

Warszawa, 17.05.2018r.

## SPRAWOZDANIE

Z prac Komisji Rewizyjnej przy Radzie Nadzorczej S.M. „Kiwerska „  
za 2017 rok.

Do prac nad Sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej za rok 2017 przystąpiły następujące osoby, członkowie Rady Nadzorczej:

p. Adam Malinowski

p. Jan Sawicki

p. Danuta Seheń

W oparciu o przedstawiony przez prowadzącą księgowość p. Katarzynę Orzechowską firma GO ACCOUNTANTS, Bilans Spółdzielni za rok 2017 Komisja Rewizyjna dokonała oceny gospodarności Zarządu SM KIWERSKA w roku obrachunkowym od 01.01.2017 do 31.12.2017. Porównanie do roku 2016 wykonane w oparciu o sprawozdanie Komisji Rewizyjnej za 2016 r.

Spółdzielnia czerpie dochody (pożytki) z najmu powierzchni użytkowanych przez:

- Lecznica Weterynaryjna Anima, (pawilon), płatności wg umowy z dn 30.06.2014
- Firma ORANGE, (fragment dachu na budynku nr 12 pod urządzenia firmy) płatności wg umowy z dn 02.12.2002
- Firma ERGO Marketing (lokal na parterze budynku nr 14), płatności wg umowy z dn 08.09.2010. Faktyczny najem zakończony z dniem 15.10. 2017
- Nowy najemca QubicGames – umowa z 24 11. 2017, fakturowanie od stycznia 2018.

### Rachunek Zysków i Strat Spółdzielni za 2017 r

ad **AI**

**Przychody netto ze sprzedaży** w okresie sprawozdawczym wyniosły 816.871 ( w zaokrągleniu do pełnych złotych) i są niższe o 57.979 PLN od przychodów wykazanych w sprawozdaniu K.R. za rok 2016, w tym:

- |                        |         |                 |
|------------------------|---------|-----------------|
| • Od mieszkańców       | 623 723 | niższe o 19 460 |
| • Z pożytków           | 181 138 | niższe o 40 081 |
| • Z parkingów i piwnic | 12 008  | wyższe o 1 560  |

Ergo Marketing płacił obniżoną stawkę, zakończył najem i fakturowanie z dniem 15.10.2017r.

ad **BII**

### **Zużycie materiałów i energii**

Rok 2017	Różnica	Rok 2016
----------	---------	----------

	322 599	+ 41 778	280 821
--	---------	----------	---------

W tym:

• Materiały	8 265	- 8 791	17 056
• Zimna woda	74 127	+5 894	68 233
• En.elektr	21 057	+ 107	20 950
• Gaz	7 601	- 1 133	8 734
• Co i ccw	211 547	+45 701	165 846

W grudniu zapłacono faktury za listopad a otrzymane w grudniu oraz za grudzień otrzymane w grudniu czyli zapłacono 13 faktur do Veolii.

ad **BIII**

<b>Usługi obce</b>	239 486	+ 57 052	182 434
--------------------	---------	----------	---------

W tym:

• Wywóz nieczystości	24 169	- 1 086	25 255
• Konserwacje	47 794	+ 28 605	25 189
w tym m.inn.:			
Co i ccw	13 200	+ 735	12 465
Windy	5 920	+ 1600	4 320
Domofony	8 806	+1 822	6 984
Pozostałe np. elektr.	19 823	+18403	1 420
Nastąpiła zmiana formy zatrudnienia konserwatora instalacji elektrycznej.			
• Usługi pocztowe i bankowe	1 442	- 1 508	2 950
• Pozostałe usługi obce	160 006	+30 966	129 040

W tym m.inn.:

Telekomunikacja	1 771	- 70	1 841
Monitoring(rafakturowany)	960	b.z.	960
Usługi prawne	64 285	+33 537	30 748
Usługi informatyczne	2 400	- 687	3 087
UDT	1 950	b.z.	1 950
Usługi transportowe	3 600	+ 828	4 428
Usługi księgowo	40 475	+27 130	13 345
Porządkowanie terenu	39 309	+12 000	27 309

ad **BIV**

<b>Podatki i opłaty</b>	104 368	+ 27 049	77 319
-------------------------	---------	----------	--------

W tym:

- |                                  |        |         |        |
|----------------------------------|--------|---------|--------|
| • Dzierżawa wieczysta            | 7 357  | +53     | 7 304  |
| • VAT nie podlegający odliczeniu | 84552  | +25 962 | 58 590 |
| • Podatek od nieruchomości       | 12 458 | +1 353  | 11 105 |

Wzrost podatku VAT wynika z faktu że usługi m.inn. prawnicze obłożone są podatkiem VAT.

ad **B V**

<b>Wynagrodzenia</b>	105 407	- 45 063	150 470
----------------------	---------	----------	---------

W tym:

- |              |        |         |         |
|--------------|--------|---------|---------|
| • Osobowe    | 33 600 | b.z.    | 33 600  |
| • Bezosobowe | 71807  | -45 063 | 116 870 |

Zmiana wyniku z formy rozliczania usług księgowych- w 2016r etat przez 9 m-cy i usługi obce przez 3 m-ce zaś w 2017 wyłącznie usługi obce rozliczane w oparciu o faktury firmy zewnętrznej. Zmieniono także formę zatrudnienia konserwatora elektryka.

ad **B VII**

<b>Pozostałe koszty</b>	86 031	+ 4 098	81 933
-------------------------	--------	---------	--------

W tym:

- |                      |        |         |        |
|----------------------|--------|---------|--------|
| • Odpis na f.remont. | 79 843 | + 707   | 79 136 |
| • Wyposażenie        | 470    | - 1 663 | 2 133  |
| • Pozostałe          | 5 718  | +5 055  | 663    |

W koszty pozostałe zaliczona została polisa ubezpieczeniowa SM KIWERSKA

ad **D**

**Pozostałe przychody operacyjne**

1 598	- 280 732	282 330
-------	-----------	---------

Znacząca różnica wynika z faktu sprzedania mieszkania w 2016.

ad **N**

<b>Zysk netto</b>	128 413	-184977	313390
-------------------	---------	---------	--------

W zysku netto za 2016 r. czyli 313 390 PLN mieści się wartość sprzedanego lokalu, czyli 250000 PLN. Zysk za 2017r. po uwzględnieniu straty na gospodarce zasobami mieszkaniowymi która wynosi 202 832 PLN - daje do podziału stratę wynoszącą 74 419 PLN

## Z analizy Bilansu na 31.12.2017r

### AKTYWA

#### Ad B II 2 Należności

	53140	- 1 708	54848
--	-------	---------	-------

W tym od:

- |                      |        |         |        |
|----------------------|--------|---------|--------|
| • Mieszkańcy         | 44 672 | - 2 607 | 47 279 |
| • Orange             | 7 308  | b.z.    | 7 308  |
| • Dostawcy           | 200    | b.z.    | 201    |
| • Pozostali odbiorcy | 957    | +896    | 61     |

#### Ad B III 1c Środki pieniężne

	1 171 412	+19 005	1 152 407
--	-----------	---------	-----------

W tym:

- |                    |         |          |         |
|--------------------|---------|----------|---------|
| • Rachunki bieżące | 710 290 | +197 705 | 512 575 |
| PKO                | 199 260 |          |         |
| Credit Agricole    | 511 044 |          |         |
| • Lokaty           | 454 453 | -184 574 | 639 032 |
| CA – lokata        | 454 453 |          |         |

### PASYWA

#### Ad A VIII Zysk netto

Do podziału	- 74 699	63 390
-------------	----------	--------

Następuje coroczny spadek zysków. W 2016 r. zysk, po odjęciu wartości sprzedanego lokalu, wyniósł 63 390 PLN i był niższy o 89 439 PLN w stosunku do roku 2015 zaś w roku 2017 mamy stratę w wysokości prawie 75 000 PLN.

### PODSUMOWANIE

Komisja Rewizyjna w oparciu o dokumenty stwierdza iż Zarząd Spółdzielni KIWERSKA zgodnie z decyzją podjętą na Walnym Zgromadzeniu w dniu 21.06.2017r przystąpił do wyboru wykonawcy robót ociepleniowych budynków mieszkalnych. Na posiedzeniu R.N. w dniu 10.07.2017r. przedstawione zostały 3 oferty. Wybrano wykonawcę i w dniu 31.07.2017 r., z firmą Przedsiębiorstwo Budowlane ASBUD mgr inż. Maciej Galus, podpisano umowę. Zgodnie z umową pierwszy z budynków, Kiwerska 12, miał być ocieplony i pokryty nową, trwałą elewacją wraz z uporządkowaniem terenu, do końca

listopada 2017. Prac nie zakończono do 31.12.2017. W grudniu Firma wystawiła fakturę na sumę brutto 223 943 PLN a jej płatność została przesunięta na rok 2018. Nad Jakością prac ma czuwać Inspektor Nadzoru p. inż. Andrzej Biskupski.

Nadal, z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, trwa postępowanie sądowe w sprawie warunków dzierżawy wieczystej.

Zarząd przystąpił do scalania działek gruntów zajmowanych przez Spółdzielnię co umożliwi wystąpienie do Urzędu Miasta o przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności przy wykorzystaniu bonifikaty ustalonej przez władze miasta na 95%.

Komisja Rewizyjna stwierdza że następuje coroczny spadek zysków. W 2016 r. zysk, wyniósł 63 390 PLN i był niższy o 89 439 PLN w stosunku do roku 2015 zaś w roku 2017 mamy stratę w wysokości prawie 75 000 PLN. Komisja Rewizyjna stwierdza konieczność podjęcia przez Zarząd SM analizy kosztów i działań zmierzających do ich obniżenia. Przypominamy, iż z zysków pokrywana jest część kosztów utrzymania Spółdzielni co stanowi praktycznie o dofinansowywaniu członków Spółdzielni i zmniejszanie ich comiesięcznych opłat.

Nadal utrzymuje się wysoki (ok. 7%) poziom zadłużenia mieszkańców choć jest nieco niższy niż w roku 2016.

Podpisy Komisji Rewizyjnej:

Adam Malinowski



Jan Sawicki



Danuta Seheń



Zat. 1

Rachunek zysków i strat za 2017 r.

Zat. 2

Bilans na 31.12.2017 r.