

Sprawozdanie z prac Komisji Rewizyjnej przy Radzie Nadzorczej S.M. Kiwerska za rok 2013

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna działała w następującym składzie

1. Tadeusz Falkowski - przewodniczący komisji
2. Adam Malinowski - członek komisji
3. Jan Sawicki - członek komisji

W dniu 26 maja 2014 roku Zarząd Spółdzielni przedstawił Radzie Nadzorczej Bilans na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz Rachunek Zysków i Strat za rok obrachunkowy 2013.

Komisja, po zapoznaniu się z przedstawionymi materiałami, zwróciła się do Zarządu Spółdzielni z prośbą o udzielenie odpowiedzi w sprawach wymagających szczegółowego wyjaśnienia. Uzyskane odpowiedzi Komisja oceniła jako wyczerpujące.

Wyniki prac Komisji

1. Komisja Rewizyjna nie stwierdziła nieprawidłowości w zarządzaniu majątkiem trwałym Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA w roku 2013.
2. Powierzchnie użytkowe będące w dyspozycji Spółdzielni przeznaczone do wynajęcia w dalszym ciągu nie były w pełni wykorzystane. Dotyczy to pomieszczeń w podziemiach Pawilonu Podleśna 57, na które brak jest chętnych najemców. Najemcy korzystający z naszych pomieszczeń t.j. Anima, ErgoMarket oraz PTK Centertel na bieżąco regulowali swoje zobowiązania i zgodnie z umowami.
3. Przychody netto ze sprzedaży wyniosły 867 330,70 zł i były wyższe niż w roku 2012 o 48 121,09 zł w tym: od mieszkańców – 652 454,73 zł /wyższe o ok. 38 tys./ i od najemców – 201 537,57zł /wyższe o 10,5 tys./ . Przychód z parkingów i piwnic w wysokości 13 338,40 zł był mniejszy o ok. 500 zł.
4. Koszty działalności operacyjnej wyniosły 872 924,34 zł i były wyższe niż w 2012 roku o ok. 118 tys. zł. Główne składniki tych kosztów to:
 - **wydatki na energię i materiały** t.j.: na co i cw – 185 148,84 zł, na zimną wodę – 91 295,47 zł, na energię elektryczną – 24 959,32 zł, na gaz - 9 641,28 zł. i na materiały – 13 353,90 zł. W sumie koszty wyniosły 324 399,10 zł i były wyższe od kosztów w 2012 roku o ok. 34,5 tys. zł. Brak analizy jaki wpływ na koszty miały podwyżki cen mediów a jaki różnice ich zużycia.
 - **wydatki na usługi obce** wyniosły 161 364,28 zł i były wyższe od wydatków w 2012 roku o 57 314,46 zł. Wydatkowano: na wywóz nieczystości – 18 048,00 zł, na konserwacje co i cw, domofonów i wind – 28 163,00 zł, na ogrodnicze – 7 620,00 zł i na pozostałe między innymi na bieżące konserwacje w budynkach i na terenie posesji – 24 713,17 zł, razem - 60 496,17 zł. Na pozostałe usługi obce wydatkowano – 80 553,42 zł, więcej o ok. 29 tys. zł. Same usługi prawne kosztowały 45 569,00 zł i były wyższe o ok.11 tys. zł. Koszty te są pochodną przegranej już sprawy z sąsiadem. Usługi ksero załączników do aktów własności kosztowały 7 140 zł. Koszt tej usługi, przy cenie 20 groszy za A4 jak w fakturze, jest zawyżony. Jeszcze była wykonana ekspertyza budowlana budynku Kiwerska12 kosztem 12 tys. zł. Inne usługi obce stanowią mały procent kosztów.

- **podatki i opłaty** wyniosły 95 224,37 zł i były wyższe niż w 2012 roku o 16 758 zł. Na ich wysokość nie mamy wpływu. Podatek VAT nie podlegający odliczeniu wynosi 68 733,32 zł. Opłaty notarialne – 7 690,00 zł.
- **wynagrodzenia** wyniosły 175.435,44 zł - różnica ok. 200 zł
- **ubezpieczenia społeczne** wyniosły 13 728,36 zł – różnica ok. 200 zł.
- **amortyzacja** – 23 205,66 zł – różnica 1200 zł.
- **pozostałe koszty** – 79 567,13 zł, w tym odpis na fundusz remontowy – 72 478,80 zł. Cały odpis zasilił konto bankowe – do stanu 243 665,73 zł - ponieważ w 2013 roku nie prowadzono większych prac remontowych.
- 5. Zadłużenie członków Spółdzielni z tytułu opłat czynszowych wyniosło na dzień 31.12.2013r. - 55 577,89 zł, co, zdaniem Zarządu, nie stanowi nadzwyczajnej sytuacji, ale egzekucja należności jest oczywiście przedmiotem bieżącej pracy Zarządu.
- 6. Spółdzielnia posiadała na koniec ubiegłego roku na kontach bankowych środki pieniężne w wysokości 647 083,57 zł, łącznie z funduszem remontowym. Przyrost konta wynosi 65 636,73 zł i jest mniejszy niż w 2012 roku o ok. 65 tys. zł.
- 7. Zysk netto wyniósł 149 724,13 zł, o ok 6 tys. większy niż w 2012 roku.
- 8. Strata na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wyniosła 160 207,23 zł. Nawet przy przeznaczeniu całego zysku z p.6 na pokrycie straty występuje niedobór w wysokości około 10,5 tys. zł.

Podsumowanie

W zakresie wymienionych wyżej przychodów i kosztów działania SM KIWERSKA Komisja Rewizyjna nie stwierdziła nadużyć, niegospodarności, czy niepokojąco wysokiego zużycia środków. Sposób zarządzania Spółdzielnią w roku 2013 zdaniem Komisji Rewizyjnej należy uznać za prawidłowy a sytuację finansową Spółdzielni za dostatecznie stabilną.

Komisja zaleca niedobór z p.6 w wysokości 10,5 tys. zł pokryć z oszczędności na usługach obcych w roku bieżącym.

Na Zarządzie ciążą sprawy do załatwienia:

1. Zakończenie procesu dzierżawy wieczystej.
2. Zakończenie procesu ze Spółką ŁABĘDZIA.
3. Kontynuacja walki o korzystne warunki dzierżawy wieczystej.
4. Umowa z p. Janiną Borkowską na nowe warunki wynajmu lokalu.
5. Wypracować nowy czynsz za wynajem pawilonu z firmą ANIMA.

Wydrukowano w 6-ciu egzemplarzach:

egz. nr 1 dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej

egz. nr 2 dla Prezesa Zarządu SM KIWERSKA

egz. nr 3, 4, 5 dla członków Komisji Rewizyjnej

egz. nr 6 ad acta SM KIWERSKA

Tadeusz Falkowski

Adam Malinowski

Jan Sawicki