

SPRAWOZDANIE

Z prac Komisji Rewizyjnej przy Radzie Nadzorczej S.M. „Kiwerska „
za 2017 rok.

Do prac nad Sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej za rok 2017 przystąpiły następujące osoby, członkowie Rady Nadzorczej:

p. Adam Malinowski

p. Jan Sawicki

p. Danuta Seheń

W oparciu o przedstawiony przez prowadzącą księgowość p. Katarzynę Orzechowską firma GO ACCOUNTANTS, Bilans Spółdzielni za rok 2017 Komisja Rewizyjna dokonała oceny gospodarności Zarządu SM KIWERSKA w roku obrachunkowym od 01.01.2017 do 31.12.2017. Porównanie do roku 2016 wykonane w oparciu o sprawozdanie Komisji Rewizyjnej za 2016 r.

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

- Lecznica Weterynaryjna Anima, (pawilon), płatności wg umowy z dn 30.06.2014
- Firma ORANGE, (fragment dachu na budynku nr 12 pod urządzenia firmy) płatności wg umowy z dn 02.12.2002
- Firma ERGO Marketing (lokal na parterze budynku nr 14), płatności wg umowy z dn 08.09.2010. Faktyczny najem zakończony z dniem 15.10. 2017
- Nowy najemca QubicGames – umowa z 24 11. 2017, fakturowanie od stycznia 2018.

Rachunek Zysków i Strat Spółdzielni za 2017 r

ad **A1**

Przychody netto ze sprzedaży w okresie sprawozdawczym wyniosły 816.871 (w zaokrągleniu do pełnych złotych) i są niższe o 57.979 PLN od przychodów wykazanych w sprawozdaniu K.R. za rok 2016, w tym:

- | | | |
|------------------------|---------|-----------------|
| • Od mieszkańców | 623 723 | niższe o 19 460 |
| • Z pożytków | 181 138 | niższe o 40 081 |
| • Z parkingów i piwnic | 12 008 | wyższe o 1 560 |

Ergo Marketing płacił obniżoną stawkę, zakończył najem i fakturowanie z dniem 15.10.2017r.

ad **BII**

Zużycie materiałów i energii

Rok 2017

Różnica

Rok 2016

322 599	+ 41 778	280 821
---------	----------	---------

W tym:

• Materiały	8 265	- 8 791	17 056
• Zimna woda	74 127	+5 894	68 233
• En.elekt.	21 057	+ 107	20 950
• Gaz	7 601	- 1 133	8 734
• Co i ccw	211 547	+45 701	165 846

W grudniu zapłacono faktury za listopad a otrzymane w grudniu oraz za grudzień otrzymane w grudniu czyli zapłacono 13 faktur do Veolii.

ad **BIII**

Usługi obce	239 486	+ 57 052	182 434
--------------------	---------	----------	---------

W tym:

• Wywóz nieczystości	24 169	- 1 086	25 255
• Konserwacje	47 794	+ 28 605	25 189
w tym m.inn.:			
Co i ccw	13 200	+ 735	12 465
Windy	5 920	+ 1600	4 320
Domofony	8 806	+1 822	6 984
Pozostałe np. elekt.	19 823	+18403	1 420
Nastąpiła zmiana formy zatrudnienia konserwatora instalacji elektrycznej.			
• Usługi pocztowe i bankowe	1 442	- 1 508	2 950
• Pozostałe usługi obce	160 006	+30 966	129 040

W tym m.inn.:

Telekomunikacja	1 771	- 70	1 841
Monitoring(rafakturowany)	960	b.z.	960
Usługi prawne	64 285	+33 537	30 748
Usługi informatyczne	2 400	- 687	3 087
UDT	1 950	b.z.	1 950
Usługi transportowe	3 600	+ 828	4 428
Usługi księgowe	40 475	+27 130	13 345
Porządkowanie terenu	39 309	+12 000	27 309

ad **BIV**

Podatki i opłaty	104 368	+ 27 049	77 319
-------------------------	---------	----------	--------

W tym:

• Dzierżawa wieczysta	7 357	+53	7 304
• VAT nie podlegający odliczeniu	84552	+25 962	58 590
• Podatek od nieruchomości	12 458	+1 353	11 105

Wzrost podatku VAT wynika z faktu że usługi m.inn. prawnicze obłożone są podatkiem VAT.

ad B V

Wynagrodzenia	105 407	- 45 063	150 470
----------------------	---------	----------	---------

W tym:

• Osobowe	33 600	b.z.	33 600
• Bezosobowe	71807	-45 063	116 870

Zmiana wyniku z formy rozliczania usług księgowych- w 2016r etat przez 9 m-cy i usługi obce przez 3 m-ce zaś w 2017 wyłącznie usługi obce rozliczane w oparciu o faktury firmy zewnętrznej. Zmieniono także formę zatrudnienia konserwatora elektryka.

ad B VII

Pozostałe koszty	86 031	+ 4 098	81 933
-------------------------	--------	---------	--------

W tym:

• Odpis na f.remont.	79 843	+ 707	79 136
• Wyposażenie	470	- 1 663	2 133
• Pozostałe	5 718	+5 055	663

W koszty pozostałe zaliczona została polisa ubezpieczeniowa SM KIWERSKA

ad D

Pozostałe przychody operacyjne

1 598	- 280 732	282 330
-------	-----------	---------

Znacząca różnica wynika z faktu sprzedania mieszkania w 2016.

ad N

Zysk netto	128 413	-184977	313390
-------------------	---------	---------	--------

W zysku netto za 2016 r. czyli 313 390 PLN mieści się wartość sprzedanego lokalu, czyli 250000 PLN. Zysk za 2017r. po uwzględnieniu straty na gospodarce zasobami mieszkaniowymi która wynosi 202 832 PLN - daje do podziału stratę wynoszącą 74 419 PLN

Z analizy Bilansu na 31.12.2017r

AKTYWA

Ad B II 2 Należności

	53140	- 1 708	54848
W tym od:			
• Mieszkańcy	44 672	- 2 607	47 279
• Orange	7 308	b.z.	7 308
• Dostawcy	200	b.z.	201
• Pozostali odbiorcy	957	+896	61

Ad B III 1c Środki pieniężne

	1 171 412	+19 005	1 152 407
W tym:			
• Rachunki bieżące	710 290	+197 705	512 575
PKO	199 260		
Credit Agricole	511 044		
• Lokaty	454 453	-184 574	639 032
CA – lokata	454 453		

PASYWA

Ad A VIII Zysk netto

Do podziału	- 74 699	63 390
-------------	----------	--------

Następuje coroczny spadek zysków. W 2016 r. zysk, po odjęciu wartości sprzedanego lokalu, wyniósł 63 390 PLN i był niższy o 89 439 PLN w stosunku do roku 2015 zaś w roku 2017 mamy stratę w wysokości prawie 75 000 PLN.

PODSUMOWANIE

Komisja Rewizyjna w oparciu o dokumenty stwierdza iż Zarząd Spółdzielni KIWERSKA zgodnie z decyzją podjętą na Walnym Zgromadzeniu w dniu 21.06.2017r przystąpił do wyboru wykonawcy robót ociepleniowych budynków mieszkalnych. Na posiedzeniu R.N. w dniu 10.07.2017r. przedstawione zostały 3 oferty. Wybrano wykonawcę i w dniu 31.07.2017 r., z firmą Przedsiębiorstwo Budowlane ASBUD mgr inż. Maciej Galus, podpisano umowę. Zgodnie z umową pierwszy z budynków, Kiwerska 12, miał być ocieplony i pokryty nową, trwałą elewacją wraz z uporządkowaniem terenu, do końca

listopada 2017. Prac nie zakończono do 31.12.2017. W grudniu Firma wystawiła fakturę na sumę brutto 223 943 PLN a jej płatność została przesunięta na rok 2018. Nad Jakością prac ma czuwać Inspektor Nadzoru p. inż. Andrzej Biskupski.

Nadal, z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, trwa postępowanie sądowe w sprawie warunków dzierżawy wieczystej.

Zarząd przystąpił do scalania działek gruntów zajmowanych przez Spółdzielnię co umożliwia wystąpienie do Urzędu Miasta o przekształcenie użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności przy wykorzystaniu bonifikaty ustalonej przez władze miasta na 95%.

Komisja Rewizyjna stwierdza że następuje coroczny spadek zysków. W 2016 r. zysk, wyniósł 63 390 PLN i był niższy o 89 439 PLN w stosunku do roku 2015 zaś w roku 2017 mamy stratę w wysokości prawie 75 000 PLN. Komisja Rewizyjna stwierdza konieczność podjęcia przez Zarząd SM analizy kosztów i działań zmierzających do ich obniżenia. Przypominamy, iż z zysków pokrywana jest część kosztów utrzymania Spółdzielni co stanowi praktycznie o dofinansowywaniu członków Spółdzielni i zmniejszanie ich comiesięcznych opłat.

Nadal utrzymuje się wysoki (ok. 7%) poziom zadłużenia mieszkańców choć jest nieco niższy niż w roku 2016.

Podpisy Komisji Rewizyjnej:

Adam Malinowski



Jan Sawicki



Danuta Seheń



Zat. 1

Rachunek zysków i strat za 2017 r.

Zat. 2

Bilans na 31.12.2017 r.

Rachunek zysków i strat za 2017 r.

A I Przychody netto ze sprzedaży	816 871,05
w tym:	
- od mieszkańców 623 723,70	623 723,70
- z pożytków 181 138,71	181 138,71
- z parkingów i piwnic 12 008,64	12 008,64
A II Zmiana stanu produktów	0,00
/strata na gzm/	
B Koszty działalności operacyjnej	551 503,77
w tym:	
B I Amortyzacja	16 656,96
w tym:	
- środków trwałych	16 656,96
- niskocennych skl.majątku	
B II Zużycie materiałów i energii	322 599,78
w tym:	
- materiały	8 265,40
- zimna woda	74 127,60
- energia elektryczna	21 057,68
- gaz	7 601,78
- co i ccw	211 547,32
B III Usługi obce	233 368,45
w tym:	
- wywóz nieczystości	24 169,00
- konserwacje	47 749,90
- usługi pocztowe i bankowe	1 442,97
- pozostałe usługi obce	160 006,58
w tym:	
telekomunikacyjne	1 771,38
monitoring	960,00
usługi prawne	64 285,00
usługi informatyczne	2 400,00
Urząd Dozoru Tech.	1 950,00
usługi transportowe	3 600,00
usługi księgowe	40 775,00
Porządkowanie terenu	39 309,00
pozostałe	4 956,20
B IV Podatki i opłaty	104 368,11
w tym:	
- dzierżawa wieczysta	7 357,53
- VAT nie podlegający odlicz.	84 552,58
- podatek od nieruchomości	12 458,00

B V Wynagrodzenia	105 407,48
w tym:	
- osobowe	33 600,00
- bezosobowe	71 807,48
B VI Ubezpieczenia społeczne	5 670,84
B VII Pozostałe koszty	86 031,93
w tym:	
- odpis na f. remontowy	79 843,20
- pozostałe	5 718,00
- wyposażenie	470,73
D Pozostałe przychody operacyjne	1 598,54
E Pozostałe koszty operacyjne	230,38
G Przychody finansowe	4 446,03
H Koszty finansowe	339,43
K Zysk brutto z działalności opodatkowanej	151 074,00
L Podatek dochodowy	22 661,00
N Zysk netto	128 413,00
Strata na gosp.zasobami mieszkaniowymi	202 832,56
Zysk do podziału	-74 419,56

2012 2
1/2

Bilans na 31.12.2017 r.

Aktywa	2 470 677,75
A II 1. Środki trwałe netto w tym:	1 245 619,48
1a) Prawo wieczystego użytkowania gruntu	314 024,17
1 b) Budynki i obiekty	701 489,23
3 budynki mieszkalne, pawilon, wodociąg, 2 altany śmietnikowe, parking, ogrodzenie	
środki trwałe w budowie	230 106,08
B II 2. Należności	53 140,18
w tym:	
- Mieszkańcy	44 672,00
- Orange	7 307,68
- Dostawcy	200,00
- pozostali odbiorcy	957,23
- vat naliczony 1/2018	3,27
B III 1c) Środki pieniężne	1 171 412,41
w tym:	
PKO	199 260,55
PKO pomocniczy	-24,69
CA	511 044,11
CA lokata	454 453,15
rodki pieniężne w drodze	6 654,60
krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	505,68
Pasywa	2 470 677,75
A I Fundusz udziałowy	11 920,29
A V Fundusz aktualizacji wyceny	313 048,00
A VI Pozostałe fundusze	941 295,68
- zasobowy	941 295,68
A VIII Zysk netto	-74 699,70
B III 2 Zobowiązania krótkoterminowe	295 164,27
w tym:	
- z tytułu dostaw i usług	248 416,68
- z tytułu podatków i ubezpieczeń	4 309,61
- inne	24,69
w tym:	
- nadpłaty czynszu	23 411,56
- kaucja Qubic	15 000,00
- kaucje mieszkańców	4 000,00
- rozrachunki z pracownikami	1,73

B III 3 Fundusze specjalne

W tym: remontowy	973 983,71
fundusz remontowy na 1.1.2017 r.	
amortyzacja pawilonu	581 445,94
podział nadwyżki z 2017 r.	5 479,20
odpisy z czynszu	313 390,15
wykorzystanie w 2017 r.	79 830,92
stan na 31.12.2017 r.	6 162,50
	973 983,71

B IV krótkoterminowe rozliczenia

9 965,50