

Sprawozdanie z działalności Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej SSM w 2023 roku.

Komisja w roku 2023 odbyła 7 posiedzeń, a frekwencja ukształtowała się na poziomie 96,00%.

W posiedzeniach Komisji brali udział członkowie Zarządu oraz upoważnieni przez Zarząd Kierownicy.

W zakresie organizacji pracy Komisja opracowała i przyjęła:

1. plan pracy Komisji na 2023 r.,
2. sprawozdanie z działalności Komisji w 2022 roku.

W 2023 r. Komisja prowadziła bieżącą kontrolę spraw o charakterze ekonomiczno – finansowym, wypracowując opinie w zakresie m.in.:

1. planu gospodarczo – finansowego na 2023 r. Komisja oceniła, że przedstawiony przez Zarząd plan jest zgodny z założeniami przyjętymi do jego budowy. Gwarantuje on pełną realizację bieżącej działalności Spółdzielni i wykonanie zadań wynikających z uchwał jej organów, a zaangażowanie na realizację niektórych zadań wolnych środków Spółdzielni jest w pełni uzasadnione.
2. wyników działalności gospodarczo – finansowej za 2022r. i pierwsze półrocze 2023r. z uwzględnieniem rozliczeń z tytułu użytkowania lokali każdorazowo stwierdzając, że osiągnięte wyniki nie budzą zastrzeżeń, a niższy procent wykonania kosztów w stosunku do przyjętego planu wynika z ich ograniczania ze względu na trudną sytuację gospodarczą i wysoką inflację.

Za 2022r. wykonane koszty ogółem wynoszą 62.309.600,00 zł i stanowią 99,40% całości planowanych kosztów, a przychody 62.555.600,00 zł i osiągnęły poziom 104,90% planowanych przychodów (jest to związane z dokonaną w trakcie roku aktualizacją opłat z tytułu zużycia mediów).

W zakresie działalności zwolnionej z podatku koszty zostały wykonane na poziomie 99% planu kosztów natomiast przychody osiągnęły poziom 102,60% planowanych przychodów.

W zakresie działalności opodatkowanej:

- 1) koszty na lokalach o innym przeznaczeniu stanowią 97,50% planu kosztów. Przychody związane z lokalami o innym przeznaczeniu ukształtowały się na poziomie 109% planowanych przychodów;
- 2) pozostałe przychody i koszty finansowe i operacyjne wykonane zostały po stronie kosztowej na poziomie 405,60% planowanych (przekroczenie związane jest m.in. z kosztami związanymi z uzyskiwaniem „białych certyfikatów”) natomiast przychody na poziomie 402,30% (przekroczenie w stosunku do planu wynika z: uzyskania środków z tytułu otrzymania „białych certyfikatów”, pojawienia się przychodów z tytułu odszkodowania za wywłaszczenie oraz trafnego lokowania środków w różnorodnych instrumentach finansowych);

3) przychody działalności społeczno-kulturalnej osiągnęły na koniec 2022r. poziom 112% planowanych, a koszty 96,60%. W przypadku tych pierwszych wzrost związany jest ze zwiększeniem liczby osób uczestniczących w zajęciach prowadzonych przez Spółdzielczy Dom Kultury.

Razem działalność opodatkowana po stronie kosztowej została wykonana na poziomie 104%, natomiast po stronie przychodowej 126,90%.

Komisja zwróciła uwagę na zrealizowane w 2022r. na poziomie 93,20% koszty UZM (zaoszczędzona kwota kształtuje się na poziomie prawie 1.000.000,00 zł), co jest wynikiem prowadzonej przez Spółdzielnię polityki oszczędności zarówno w zakresie płac jak i innych kosztów. Zwrócono również uwagę na dwie pozycje w zakresie przychodów, a mianowicie przychody z tytułu UZM gdzie odnotowano wykonanie na poziomie 104%, co jest związane z wprowadzeniem od września 2022r. podwyżki stawek opłat z tytułu utrzymania zasobów mieszkaniowych dla 82 nieruchomości oraz nieplanowane przychody w wysokości 392.900,00 zł, które pojawiły się głównie z powodów wymienionych powyżej.

Oceniając przedłożoną informację dotyczącą wyników działalności gospodarczo – finansowej za 2022r. Komisja stwierdziła, iż zaprezentowane wyniki nie budzą zastrzeżeń i wątpliwości, a niższy procent wykonania kosztów w stosunku do przyjętego planu, wynika z ich ograniczania ze względu na trudną sytuację gospodarczą i wysoką inflację. Komisja Rewizyjna rekomendowała Radzie przyjęcie tej informacji.

Oceniając wyniki działalności gospodarczo – finansowej po I półroczu 2023r Komisja nie wniosła uwag.

4) zmniejszenie w 2022r. kwoty zadłużenia z wszystkich tytułów opłat o 0,90% w porównaniu z 2021r. przy wzroście naliczeń o 10,70% i utrzymanie tej tendencji w I połowie 2023r. mimo trudnej sytuacji ekonomicznej i gospodarczej, potwierdza prawidłowość działania służb windykacyjnych Spółdzielni. W 2022r. zwindykowano kwotę ogółem 2.054.900 zł (z czego 1.561.000 zł dotyczy lokali mieszkalnych), a w I półroczu 2023r. 1.109.100 zł, co zasługuje na szczególne podkreślenie, biorąc pod uwagę niestabilną sytuację gospodarczą. W celu utrzymania tendencji ograniczania poziomu zadłużeń, należy kontynuować dotychczasową politykę windykacyjną Spółdzielni.

3. prawidłowości wykorzystania Funduszu Samopomocy Członkowskiej w 2022r. i w I półroczu 2023r. Komisja pozytywnie oceniła wykorzystanie środków z tego Funduszu. Uproszczenie procedur związanych z udzielaniem pomocy daje oczekiwane rezultaty i aktywizuje zgromadzone tam środki, co jest zjawiskiem pozytywnym.
4. utworzonych w 2022r. rezerw, odpisów aktualizujących i spisanych należności nieściągalnych oraz oceny efektywności ściągania od dłużników zobowiązań z tego tytułu. Utworzone zostały odpisy aktualizujące na kwotę 287.307,98 zł, natomiast rozwiązane odpisy stanowiły wartość 401.118,56 zł. Na dzień 31 grudnia 2022 r. stan odpisów uległ zmniejszeniu w porównaniu ze stanem na początek roku o 113.810,58 zł. Tworzenie przez Spółdzielnię odpisów aktualizujących stanowi istotny element w zestawieniu z występującymi zadłużeniami, zapewniający realizację ustawowej zasady ostrożności wyceny aktywów bilansu. W 2022r. kwota spisanych należności nieściągalnych wyniosła 22.117,49 zł, i dotyczyła czterech lokali. W ocenie Komisji

działania podejmowane w powyższym zakresie pomimo występujących trudności były prawidłowe i winny być realizowane w przyszłości.

5. utworzenia w 2023r. odpisów aktualizujących i spisania należności nieściągalnych. Komisja Rewizyjna po dokonaniu analizy materiałów w sprawie spisania należności nieściągalnych dotyczących 2 lokali o innym przeznaczeniu na łączną kwotę 29.992,83 zł przyjęła do wiadomości, że wobec dłużników zostały podjęte wszelkie dopuszczalne prawem czynności w celu wyegzekwowania wierzytelności. Ocena sytuacji finansowej i majątkowej dłużników oraz potwierdzony postanowieniami komornika brak skuteczności egzekucji, a także wydane opinie prawne pozwalają uznać, że nieściągalność ww. wierzytelności została udokumentowana. Natomiast po dokonaniu oceny sytuacji finansowej i majątkowej dłużników, podjętych prawem dopuszczalnych czynności w celu wyegzekwowania wierzytelności oraz przewidywanej skuteczności postępowania wobec osób zalegających w opłatach stwierdziła, że spłata zaległych należności nie jest prawdopodobna. Komisja uznała również za zasadne utworzenie odpisów aktualizujących należności w stosunku do 25 lokali mieszkalnych na kwotę 116.548,22 zł.
6. przeprowadzonych w 2022r. przez podmioty zewnętrzne kontroli: kontrole obejmowały działalność Spółdzielni prowadzoną zarówno w roku 2021 jak i 2022. Bieżącą kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawuje Zarząd w ramach kierowania całokształtem jej działalności. Kontrole obejmujące rok 2021 zostały przeprowadzone również przez niezależnego biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe, a także Krajowy Związek Rewizyjny, który przeprowadził lustrację inwestycyjną. W zakresie działań podejmowanych przez Spółdzielnię w 2022r. kontrole przeprowadziły dwa podmioty. W przypadku kontroli przeprowadzonych przez Państwową Inspekcję Pracy wydano zalecenia, aby zaktualizować ocenę ryzyka zawodowego związanego z pracą na stanowisku inspektora nadzoru. Drugim kontrolującym Spółdzielnię podmiotem był Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego, który przeprowadził kontrolę urządzeń służących rekreacji na placach zabaw. Na tle wyników przeprowadzonych kontroli, Komisja pozytywnie oceniła działania Zarządu zmierzające do zachowania bezpieczeństwa finansowego, technicznego oraz sanitarnego Spółdzielni i wniosowała do Rady Nadzorczej o przyjęcie informacji.
7. sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022r. Komisja po zapoznaniu się z danymi zawartymi w sprawozdaniu, a także ze sprawozdaniem biegłego rewidenta stwierdziła, że przekazuje ono rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni, jak również wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok 2022, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętą polityką rachunkowości. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz jest zgodne, co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa i postanowieniami Statutu. Podstawowe wyniki charakteryzujące działalność gospodarczą ujęte w sprawozdaniu finansowym wskazują na prawidłową gospodarkę i stabilną sytuację finansową Spółdzielni. Postanowiła sprawozdanie rekomendować Radzie do akceptacji i przedstawienia na Walnym Zgromadzeniu celem jego przyjęcia.
8. realizacji uchwał Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu podjętych w 2022 roku oraz uchwał Walnego Zgromadzenia podjętych w latach wcześniejszych,

których realizacja odbywała się w 2022 roku. Komisja Rewizyjna po dokonaniu analizy materiałów zawierających informacje o sposobie realizacji uchwał podjętych przez organy Spółdzielni stwierdza, że poza uchwałami:

1. jedną Walnego Zgromadzenia dotyczącą przystąpienia przez SSM do podmiotu gospodarczego promującego i wdrażającego systemy wytwarzania energii z odnawialnych źródeł, która została odłożona do realizacji w przyszłości,
2. jedną Rady Nadzorczej dotyczącą podziału Walnego Zgromadzenia na 5 części, która została uchylona,

Spółdzielnia zrealizowała pozostałe 323 uchwały podjęte w 2022r. Są one wpisywane do prowadzonych przez Spółdzielnię rejestrów. Z uchwał Walnego Zgromadzenia podjętych w latach 2009 – 2021 w roku ubiegłym realizacji podlegało 13 uchwał, z czego 4 nie udało się z różnych przyczyn wdrożyć.

W ocenie Komisji realizacja ww. uchwał odbywała się w sposób prawidłowy, zgodnie z uchwaloną treścią, a sposób ich wykonania nie budzi zastrzeżeń.

9. wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego za 2023 i 2024 rok. Komisja dokonała analizy zestawienia złożonych ofert i biorąc pod uwagę kryteria dotyczące ceny badania, doświadczenia w badaniu spółdzielni mieszkaniowych i terminu zakończenia badania rekomendowała Radzie Nadzorczej wybrany podmiot, uzasadniając swoje wskazanie również rzetelnie i fachowo przeprowadzonym przez niego badaniem sprawozdania finansowego SSM za lata poprzednie oraz zapewnieniem podmiotu o skierowaniu do przeprowadzenia badania osoby dobrze zapoznanej ze specyfiką działalności spółdzielni mieszkaniowych. Ponadto udzielanie Spółdzielni przez biegłego rewidenta fachowego doradztwa z zakresu rachunkowości i podatków w trakcie trwania roku obrachunkowego jest niezwykle istotne w bieżącej pracy służb finansowo – księgowych.
10. założeń do budowy planu gospodarczo – finansowego na 2024 r. Po przeanalizowaniu dokumentów Komisja uznała, że zostały one opracowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i wewnętrznymi uwarunkowaniami Spółdzielni. Założenia dotyczą strony kosztowej i przychodowej planu i obejmują całość działalności Spółdzielni, uwzględniają aktualne rozwiązania ustawowe, a także potrzeby wynikające z bieżących zadań realizowanych przez Spółdzielnię. Jednym z najistotniejszych elementów dokumentu są koszty UZM, które zostaną ustalone na podstawie kalkulacji kosztów na poszczególnych nieruchomościach. Kalkulacja sporządzona zostanie zgodnie z „Zasadami rozliczania kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Sieradzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej” z uwzględnieniem funduszu płac na poziomie planu na 2023r. powiększonego o 11,9% - na podstawie ogłoszonej w lipcu 2023r. przez NBP projekcji inflacji oraz planowanego zatrudnienia na poziomie 91 etatów, z uwzględnieniem skutków wzrostu płacy minimalnej dla części załogi.

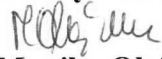
W ocenie Komisji przedłożone przez Zarząd Założenia gwarantują skonstruowanie bezpiecznego planu gospodarczo – finansowego na 2024 r. Komisja Rewizyjna wniosowała do Rady Nadzorczej o przyjęcie przedstawionego projektu założeń.

Komisja zapoznała się także ze sprawozdaniem Zarządu z działalności Spółdzielni w 2022 roku pozytywnie je oceniając i podkreślając jednocześnie, że pomimo trudnych warunków gospodarczych i panujących w społeczeństwie obaw co do pewności cen produktów i usług,

zadania wyznaczone do realizacji zarówno w sferze finansowo-gospodarczej jak i społeczno-kulturalnej były realizowane w sposób prawidłowy. Zarząd Spółdzielni wypełniał wszystkie obowiązki wynikające zarówno z przepisów prawa jak i unormowań wewnętrznych, co pozwoliło na stabilne funkcjonowanie SSM w 2023 roku.

Wspólnie z Komisją Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi wypracowano stanowisko w sprawie pisma wniesionego do Rady przez członka Spółdzielni, a skierowanego do analizy przez obie Komisje, dokonując wnikliwej oceny podnoszonych w nim zagadnień i przedstawiając Radzie wypracowane stanowisko.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej



Monika Olejniczak