

Zarząd i Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska”

ul. Kiwerska 14 w Warszawie

A. Ustalenia formalne.

Zgodnie z umową z dnia 25.03.2019r. przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni sporządzonego za 2018r. oraz stanowiących podstawę jego sporządzenia ksiąg rachunkowych.

Wynikiem badania jest opinia biegłego rewidenta tzw. sprawozdanie z badania sporządzone zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach i Krajowymi Standardami Badania.

Zgodnie z punktem 9.8 biegły rewident w formie pisemnej przekazuje poniżej uwagi w sprawie możliwych do osiągnięcia oszczędności w gospodarce finansowej Spółdzielni.

B. Ustalenia szczegółowe.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kiwerska” prowadzi działalność w dwóch obszarach:

- działalność statutowa , czyli gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi, zwolnione z opodatkowania w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych oraz podatku VAT,
- własna działalność gospodarcza (wynajem lokali użytkowych) podlegająca opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych oraz podatkiem VAT.

Zgodnie z procedurami badania biegły rewident sprawdził w okresie 1.01.2018 -31.12.2018r.:

1. zgodność poniesionych kosztów w powiązaniu z działalnością Spółdzielni,
2. zgodność poniesionych kosztów z zapisami umów,
3. prawidłowość kwalifikacji kosztów i przychodów do działalności gzm i działalności gospodarczej,
4. prawidłowość rozliczenia kosztów pośrednich na działalność gzm i działalność gospodarczą,
5. zmiany kosztów w 2018 w porównaniu z rokiem 2017.

Wnioski z badania:

Ad.1 Nie stwierdzono kosztów , które nie są powiązane z działalnością Spółdzielni.

Ad. 2 Poniesione koszty eksploatacji są zgodne z zapisami umów.

Ad. 3 Nie stwierdzono błędów w kwalifikacji kosztów do gzm i działalności gospodarczej.

*JK*

Ad.4 Rozliczenie kosztów pośrednich na gzm i działalność gospodarczą jest prawidłowe i zgodne z kluczem zaakceptowanym przez Radę Nadzorczą.

Ad. 5 Koszty Spółdzielni można podzielić na zależne i niezależne (tzw. zewnętrzne).

Koszty niezależne od Spółdzielni to: koszty centralnego ogrzewania, koszty c.w. , z.w. , wywóz odpadów , koszt wieczystej dzierżawy oraz podatku od nieruchomości, opłaty za energię elektryczną.

W tym zakresie nie ma możliwości uzyskania oszczędności .

Koszty zależne w pewnym zakresie od Spółdzielni to: koszty eksploatacji i administracji zasobami zarówno mieszkaniowymi jak i lokalami użytkowymi.

Przeprowadzona analiza porównawcza kosztów rodzajowych w latach 2017 i 2018 dowodzi, że koszty są stabilne. Nie zaobserwowano znaczących odchyień.

Zatem wprowadzanie oszczędności (obniżanie kosztów) wiązałoby się z pogorszeniem jakości usług.

#### C. Uwagi dodatkowe:

W związku z toczącą się sprawą sądową w sprawie wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów Spółdzielnia nie uregulowała całości opłat wyznaczonych przez Urząd Miasta.

W przypadku wydania wyroku niekorzystnego dla Spółdzielni (a takie są rokowania) wystąpi konieczność dopłaty kwoty 45 421 ,01 zł za lata 2016-2018.

Nie utworzono rezerwy na koszty opłaty. Opisane koszty obciążą wynik 2019 roku.

#### D. Rozliczenie gzm i działalności gospodarczej za 3 lata:

Rok /	wynik na działalności gzm /	wynik netto na dział.gospodarczej /	razem /	przeznaczenie
2016	159 543,02	153 847,48	313 390,50	fundusz remontowy
2017	(203 112,70)	128 413,00	(74 699,70)	fundusz zasobowy
2018	96 215,44	115 560,41	211 775,85	zgodnie z uchwałą podjętą przez WZ
Razem	52 925,90	397 820,89	450 116,79	

Działalność gospodarcza w okresie 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 termoizolacji.

Iwona Koniecka



**Iwona Koniecka**  
BIEGŁY REWIDENT  
ul. Poprawna 67A  
03-984 Warszawa

Załącznik: porównanie kosztów działalności w 2018 i 2017r.

Warszawa 6.05.2019r.

**I. J. Konieccy**  
biegli rewidenci s.c.  
03-984 Warszawa, ul. Poprawna 67A  
REGON: 010251160, NIP 113-00-75-072

SM Kiwerska

Porównanie kosztów działalności w 2018 i 2017r.

lp	opis kosztu	zmiana		
		2017	2018	wzrost(+)/ spadek(-) komentarz
1	amortyzacja	16656,96	16656,96	0
2	zużycie materiałów	74127,60	71816,22	-2311,38
3	energia elektryczna lokatorzy	14364,86	18837,47	4472,61
4	energia elektryczna pożytki	5185,10	11455,75	6270,65
5	energia elektryczna części wspólne	1507,72	244,85	-1262,87
6	gaz	7601,78	8902,19	1300,41
7	c.o. i c.w.	211547,32	167636,74	-43910,58
8	koszty materiałów części wspólne	3183,89	2140,72	-1043,17
9	artykuły biurowe	908,02	639,61	-268,41
10	koszty materiałów dla konserwatorów	4173,49	5102,88	929,39
11	usługi obce - opłaty bankowe, pocztowe	1442,97	432,82	-1010,15
12	wywóz śmieci dzielnica	20729,00	20676,00	-53,00
13	wywóz śmieci kontenery	3440,00	2660,00	-780,00
14	konserwacja c.o. i c.w.	13200,00	13200,00	0
15	konserwacje domofony	8806,30	10805,00	1998,70
16	konserwacje windy	5920,00	4348,80	-1571,20
17	pozostałe konserwacje	10643,60	2400,00	-8243,60
18	konserwacja instalacji elektr.	7150,00	7852,00	702,00
19	konserwacje lokali użytkowych	2030,00	19470,42	17440,42
20	usługi księgowe	40775,00	42000,00	1225,00
21	usługi prawne	64285,00	43138,68	-21146,32
22	usługi informatyczne	2400,00	2400,00	0
23	telekomunikacja	1771,38	1467,21	-304,17
24	usługi transportowe	3600,00	2700,00	-900,00
25	monitoring terenu pożytki	960,00	2080,00	1120,00
26	porządkowanie terenu	45159,00	38800,00	-6359,00
27	pozostałe usługi	1056,20	12390,04	11333,84
28	podatek od nieruchomości	12458,00	12734,00	276,00
29	dzierżawa wieczysta	7357,53	7087,23	-270,30

w tym: roboty budowlane, projektowe na kwotę 10850,00

JK

30 VAT niepodlegający odliczeniu	84552,58	66400,95	-18151,63
31 wynagrodzenia etatowe	33600,00	33600,00	0
32 umowy zlecenia, o dzieło	28607,48	29159,34	551,86
33 wynagrodzenie Zarządu	43200,00	43200,00	0,00
34 ubezpieczenia społeczne i OC Zarządu	11093,84	11723,04	629,20
35 pozostałe koszty	765,73	4243,38	3477,65
36 odpis na fundusz remontowy	79843,20	119733,00	39889,80
37 koszty nakup	254,96	1066,56	811,60
razem koszty rodzajowe	874358,51	859201,86	-15156,65

w tym: 1566,00 koszt oprogramowania

gh