

*Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kiwerska” w Warszawie*

*Rada Nadzorcza*

*Komisja Rewizyjna*

**Sprawozdanie z prac Komisji Rewizyjnej przy Radzie Nadzorczej  
S.M. KIWERSKA w Warszawie za rok 2012**

W roku 2012 Komisja Rewizyjna działała w pełnym, trzyosobowym składzie:

Pan Andrzej Piekarowicz - przewodniczący komisji

Pan Jacek Nędzyński - członek komisji

Pan Tadeusz Falkowski - członek komisji

W dniu 4 czerwca 2013 roku Zarząd Spółdzielni przedstawił Radzie Nadzorczej Bilans na dzień 31 grudnia 2012 roku oraz Rachunek Zysków i Strat za rok obrachunkowy 2012.

Szczegółowe badanie bilansu, rachunku zysków i strat oraz wybranych pozycji po stronie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w roku 2012 zostało przeprowadzone przez Komisję Rewizyjną w dniu 10 czerwca 2013 roku.

W efekcie przeprowadzonego badania Komisja Rewizyjna przygotowała i dnia 4 czerwca 2013 roku przekazała Zarządowi Spółdzielni listę pytań i zagadnień wymagających bardziej szczegółowego wyjaśnienia.

W tym samym dniu roku Zarząd Spółdzielni udzielił pełnej i wyczerpującej odpowiedzi na pytania zadane przez Komisję Rewizyjną.

## **Wybrane wyniki prac Komisji Rewizyjnej przy Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA**

1. Komisja Rewizyjna nie stwierdziła nieprawidłowości w zarządzaniu majątkiem trwałym Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w roku obrachunkowym 2012.
2. Powierzchnie użytkowe będące w dyspozycji Spółdzielni „Kiwerska” przeznaczone do wynajęcia komercyjnego nie były w pełni wykorzystane. Pomieszczenia znajdujące się w podziemiach budynku Pawilonu nr 18 (Podleśna 57) nie zostały wynajęte wobec braku odpowiednich najemców. Pozostali najemcy (Anima, ErgoMarket oraz PTK Centertel) na bieżąco regulowali zobowiązania zgodnie z ustalonymi stawkami.
3. Wzrostowi przychodów netto ze sprzedaży (819 209,61 zł w roku 2012 i 780 917,07 zł w roku 2011) towarzyszył w roku 2012 spadek kosztów działalności operacyjnej o około 15 000 zł osiągając poziom 755 152, 84 zł. Przychody netto od mieszkańców wyniosły 614 30, 21 i były większe od poprzedniego roku o około 30 000 zł. Przychody z pożytków w wysokości 191 010,00 zwiększyły się o około 6000 zł i z parkingów w wysokości 13 898,40 większe o czterysta zł.

Zużycie materiałów i energii w Spółdzielni był większe o około 30 000 zł w tym za zimną wodę o około 16 000 zł, energię elektryczną 3000 zł, gaz o około 3000 zł i CO i CCW 15 000 zł. Wzrost ten był spowodowany wzrostem kosztów dostawy tych mediów. Wydatki na koszty materiałowe były niższe o około 6 500 zł, co prawdopodobnie wiąże się z faktem niedużego zakresu prac remontowych prowadzonych na terenie Spółdzielni w roku 2012.



Wydatki na usługi obce w sumie 104 049, 82 zł były <sup>y</sup>mniejsze w stosunku do roku poprzedniego o około 16 000 zł, w tym koszt wywozu nieczystości (w sumie 17 424, 00 zł) był na tym samym poziomie co w roku poprzednim a koszty konserwacji urządzeń technicznych wynoszące 32 566, 32 zł mniejsze o około 15 000 zł. Należy zaznaczyć, że koszt konserwacji wind, CO i CCW, domofonów i kominiarskich był na takim samym poziomie jak w roku poprzednim a spadek tych kosztów związany był z brakiem płatnych kosztów ogrodniczych. Usługi bankowe i pocztowe (3326,80) były mniejsze o około 1000 zł.

Duża część pozostałych kosztów usług obcych w sumie 51 881,00 (mniejszych w stosunku do poprzedniego roku o około 4000 zł) została wydana na usługi prawne w sumie było to 34 288,00 i były większe od poprzedniego roku o blisko 10 000 zł. Większość kosztów prawnych poniesiono w związku z załatwianiem spraw spornych z Spółką budowlaną „Łabędź”.

5. Wynagrodzenia pracowników Spółdzielni wynoszące w sumie 175 186, 44 i wynikające z tego koszty ubezpieczeń społecznych były na tym samym poziomie jak w roku poprzednim.

6. Zadłużenie spółdzielców SM „Kiwerska” z tytułu opłat czynszowych wyniosło na dzień 31.12.2012 roku 36 961, 57 zł co oznacza wzrost w stosunku do 2011 roku o około 40 procent. W większości przypadków jest to zadłużenie 1-2 miesięczne a tylko w dwóch przypadkach jest znaczące duże.

7. Fundusz remontowy na dzień 31.12.2012 wynosił łącznie, po uwzględnieniu wpływu opłat mieszkańców na fundusz remontowy i amortyzacji pawilonu 243 665,73 zł. Spółdzielnia nie prowadziła w roku

2012 żadnych większych prac remontowych i dlatego fundusz remontowy wzrósł o blisko 75 000 zł.

8. Spółdzielnia posiadała w dniu 31.12.2012 roku na koncie bankowym sumę 581 346, 84 zł obejmującą również fundusz remontowy. Suma ta jest wyższa o około 130 000 zł niż w dniu 31.12.2011 roku.

8. W roku 2012 zysk netto Spółdzielni wyniósł 143 887,29 zł w stosunku do 140 378,90 w roku 2011. Z tej sumy 90 834,46 zł wykorzystane zostało na pokrycie straty na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (dopłata Spółdzielni do czynszu mieszkańców) a zysk do podziału wyniósł 53 052, 83 zł.

### **Podsumowanie prac i wnioski pokontrolne Komisji Rewizyjnej przy Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej KIWERSKA**

W zakresie wymienionych powyżej przychodów i kosztów działania Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie Komisja rewizyjna nie stwierdziła nadużyć, niegospodarności czy niepokojąco wysokiego zużycia środków. Sposób zarządzania Spółdzielnią Mieszkaniową „Kiwerska” w Warszawie w roku 2012 zdaniem Komisji Rewizyjnej należy uznać za prawidłowy a sytuację finansową Spółdzielni za dostatecznie stabilną.

Zarząd podjął intensywne zabiegi mające na celu ograniczenie zadłużenia mieszkańców w stosunku do Spółdzielni, czego wyrazem jest obniżenie takiego zadłużenia o około 40 %.



Warszawa, 17 czerwca 2013 roku

Sprawozdanie składa się z 5 parafowanych stron i sporządzone je w 6 egzemplarzach

1 egz. dla Przewodniczącego Rady Nadzorczej SM Kiwerska

1 egz. dla Prezesa Zarządu SM Kiwerska

3 egz. dla członków Komisji Rewizyjnej

1 egz. ad acta SM Kiwerska

*Warszawa 22.6.2013*

Andrzej Piekarowicz



Tadeusz Falkowski



Jacek Nędzyński

