

SPRAWOZDANIE

z działalności Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SBM Kwitnąca za okres od czerwca 2015 r. do czerwca 2016 r.

(załącznik do sprawozdania Rady Nadzorczej)

Komisja rewizyjna pracowała w pełnym, trzyosobowym składzie:

1. Małgorzata Śmietanowska
2. Izabella Młynarczuk
3. Kamil Gałązka

Komisja Rewizyjna w okresie sprawozdawczym zajmowała się następującymi obszarami:

1. Wewnątrzspółdzielczymi regulacjami prawnymi.
2. Analizą sprawozdania finansowego za 2015 r.
3. Analizą systemu zakładowego planu kont spółdzielni za rok 2015.
4. Analizą naliczenia i wydatków poszczególnych składników czynszu.
5. Weryfikacją stanu zaległości w opłatach za lokale mieszkalne oraz z informacją o podejmowanych przez zarząd działań windykacyjnych.
6. Weryfikacją stanu środków funduszu remontowego
7. Analizą zasadności wprowadzania nowych stawek czynszowych od 1 lipca 2016r.

1. Wewnątrzspółdzielcze regulacje prawne.

Opracowano regulaminy:

- zakładowej polityki rachunkowości,
- rady nadzorczej,
- wyborów do rady nadzorczej,
- regulamin organizacyjny,
- regulamin zarządu,
- gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- tworzenie i gospodarowania funduszami,
- zamówień.

2. Analiza sprawozdania finansowego i sprawozdania zarządu za 2015 r.

Sprawozdanie finansowe za rok 2015 zostało sporządzone na podstawie ksiąg rachunkowych zawierających salda z bilansu otwarcia oraz ogół operacji ujętych w księgach rachunkowych za rok obrotowy, udokumentowane zestawieniem obrotów i sald z księgi głównej.

Bilans po stronie aktywów i pasywów zamknął się sumą 20 949 024,98 zł. Rachunek zysków i strat wykazał dodatni wynik finansowy netto w kwocie 102 223,70 zł. Przedstawiony bilans oraz rachunek zysków i strat został wykonany prawidłowo pod względem formalnym i został wykonany zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości.

3. Analiza systemu zakładowego planu kont spółdzielni za rok 2015.

Komisja rewizyjna pozytywnie ocenia zmianę przez Zarząd zakładowego planu kont, mającego na celu prawidłowe rozliczenie kosztów w podziale na składniki opłat czynszowych. Aktualnie obowiązujący zakładowy plan kont umożliwia sprawne i rzetelne rozliczanie wszystkich składników czynszu na poszczególne lokale.

4. Analiza naliczenia i wydatków z poszczególnych składników czynszu

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

Tabela nr 1 przedstawia naliczenia czynszu, czyli łączną planowaną sumę wysokości opłat wpłacaną przez lokatorów za używanie lokali, w porównaniu z kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w 2014 r.

Tabela: Łączne przychody i koszty spółdzielni w latach 2014-2015 poszczególnych składek czynszowych

Składnik czynszowy	2015 Naliczenie	2015 Koszty	2015 Różnica	2014 Naliczenie	2014 Koszty	Różnica
Dzierżawa gruntu	91 873,20	70 231,56	21 641,64	91 873,20	86 384,76	5 488,44
C.O. + woda	552 318,87	679 995,86	-127 676,99	605 876,40	537 833,55	68 042,85
Gaz	33 618,05	45 570,98	-11 952,93	45 049,00	35 220,37	9 828,63
Śmieci	43 306,00	44 676,00	-1 370,00	43 802,00	49 428,00	-5 626,00
Dźwig	16 308,00	14 980,03	1 327,97	16 588,00	15 441,00	1 147,00
Parking	63 770,00	56 135,34	7 634,66	49 045,00	62 401,29	-13 356,29
Fundusz Remontowy	246 907,20	246 907,20	0,00	246 907,20	246 907,20	0,00
Eksploatacja	291 836,80	240 952,60	50 884,20	287 126,40	414 916,10	-127 789,70
RAZEM	1 339 938,12	1 399 449,57	-59 511,45	1 386 267,20	1 448 532,27	-62 265,07

Z przedstawionych danych finansowych wynika, że na działalności statutowej (działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi – GZM) w 2015 r. spółdzielnia wykazała stratę w wysokości 59 511,45 zł.

Koszty wynagrodzeń z tytułu umów o pracę w roku 2015 były niższe o 70 579,32 zł w porównaniu do roku 2014. Różnica wynika z faktu, że w roku 2014 były wypłacane ekwiwalenty oraz wynagrodzenia byłym członkom zarządu, w trakcie pełnienia obowiązków przez obecny zarząd.

Tabela: Podział kosztów eksploatacji w latach 2014-2015

Opis kosztu	2014	2015
Wynagrodzenia	193 062,60	122 483,28
Usługi sprzątnia	62 198,50	54 742,53
Energia elektryczna	34 224,07	34 171,19
Bieżące remonty	21 958,41	10 328,60
Usługi pozostałe (telefon, poczta, bank, roboty brukarskie, dezynsekcje)	18 510,40	21 065,97
Konserwacje hydrauliczne	17 200,00	21 000,00
Konserwacje instal.elekt., domofonów	14 195,79	6 000,00
Pod.od nieruch	13 868,36	11 941,00
Materiały	12 223,85	9 292,50
Usługi prawne	11 693,61	29 280,00
Odczyty wodomierzy	5 872,51	6 806,58
Ubezpiecz.majątkowe	5 860,00	5 660,00
Konserwacje instal.gaz. i wentyl.	4 048,00	4 600,20
VAT	0,00	-96 419,22
RAZEM	414 916,10	240 952,63

5. Weryfikacja stanu zaległości w opłatach za lokale mieszkalne.

Zadłużenie lokatorów z tytułu opłat czynszowych na dzień 31 grudnia 2015 r. wyniosło 130 949,97 i zmalało w stosunku do roku ubiegłego o 12 136,80 zł. Komisja rewizyjna pozytywnie ocenia działania zarządu mające na celu redukcję zadłużenia mieszkańców z tytułu czynszów.

6. Weryfikacja stanu środków funduszu remontowego

W zakresie rozliczenia funduszu remontowego komisja rewizyjna przeanalizowała wpływy od lokatorów z tytułu funduszu remontowego oraz poniesione koszty. Od roku 2010, stan funduszu remontowego wykazywany jest w wartościach ujemnych, z uwagi na zaciągnięty kredyt na termomodernizację budynków. W 2015 r. uzyskano przychód na fundusz

remontowy w wysokości 333 074,70 zł, w tym przychód z tytułu naliczenia w wysokości 246.907,20 zł oraz z tytułu przeznaczenia zysku z roku 2014 r. w wysokości 86 167,50 zł.

W 2015 r. poniesiono koszty z funduszu remontowego o łącznej wysokości 48 451,01 zł. Dotyczyły one:

Rynny	1 500,00
Podsufitka	1 881,27
Krawężniki	250,00
Dźwigi	11 319,98
Przeгляд 5-cioletni	4 733,19
Modernizacja instalacji sanitarnej	4 804,00
Odsetki od kredytu termomodernizacyjnego	22 978,84
Korekta VAT-2013,2014	983,73
RAZEM	48 451,01

Stan funduszu remontowego na koniec roku 2015 zamknął się wynikiem ujemnym w wysokości 49 217,65 zł.

7. Nowe stawki czynszowe wprowadzone w życie od 1 lipca 2016 r.

Od 1 lipca 2016 r. decyzją Zarządu Spółdzielni, zostały zmienione stawki czynszowe. W wyniku tych zmian została zwiększona stawka eksploatacyjna do 3,10 zł/m², stawka za dzierżawę gruntu została podniesiona o 4 gr. i obecnie wynosi 0,84 zł/m². Stawka za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody została ustalona na podstawie analizy faktur dostawcy energii. W wyniku analizy Zarząd ustalił stawkę za centralne ogrzewanie na poziomie 2,20 zł/m², natomiast stawkę za podgrzanie wody w wysokości 15 zł/m². Opłata za obsługę minihydroforni została zlikwidowana, jako bezzasadna. Opłata za zużycie gazu została ustalona na poziomie 7,50 zł za osobę. Pozostałe składniki czynszu pozostały bez zmian. KR po przeprowadzonej kalkulacji rzeczywistych kosztów Spółdzielni za rok 2015 pozytywnie opiniuje zasadność wprowadzenia nowych stawek za opłaty z tytułu użytkowania lokali.

Sposób zarządzania spółdzielnią Kwitnąca zdaniem Komisji Rewizyjnej należy uznać za prawidłowy, a sytuację finansową spółdzielni za dostatecznie stabilną.

- 1) Świdkowska
- 2) Młynarska
- 3) Gępcza