

## SPRAWOZDANIE z prac Komisji Rewizyjnej przy Radzie Nadzorczej S.M. „Kiwerska” za 2022 rok

### 1. WPROWADZENIE

Komisję Rewizyjną (KR) stanowią członkowie Rady Nadzorczej S.M. „Kiwerska”: p. Tadeusz Falkowski, p. Tadeusz Kołodziejcki, p. Zbigniew Pietrzyk oraz p. Dariusz Żardecki. Do prac nad Sprawozdaniem KR za rok 2022 przystąpili: p. Tadeusz Falkowski, p. Zbigniew Pietrzyk oraz p. Dariusz Żardecki. Z powodu wyjazdu nie brał udziału w pracach p. Tadeusz Kołodziejcki. Komisję Rewizyjną wsparł intensywnie Przewodniczący Rady Nadzorczej p. Tomasz Krysicki, który pomagał wyjaśnić z paniami księgowymi zgłoszone przez KR zapytania.

Do 31.12.2022 księgowość prowadziła p. Katarzynę Orzechowska, a od 01.01.2023 – p. Maria Kałaur-Resiak.

Podstawę Sprawozdania KR za 2022 rok stanowiły dokumenty Sprawozdania Finansowego (w tym Rachunek Zysków i Strat oraz Bilans) przesłane w formie plików (SM1, ...SM7) autorstwa p. Katarzyny Orzechowskiej. Ich uzupełnieniem był też zapis Planu Gospodarczego na rok 2022 przedstawiony przez Zarząd. Niestety, dokumenty te nie zawierały szeregu istotnych dla Sprawozdania szczegółowych danych analitycznych. Dlatego też KR zwróciła się poprzez Zarząd do p. Orzechowskiej o ich dostarczenie w ujęciu tabelarycznym (wg wzoru z lat ubiegłych), co pozwoliłoby przeprowadzić analizę porównawczą względem roku 2021. Po ich otrzymaniu i analizie KR sformułowała uwagi i zapytania, na które uzyskano częściowe wyjaśnienia, a także jedną korektę danych wynikającą z błędu edytorskiego. Zapisy analityczne w przedstawianym tu Sprawozdaniu KR zostały uzupełnione i zweryfikowane na podstawie korespondencji e-mailowej (pliki z zestawieniami sald i obrotów), a także bezpośredniej rozmowy z p. Marią Kałaur-Resiak obecną Księgową Spółdzielni. Dane porównawcze zostały zaczerpnięte ze Sprawozdania KR za 2021 rok. Formułując podsumowanie, KR zapoznała się z realizacją ważniejszych procesów remontowych oraz innych przedsięwzięć zawartych w Planie Gospodarczym na 2022 rok.

Sprawozdanie KR zawiera analizę porównawczą (2022 vs. 2021) danych dotyczących przychodów netto, kosztów, zysku, stanu środków pieniężnych, stanu należności, stanu zobowiązań oraz podsumowanie i wnioski. Wartości tabelaryczne podane w Sprawozdaniu KR zostały zaokrąglone do pełnych złotych.

### 2. ANALIZA PORÓWNAWCZA (2022 vs 2021) NA PODSTAWIE RACHUNKU ZYSKU I STRAT

Ad. **AI** Przychody netto ze sprzedaży

2022	2021	Uwagi
1104610	1036171	Wyższe o 68439

w tym:

Od mieszkańców	873361	816027	Wyższe o 57334
Z pożytków od firm	216095	223101	Niższe o 7006
Z parkingów i piwnic	14516+637=15153	13250+360=13610	Wyższe o 1543

Uwaga: Spółdzielnia wynajmuje powierzchnie (pożytki) dla firm (ANIMA - pawilon, umowa z 30.06.2014; ORANGE - fragment dachu na budynku 12 pod urządzeniem, umowa z 2.12.2002; AMVIS - lokal w budynku 14, umowa z 30.10.2020; ALEGRO - teren przed pawilonem, umowa z 20.10.2022) oraz osób fizycznych.

Ad. **B II** Koszty zużycia materiałów i energii

2022	2021	Uwagi
372184	308108	Wyższe o 64076

w tym:

Materiały	14533	6536	Wyższe o 7997
Zimna woda	63420	57930	Wyższe o 5490
Energia elektryczna	35283	19248	Wyższe o 16035
Gaz	4404 - 11394 = -6945	16062	Niższe o 23007
CO i CW	265893	208332	Wyższe o 57561

Uwaga: W 2022 r za gaz kwota ujemna, gdyż była korekta faktur.

Ad B III Koszty usług obcych

2022	2021	Uwagi
222573	254436	Niższe o 31863

w tym:

Wywóz nieczystości	87105+5120=92225	78537	Wyższe o 13688
Konserwacje, w tym:	55257	48964	Wyższe o 6293
CO i CW	3200	18000	Niższe o 14800
Windy	11713	8162	Wyższe o 3551
Domofony	10439	8340	Wyższe o 2099
Pozostałe np. instalacje el.	13300+16605=29905	14461	Wyższe o 15444
Pozostałe usługi w tym:	75091	129121	Niższe o 53030
Usługi pocztowe i bankowe	731	689	Wyższe o 42
Telekomunikacja	1435	1432	Wyższe o 3
Usługi prawne	2450+1600=4050	16280	Niższe o 12230
Usługi informatyczne	12000	7186	Wyższe o 4814
Urząd Dozoru Technicznego	1967	1950+237=2187	Niższe o 220
Usługi transportowe	4500	3631	Wyższe o 869
Usługi księgowo	0	42000	Niższe o 42000
Porządkowanie terenu	48800	43600	Wyższe o 5200
Inne (np. ogłoszenia, wycinka)	1608	12116	Niższe o 10508

Uwaga: Część kosztów rodzajowych dotyczących zapłaty za konserwacje znajduje się w wynagrodzeniach. I tak, na koszt konserwacji CO i CW w roku 2022 składa się suma 3200 zł (widoczna w powyższej tabeli) oraz 18000 zł zawarta w kosztach wynagrodzeń. Usługi księgowo ujęte są w pozycji wynagrodzenia (51229zł).

Ad. B IV Koszty podatków i opłat

2022	2021	
51459	104676	Niższe o 53217

w tym:

Dzierżawa wieczysta	3915	21273	Niższa o 17358
VAT nie podlegający odliczeniu	33300	69673	Niższy o 36373
Podatek z nieruchomości	14244	13731	Wyższe o 513

Ad. B V Koszty wynagrodzeń

2022	2021	
203333	120264	Wyższe o 83069

w tym:

osobowe	38400	33600	Wyższe o 4800
bezosobowe	164933	86665	Wyższe o 78268

Ad. B VII Pozostałe koszty

2022	2021	
138813	127820	Wyższe o 10993

w tym:

Odpis na fund. remont.	127713	127 713	
Zakup wyposażenia	10836	0	Wyższe o 10836
Pozostałe	264	107	Wyższe o 157

Uwaga: Wyposażenie zakupione w 2022 stanowią: komputer, odkurzacz, myjka, odśnieżarka, ławki.

Ad. D Pozostałe przychody operacyjne (m.in. odsetki od zaległości)

2022	2021	
5357	1802	Wyższe o 3555

Ad. L Zysk netto

2022	2021	
216970	207463	Wyższe o 9507

### 3. ANALIZA PORÓWNAWCZA (2022 vs 2021) NA PODSTAWIE BILANSU NA 31.12.2022

#### AKTYWA

Ad. BII Należności

2022	2021	
93582	37636	Wyższe o 55946

w tym od:

Mieszkańcy	42257	24037	Wyższe o 18220
Pozostali odbiorcy	51324	13598	Wyższe o 37726

Uwaga: Kwoty zadłużenia względem Spółdzielni zawierają w sobie zarówno zaległości czynszowe (istotne dla oceny roku 2022), jak i kwoty z nierozliczenia wody i CO (rozliczne w I kw. 2023). Rozdzielenie tych kwot jest przy obecnym sposobie księgowania praktycznie niemożliwe.

Ad. III 1c Środki pieniężne

2022	2021	
543028	490508	Wyższe o 52520

w tym:

Rachunki bieżące	474906	422389	Wyższe o 52517
Lokaty	68123	68118	Wyższe o 5

#### PASYWA

Ad. AVIII Zysk netto do podziału

2022	2021	
216970	207463	Wyższe o 9507

Ad. BIII 3d Zobowiązania wynikające z umów dot. ocieplenia (ASBUD) i wymiany wind (SCHINDLER)

2022	2021	
200516	77973	Wyższe o 122543

w tym wobec:

ASBUD	28558	77973	Niższe o 49415
SCHINDLER	171958	0	Wyższe o 171958

### 4. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Przychody netto Spółdzielni w roku 2022 okazały się wyższe od analogicznych przychodów w roku 2021 o ok. 7% i zostało to uzyskane w wyniku wzrostu przychodów głównie od mieszkańców, a nie od najemców zewnętrznych („pożytków”). Komisja Rewizyjna stwierdza, że w 2022 r. udało się utrzymać teoretyczny poziom wpływów z pożytków. Jednak kwestia dodatkowych wpływów z pożytków w latach następnych powinna być w centrum uwagi Zarządu Spółdzielni.

Analiza struktury kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w roku 2022 wskazuje, iż w porównaniu z rokiem poprzednim nastąpił znaczący wzrost kosztów w zakresie materiałów i energii, a także wynagrodzeń, natomiast spadek w zakresie usług obcych oraz podatków i opłat.

Komisja Rewizyjna podjęła analizę zysku netto Spółdzielni. W 2022 roku wyniósł on 216970 zł co stanowiło ok 20% przychodu netto i był wyższy od analogicznego zysku w roku poprzednim o 9507 zł. Zauważmy, że zysk netto w roku 2021 wynosił 207463 zł co stanowiło 20% ówczesnego przychodu. W ujęciu procentowym zyski netto są niemal identyczne obu okresach rozliczeniowych. To dość dobry sygnał dla oceny stabilności tego wskaźnika gospodarności.

Niepokój budzi stan zadłużenia ze strony mieszkańców oraz najemców zewnętrznych. Poziom zadłużenia mieszkańców na koniec 2022 roku wyniósł 42257 zł, co stanowi blisko 5% przychodów netto w okresie sprawozdawczym i jest wyższe o 18220 zł w stosunku do roku poprzedniego. Pewna część tego zadłużenia wynika z formalnie nierozliczonego podówcześnie zużycia mediów. Na koniec 2022 roku zadłużenie ze strony najemców wyniosło 51324 zł i stanowiło aż ok 24% przychodów netto z tego tytułu. W związku z powyższym Zarząd Spółdzielni powinien podjąć odpowiednie działania.

W roku 2022 nastąpił przyrost środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach bieżących o 52520 zł do kwoty 474906 zł. W odniesieniu do stanu na początek tamtego roku wyniósł on ok. 10%. Porównując procenty zysku kwotowego z zyskiem netto dostrzegamy 10% różnicę, która jasno wyraża fakt, iż w zysku netto wliczone są do przychodów zadłużenia mieszkańców i najemców zewnętrznych.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest w ocenie KR ogólnie dość dobra. W sytuacji inflacyjnej należałoby rozważyć ewentualne „poluzowanie” polityki utrzymania dobrego zysku kwotowego i podnoszenia stanu środków pieniężnych. Pieniądze tracą na wartości i dlatego nie należy rezygnować z planowanych wydatków, odkładając ewentualne remonty i inwestycje na „lepsze” czasy. Oczywiście trzeba zachowywać „poduszkę” finansową na ewentualne nagłe potrzeby Spółdzielni.

Dotychczasowe działania dotyczące wyegzekwowania w firmie ASBUD usunięcia wad w elewacji budynków KR ocenia jako niewystarczające. Z uwagi na koszty malowania budynków kwestia ta powinna być priorytetowym zadaniem Zarządu.

Operację sfinansowania wymiany wind przeprowadzoną wedle planów Zarządu KR ocenia dobrze. Pewne zastrzeżenie budzi fakt opóźnionego protokołu odbiorczego. Wymiana wind pozwoli zapewne uniknąć kosztownych napraw w najbliższych latach.

KR ocenia bardzo dobrze pomysł i operację zdiagnozowania (z wykorzystaniem „nowoczesnej” techniki) stanu instalacji kanalizacyjnych w piwnicach budynków. Tego rodzaju przedsięwzięcia diagnostyczne zwłaszcza te wykorzystujące bezinwazyjne procedury powinny być na stałe wkomponowane w plany Spółdzielni. Powinny być przygotowane długookresowe harmonogramy diagnostyki różnych elementów infrastruktury technicznej naszych budynków. To pozwoliłoby lepiej planować ewentualne remonty i długoplanową politykę finansową.

Komisja Rewizyjna zwraca uwagę na trudności w pozyskaniu szczegółowych wiarygodnych danych analitycznych. Takie dane powinny zawierać nie tylko kwoty, ale i źródła kwot. Np. dla oceny zadłużenia byłoby wskazane znać nie tylko wartości sumaryczne, ale także ich rozbięcie na zaległości czynszowe i zaległości wynikające z rozliczania kosztów wody i CO dokonywanego zawsze dopiero w pierwszym kwartale roku następnego. W związku z powyższym postulujemy, aby przy okazji wdrażania nowego systemu informatycznego powstał moduł generujący automatycznie (na bieżąco i sumarycznie, w oparciu o rozbudowany układ kont księgowych) dane analityczne wykorzystywane w rocznych sprawozdaniach Komisji Rewizyjnych. Takie dane byłyby również niezwykle pomocne przy sporządzaniu Rocznych Planów Gospodarczych, a także w planowaniu stawek czynszu.

Komisja Rewizyjna nie pełni roli biegłego rewidenta. Należałoby rozważyć szczegółowe działania rewizyjne niezwłocznie po wdrożeniu nowego systemu informatycznego. Biegły rewident powinien sprawdzić zarówno rok 2023, jak i 2022, a także przeniesienie danych ze starego do nowego systemu informatycznego. Funkcjonowanie księgowości, Zarządu i Rady Spółdzielni powinno opierać się na w pełni sprawdzonych danych i procedurach.

WARSZAWA 15.06.2023

**Podpisy Komisji:**

Tadeusz Falkowski

.....

Zbigniew Pietrzyk

.....

Dariusz Zardecki

.....

**ZAŁĄCZNIKI:**

1. Sprawozdanie Finansowe za 2022 rok (w tym Rachunek Zysków i Strat oraz Bilans)
2. Plan Gospodarczy na 2022 rok.