

SPRAWOZDANIE z prac Komisji Rewizyjnej przy Radzie Nadzorczej S.M. „Kiwerska” za 2024 rok

WP.SMK.25.06.023.RN

1. WPROWADZENIE

Komisję Rewizyjną (KR) stanowią członkowie Rady Nadzorczej S.M. „Kiwerska”: p. Tadeusz Kołodziejski, p. Zbigniew Pietrzyk oraz p. Dariusz Żardecki.

W okresie sprawozdawczym księgowość SM Kiwerska prowadziła: p. Katarzyna Brzezińska (zatrudniona w S-ni od 01.09.2023). Podstawą pracy księgowych jest nowy system informatyczny Probit. Dane występujące w Sprawozdaniu KR dotyczące roku 2024 zostały dostarczone wstępnie przez obecną księgową – p. Katarzynę Brzezińską i skorygowane zgodnie ze ostatecznym Sprawozdaniem Finansowym za rok 2024, które jest formalnie dostępne od dnia 5.06.2025. Dane liczbowe występujące w niniejszym Sprawozdaniu zostały skonsultowane z p. Tomaszem Krywickim – członkiem Zarządu odpowiedzialnym za sprawy finansowe Sp-ni.

Wzorem lat ubiegłych, podstawę Sprawozdania KR powinny stanowić tabele porównawcze odnoszące dane z roku obrachunkowego (2024) do danych z roku poprzedniego (2023). Dane z roku obrachunkowego powinny pochodzić ze Sprawozdania Finansowego za rok 2024 (w tym z Rachunku Zysków i Strat oraz z Bilansu) przygotowanego przez Księgowość, zaś dane z roku poprzedniego z analogicznych dokumentów za rok 2023. Przygotowane przez Zarząd i Księgowość. Niestety nadal wątpliwości budzą dane za rok 2023, które powinny stanowić „warunki początkowe” dla Sprawozdania Finansowego za rok 2024. Przyczyną tego stanu były perturbacje i nieprawidłowości w funkcjonowaniu Księgowości w 2023 roku (czego dobitnym skutkiem była przeprowadzona wówczas zmiana księgowej), problemy z wdrożeniem nowego systemu informatycznego Probit, a także spóźnione reakcje nadzorcze Zarządu (spotęgowane chorobą ówczesnego Prezesa), co zaowocowało „chaosem” w fakturowaniu, a nawet błędami w zapisach. Te i inne zauważone nieprawidłowości powodują, iż nadal nie ma ostatecznej wersji Sprawozdania Finansowego za rok 2023, które formalnie powinno stanowić bazę do opracowania Sprawozdania KR. De facto dane za rok 2023 nie mają pełnego umocowania prawnego. Opracowujący Sprawozdanie KR za rok 2024 zdają sobie sprawę z ułomności rozwiązania, w którym nie ma gwarancji odnośnie danych za rok 2023, ale uważają że wydobywanie wiedzy na temat stanu finansowego Spółdzielni powinno być priorytetowe, niezależnie od ułomności formalnych, a nawet dopuszczenia pewnych błędów wynikających z błędów księgowania w roku 2023.

Wartości tabelaryczne podane w Sprawozdaniu KR zostały zaokrąglone do pełnych złotych. W celu przedstawienia tendencji w tabelach Sprawozdania KR za rok 2024 zamieszczono także dane z roku 2022 (oznaczone kursywą).

Formułując podsumowanie, KR zapoznała się z realizacją ważniejszych procesów remontowych oraz innych przedsięwzięć zawartych w Planie Gospodarczym na 2024 rok.

2. ANALIZA PORÓWNAWCZA (2024 vs 2023) NA PODSTAWIE RACHUNKU ZYSKU I STRAT

Ad. AI Przychody netto ze sprzedaży

2022 2023	2024	Trend
1104610 1118098	1340899	Wzrost

w tym:

Od mieszkańców	873361 869279	1072942	Wzrost
Z pożytków od firm	216095 236111	254353	Wzrost
Z parkingów i piwnic	14516+637=15153 11000+1708=12708	11740+1864=13604	Wzrost

Uwaga 1: Spółdzielnia wynajmuje powierzchnie (pożytki) dla firm (ANIMA - pawilon, umowa z 30.06.2014; ORANGE - fragment dachu na budynku 12 pod urządzenie, 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.

Pf

Ad. B II Koszty zużycia materiałów i energii

2022	2023	2024	Trend
372184	439278	512667	Wzrost

w tym:

Materiały	14533 19091	14319	Spadek
Zimna woda	63420 65281	87498	Wzrost
Energia elektryczna	35283 24048	19151	Spadek
Gaz	4404 -11394 = -6945 19681	12046	Spadek
CO i CW	265893 311177	379654	Wzrost

Uwaga: W 2022 r za gaz kwota ujemna, gdyż była korekta faktur. Opłaty w 2023 roku są nieporównywalne.

Ad B III Koszty usług obcych

2022	2023	2024	Trend
222573	248809	233281	Spadek

w tym:

Wywóz nieczystości	87105+5120=92225 4626	77490+3888=81378	Spadek
Konserwacje, w tym:	55257 44707	36164	Spadek
CO i CW	3200 0	0	
Windy	11713 12354	12072	
Domofony	10439 10613	11954	Wyższe
Pozostałe np. instalacje el.	29905 21740	12138	Niższe
Pozostałe usługi w tym:	75091 116890	115739	Spadek
Usługi pocztowe i bankowe	731 981	4190	Wyższe
Telekomunikacja	1435 2869	4124	Wyższe
Usługi prawne	4050 6774	7756	Wyższe
Usługi informatyczne	12000 27722	22404	Niższe
Urząd Dozoru Technicznego	1967 1300	3112	Wyższe
Usługi transportowe	4500 6422	3591	Niższe
Usługi księgowe	0 18836	5153	Niższe
Porządkowanie terenu	48800 49200	55500	Wyższe
Inne (np. ogłoszenia, wycinka)	1608 2786	9909	Wyższe

Uwaga 1: W 2022 r. w koszcie wywozu śmieci występowały oprócz opłaty za kontener także opłaty dla „MPO”. W 2023 r opłaty „MPO” księgowane były w kosztach podatków i opłat („koszty inne”).

Uwaga 2: 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 księgowe w 2022 roku ujęte są w pozycji wynagrodzenia.

Ad. B IV Koszty podatków i opłat

2022	2023	2024	Trend
51459	105589	22509	Spadek

w tym:

Dzierżawa wieczysta	3915 4011	4011	Bz
Koszty inne	33300 85632	140	Spadek
Podatek z nieruchomości	14244 15946	18358	Wzrost

Pf

Ad. B V Koszty wynagrodzeń

2022	2023	2024	Trend
203333	190060	258067	Wzrost

w tym:

osobowe	38400	42540	51252	Wzrost
bezosobowe	164933	147520	206815	Wzrost

Ad. B VII Pozostałe koszty

2022	2023	2024	Trend
138813	113105	95791	Spadek

w tym:

Odpis na fund. remont.	127713	109095	95791	Spadek
Zakup wyposażenia	10836	4010	0	Spadek
Pozostałe	264	0	0	Bz

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

2022	2023	2024	Trend
5357	59	246	Wzrost

Ad. L Zysk netto

2022	2023	2024	Trend
216970	75107	190166	Wzrost

3. ANALIZA PORÓWNAWCZA (2024 vs 2023) NA PODSTAWIE BILANSU NA 31.12.2023

AKTYWA

Ad. BII Należności

2022	2023	2024	Trend
93582	122827	155218	Wzrost

w tym od:

Mieszkańcy	42257	97657	67796	Spadek
Pozostali odbiorcy	51324	25170	87422	Wzrost

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

Ad. III 1c Środki pieniężne

2022	2023	2024	Trend
543028	772738	988747	Wzrost

w tym:

Rachunki bieżące	474906	380239	15144+147739=162883	Spadek
Lokaty	68123		825864	Wzrost
	25864+200763=226627			

Pf

PASYWA

Ad. **AVIII** Zysk netto do podziału

2022 2023	2024	Trend
216970 -58649+133756=75107	96065+94101=190166	Wzrost

Uwaga: Na zysk składa się kwota z GZM oraz z „pożytków”.

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

2022 2023	2024	Trend
200516 119062	34914	Spadek

w tym wobec:

ASBUD	25864 25864	25864	Bz.
SCHINDLER	171958 90504	9050	Spadek

4. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Przychody netto Spółdzielni w roku 2024 okazały się wyższe od analogicznych przychodów w roku 2023 o ok. 20%

Analiza struktury kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w roku 2024 wskazuje, iż w porównaniu z rokiem poprzednim nastąpił wzrost kosztów w zakresie materiałów i energii o ok 17% i wynagrodzeń o ok.36%, natomiast spadek kosztów usług obcych o ok 7%. Należy tu wspomnieć o zmianie struktury kosztów – do wynagrodzeń bezosobowych weszły wcześniejsze usługi obce (kiedyś faktura z VAT, teraz umowa zlecenie bez VAT), wzrosła też obowiązkowa płaca minimalna.

Zysk netto Spółdzielni – ok 190166 zł. jest wysoki. Stanowi go kwota z GZM oraz z „pożytków”. Analizując zysk należy mieć na uwadze kwestie jego opodatkowania. Zysk z GZM może być zwolniony z opodatkowania jeśli będzie przeznaczony na Fundusz Remontowy, co oczywiście warto przeprowadzić.

Niepokój budzi stan zadłużenia na koniec 2024 roku. Wprawdzie poprawiła się nieco sytuacja ze strony mieszkańców, ale pogorszyła się spłacalność ze strony najemców. Wg informacji Zarządu w połowie roku 2025 sytuacja zdaje się być opanowana.

W roku 2024 nastąpił przyrost środków pieniężnych zgromadzonych na rachunkach o 216009 zł do kwoty 988747 zł. W odniesieniu do stanu na początek tamtego roku wyniósł on ok. 28%. Mimo, iż Spółdzielnia musi dokonać w 2025 roku znacznych zwrotów pieniężnych w związku z rozliczeniami CO oraz spłacać zobowiązania wynikające z umów, sytuację finansową Spółdzielni ocenić można jako dość dobrą. W sytuacji inflacyjnej należałoby rozważyć ewentualne „poluzowanie” polityki utrzymania znacznego zapasu środków pieniężnych. Pieniądże 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.

KR postuluje urealnienie kwot zaliczkowych za wodę i CO płacowych w comiesięcznych opłatach czynszu. Spółdzielnia nie zarabia przecież na mediach.

Pf

KR ocenia dobrze operację pogwarancyjnego malowania elewacji. Dodatkowe prace związane z renowacją elewacji powinny być kontynuowane.

KR zwraca uwagę na potrzebę systematycznych działań związanych z diagnostyką i utrzymaniem pełnej sprawności infrastruktury technicznej naszych budynków. Powinny być przygotowane i realizowane długookresowe harmonogramy. 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 rozbieżności 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 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 systemu informatycznego. Biegły rewident powinien sprawdzić zarówno rok 2024, jak i 2023, 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.

Podpisy Komisji:

Tadeusz Kołodziejski

Pf

Zbigniew Pietrzyk

Pf

Dariusz Żardecki

Pf

ZALĄCZNIKI:

1. Materiały wykorzystywane przez księgowość w opracowywanym Sprawozdaniu Finansowym za 2024 rok
2. Plan Gospodarczy na 2024 rok.