PROTOKÓŁ KOMISJI REWIZYJNEJ Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SBM "ŻOLIBORZ" ZA ROK 2022

Posiedzenie Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SBM Żoliborz" odbyło się 05.05.2023 roku.

Komisja Rewizyjna zebrała się w składzie:

Przewodniczący - Katarzyna Waszczuk Chentko

Członek - Rafał Tarasewicz

Na podstawie art.55 ust.1 pkt 2a Statutu SBM „Żoliborz" z siedzibą w Warszawie Pl. Inwalidów 10 oraz w oparciu o art. 88a Prawa Spółdzielczego Komisja Rewizyjna SBM „Żoliborz" przeprowadziła statutową kontrolę i analizę Sprawozdania Finansowego SBM „Żoliborz" za rok 2022 sporządzonego na dzień 31.12.2022, którego bilans zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą 15.192.889,59 PLN . W roku 2021 w bilansie wykazano kwotę 14.085.737,18 PLN.

W wyniku w/w czynności stwierdzono:

AKTYWA

Aktywa Trwałe (budynki mieszkalne z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, częściami wspólnymi wraz z dźwigami osobowymi, garaże oraz urządzenia biurowe będące własnością SBM „Żoliborz") wynoszą:

- saldo na 2022r.- 8.763.246,65 PLN / saldo na 2021r.- 8.900.889,27
- różnica 137.642,62 PLN to roczna amortyzacja za 2022r. i wyniesienie lokali wyodrębnionych.

Aktywa Obrotowe (należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe)

- saldo na 2022 r.- 6.429.642,94 PLN / saldo na 2021r. - 5.184.847,91 PLN

w tym:

- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych: saldo na 2022r. – 5.576.913,17 PLN / saldo na 2021r. – 4.293.273,40 PLN (odsetki od lokat bankowych w 2022 r. wyniosły 107.136,53 PLN)
- należności krótkoterminowe: saldo na 2022r. – 321.620,01 PLN / saldo na 2021r. – 625.754,69 PLN. Różnica pomiędzy rokiem 2022 i 2021 wynika głównie z kwoty 253.002,12 PLN i jest to ostateczne rozliczenie mediów które znane jest w pierwszym kwartale następnego roku i musi powiększyć należności lub zobowiązania roku którego dotyczą. Zarząd ani służby finansowe nie mają wpływu na ten wynik. Należności na koniec roku od mieszkańców i najemców jest porównywalna rok do roku. Naliczone odsetki od nieterminowych wpłat w 2022r. to 3.597,05 PLN. Rada Nadzorcza na koniec każdego okresu rozliczeniowego otrzymywała od Zarządu informacje na temat zadłużenia i podejmowanych środkach zaradczych. Spółdzielnia nie ma należności przedawnionych ani zagrożonych przedawnieniem. W 2022 roku mimo problemów na rynku nieruchomości Zarząd wynajmował ponad 90% lokali użytkowych.

- Pozostałe należności w poz. aktywów obrotowych w kwocie 29.012,38 PLN to rozliczenia budżetowe powstałe w roku 2022 do rozliczenia w pierwszym kwartale 2023r.

PASYWA

Kapitał własny (fundusz własny) Spółdzielni tj. fundusz wkładów budowlanych, podstawowy, zasobowy i udziałowy powiększony o wypracowany zysk na lokalach użytkowych a pomniejszony o straty na lokalach mieszkaniowych (GZM), amortyzację środków trwałych, straty w środkach trwałych.

- Saldo w 2022r. – 10.647.529,59 / saldo 2021 r. – 10.596.461,81 PLN

W roku 2022 fundusz wkładów budowlanych został zmniejszony o coroczną stawkę amortyzacji i wartość „wyniesienie" lokali wyodrębnionych tj. 137.642,62 PLN.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

- Saldo w 2022r. - 4.545.360,00 PLN/ saldo w 2021 r. - 3.489.275,37 PLN

Zobowiązania krótkoterminowe (wobec pozostałych jednostek) to niezapłacone na 31.12.2022 r. faktury od dostawców usług i mediów, niepodjęte płace, zobowiązania budżetowe powstałe w 2022r. z terminem płatności w pierwszym kwartale 2023r., oraz rozliczenia międzyokresowe tj powstałe w 2022r. a fakturowane i płatne w 2023r. Łączna kwota zobowiązań krótkoterminowych wobec pozostałych jednostek to 1.115.916,30 PLN . W poz. Zobowiązań wykazany jest również Fundusz Remontowy w wysokości 3.343.839,69 PLN.

FUNDUSZ REMONTOWY

Analiza Funduszu Remontowego:

Saldo na początkowe : 2022 r. – 2.520.723,50 PLN/ 2021 r. – 2.079.588,21 PLN

Odpisy lokale mieszkalne : 2022 r.– 315.119,80 PLN / 2021 r. – 102.649,20 PLN

Odpisy lokale użytkowe: 2022 r. - 82.433,65 PLN / 2021 r. – 27.034,20 PLN

Odpisy garaże : 2022 r. – 41.513,15 PLN / 2021 r. – 21.758,40 PLN

Inne odpisy : 2022 r. – 9.530,41 PLN / 2021 r. – 0,00 PLN

Razem odpisy : 2022 r. – 448.590,01 PLN / 2021 r. - 151.41,80 PLN

Zasilenie WZC : 2022 r. 767.286,03 PLN / 2021 r. 699.540,84 PLN

Wydatki : 2022 r. 392.766,85 PLN / 2021 r. 409.847,35 PLN

W 2021 r. odpis z lokali na FR wynosił 151.441,80 PLN a w 2022 r. 448.590,01 PLN. Tak duża różnica to wzrost stawki odpisu na FR z lokali mieszkalnych podjęty uchwałą nr 20 z dnia 04.11.21 . Wzrost ten uzyskano zmniejszając stawkę opłat na eksploatację . Decyzja pozwoliła uniknąć podwyżek czynszu w lokalach mieszkalnych, jednak według opinii Komisji Rewizyjnej spowodowała większą stratę na lokalach mieszkalnych i może w 2023 r. wymusić podniesienia stawki eksploatacyjnej. Ponadto Fundusz Remontowy jest systematycznie zasilany z zysku Uchwałą WZC . Stan funduszu na

koniec 2022 r . to 3.343.839,69 PLN. Wykorzystanie Funduszu spada z roku na rok. Z zaplanowanego na 2022 r. 1.391.700,00 PLN wydano zaledwie 392.766,85 PLN.

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA 2022 r.

Przychody bilansowe SBM Żoliborz" z lokali mieszkalnych i użytkowych	4.904.607,18 PLN
(przychody ze sprzedaży, przychody operacyjne, przychody finansowe)	
Koszty bilansowe (koszty działalności operacyjnej)	-3.980.576,39 PLN
Dochód z działalności opodatkowanej	1.346.748,72 PLN
Naliczony podatek CIT	-121.207,00 PLN
Zysk (dochód – podatek)	1.225.541.72 PLN
Pozostałe koszty finansowe i operacyjne	-2.725,47 PLN
Zysk netto	1.222.816,25 PLN
Niedobór na lokalach mieszkaniowych (GZM) zmniejszający wypracowany zysk na lokalach użytkowych	-422.717,93 PLN
Korekta przychodu , rozliczenie zaliczek na media	-108.391,83 PLN
Razem nadwyżka kosztów nad przychodami GZM i korekta mediów	-531.109,76 PLN
Zysk pomniejszony o niedobory z zasobów mieszkaniowych i korekty	691.706,49 PLN

W odniesieniu do założeń planu gospodarczego na 2022r. wypracowano bardzo dobre wyniki. Przede wszystkim udało się nie przekroczyć zaplanowanych kosztów. Wypracowany zysk po odliczeniu strat na lokalach mieszkalnych i korekcie mediów wynosi 691.706,49 PLN przy zaplanowanych 242.475,- PLN. 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 rekomenduje zasilenie kwotą 691.706,49 PLN Funduszu remontowego Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna po dokładnym sprawdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2022 sporządzonego zgodnie z zasadami rachunkowości , uznaje działalność Spółdzielni za prawidłową i wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków o:

1. Przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2022 zamykającego się po stronie aktywów i pasywów kwotą 15.192.889,59 PLN.
2. Udzielenie Prezesowi , Wiceprezesowi i Członkowi Zarządu absolutorium za 2022 rok.

Wnioski dla Zarządu:

1. Biorąc pod uwagę stan Funduszu Remontowego, plany remontowe i ich realizację Rada Nadzorcza wzywa Zarząd do przyspieszenia realizacji plac remontowych. Galopująca inflacja powoduje topnienie zebranych środków.
2. W związku ze zmniejszeniem stawek na przychody z eksploatacji w lokalach mieszkalnych oraz podwyżkami mediów i usług , Rada Nadzorcza obawia się że strata na GZM może być znaczna. Dlatego proponujemy aby przyszłe zyski z działalności opodatkowanej tylko w części przekazywać na Fundusz Remontowy a część pozostawić w pozycji Bilansu Zysk z lat ubiegłych do pokrycia ewentualnych strat na GZM.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Katarzyna Waszczuk Chentko

Katarzyna Waszczuk Chentko

Członek Komisji Rewizyjnej

R Tarasewicz

Rafał Tarasewicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Hubert Cała

Sekretarz Rady Nadzorczej

Dariusz Fedyniak