

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA

w roku 2021.

W roku 2021 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Kiwerska pracował w następującym składzie osobowym :

1. Prezes Zarządu - Zbigniew Woźniak posiadający uprawnienia zarządcy nieruchomości nr 7568 wydane przez PUMiRM powołany na stanowisko decyzją Rady Nadzorczej
2. Członek Zarządu - Zdzisław Jaszczuk pełniącym funkcję społecznie .

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia zatrudniała te same firmy i osoby co w roku poprzednim czyli:

1. Administratora - Pana Dariusza Stefańskiego, który sprawował bieżący nadzór nad mieniem spółdzielni i osobami wykonującymi konserwacje.
2. Firmę Go Accountants Dr Katarzyna Orzechowska - w celu prowadzenia księgowości w SM Kiwerska
3. Kancelarię Radcy Prawnego Joanny Senkowskiej do realizacji konsultacji prawnych
4. Panią Ewę Kozera zatrudnioną jako pracownik etatowy - gospodarz budynków mieszkalnych
5. Firmę ARKO Pana Dariusza Kozera i firmę ADiK Rafała Kozera, którzy wykonywali prace porządkowe na terenie spółdzielni wraz z koszeniem trawy i odśnieżaniem w okresie zimowym
6. Firmę Łukasz Konarzewski Usługi informatyczne do obsługi strony internetowej oraz konserwacji urządzeń informatycznych
7. Firmę LIFT MALKO Sp.J. jako konserwatora wind osobowych i maszynowni
8. Firmę Usługi Budowlane Instalatorstwo Stanisław Mazurek do konserwacji sieci elektrycznych i oświetlenia
9. Firmę Hydromar Marian Rukat do konserwacji sieci centralnego ogrzewania oraz sieci wod –kan i hydroforni.
10. Firmę Elektromechanika Marian Litwiniuk jako konserwatora domofonów na terenie SM Kiwerska

W roku 2021 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Kiwerska zarządzał posiadanymi zasobami gospodarki mieszkaniowej w 3 budynkach wielorodzinnych oraz pozyskiwał dodatkowe przychody z działalności gospodarczej tzn. wynajmu następujących lokali użytkowych i części budynków ;

1. Lokalu użytkowego na parterze budynku nr. 14 – wynajętego firmie AMWIS na biuro księgowe
2. Pawilonu technicznego – wynajętego firmie wynajętego firmie ANIMA na prowadzenie przychodni weterynaryjnej i sprzedaży artykułów dla zwierząt
3. Lokalu mieszkalnego na parterze budynku nr.16 – wynajętego na lokal mieszkalny państwu Borkowskim
4. Fragmentu dachu budynku nr.12 – wynajętego firmie Orange na lokalizację zespołu anten telefonii komórkowej

W wyniku działań Zarządu w roku 2021 SM Kiwerska uzyskała następujące wyniki finansowe:

- przychód zwolniony z opodatkowania na gospodarce mieszkaniowej.....813070,10 pln
- koszty zwolnione z opodatkowania na gospodarce mieszkaniowej.....746668,40 pln
- **wynik na gospodarce mieszkaniowej w roku 2021.....66401,70 pln**
- przychód z dodatkowej działalności gospodarczej.....225360,23 pln
- koszty na dodatkowej działalności gospodarczej.....70347,76 pln
- wynik brutto na dodatkowej działalności gospodarczej w roku 2021.....155012,47 pln
- **wynik netto na dodatkowej działalności gospodarczej w roku 2021.....141061,47 pln.**
- **łącznie osiągnięty zysk w roku 2021 z działalności SM207463,17 pln.**

W roku 2021 Zarząd SM Kiwerska wykonał następujące przedsięwzięcia:

1. przeprowadzono kompleksową wymianę wszystkich tradycyjnych wodomierzy zamontowanych kilkanaście lat temu w lokalach mieszkalnych na urządzenia z odczytem radiowym umożliwiające prowadzenie ewidencji zużycia wody bez konieczności wstępu do lokali
2. przeprowadzono także wymianę wszystkich zaworów i wodomierzy budynkowych na sieci wodociągowej we wszystkich budynkach umożliwiające dokładną kontrolę bieżącego zużycia wody dla całej spółdzielni w oparciu o zdalne odczyty za pomocą zamontowanych modułów radiowych
3. podpisano umowę z firmą Schindler na zrealizowanie wymiany wind osobowych w latach 2021 i 2022 w 3 budynkach mieszkalnych na podstawie wycen ofertowych z roku 2020 zapewniających rozłożenie płatności za zamontowane urządzenia na 36 miesięcy
4. zrealizowano wymianę windy osobowej w budynku nr 16 na nowe urządzenie zgodnie z podpisaną umową, które zostało oddane do eksploatacji 20 grudnia 2021 roku.
5. zrealizowano wymianę 100% zewnętrznych opraw oświetleniowych oraz źródeł światła na nowe znacznie bardziej oszczędne.

Wszystkie powyższe działania poprzedziło przygotowanie przez Zarząd Walnego Zgromadzenia Członków SM Kiwerska i jego przeprowadzenie w formie korespondencyjnej wraz z głosowaniami, które umożliwiły podpisanie odpowiednich umów oraz wydatkowanie znacznych środków pieniężnych na prace remontowe i modernizacyjne.

Zarząd Spółdzielni składa podziękowanie wszystkim członkom spółdzielni za sprawne i przeprowadzenie głosowań w innej niż dotychczas formie organizacyjnej co umożliwiło realizację powyżej opisanych prac.

Jednocześnie Zarząd spółdzielni w roku 2021 :

1. zakończył proces przekształceniowy gruntów SM Kiwerska opisanych w KW WA1M/00175537/4 oraz wszystkie rozliczenia finansowe z m. st. Warszawa związane ze zmianą formy własności gruntów na których zlokalizowane są budynki mieszkalne oraz pawilon techniczny
2. realizował szereg bezpośrednich spotkań z Radą Nadzorczą w celu omówienia bieżącej problematyki, które przeprowadzane były w roku 2020 w trybie wideo konferencji.



3. zajmował się utrzymaniem ciągłości funkcjonowania starych wind osobowych, pomimo wymuszania przez firmę Lift Malko – konserwatora ponoszenia dodatkowych kosztów wymiany podzespołów wind które przeznaczone były do demontażu
4. uczestniczył w monitoringu zadłużenia zadłużeń czynszowych poszczególnych mieszkańców i zabezpieczył spółdzielnię przed ich wzrostem
5. realizował regularne przeglądy wentylacji oraz szczelności sieci gazowej a także okresowe przeglądy techniczne budynków wymagane prawem.

Zarząd SM Kiwerska dziękuje wszystkim współpracownikom oraz członkom Rady Nadzorczej za pomoc przy podejmowaniu decyzji w trakcie realizacji powyższych zadań .

Z poważaniem

P R E Z E S
Zbigniew Woźniak

Zbigniew Woźniak
PREZES ZARZĄDU
SM KIWERSKA

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Kiwerska”
01-682 Warszawa, ul. Kiwerska 14
☎ 833 80 18
NIP 525-000-70-17

.....
Zdzisław Jaszczuk
CZŁONEK ZARZĄDU
SM KIWERSKA

	Wynik na 31/12/2021		
700	Sprzedaż usług dla mieszk.	455,458.08	
701	Sprzedaż usług dla użyt.	223,100.57	
702	Dzierżawa wieczysta	10,724.30	
703	Podatek od nieruchomości	1,251.72	
704	Wywóz nieczystości	73,458.56	
709	CO	162,452.12	
710	Sprzedaż-rozl.wody dla mieszk.	109,725.32	
	Sprzedaż opodatkowana		223,100.57
	Sprzedaż zwolniona		813,070.10
	Wskaźnik podziału kosztów (dot. sp. Opodatkowanej)		
503	koszty pośrednie	0.00	0.00
501	prześlęg. FR	127,713.36	
504	koszty bezpos.mieszkania	746,668.40	
	Przychód zwolniony	813,070.10	
	Koszty działalności zwolnionej	746,668.40	
	Wynik działalności zwolnionej-mieszkańcy	66,401.70	
503	koszty pośrednie - opodatkowane	0.00	
502	koszty bezp.pozytki	69,358.18	
750	Przychody finansowe opod.		457.45
750	Przychody finansowe wolne		0.00
751	Koszty finansowe	0.00	
760	Pozostałe przych.operac.opodatk.		1,802.21
762	Pozostałe przych.operac.wolne		0.00
761	Pozostałe koszty operac.	989.58	
	Przychód opodatkowany	225,360.23	
	Koszty działalności opodatkowanej	70,347.76	
	Zysk brutto	155,012.47	
	Wydatki nie stan.kup	0.00	
	podstawa opodatkowania	155,012.47	
	podstawa opodatkowania	155,012	
	Podatek obliczony	13,951.12	
	Podatek obliczony	13,951.00	
	Podatek zapłacony	14,217.00	
	Podatek do zapłaty	-266.00	
	Podatek do zapłaty	-266.00	
	Zysk netto działalność opodatkowana	141,061.47	207,463.17
			66,401.70

P R E Z E S

Zbigniew Woźniak