

Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej ze sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych za rok 2020

Komisja w składzie :

- | | |
|-------------------------|--------------------------|
| 1. Fiołka Artur | - Przewodniczący Komisji |
| 2. Oleksiak Anna | - Członek |
| 3. Łuczak Barbara Agata | - Członek |
| 4. Bryłka Justyna | - Członek |
| 5. Mikołowski Grzegorz | - Członek |

Na mocy art. 88 a pkt. 1 ustawy „Prawo Spółdzielcze” i w oparciu o Uchwałę 02/11/2020 Rady Nadzorczej z dnia 27.11.2020 r. w dniach 11.03.2021 r. oraz 18.03.2021 r. Komisja Rewizyjna przeprowadziła weryfikację bilansu i ksiąg rachunkowych za 2020 r.

1. Przedłożone do badania sprawozdanie finansowe za 2020 r. zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości składa się z:

- a) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- b) bilansu na 31.12.2020 r. z sumą aktywów i pasywów 31.492.003,56 zł,
- c) rachunku zysków i strat wykazujący wynik finansowy (zysk) 266.590,04 zł,
- d) dodatkowych informacji i objaśnień oraz dołączonego sprawozdania Zarządu z działalności jednostki.

Zarząd Spółdzielni udostępnił Komisji Rewizyjnej dokumentację księgową stanowiącą podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego za 2020 rok oraz udzielił niezbędnych informacji do wydania opinii ze sprawdzenia .

2. Sprawozdanie finansowe za rok ubiegły zostało zatwierdzone Uchwałą nr 1/2020 Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w częściach w dniach 23.09.2020 r. i 24.09.2020 r.

3. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 r.

Suma aktywów wynosi	31.492.003,56
Sumę tą stanowią :	
<u>Grupa A – Aktywa trwałe</u>	26.485.009,85
A.I.3.- wartości niematerialne i prawne	0,00
A.II.1.- środki trwałe	21.764.439,56
A.II.2.- środki trwałe w budowie	6.554,05
A.III.2.- odsetki skapitalizowane – nal. długoterminowe	0,00
A.IV.1.- Inwestycje długoterminowe – nieruchomości	50.324,94

Gaim

A.IV.3 - długoterminowe aktywa finansowe	12.147,64
A.V.2 – inne rozliczenia międzyokresowe	4.651.543,66

<u>Grupa B – Aktywa obrotowe</u>	4.888.458,98
B.I.1.- zapasy magazynowe	0,00
B.II.2.- należności krótkoterminowe	589.184,75
B.III.1- inwestycje krótkoterminowe - środki pieniężne	3.332.913,75
B.IV.- krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	966.360,48
C. należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	118.534,73

Suma pasywów wynosi 31.492.003,56

Sumę tą stanowią :

<u>Grupa A - Fundusze własne</u>	23.580.451,50
A.I. - fund. wkładów mieszk. i budowlanych, udziałowy	20.727.661,41
A.IV.- fundusz zasobowy	2.586.200,05
A.V.- fundusz z aktualizacji – wyceny	0,00
A.VII. - zysk bilansowy	266.590,04

<u>Grupa B- Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</u>	7.911.522,06
B.II.3.- kredyty długoterminowe i pożyczki dot.kredytów termomodernizacyjnych	4.643.504,59
B.III.3 - zobowiązania krótkoterminowe	1.246.167,86
B.III.4 - fundusze specjalne	1.662.514,77
B.IV.2 -rozliczenia międzyokresowe	359.364,84

4. Analiza – aktywów

Stan środków trwałych na dzień 31.12.2020 r. po weryfikacji stanu księgowego z odpowiednimi dokumentami wynosi 43.179.078,09 zł.

W ciągu roku:

-zwiększenie nastąpiło na kwotę 103.986,68 zł.
-zmniejszenie nastąpiło na kwotę 248.060,14 zł. Wynika to głównie z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz przeniesienia lokali oraz prawa własności gruntu w odrębną własność.

Umorzenie i amortyzacja wynika z tabel umorzeniowo-amortyzacyjnych i wynosi na dzień 31.12.2020 - 22.030.459,40zł

Wartość netto środków trwałych na 31.12.2020 r. – 21.148.618,69 zł

Należności krótkoterminowe w kwocie 589.184,75 zł stanowią głównie zaległości czynszowe tj. 505.127,74 zł.

G. S.

Środki pieniężne - w porównaniu z analogicznym okresem roku ubiegłego nastąpiło zwiększenie inwestycji krótkoterminowych o kwotę 303.682,85 zł.

Analiza - pasywów

Na uwagę zasługuje pozycja „kredyty długoterminowe” w kwocie 4.643.504,59 zł, które zostały zaciągnięte na termomodernizację nieruchomości budynkowych. W 2020 r. zadłużenie zmniejszyło się o kwotę 802.918,37 zł. Kapitał własny Spółdzielni analogicznie umniejszony jak środki trwałe.

5. Koszty, przychody oraz wyniki za 2020 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność statutową związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia – siedmioma wspólnotami na podstawie zawartych umów.

A. Na działalności operacyjnej w części obejmującej eksploatację i utrzymanie zasobów mieszkaniowych wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości **263.139,43** zł. Różnica ta obejmuje koszty i przychody związane z utrzymaniem poszczególnych nieruchomości.

1) nadwyżka <u>przychodów nad kosztami</u>	zł	336.916,54
– eksploatacja nieruchomości budynkowych	zł	298.712,84
– ekspl. nieruch. budynk.- dodatkowe piwnice	zł	16.405,71
– ekspl. nieruch. budynk.- inst. wodomierzy	zł	7.695,00
– ekspl. garaże- tytuły prawne do lokali mieszk.	zł	14.102,99
2) nadwyżka <u>kosztów nad przychodami</u>	zł	73.777,11
– eksploatacja nieruchomości budynkowych	zł	0
– ekspl. nieruch. budynk.- inst. wodomierzy	zł	60.451,45
– ekspl. garaże- tytuły prawne do lokali mieszk.	zł	13.325,66

Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

B. Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 3 i 4 ust. 3 oraz art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości za 2020 r. Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę bilansową na pozostałej działalności w kwocie **266.590,04zł.** (netto) obejmującą :

- pożytki nieruchomości 14.770,48 zł
- eksploatacja garaże dla nie członków i mieszkańców Spółdzielni
 - niedobory - 1.666,70 zł
 - nadwyżki + 10.562,51 zł

Gaim

- eksploatacja na lokalach mieszkalnych najem
 - niedobory - 15.323,39 zł
 - nadwyżki + 5.222,79 zł

- zysk z pożytków mienia spółdzielni i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej **253.024,35 zł**

Nadwyżka bilansowa zostanie rozliczona w 2021 r. zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

5. Zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni.

Spółdzielnie mieszkaniowe – w myśl art. 87 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 ze zmianami) - prowadzą rachunkowość na zasadach określonych przepisami ustawy o rachunkowości.

W zakresie ustalenia i rozliczenia wyniku finansowego należy uwzględnić specyfikę związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stosując wymogi następujących przepisów :

1/ **art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,**

2/ **art. 5 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,**

3/ **art. 7 ust. 1 pkt. 3 i 4 oraz ust. 2 ustawy o rachunkowości,**

4/ **art. 42 ust. 1 ustawy o rachunkowości,**

5/ **art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1036 ze zm.).**

6. Przeprowadzone kontrole w Spółdzielni.

Komisja informuje, że w okresie od 24.08.2020 r. do 22.09.2020 r. została przeprowadzona lustracja pełna całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2019 r. przez lustratora nr 5419/2007 nadane przez krajową radę spółdzielczą w Warszawie dnia 22 maja 2007 r.

7. Ocena stanu finansowego.

Dokonano oceny płynności finansowej, uzyskano wskaźnik 1,15 tj. stosunek środków pieniężnych do zobowiązań krótkoterminowych. /ub. rok 1,07/.

Stan zaległości czynszowych oraz ich wskaźniki w wymiarze za 12 m-cy wynoszą:

-dla lokali mieszkalnych 420.460,67 zł co stanowi 4,66% rocznych naliczeń

Gan

-dla lokali użytkowych	72.444,55 zł	12,33% rocznych naliczeń
-dla garaży	12.219,52 zł	3,73 % rocznych naliczeń

Protokół ze sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych za 2020 rok wraz ze sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej został zatwierdzony uchwałą nr 02/03-1/2021 Rady Nadzorczej w dniu 24.03.2021 r.

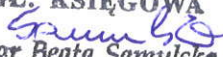
8. Wnioski.

1. Kontynuować rozmowy z dłużnikami zalegającymi z opłatami czynszowymi, minimum 1 raz na dwa miesiące.
Wezwania do zapłaty dla dłużników oraz sporządzanie pozwów sądowych dotyczących zadłużeń wykonywać zgodnie z Uchwałą Rady nr 01/03/2014 z dnia 27.03.2014 r.
2. W celu zapobieżenia zmniejszenia krótkoterminowych aktywów finansowych zwiększać odpisy na fundusz remontowy na nieruchomościach budynkowych oraz na mieniu Spółdzielni dla realizacji potrzeb remontowych wynikających z przeglądów techniczno-eksploatacyjnych.
3. W celu zapobieżenia zmniejszenia krótkoterminowych aktywów finansowych poddać wnikliwej analizie stawki eksploatacyjne na nieruchomościach budynkowych aby zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększała odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Sprawozdanie zawiera 5 stron zaparafowanych przez Komisję Rewizyjną i Zarząd.

Kępno, dnia 18.03.2021 r.
Zarząd:

Komisja Rewizyjna

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁ. KSIĘGOWA

mgr Beata Samulska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Włodzisław Gawel


.....
.....
.....
.....
.....
.....