

PROTOKÓŁ
z badania sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za 2021 rok.

Zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 163/03/2021 z dnia 30.03.2021r. dot. Planu pracy Rady Nadzorczej (poz. 5) oraz decyzją Rady Nadzorczej z dnia 30 marca 2022r. w sprawie realizacji zadania „Badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni”, Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w składzie:

1. Daria Świdorska Rak – Przewodniczący Komisji (Członek RN),
2. Joanna Kisielińska – Członek Komisji (Członek RN),

przeprowadziła, stosownie do §160 ust.1 Statutu Spółdzielni, badanie sprawozdania finansowego MSM „GRABÓW” za rok 2021 pod względem jego rzetelności i prawidłowości.

I. Ustalenia kontrolne

Na podstawie danych zawartych w sprawozdaniu i innych dokumentach spółdzielni oraz na podstawie wyjaśnień Członków Zarządu i głównej księgowej, Komisja ustaliła co następuje:

1. Rok 2021 zamknął się ogółem nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **475 299,44 zł (zysk brutto)**, w tym: dochód z wynajmu **456 983,87 zł**, wartość odsetek z lokat bankowych **10 592,94 zł** i **7 722,63 zł** pozostałych przychodów operacyjnych. Po opłaceniu podatku dochodowego w wysokości **42 777,00 zł**, wynik netto wyniósł **432 522,44 zł**.
2. Stan środków pieniężnych i innych aktywów pieniężnych na koniec roku 2021 wyniósł **3 444 842,90 zł**, w tym w kasie i na rachunkach bankowych **1 446 576,35 zł**.
3. Z punktu widzenia stabilności ekonomicznej widoczne są starania Zarządu w zakresie racjonalnego gospodarowania finansami poprzez zmianę struktury środków pieniężnych: utworzenie lokaty.
4. Po pokryciu niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu lokali mieszkalnych wysokości **370 489,50 zł**, oraz podatku dochodowego w kwocie **42 777,00 zł**, pozostaje zysk do podziału **62 032,59 zł**.
 - a) Należności krótkoterminowe wynoszą **271 775,78 zł** w tym największe pozycje (**66%**) stanowią zaległości od:
 - lokatorów z tytułu czynszu i funduszu remontowego **179 124,01 zł**,
 - lokali użytkowych **91 421,77 zł (34%)**.
 - b) W należnościach dotyczących lokali mieszkalnych o okresie spłaty do 12 miesięcy jest 30 osób, których zaległości wynoszą **85 930,41 zł** oraz 4 osoby powyżej roku na łączną kwotę **93 193,60 zł** (2 sprawy skierowane na drogę sądową).
 - c) Zarząd Spółdzielni wysyła co kwartał wezwania do zapłaty oraz na dzień 31.10.2021 przesłał do mieszkańców stan kont wykazujący zaległości i nadpłaty.
 - d) Na dzień 23.03.2021 r. członkowie dokonali wpłat za zaległości z 2021 r. w wysokości około **56 640 zł**.
5. Należności z lokali użytkowych spowodowane są przede wszystkim fakturami z listopada i grudnia 2021r. Na dzień 17.03.2021 wpłacono **31 322,34 zł**. Przeciwno jednemu dłużnikowi skierowano sprawę do sądu.
6. Na koniec roku bilansowego spółdzielnia nie posiadała zobowiązań długoterminowych, natomiast

krótkoterminowe wynosiły **1 195 103,83** zł. Na tę kwotę składają się przede wszystkim: zobowiązania wobec US i ZUS (2,8% - zapłacone w styczniu br), kaucje od użytkowników lokali na wynajem (18,7%), fundusze specjalne (38,7%), rozliczenia z Członkami z tytułu nadpłat i wpłat zaliczek na dostawę wody i c.o (33%).

II. Wnioski z kontroli

1. Dokumentacja księgowa jest prowadzona starannie i przejrzysto. W pełni umożliwia dotarcie do szczegółowych danych przedstawionych w sprawozdaniu.
2. Sprawozdanie finansowe w sposób dokładny, wyrazisty i rzetelny przedstawia obraz gospodarczy spółdzielni.
3. Spółdzielnia na bieżąco wywiązuje się ze swoich zobowiązań finansowych wobec budżetu i dostawców usług.
4. Zarząd Spółdzielni wyrażając należytą uwagę dbałości o stan budynków co roku znaczną kwotę przeznaczają na remonty dachów oraz naprawy związane z awariami hydraulicznymi. W 2021 roku konieczne było wykonanie remontu tarasu w budynku przy Puławskiej 314, jego koszt wyniósł 29,3% wydatków na remonty.

Jednocześnie Spółdzielnia dba o sprawność urządzeń technicznych poprzez:

- a) wykonywanie regularnych przeglądów i konserwacji,
- b) nadzór nad pracami remontowymi dotyczącymi, np. robót drogowych, napraw lamp ulicznych.

W 2021 roku wydatki na cele remontowe i konserwacyjne wyniosły **584 285,92 zł**.

5. Na podstawie sprawozdań finansowych za rok 2021 oraz uzyskanych wyjaśnień można stwierdzić, że:
 - a) wciąż można zauważyć wpływ stanu pandemii na wynik finansowy w roku 2021, aczkolwiek widać wzrosty w porównaniu do roku 2020:
 - nastąpiło zwiększenie dochodu z wynajmu o **4,3%** z 438 056,72zł do 456 983,87 zł, (jest to 64,6% kwoty uzyskanej w 2019 roku 707 859,18zł);
 - zwiększenie zysku netto o 11 800,45 zł do kwoty **432 522,44 zł** (rok 2019 - zysk netto 664 499,94 zł);
 - zmniejszył się o **20 989,25 zł** niedobór na eksploatacji - wynosi **370 489,85 zł**.
 - wymienione czynniki spowodowały wzrost zysku do podziału, który wynosi **62 032,59 zł** (rok 2020 29 242,89 zł);
 - b) pomimo problemów związanych z pandemią stan gospodarki finansowej nie budzi zastrzeżeń;
 - c) Spółdzielnia posiada płynność finansową i jest w stanie spełniać swoje zadania statutowe.

III. Konkluzja

1. W związku z powyższym należy stwierdzić, że stan gospodarki Spółdzielni nie budzi zastrzeżeń, a księgowość jest prowadzona prawidłowo.
2. Komisja Rewizyjna wnioskuje o przyjęcie sprawozdania finansowego za 2021r.

Podpisy Komisji (podpisy na oryginale):

Daria Świdzka Rak – Przewodnicząca Komisji

Joanna Kisielińska – Członek Komisji