

**PROTOKÓŁ KOMISJI REWIZYJNEJ Z BADANIA I OCENY
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ROZWÓJ”
W BEŁŻYCACH
ZA ROK 2023**

Działając z upoważnienia Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach, Komisja Rewizyjna w składzie:

1. Grażyna Sokołowska – przewodnicząca
2. Mariusz Pruchnicki – sekretarz
3. Maria Wąsik – członek
4. Jacek Rumiński – członek

na posiedzeniach w dniach 06.05.2024 r., 08.05.2024 r., 10.05.2024 r. dokonała sprawdzenia bilansu i ksiąg rachunkowych, jak również zgodności wybranych sald księgowych z zapisami dokumentów załączonych do sprawozdania finansowego.

Kontroli o której mowa powyżej, dokonano pod kątem:

- a) zgodności z obowiązującymi przepisami prawa i Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach
- b) rzetelnego przedstawienia wszystkich informacji istotnych dla oceny sytuacji spółdzielni.

Komisji udostępniono wszystkie żądane dokumenty i wydruki niezbędne do prawidłowego sporządzenia kontroli ksiąg rachunkowych i sprawozdania finansowego.

Na powyższe zagadnienia, dodatkowych informacji udzielały: Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach – Pani Magdalena Paździor oraz Główna Księgowa – Zastępca Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach – Pani Mariola Wojtaszko.

W wyniku w/w czynności stwierdzono, że:

AKTYWA:

Aktywa trwałe /grunty, budynki mieszkalne z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, garażami, urządzeniami technicznymi/ wynoszą **7.242.974,15 PLN**

Wartości te są zgodne z zapisami w księdze rachunkowej.

Aktywa obrotowe /zapasy, należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe, krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe/ wyniosły **2.811.920,59 PLN** w tym:

należności krótkoterminowe – **442.323,70 PLN**

inwestycje krótkoterminowe – **2.015.679,76 PLN**

zapasy – **2.527,29 PLN**

krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – **351.389,84 PLN**

PASYWA:

Pasywa/fundusze własne, zobowiązania długoterminowe, fundusze specjalne, rozliczenia międzyokresowe/

fundusze własne – **7.429.560,65 PLN**

zobowiązania wobec pozostałych jednostek – **922.453,35 PLN**

fundusze specjalne – **907.374,37 PLN**

rozliczenia międzyokresowe – **795.506,37 PLN**

Stwierdzono, że pasywa i aktywa są spójne i stanowią kwotę 10.054.894,74 PLN

Stan zaległości za lokale mieszkalne kształtował się na dzień 31.12.2023 r. w kwocie **297.057,36 PLN** i stanowi procentowy wskaźnik **4,88%**.

Porównując do lat ubiegłych zauważono, że na koniec 2022 roku zaległości wynosiły **315.667,85 PLN** w związku z czym procentowy wskaźnik był wyższy i kształtował się na poziomie **5,29%**, a na zakończenie 2021 roku stan zaległości stanowił kwotę **344.796,66 PLN** co procentowo wyniosło **6,95%**.

Na podstawie powyższych danych, Komisja wywiodła wniosek, że dział księgowy na bieżąco dokonuje analizy i podejmując w tej kwestii stosowne kroki, takie jak działania windykacyjne, rozmowy z dłużnikami czy wezwania do zapłaty, przyczynia się skutecznie do odzyskiwania należności, a tym samym do zwiększania zasobów finansowych spółdzielni.

Podobne działania dotyczą zaległości za lokale użytkowe, gdzie skuteczność w odzyskiwaniu należności w porównaniu do lat 2021 i 2022 jest znaczna.

Zauważono też, że w 2023 roku, pozytywny skutek w ściąganiu zaległości od dłużników, mają **ugody o spłatę zadłużenia**. Na wniosek właścicieli lokali mieszkalnych zawarto je z dziesięcioma dłużnikami.

Komisja pozytywnie ocenia działania Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach w kierunku termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych, które znajdują się w jej zasobach. Zarząd z Radą Nadzorczą przeprowadził spotkania informacyjne z mieszkańcami wraz z głosowaniem nad uchwałami dotyczącymi wyrażenia zgody na przeprowadzenie termomodernizacji budynków.

W wyniku przeprowadzonych spotkań, o których mowa wyżej, podjęto uchwały dotyczące następujących budynków:

1. ul. Bychawska 18 – **59,94%** głosów **za uchwałą**
2. ul. Bychawska 19 – **51,99%** głosów **za uchwałą**
3. ul. Bychawska 20 – **58,87%** głosów **za uchwałą**
4. ul. Bychawska 21 – **52,82%** głosów **za uchwałą**
5. ul. Bychawska 16 – **78,70%** głosów **za uchwałą**
6. ul. Wilczyńskiego 81 – **56,90%** głosów **za uchwałą**
7. ul. Bychawska 8 (tzw. dobudowa) V klatka – **80,68%** głosów **za uchwałą**

Komisja stwierdza, że działalność eksploatacyjna i remontowa związana z utrzymaniem w należytym stanie zasobów SM jest zasadna i prawidłowa. Prace remontowe finansowane są z funduszu remontowego danego budynku, na którym są realizowane. Ponadto prace między innym takie jak:

- remonty kominów
- malowanie ścian i prace zabezpieczające elewacje
- zabezpieczenie balkonów
- odśnieżanie dachów
- naprawy rynien i rur spustowych
- naprawy pokryć dachowych

wykonali pracownicy wewnętrzni, co przełożyło się na znaczne oszczędności dla naszej spółdzielni.

Działalność spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2023 roku zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **145.452,27 PLN**, zaś **wynik finansowy netto** powstały z całej działalności, po uwzględnieniu podatku CIT-8 za 2023 rok wyniósł **54.990,51 PLN**

Propozycja Zarządu SM dotycząca podziału zysku na pokrycie funduszu zasobowego oraz na pokrycie ujemnego salda na funduszu remontowym w częściach wspólnych jest zasadna.

Fundusz remontowy na dzień 31.12.2023 roku stanowi kwotę **766.323,86 PLN** (szczegółowe zbiorcze jego zestawienie znajduje się w informacji dodatkowej do bilansu).

Komisja rewizyjna stwierdza, że sytuacja naszej spółdzielni mieszkaniowej jest dobra i działania jej organów zmierzają w prawidłowym kierunku.

W 2023 roku spółdzielnia wprowadziła szereg zmian, które w sposób prawidłowy wpłynęły na jej dalsze funkcjonowanie. Między innymi doszło do rozwiązania umowy z firmą zewnętrzną, która odpowiedzialna była za utrzymanie terenów spółdzielni w czystości. Obecnie spółdzielnia wykonuje te czynności własnymi pracownikami. Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą podjął słuszną decyzję o zatrudnieniu dwóch dodatkowych pracowników w ramach robót interwencyjnych, a spółdzielnia uzyskała dofinansowanie do części ich wynagrodzeń z Powiatowego Urzędu Pracy w Lublinie, Filia – Bełżyce, jak również dofinansowanie na doposażenie stanowiska pracy w wysokości 30.000 PLN z Powiatowego Urzędu Pracy w Lublinie.

Z tytułu pozyskanych środków zakupiono:

- traktorek z pługiem
- odśnieżarkę
- pilarkę spalinową
- kosę spalinową

- dmuchawę spalinową
- nożyce spalinowe
- kosiarkę spalinową

Przychody z danych w rachunku zysków i strat w roku 2023 przedstawiają się następująco:

- przychody netto ze sprzedaży – **6.255.028,16 PLN**
- pozostałe przychody operacyjne – **1.894,27 PLN**
- przychody finansowe – **33.627,36 PLN**

Razem przychody za **rok 2023** stanowią kwotę **6.290.549,79 PLN**

Analogicznie przychody za **2022 rok**, wyniosły **5.415.034,14 PLN**

Po zapoznaniu się z dokumentami przedłożonymi nam do kontroli, Komisja Rewizyjna ocenia, że forma przedłożonego Sprawozdania finansowego za rok 2023 jest zgodna z:

- Ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. 2023 r. poz. 120 z późn. zm.)
- Ustawą z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 593)
- Ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. 2024 r. poz. 558)

Podpisy Komisji Rewizyjnej:

1. Grażyna Sokołowska - Przewodnicząca
2. Mariusz Pruchnicki – Sekretarz
3. Maria Wąsik – Członek
4. Jacek Rumiński – Członek