

SPRAWOZDANIE

z działalności Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SBM Kwitnąca za okres od czerwca 2016 r. do czerwca 2017 r.

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 2016 r.**
3. **Analizą naliczenia i wydatków poszczególnych składników czynszu.**
4. **Weryfikacją stanem zaległości w opłatach za lokale mieszkalne oraz z informacją o podejmowanych przez zarząd działań windykacyjnych.**
5. **Weryfikacją stanu środków funduszu remontowego**

1. Wewnątrzspółdzielcze regulacje prawne.

Uchwalono regulaminy:

- gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- tworzenie i gospodarowania funduszami,
- rozliczenia kosztów ciepła, wody i gazu,
- zamówień na roboty budowlane oraz usługi i dostawy,
- monitoringu.

2. Analiza sprawozdania finansowego i sprawozdania zarządu za 2016 r.

Sprawozdanie finansowe za rok 2016 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 20 631 349,97 zł. Rachunek zysków i strat wykazał dodatni wynik finansowy w kwocie 95 772,07 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 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 2016 r.

Tabela: Łączne przychody i koszty GZM spółdzielni w latach 2015-2016 poszczególnych składek czynszowych

Składnik czynszowy	2016			2015		
	Naliczenie	Koszty	Różnica	Naliczenie	Koszty	Różnica
Dzierżawa gruntu+pod.od nieruch	94 168,74	97 004,34	-2 835,60	91 873,20	70 231,56	21 641,64
C.O. + podgrzanie wody	350 357,70	370 317,20	-19 959,50	316 108,77	455 217,87	-139 109,10
Zimna woda w tym opłata stała	187 764,87	187 764,87	0,00	236 210,10	224 777,99	11 432,11
Gaz	38 462,00	29 253,30	9 208,70	33 618,05	45 570,98	-11 952,93
Śmieci	42 351,00	42 960,00	-609,00	43 306,00	44 676,00	-1 370,00
Dźwigi	15 936,00	14 682,12	1 253,88	16 308,00	14 980,03	1 327,97
Parking	54 378,10	55 052,33	-674,23	63 770,00	56 135,34	7 634,66
Fundusz remontowy	246 905,76	246 905,76	0,00	246 907,20	246 907,20	0,00
Eksploatacja	351 124,46	433 766,83	-82 642,37	291 836,80	240 952,60	50 884,20
Razem	1 381 448,63	1 477 706,75	-96 258,12	1 339 938,12	1 399 449,57	-59 511,45

Z przedstawionych danych finansowych wynika, że na działalności statutowej (działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi – GZM) w 2016 r. spółdzielnia wykazała stratę w wysokości 96.258,12 zł (po rozliczeniu z lokatorami i ciepła i gazu różnica wynosi 85.507,32 zł)

Koszty wynagrodzeń z tytułu umów o pracę w roku 2016 były wyższe o 5 248,27 zł w porównaniu do roku 2015. Różnica wynika z faktu, że w roku 2016 zostały wypłacane premie członkom zarządu.

Wzrost kosztów eksploatacji w pozycji „Usługi pozostałe (telefon, poczta, bank, roboty brukarskie, dezynsekcje)” w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika z zaklasyfikowania robót brukarskich do kosztów eksploatacji, które w ubiegłych latach były finansowane z funduszu remontowego.

Tabela: Podział kosztów eksploatacji w latach 2015-2016



Opis kosztu	2015	2016
Wynagrodzenia	122 483,28	127 731,55
Usługi sprzątania	54 742,53	58 401,12
Energia elektryczna	34 171,19	33 133,81
Bieżące remonty	10 328,60	12 770,54
Usługi pozostałe (telefon, poczta, bank, roboty brukarskie, dezynsekcje)	21 065,97	77 164,49
Konserwacje hydrauliczne	21 000,00	21 000,00
Konserwacje instal.elekt., domofonów	6 000,00	6 000,00
Pod.od nieruch	11 941,00	
Materiały	9 292,50	8 916,57
Usługi prawne	29 280,00	26 840,00
Odczyty wodomierzy	6 806,58	4 763,20
Ubezpiecz.majątkowe	5 660,00	5 749,55
Konserwacje instal.gaz. i wentyl.	4 600,20	3 740,00
VAT	-96 419,22	47 556,00
RAZEM	240 952,63	433 766,83

4. Weryfikacja stanu zaległości w opłatach za lokale mieszkalne.

Zadłużenie lokatorów z tytułu opłat czynszowych na dzień 31 grudnia 2016 r. wyniosło 124.085,68 i w porównaniu z rokiem ubiegłym spadło o 6 864,29 zł. (zadłużenie z tytułu opłat czynszowych na dzień 31 grudnia 2015 r. wynosiło 130.949,97). Komisja Rewizyjna rekomenduje w przypadku zadłużeń wielomiesięcznych (powyżej 3) sukcesywnie kierować sprawę na drogę sądową

5. 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 prezentowany jest w wartościach ujemnych, z uwagi na zaciągnięty kredyt na termomodernizację budynków. W 2016 r. uzyskano przychód na fundusz remontowy w wysokości 326.905,76 zł, tym przychód z tytułu przeznaczenia zysku z roku 2015 r. w wysokości 80 000,00 zł.

W 2015 r. poniesiono koszty z funduszu remontowego o łącznej wysokości 42.378,22 zł i i były niższe od kosztów w roku ubiegłym o 6.072,79.

Stan funduszu remontowego na koniec roku 2016 zamknął się wynikiem dodatnim w wysokości 218.363,91 zł.

6. 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 zużycie gazu została ustalona na poziomie 7,50 zł za osobę.

Komisja rewizyjna przeanalizowała dokumenty związane z rozliczeniem kosztów zużycia wody oraz dostarczenia ciepła do budynków 6 i 8 poniesionych w 2016 r. Sprawdzeniu podlegały dokumenty źródłowe stanowiące podstawę rozliczenia kosztów ciepła i zimnej wody. Faktury za dostawę ciepła do centralnego ogrzewania i podgrzania wody wystawione przez firmę Veolia zostały przedstawione przez Zarząd i Główną Księgową spółdzielni. Komisja rewizyjna po przeanalizowaniu dokumentów stwierdza, że Zarząd przyjął prawidłową metodę rozliczeń zgodną z regulaminem rozliczenia mediów.

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

Stanisławowski

Młynowski

Gajda