

SPRAWOZDANIE z prac Komisji Rewizyjnej przy Radzie Nadzorczej S.M. „Kiwerska” za 2020 rok

Komisja Rewizyjna – skład:

p. Tadeusz Kołodziejski

p. Danuta Seheń

Do prac nad Sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej za rok 2020 przystąpiły następujące osoby, członkowie Rady Nadzorczej:

p. Tadeusz Kołodziejski

p. Danuta Seheń

W oparciu o przedstawiony przez prowadzącą księgowość p. Katarzynę Orzechowską firma GO ACCOUNTANTS, Bilans Spółdzielni za rok 2020 Komisja Rewizyjna dokonała oceny gospodarności Zarządu S.M. KIWERSKA w roku obrachunkowym od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

Porównanie do roku 2019 wykonane w oparciu o sprawozdanie Komisji Rewizyjnej za 2019r.

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

- Lecznica Weterynaryjna Anima (pawilon), płatności wg umowy z dn. 30.06.2014r.
- Firma ORANGE (fragment dachu na budynku nr 12 pod urządzenia firmy), płatności wg umowy z dn. 02.12.2002r.
- QubicGames, umowa z 24.11.2017r., fakturowanie od stycznia 2018r. do dnia 31.03.2020r.
- Zakład usługowo Handlowy Stanisław Wąsek Sadowa 7, 42-244 Zawada; wynajem: Kiwerska 18.
- Nowa firma AMWIS Sp. Z.o.o. od 01/11/2020r., umowa z dnia 30.10.2020r.

Rachunek Zysków i Strat Spółdzielni za 2020 r.

Ad. **AI**

Przychody netto ze sprzedaży w okresie sprawozdawczym wyniosły 992 079 zł (w zaokrągleniu do pełnych złotych) i są niższe o 34 194 zł od przychodów wykazanych w sprawozdaniu K.R. za rok 2019, w tym:

	2020	2019	
Od mieszkańców	767 267	738 030	Wyższe o 29 237
Z pożytków:	194 813	246 633	Niższe o 51 820
Lecznica-ANIMA	52 524	52 524	
Orange	71 294	71 294	
QubicGames	19 695	70 416	
Stanisław Wąsek	14 374	18 000	
Z parkingów i piwnic	12 585	11 610	Wyższe o 975
Razem	962 080	996 273	Niższe o 34 193

Ad. **BII** Zużycie materiałów i energii

2020	2019	
274 830	262 895	Wyższe o 11 935

w tym:

	2020	2019	
materiały	10 650	4 512	Wyższe o 6 138
Zimna woda	65 784	66 640	Niższe o 856
Energia elektryczna	21 467	23 191	Niższe o 1 724
Gaz	11 913	9 986	Wyższe o 1 927
Co i ccw	215 435	157 343	Wyższe o 58 092

Ad B III Usługi obce

2020	2019	
281 752	184 594	Wyższe o 97 158

Wywóz nieczystości	61 600	24 363	Wyższe o 37 237
Konserwacje, w tym:	86 770	38 349	Wyższe o 48 421
CO i CCW	13 200	13 200	0
Windy	15 541	4 550	Wyższe o 10 991
Domofony	16 172	9 000	Wyższe o 7 172
Pozostałe np. instalacje elektryczne	8 424	11 599	Niższe o 3 175
Usługi pocztowe i bankowe	598	435	Wyższe o 163
Pozostałe usługi obce, w tym:	114 011	107 558	Wyższe o 6 453
Telekomunikacja	1 703	1 289	Wyższe o 414
Usługi prawne	12 722	12 320	Wyższe o 402
Usługi informatyczne	9 570	5 999	Wyższe o 3 571
UDT	1 950	1 950	0
Usługi transportowe	4 221	3 600	Wyższe o 621
Usługi księgowo	42 000	43 600	Niższe o 1 600
Porządkowanie terenu	43 600	38 800	Wyższe o 4 800
Pozostałe usługi	28 027	13 888	Wyższe o 14 139

Ad. BIV Podatki i opłaty

2020	2019	
92 786	100 444	Niższe o 7 658

w tym:

Dzierżawa wieczysta	16 762	29 739	Niższa o 12 977
VAT nie podlegający odliczeniu	61 143	57 750	Wyższy o 3 393
Podatek od nieruchomości	13 200	12 954	Wyższe o 246

Ad. BV Wynagrodzenia

2020	2019	
117 316	105 260	Wyższe o 12 056

w tym:

osobowe	33 600	33 600	0
bezosobowe	83 716	71 660	Wyższe o 12 056

Ad. **BVII** Pozostałe koszty

2020	2019	
127 914	129 410	Niższe o 1 496

w tym:

Odpis na fund. remontowy	127 713	127 713	0
wyposażenie	0	1 007	Wyższe o 1 007
pozostałe	5 192 (polisa 5 071)	1 697	Wyższe o 3 495

Ad. **D** Pozostałe przychody operacyjne

2020	2019	
3761	2 397	Wyższe o 1 364

Ad. **L** Zysk netto

2020	2019	
33 811	169 996	Niższe o 136 185

Z analizy Bilansu na 31.12.2020

AKTYWA

Ad. **BII** Należności

2020	2019	
40 640	55 829	Niższa o 15 189

w tym od:

Mieszkańcy	33 147	50 420	Niższe o 17 273
Pozostali odbiorcy	7 492	8 944	Niższe o 1 452

Ad. **III 1c** Środki pieniężne

2020	2019	
632 131	580 144	Wyższe o 51 987

w tym:

Rachunki bieżące	564 444	476 819	Wyższe o 96 625
Lokaty	67 687	155 346	Niższe o 87 659

PASYWA

Ad. AVIII Zysk netto do podziału

2020	2019	
33 811	149 743	Niższe o 115 932

Ad. BIII 3d Zobowiązania wobec ASBUD

2019	2018	
285 949	451 641	Niższe o 165 695
2020	2021	
221 287	77 973	Zmalało o 64 662

Podsumowanie

1. Poziom zadłużenia mieszkańców na koniec 2019 roku wyniósł 33 147 zł, co stanowi około 3,34 % przychodów netto w okresie sprawozdawczym i jest niższe do roku poprzedniego.
2. Komisja Rewizyjna stwierdza, że w 2020 r. nastąpił drastyczny spadek przychodów netto ze sprzedaży z pożytków o 52 tys. ze względu na brak chętnych na wynajem powierzchni biurowej w bud. Nr 14 i wynajem piwnicy pod pawilonem Kiwerska 18.
3. Od listopada 2020r. udało się wynająć powierzchnię biurową firmie AMWIS Sp. z o.o, co będzie miało odzwierciedlenie we wzroście przychodów netto z pożytków w przyszłym 2021r.
4. Następuje znaczne zwiększenie opłat za co i cw ze względu na podwyższenie cen składników takich jak opłata za moc zamówioną i opłata za moc przesyłową. Nie mamy wpływu na wzrost stałych składników ceny co, ale mamy wpływ na zużycie ciepła w naszych mieszkaniach przez założenie podzielników ciepła i indywidualne dbanie o poziom zużycia ciepła. Odbije się to na niższych płaconych przez nas rachunkach.
5. Następuje znaczny wzrost cen usług konserwacji wind o 11 tys. zł. W obsłudze domofonów jest zawarta cena wdrożenia chipów. Wzrosły także usługi wywozu nieczystości o 37 tys. zł. Na cenę opłaty za śmieci od 2021 będzie miało wpływ zużycie wody. Im mniej zużyjemy wody, tym mniej zapłacimy za śmieci w każdym gospodarstwie domowym.
6. Ze względu na brak spraw sądowych, jakie prowadziła Spółdzielnia, oraz zmianę Kancelarii obsługa prawna pozostała bez zmian.
7. Wzrost kosztów utrzymania w ruchu naszych wind, a szczególnie dotyczy to windy w budynku Kiwerska 14, skłania do wnioskowania o ich sukcesywną wymianę.
8. Sukcesywnie maleje zadłużenie wobec ASBUD – wykonawcy ocieplenia.
9. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, a to co może napawać optymizmem to wynajem powierzchni biurowej w bud. nr 14.

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” wnioskuje o przyjęcie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2020r. oraz wnosi o udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu za 2020 rok.

Podpisy Komisji:

Danuta Seheń



Tadeusz Kołodziejcki



Załączniki:

1. Bilans 2020r.
2. Zestawienie obrotów dla działalności gospod. za rok 2020.
3. Zestawienie obrotów dla GZM za rok 2020.
4. Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy).

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a horizontal line and a smaller signature below it.