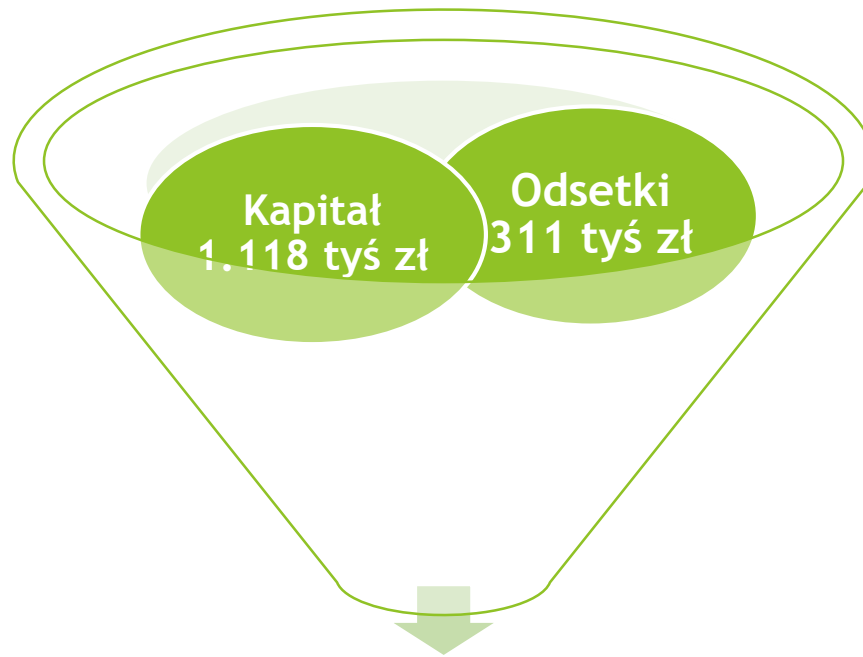
| ROK | KAPITAŁ | ODSETKI | RAZEM |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 2010 | 12 391,21 | 10 984,88 | 23 376,09 |
| 2011 | 63 609,36 | 35 859,89 | 99 469,25 |
| 2012 | 63 609,36 | 34 376,63 | 97 985,99 |
| 2013 | 63 609,36 | 23 232,67 | 86 842,03 |
| 2014 | 63 609,36 | 16 836,85 | 80 446,21 |
| 2015 | 63 609,36 | 12 099,05 | 87 807,46 |
| 2016 | 63 609,36 | 9 459,26 | 82 527,88 |
| 2017 | 63 609,36 | 6 819,47 | 77 248,30 |
| 2018 | 63 609,36 | 4 179,68 | 71 968,73 |
| 2019 | 37 105,91 | 1 539,90 | 40 185,70 |
| RAZEM | 558 372,00 | 155 388,28 | 747 857,64 |
| PREMIA | 186 124,00 | | |
| KREDYT | 744 496,00 | | |

Dane wyliczone na podstawie szacunkowej stopy % obowiązującej w dniu kalkulacji tj. 22.06.2015

Kredyt termomodernizacyjny



Koniec 2014 r.



Koniec 2019 r.

Zadłużenie lokatorów

- ▶ Zadłużenie lokatorów z tytułu opłat czynszowych wyniosło na dzień 31 grudnia 2014 r. **143.086,77 zł.**
- ▶ Niepokojący jest fakt, że wzrosło ono o **42%** w stosunku do roku ubiegłego (2013 - 100.476,21).
- ▶ Główną przyczyną wzrostu zadłużenia jest brak wpłat od kilku lat od tych samych 3 lokatorów.

Wnioski

- ▶ KR zarekomendowała wprowadzenie przez zarząd nowego planu kont pozwalającego prawidłowo rozliczyć koszty CO i ciepłej wody.
- ▶ KR zarekomendowała radzie nadzorczej termin rozliczenia kosztów C.O., ciepłej wody i gazu łącznie za rok 2014 i 2015.
- ▶ KR stwierdziła bezzasadność naliczenia składki czynszowej z tytułu zimnej wody - opłaty stałej, kosztu obsługi minihydroforni.
- ▶ KR zarekomendowała radzie nadzorczej zobowiązanie zarządu do dokonania ponownego zintensyfikowania wszelkich działań mających na celu redukcję zadłużenia mieszkańców z tytułu czynszów.



Dziękuję za uwagę