

Warszawa, 13.05.2019.

SPRAWOZDANIE
z prac Komisji Rewizyjnej przy Radzie Nadzorczej SM „Kiwerska” za 2018 rok.

Do prac nad Sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej za rok 2018 przystąpili następujący członkowie Rady Nadzorczej:

1. Pani Danuta Seheń
2. Pan Adam Malinowski
3. Pan Krzysztof Śmietanka

W oparciu o przedstawiony przez prowadzącą księgowość panią Katarzynę Orzechowską (firma Go Accountants) Bilans Spółdzielni za 2018 rok, Komisja Rewizyjna dokonała oceny gospodarności Zarządu SM „Kiwerska” w roku obrachunkowym od 01.01.2018. do 31.12.2018. Porównanie do roku 2017 wykonano w oparciu o sprawozdanie Komisji Rewizyjnej za powyższy rok.

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

1. Lecznica weterynaryjna „Anima” (pawilon), płatności wg umowy z dn. 30.06.2014.
2. Firma telekomunikacyjna „Orange”(fragment dachu budynku nr 12 pod urządzenia firmy), płatności wg umowy z dn. 02.12.2002.
3. Firma IT „CubicGames” (lokal na parterze budynku nr 14), płatności wg umowy z dn. 24.11.2017.

Rachunek Zysków i Strat Spółdzielni za 2018 rok.

Ad AI

Przychody netto ze sprzedaży (w zaokrągleniu do pełnych złotych) w okresie sprawozdawczym wyniosły 1 010 021 zł i są wyższe o 193 150 zł od przychodów wykazanych w KR za rok 2017, w tym:

| | | | |
|----------------------|------------|------------|---------------------|
| Od mieszkańców | 766 647,00 | 623 723,00 | Wyższe o 142 924,00 |
| Z pożytków | 232 167,00 | 181 138,00 | Wyższe o 51 029,00 |
| Z parkingów i piwnic | 11 206,00 | 12 008,00 | Niższe o 802,00 |

Ad BII

Zużycie materiałów i energii.

| Rok 2018 | Rok 2017 | Różnica – niższe o |
|------------|------------|--------------------|
| 286 776,00 | 322 600,00 | 35 824,00 |

W tym:

| | | | |
|---------------------|------------|------------|--------------------|
| Materiały | 7 883,00 | 8 265,00 | Niższe o 382,00 |
| Zimna woda | 71 816,00 | 74 127,00 | Niższe o 2 311,00 |
| Energia elektryczna | 30 538,00 | 21 057,00 | Wyższe o 9 481,00 |
| Gaz | 8 902,00 | 7 601,00 | Wyższe o 1 301,00 |
| CO i CCW | 167 636,00 | 211 547,00 | Niższe o 43 911,00 |

Zanotowano duży spadek opłat za CO i CCW co ma związek z termomodernizacją budynków.

Wzrost opłat za energię elektryczną spowodowany jej poborem przez firmę „Asbud” wykonującej termomodernizację. Koszty zużytej energii zostały refakturowane.

Ad BIII

Usługi obce.

| Rok 2018 | Rok 2017 | Różnica – niższe o |
|------------|------------|--------------------|
| 226 821,00 | 233 368,00 | 6 547,00 |

W tym:

| | | | |
|---------------------------|------------|------------|--------------------|
| Wywóz nieczystości | 23 336,00 | 24 169,00 | Niższe o 833,00 |
| Konserwacje | 58 076,00 | 47 749,00 | Wyższe o 10 327,00 |
| CO i CCW | 13 200,00 | 13 200,00 | 0,00 |
| Windy | 4 348,00 | 5 920,00 | Niższe o 1 572,00 |
| Domofony | 10 805,00 | 8 806,00 | Wyższe o 1 999,00 |
| Instalacje elektryczne | 7 852,00 | 19 823,00 | Niższe o 11 971,00 |
| Usługi pocztowe i bankowe | 432,00 | 1 442,00 | Niższe o 1 010,00 |
| Pozostałe usługi obce | 144 975,00 | 160 006,00 | Niższe o 15 031,00 |
| Telekomunikacja | 1 476,00 | 1 771,00 | Niższe o 295,00 |
| Usługi prawne | 43 138,00 | 64 285,00 | Niższe o 21 147,00 |
| Usługi informatyczne | 2 400,00 | 2 400,00 | 0,00 |
| UDT | 1 950,00 | 1 950,00 | 0,00 |
| Usługi transportowe | 2 700,00 | 3 600,00 | Niższe o 900,00 |
| Usługi księgowo | 42 000,00 | 40 775,00 | Wyższe o 1 225,00 |
| Porządkowanie terenu | 38 800,00 | 39 309,00 | Niższe o 509,00 |

Ad BIV

Podatki i opłaty.

| Rok 2018 | Rok 2017 | Różnica – niższe o |
|-----------|------------|--------------------|
| 86 222,00 | 104 368,00 | 18 146,00 |

W tym:

| | | | |
|----------------------------|-----------|-----------|--------------------|
| Dzierżawa wieczysta | 7 087,00 | 7 357,00 | Niższe o 270,00 |
| VAT nie podleg. odliczeniu | 66 400,00 | 84 552,00 | Niższe o 18 152,00 |
| Podatek od nieruchomości | 12 734,00 | 12 458,00 | Wyższe o 276,00 |

Ad BV

Wynagrodzenia.

| Rok 2018 | Rok 2017 | Różnica – wyższe o |
|------------|------------|--------------------|
| 105 959,00 | 105 407,00 | 552,00 |

W tym:

| | | | |
|------------|-----------|-----------|-----------------|
| Osobowe | 33 600,00 | 33 600,00 | 0,00 |
| Bezosobowe | 72 359,00 | 71 807,00 | Wyższe o 552,00 |

Ad BVII

Pozostałe koszty.

| Rok 2018 | Rok 2017 | Różnica – wyższe o |
|------------|-----------|--------------------|
| 130 726,00 | 86 031,00 | 44 695,00 |

W tym:

| | | | |
|--------------------------|------------|-----------|--------------------|
| Odpis na fund. remontowy | 119 733,00 | 79 843,00 | Wyższe o 39 890,00 |
| Wyposażenie | 0 | 470,00 | Niższe o 470,00 |
| Pozostałe | 10 993,00 | 5 718,00 | Wyższe o 5 275,00 |

Ad D

Pozostałe przychody operacyjne.

| | | |
|-----------|----------|--------------------|
| Rok 2018 | Rok 2017 | Różnica – wyższe o |
| 78 066,00 | 1 598,00 | 76 468,00 |

Ad N

Zysk netto.

| | | |
|------------|------------|--------------------|
| Rok 2018 | Rok 2017 | Różnica – wyższe o |
| 211 775,00 | 128 413,00 | 83 362,00 |

Z analizy Bilansu na 31.12.2018

AKTYWA

Ad BII

Należności.

| | | |
|-----------|-----------|--------------------|
| Rok 2018 | Rok 2017 | Różnica – wyższe o |
| 58 848,00 | 53 140,00 | 5 708,00 |

W tym od:

| | | | |
|--------------------|-----------|-----------|-------------------|
| Mieszkańcy | 50 420,00 | 44 672,00 | Wyższe o 5 748,00 |
| Orange | 7 308,00 | 7 308,00 | 0,00 |
| Dostawcy | 1 119,00 | 200,00 | Wyższe o 919,00 |
| Pozostali odbiorcy | 0,00 | 957,00 | Niższe o 957,00 |

Ad BIII 1c

Środki pieniężne.

| | | |
|------------|--------------|--------------------|
| Rok 2018 | Rok 2017 | Różnica – niższe o |
| 487 044,00 | 1 171 412,00 | 684 368,00 |

W tym:

| | | | |
|------------------|------------|------------|---------------------|
| Rachunki bieżące | 448 862,00 | 710 290,00 | Niższe o 261 428,00 |
| Lokaty | 38 181,00 | 454 453,00 | Niższe o 416 272,00 |

Mniejsze środki pieniężne spowodowane uregulowaniem części należności w stosunku do firmy „Asbud” za prace związane z termomodernizacją budynków.

PASYWA

Ad AVIII

Zysk netto.

Do podziału.

| | | |
|------------|------------|--------------------|
| Rok 2018 | Rok 2017 | Różnica – wyższe o |
| 115 560,00 | -74 699,00 | 190 259,00 |

Zatrzymano spadek zysków notowany od 2016 roku. W roku 2018 pojawił się zysk. Jest to wynikiem skalkulowania realnych kosztów utrzymania budynków i terenu Spółdzielni. Dzięki temu urealniono comiesięczne opłaty wnoszone przez mieszkańców. Obecnie cały czas trwają

działania umożliwiające ich obniżanie (bądź utrzymanie na niezmiennym poziomie, mimo wzrostu kosztów zewnętrznych) bez wpływu na standard utrzymania posesji i kondycję finansową Spółdzielni.

PODSUMOWANIE

Komisja Rewizyjna w oparciu o dokumenty stwierdza, iż:

1. W dniu 31.08.2018 roku zakończono inwestycję związaną z termomodernizacją budynków nr 12, 14 i 16 oraz odświeżeniem pawilonu nr 18. Pozostały do spłacenia należności w kwocie 347 519,20 zł, których spłata została rozłożona na 33 raty miesięcznie po 10 367,16 zł., a także kaucje w kwocie 108 583,85 zł do zwrotu w ciągu 8 lat po zakończeniu inwestycji.
2. Zgodnie z umową podpisaną dn. 25.03.2019. z Kancelarią Biegłych Rewidentów I. J. Konieccy w kwietniu odbyło się badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni sporządzonego za 2018 rok. Wynikiem badania jest opinia biegłego rewidenta, pani Iwony Konieckiej tzw. Sprawozdanie z badania sporządzone zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach i Krajowymi Standardami Badania. Nie stwierdzono kosztów, które nie są powiązane z działalnością Spółdzielni, poniesione koszty eksploatacji są zgodne z zapisami umów, nie stwierdzono błędów w kwalifikacji kosztów do gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności gospodarczej. Przeprowadzona analiza porównawcza kosztów rodzajowych w latach 2017 i 2018 dowodzi, iż są one stabilne.
Działalność gospodarcza w latach 2016 – 2018 zamykała się zyskiem netto, przeznaczonym na działalność statutową Spółdzielni. Pozwoliło to na utrzymanie opłat czynszowych na podobnym poziomie oraz na częściowe sfinansowanie kosztów termomodernizacji.
3. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” prowadzi działania mające na celu umożliwienie przekształcenia użytkownika wieczystego we własność. Złożono z końcem roku 2018 r. wnioski o przekształcenie pawilonu usługowo – handlowego na budynek niemieszkalny niezbędny do funkcjonowania osiedla mieszkaniowego, dotychczasowa funkcja pawilonu zapisana w kartotece budynków uniemożliwiała przekształcenie gruntów we własność.
4. Wniosek złożony przez SM Kiwerska do Sądu o umorzenie postępowania dotyczącego zmiany opłaty wieczystej dzierżawy naliczonej spółdzielni przez Gminę od roku 2016 nie został do dnia dzisiejszego rozpatrzony.
5. Poziom zadłużenia mieszkańców na koniec roku wynosił 50 420 zł co stanowi ok. 5% przychodów netto.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” wnioskuje o przyjęcie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2018 oraz wnosi o udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu za 2018 rok.

Podpisy członków Komisji Rewizyjnej

1. 

2. 

3. 

Załączniki:

1. Rachunek zysków i strat za 2018 rok.
2. Bilans na dzień 31.12.2018.