

Protokół
z badania sprawozdania finansowego MSM „Grabów” za rok 2022

Zgodnie z postanowieniem Rady Nadzorczej z dnia. 08.03.2023 w sprawie powołania Komisji do „Badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni” w składzie:

Beata Krystyniak i Joanna Kisielińska.
przeprowadziła, stosownie do §160 ust.1 Statutu Spółdzielni, badanie sprawozdania finansowego MSM „Grabów” za rok 2022 pod względem jego rzetelności i prawidłowości.

Ustalenia kontrolne

1. Na podstawie danych zawartych w sprawozdaniu i innych dokumentach spółdzielni oraz wyjaśnień Członków Zarządu i głównej księgowej, Komisja ustaliła co następuje:
 2. Rok 2022 zamknął się ogółem nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 595.867,84 zł (zysk brutto), w tym dochód z wynajmu 536.751,38 zł (o 18% więcej niż w roku ubiegłym), odsetki z lokat bankowych to 44.317,38 zł i 14.799,08 zł pozostałych przychodów operacyjnych.
Po opłaceniu podatku dochodowego w wysokości 53.628, zł zysk wyniósł 542.239,84 zł
 3. Stan środków pieniężnych na koniec roku 2022 wyniósł 3.638.736,45 zł, w tym środki na rachunkach bankowych - 1.400.198,03 zł lokaty terminowe - 2.238.516,01 zł, w kasie – 22,41zł.
Ważne podkreślenia są starania Zarządu w zakresie racjonalnego gospodarowania finansami i pomnażania ich poprzez lokaty bankowe.
 4. Po pokryciu niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu lokali mieszkalnych w wysokości 331.482,63 zł, oraz podatku dochodowego w kwocie 53.628 zł, pozostaje zysk do podziału 210.757,21 zł.
 5. Należności krótkoterminowe wynoszą 433.282,15 zł, w tym największe pozycje stanowią zaległości od lokatorów z tytułu czynszu i funduszu remontowego tj. 241.681,49 zł. W należnościach o okresie spłaty do 12 miesięcy jest 31 osób, których zaległości wynoszą 169.053,71 zł, oraz 3 osoby o zaległościach powyżej roku na kwotę 72.627,78 zł. W stosunku do 2 osób skierowano sprawę do sądu, a 4 osoby otrzymały ostateczne wezwania przedsądowe.
 6. W pozycji lokale użytkowe zadłużenie wynosi 190.370,66 zł. Są to przeważnie faktury z listopada i grudnia 2021. Na dzień 22.02.2023 wpłacono 59.562,52 zł. Przeciwko jednemu dłużnikowi skierowano sprawę do sądu, a dwie firmy otrzymały wezwania przedsądowe.
Na dzień 22.02.2023 członkowie spółdzielni dokonali wpłat zaległości w wysokości 84.973 zł.
- Jak co roku Zarząd Spółdzielni wysyłał co kwartał wezwania do zapłaty oraz na dzień 31.10.22 przesłał do mieszkańców stan kont wykazujący zaległości i nadpłaty.
7. Na koniec roku bilansowego spółdzielnia nie posiadała zobowiązań długoterminowych. Zobowiązanie krótkoterminowe wyniosły 1.350.605.51 zł.
Na tą kwotę składają się:
 - zobowiązania wobec US i podatku VAT oraz ZUS- 71.684,94 zł (5.3%)
 - kauce- 226.285,75 zł (16.7%)
 - fundusze specjalne, w tym fundusz remontowy- 449.789,69 zł (33.3%)
 - fundusz socjalny- 180,66 zł
 - rozliczenia z członkami z tytułu opłat za CO i CW- 528.540,92 zł (39.1%)
 - inne rozliczenia z członkami z pozostałych tytułów - 72.797,14 zł

Wnioski z kontroli:

Dokumentacja księgową jest prowadzona starannie i przejrzysto. W pełni umożliwia dotarcie do szczegółowych danych przedstawionych w sprawozdaniu. Sprawozdanie finansowe w sposób dokładny, wyrazisty i rzetelny przedstawia obraz gospodarki spółdzielni. Spółdzielnia na bieżąco wywiązuje się ze swoich zobowiązań wobec budżetu i dostawców usług.

Zarząd spółdzielni dba o stan budynków oraz infrastruktury technicznej. W tym roku na remont dachów przeznaczył 31.529,04 zł, a na remonty budowlane i awarie hydrauliczne wydatkował 145.155,92 zł oraz na roboty drogowe - 170.347,64 zł. Jednocześnie dba o regularne przeglądy i konserwacje, a także prowadzi nadzór nad pracami remontowymi np. naprawami lamp ulicznych. W roku 2022 całość wydatków na cele remontowe i konserwacyjne wyniosła 470.205,15 zł.

Na podstawie sprawozdań finansowych za rok 2022 można stwierdzić, że :

- nastąpiło zwiększenie dochodu z wynajmu o 18% w stosunku do roku 2021 (było 456.983,87 zł, jest 536.754,38)
- zmniejszył się niedobór na eksploatacji o 11% (wynosi 331.482,63 zł, w 2021 - 370.489,85 zł)
- nastąpił wzrost zysku do podziału o 30% (w roku 2021-62.032,59 zł, w roku 2023- 210.757,21 zł)

Spółdzielnia posiada płynność finansową i prawidłowo spełnia swoje zadania statutowe i jak widać w roku 2022 znajduje się w coraz lepszej kondycji.

Podsumowanie

W związku z powyższym należy stwierdzić, że stan gospodarki spółdzielni nie budzi zastrzeżeń a księgowość jest prowadzona prawidłowo. Wobec tego Komisja Rewizyjna wnioskuje o przyjęcie sprawozdania finansowego za 2022 rok.

Podpisy komisji

Beata Krystyniak
Joanna Kisielińska

Beata Krystyniak
Joanna Kisielińska

Warszawa 06.04.2023