

PROTOKÓŁ Z ZEBRANIA RADY NADZORCZEJ SM "KIWERSKA" w dn. 12 kwietnia, 2022 r.

W spotkaniu uczestniczyli zaproszeni goście i członkowie Rady Nadzorczej (RN), w osobach:

- Prezes Zarządu SM „Kiwerska” – Pan Zbigniew Woźniak;
- Księgowa – Pani Katarzyna Orzechowska;
- Administrator – Pan Dariusz Stefański;
- oraz
- Przewodniczący RN Pan Roman Kawecki;
- Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej przy Radzie Nadzorczej Pani Danuta Seheń,
- członek RN Pani Grażyna Halama;
- członek Komisji Rewizyjnej Pan Tadeusz Falkowski;
- członek RN Pan Dariusz Żardecki.

Zebranie przebiegło zgodnie z planem zebrania przedstawionym przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej, tzn.:

- dyskusji uczestników spotkania nad trybem i terminem Walnego Zgromadzenia członków spółdzielni.
- akceptacji propozycji Księgowej dotyczącej przeznaczenia nadwyżki finansowej w wysokości 141.000 PLN na Fundusz Remontowy (CIF został złożony i podatek zapłacony);
- przeprowadzenia głosowania nad uchwałami zgłoszonymi przez Zarząd oraz przyjęciem sprawozdania Komisji Rewizyjnej;
- innymi zagadnieniami, istotnymi dla funkcjonowania spółdzielni.

Ustalono, że Walne Zgromadzenie odbędzie się w wynajętej sali pobliskiego LO, w dniu 6 czerwca br. Administracja została zobowiązana przez RN do zorganizowania Walnego Zgromadzenia w ustalonym terminie.

RN zaakceptowała propozycję Pani Katarzyny Orzechowskiej, aby sumę 141,000 Pln przeznaczyć na Fundusz Remontowy spółdzielni.

Następnie przystąpiono do głosowania nad:

- Uchwałą nr 1/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie z dnia 12.04.2022 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021;
- Uchwałą nr 2/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie z dnia 12.04.2022 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania rocznego Zarządu za rok 2021 oraz udzielenia absolutorium jego członkom;
- Uchwałą nr 3/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie z dnia 12.04.2022 r. w sprawie przeznaczenia zysku za rok 2021;

- przyjęciem Sprawozdania Komisji Rewizyjnej przy Radzie Nadzorczej SM „Kiwerska” z oceny bilansu Spółdzielni za 2021 rok.

Wyniki głosowania kolejnych uchwał odnotowano na każdej z głosowanych uchwał, stanowiących załączniki nr 1, 2 i 3 do niniejszego protokołu. Za przyjęciem Sprawozdania Komisji Rewizyjnej (Załącznik nr 4) głosowali wszyscy obecni na zebraniu członkowie Rady Nadzorczej.


Następnie Rada Nadzorcza wspólnie z Prezesem, Panem Z. Woźniakiem i Administratorem Panem D. Stefańskim, dyskutowali nad :

- ustaleniem najbardziej właściwego terminu na przedstawienie przez Zarząd Planu Gospodarczego Spółdzielni na kolejny rok – finalnie, takiego terminu nie wyznaczono;
- koniecznością udrożnienia rur kanalizacyjnych, szczególnie pionów kuchennych i przeprowadzenia następnie monitoringu efektywności podjętych działań;
- kontrolą wykonywanego zakresu prac i zadań przez firmę Pana A. Kozery; członkowie RN zobowiązali Zarząd do rozpoznania rynku i przedstawienia w terminie do końca maja 2022 r. ofert osób/firm, które w cyklu całorocznym zajmowałyby się sprzątnięciem zasobów Spółdzielni, porządkowaniem terenu i gospodarką zielenią;
- wprowadzeniem monitoringu wizyjnego na terenie spółdzielni – zdecydowano że ten temat należy przedstawić na Walnym Zgromadzeniu członków Spółdzielni;
- zobowiązaniem administracji do rozeznania możliwości zakupienia co najmniej 2 kompletów osłon ochraniających wnętrza wind – do stosowania np. przy przeprowadzkach, przewozie materiałów budowlanych itp.;
- brakiem ofert dotyczących usługi/wynajęcia szorowarki do czyszczenia powierzchni płaskich i schodów w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię (1 oferta);
- przeprowadzeniem i ceną niezależnego audytu finansowego.

Na zakończenie zebrania poruszono temat niescałonych działek i corocznych opłat za użytkowanie wieczyste, uiszczane przez mieszkańców na rzecz gminy - zobowiązano Zarząd do przedstawienia alternatywnego rozwiązania.

Przedstawiony na spotkaniu Projekt Planu Gospodarczego na 2022 r. przekazano Zarządowi, w celu naniesienia poprawek..

protokołowała



Grażyna Halama

Warszawa, 12.05.2022 r.



Załączniki

1. Uchwała nr 1/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiewerska” w Warszawie z dnia 12.04.2022 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021 i wynik głosowania.
2. Uchwała nr 2/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiewerska” w Warszawie z dnia 12.04.2022 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania rocznego Zarządu za rok 2021 oraz udzielenia absolutorium jego członkom i wynik głosowania.
3. Uchwała nr 3/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiewerska” w Warszawie z dnia 12.04.2022 r. w sprawie przeznaczenia zysku za rok 2021 i wynik głosowania.
4. Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej przy Radzie Nadzorczej SM „Kiewerska” z oceny bilansu Spółdzielni za 2021 rok.

Zatwierdził
do przebiegu w gminie Białe
w dn. 12 kwietnia, 2022

Uchwała Nr 1/2022
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiewska” w Warszawie
z dnia 12.04. 2022 r.

w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiewska” zatwierdza sprawozdanie za rok 2021, na które składają się: wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2021 r. zamykający się po stronie aktywów i pasywów kwotą 2.852.262,73 zł, rachunek zysków i strat z zyskiem w wysokości 207.463,17 zł, informacje dodatkowe, zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów pieniężnych na dzień 31 grudnia 2021r.

Za uchwałą głosowało:	..... 5	Członków RN Spółdzielni
Przeciw uchwale głosowało:	..... 0	Członków RN Spółdzielni
Wstrzymało się od głosu:	..... 0	Członków RN Spółdzielni

*Uchwała Nr 2
do Protokołu z posiedzenia RN
w dniu 12.04.2022 r.*

**Uchwała Nr 2//2022
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie
z dnia 12.04.2022 r.**

**w sprawie zatwierdzenia sprawozdania rocznego Zarządu za rok 2021
oraz udziela absolutorium jego członkom**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” zatwierdza sprawozdanie roczne za rok 2021 Zarządu oraz udziela absolutorium jego członkom.

Za uchwałą głosowało:	.....5.....	Członków RN Spółdzielni
Przeciw uchwale głosowało:	.....0.....	Członków RN Spółdzielni
Wstrzymało się od głosu:	.....0.....	Członków RN Spółdzielni

*Kole czyni w 3
do Prelekcji RW spłecze w
dniu 12. kwietnia 2022.*

**Uchwała Nr 3/2022
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie
z dnia 12.04.2022 r.**

w sprawie przeznaczenia zysku za rok 2021

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” proponuje przeznaczyć zysk netto za 2021 r. w kwocie 207.463.17 zł. na fundusz remontowy poprzez :

1. zwiększenie funduszu remontowego w kwocie 141.061,47 zł *(działalności gospodarcze)*
2. przekazanie na bieżące prace remontowe w kwocie 66.401,70 zł. *(działalności osobami mieszkaniowymi)*

Za uchwałą głosowało:	..... 5	Członków Spółdzielni
Przeciw uchwale głosowało:	..... 0	Członków Spółdzielni
Wstrzymało się od głosu:	..... 0	Członków Spółdzielni

*Złoty celik w H 1/4
do przebiegu ze zjednocz RN
dn. 12 września, 2020.*

SPRAWOZDANIE

Komisji Rewizyjnej przy Radzie Nadzorczej S.M. „Kiwerska” z oceny bilansu Spółdzielni za 2021 rok

1.) Komisja Rewizyjna w składzie:

p. Danuta Seheń - przewodnicząca
p. Grażyna Halama - członek
p. Tadeusz Falkowski - członek

dokonała oceny gospodarności Zarządu SM KIWERSKA w roku obrachunkowym 2021.

Oceny dokonano w oparciu o przedstawiony przez prowadzącą księgowość p. Katarzynę Orzechowską, firma GO ACCOUNTANTS, Bilans Spółdzielni za rok 2021.

Porównanie do roku 2020 wykonane zostało w oparciu o sprawozdanie Komisji Rewizyjnej za 2020r.

2.) Źródła dochodu.

Spółdzielnia czerpie dochody:

- z czynszów mieszkańców,
- z najmu powierzchni użytkowanych (pożytki) 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.

· Firma AMWIS Sp. Z.o.o. od 01/11/2020r umowa z dnia 30/10/2020r.

3.) Rachunek Zysków i Strat Spółdzielni za 2021 r. wraz z odniesieniem do roku 2020

Ad. A1

Przychody netto ze sprzedaży w okresie sprawozdawczym wyniosły 1 036 171 zł

(w zaokrągleniu do pełnych złotych) i są wyższe o 74 091 zł od przychodów wykazanych w sprawozdaniu K.R. za rok 2020,

w tym:

	2021	2020	
Od mieszkańców	816 027	767 267	Wyższe o 48 760
Z pożytków:	223 101	194 813	Wyższe o 28 288
Lecznica-ANIMA	56 636	52 524	
Sklepik Anima	5 252		
Orange	71 294	71 294	
Amvis	71807	11 948	
Qubic Games	0	19 695	Rozwiązanie umowy najmu
Z parkingów i piwnic	13250+360=13610	12 585	Wyższe o 1 025
Razem	1 036 171	962 080	Wyższe o 74 091

Ad. BII Zużycie materiałów i energii

	2021	2020	
	308 108	274 830	Wyższe o 33 278

w tym:

Materiały (biurowe, dla konserwatorów)	6 536	10 650	Niższe o 4 114
Zimna woda	57 930	61 012	Niższe o 3 082
Energia elektryczna	19 248	18 029	Wyższe o 1 219
Gaz	16 062	9 686	Wyższe o 6 376
Co i cew	208 332	176 545	Wyższe o 31 787

Ad B III Usługi obce

2021	2020	
254 436	281 752	Niższe o 27 316

w tym:

Wywóz nieczystości	78 537	61 600	Wyższe o 16 937
Konserwacje, w tym:	48964	86 770	Niższe o 37 806
CO i CCW	18 000	13 200	Wyższe o 4 800
Windy	8 162	15 541	Niższe o 7 379
Domofony	8 340	16 172	Niższe o 7 832
Instalacje elektryczne	5349	Nie wydzielono	Wyższe o 5349
Pozostałe, bez instalacji elektrycznych	9 112	8 424	Wyższe o 688
Usługi pocztowe i bankowe	689	598	Wyższe o 91
Pozostałe usługi obce, w tym:	126 245	114 011	Wyższe o 12 234
Telekomunikacja	1 432	1 703	Niższe o 271
Usługi prawne	16 280	12 722	Wyższe o 3 558
Usługi informatyczne	7 186	9 570	Niższe o 2 384
UDT	1950+237=2187	1 950	Wyższe o 237
Usługi transportowe	3 631	4 221	Niższe o 890
Usługi księgowo	42 000	42 000	b.zm.
Porządkowanie terenu	43 600	43 600	b.zm.
Pozostałe usługi	4 372	28 027	Niższe o 23 655
Wycinki drzew (Plan Gosp.)	7 744	0	Wyższe o 7 744

Ad. BIV Podatki i opłaty

2021	2020	
104 676	92 786	Wyższe o 11 890

w tym:

Dzierżawa wieczysta	21 273	16 762	Wyższa o 4 511
VAT nie podlegający odliczeniu	69 673	61 143	Wyższy o 8 530
Podatek od nieruchomości	13 731	13 200	Wyższe o 531

Ad. BV Wynagrodzenia

2021	2020	
120 264	117 316	Wyższe o 2 949

w tym:

osobowe	33 600	33 600	b.zm.
bezosobowe	86 665	83 716	Wyższe o 2 949
w tym Zarząd	54 403		

Ad. BVII Pozostałe koszty

2021	2020	
127 820	127 914	Niższe o 94

w tym:

Odpis na fund. remontowy	127 713	127 713	b.z.
wyposażenie	0	1 007	Niższe o 1 007
pozostałe	107	1 697	Niższe o 1 590

Ad. D Pozostałe przychody operacyjne (m.in. odsetki od zaległości)

2021	2020	
1802	3761	Niższe o 1 959

Ad. L Zysk netto

2021	2020	
207 463	33 811	Wyższe o 173 652

4.) Porównanie Bilansu za rok 2021 w stosunku do roku 2020

AKTYWA

Ad. BII Należności

2021	2020	
37 636	40640	Niższa o 3 004

w tym od:

Mieszkańcy	24 037	33 170	Niższe o 8 210
Pozostali odbiorcy	13 598	7 492	Wyższe o 6 106

Ad. III 1c Środki pieniężne

2021	2020	
490 508	632 131	Niższe o 141 623

w tym:

Rachunki bieżące	422389	564 444	Niższe o 142 055
Lokaty	68 118	67 687	Wyższe o 431

PASYWA

Ad. AVIII Zysk netto do podziału

2021	2020	
207 463	33 811	Wyższe o 173 652

Ad. BIII 1 Zobowiązania.

Zobowiązania wobec ASBUD (ocieplenie budynków) w poszczególnych latach:

2019	2018
285 949	451 641
2020	2021
221 287	77 973

4/4

Splata kwot za ocieplenie budynków została zakończona. Do zwrotu pozostała kaucja 7-letnia czyli 28 557 PLN
Spółdzielnia rozpoczęła spłatę zobowiązań wobec firmy Schindler z tytułu wymiany wind.

2021	Kolejne lata
54 302	352 966

5.) Podsumowanie.

- 5.1 Poziom zadłużenia mieszkańców na koniec 2021 roku wyniósł 24 937 zł, co stanowi około 2,73 % przychodów netto w okresie sprawozdawczym.
- 5.2 Komisja Rewizyjna stwierdza, że w 2021 r. nastąpił wzrost przychodów netto ze sprzedaży z pożytków o 28 tys. Z końcem roku 2020 Zarząd doprowadził do znalezienia Najemcy powierzchni biurowej w bud. 14.
- 5.3 Postępuje zwiększanie opłat za co i cw, za gaz i energię elektryczną co będzie skutkowało w przyszłości wzrostem opłat za lokale.
- 5.4 Zmiana sposobu rozliczania wywozu śmieci wprowadzona przez władze miasta, poskutkowało wzrostem kosztów usuwania nieczystości.
- 5.5 Spółdzielnia przystąpiła do sukcesywnej wymiany wind w budynkach. Jako pierwsza wymieniona została winda w budynku nr 16. W związku z tym rozpoczęto finansowanie tych prac, w kolejnych latach 2022 – 2024 będzie następować sukcesywnie spłata zadłużenia wobec Wykonawcy prac czyli firmy Schindler. Windy objęte są umową serwisową przez firmę Schindler na okres 5 lat.
- 5.6 Spółdzielnia zakończyła spłatę zadłużenie wobec ASBUD – wykonawcy ocieplenia. Przechowywana jest jedynie 7-letnia kaucja (zgodnie z Umową) do roku
- 5.7 Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, osiągnięty został zysk w wysokości 207 463 PLN w tym na GZM (Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi) 66 410 PLN oraz z pożytków 141 061 PLN. Komisja Rewizyjna sugeruje przeznaczenie sumy 141 061 PLN na zwiększenie Funduszu Remontowego zaś sumy 66 410 PLN na poczet opłat w kolejnym roku rozrachunkowym.

Niniejszy dokument został sporządzony i podpisany przez członków Komisji.

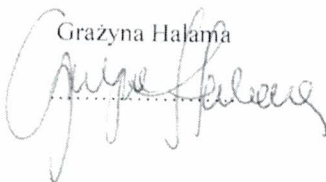
Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” wnioskuję o przyjęcie i zatwierdzenie sprawozdania finansowego sporządzonego na dzień 31.12.2021r. oraz wnosi o udzielenie absolutorium członkom Zarządu za 2021 rok.

Podpisy Komisji:

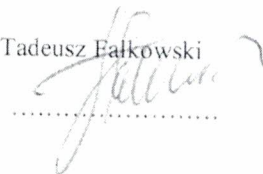
Danuta Seheń

.....


Grażyna Halama

.....


Tadeusz Fałkowski

.....


Załączniki:

1. Bilans 2021r.
2. Rachunek Zysków i Strat 2021r.
3. Dodatkowe informacje i objaśnienia do Bilansu
4. CIT 2021r do Urzędu Skarbowego
5. Kopia - kalkulacja pdop 2021/12/31
6. Kopia zestawienia wyników finansowych za lata 2016 do 2021
7. Zestawienie sald i obrotów (syntetyczne)
8. Zestawienie sald i obrotów (szczegółowe)