

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku, zwanej dalej „Spółdzielnią” z działalności w 2019 roku

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza, zgodnie ze Statutem Spółdzielni sprawowała kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni w ramach dwóch kadencji. Kadencja 2016-2019 trwała do Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 05 i 07 czerwca 2019r. oraz kadencja 2019-2022, której wybór został dokonany podczas obrad w/w Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza kadencji 2016-2019.

Została wybrana przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w 2016 roku. Jej skład został podany przez Zarząd do wiadomości członków - poprzez ogłoszenia na tablicach ogłoszeń, w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni i przedstawiał się następująco:

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. Zbigniew Orszewski | - Przewodniczący RN, |
| 2. Barbara Antonienko | - Z-ca Przewodnicz. RN, czł. komisji społ.-kulturalnej, |
| 3. Irena Kurkowska | - Sekretarz Rady, członek komisji rewizyjnej, |
| 4. Helena Dobrowolska | - Przewodnicząca komisji rewizyjnej, |
| 5. Piotr I. Korol | - Członek komisji rewizyjnej, |
| 6. Mirosława Dudel | - Członek komisji rewizyjnej, |
| 7. Maria J. Majer | - Przewodnicząca komisji GZM i RS, |
| 8. Jolanta B. Bogucka | - Członek komisji GZM i RS, |
| 9. Grażyna A. Zawistowska | - Członek komisji GZM i RS, |
| 10. Ryszard Zięckowski | - Członek komisji GZM i RS, |
| 11. Wojciech J. Kucerow | - Przewodniczący komisji społ.-kulturalnej. |

Rada Nadzorcza kadencji 2016-2019 w okresie sprawozdawczym odbyła 5 protokołowanych posiedzeń i podjęła 37 uchwał. Frekwencja na obradach wyniosła niemalże 100%, co jest dowodem dużego zaangażowania i odpowiedzialnego wykonywania mandatu przez wszystkich członków Rady.

Rada Nadzorcza kadencji 2019-2022.

Została wybrana przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w 2019 roku. Jej skład został podany przez Zarząd do wiadomości członków - poprzez ogłoszenia na tablicach ogłoszeń, w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni i przedstawiał się następująco:

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. Piotr I. Korol | - Przewodniczący RN, |
| 2. Barbara Antonienko | - Z-ca Przewodnicz. RN, czł. komisji społ.-kulturalnej, |
| 3. Ryszard Zięckowski | - Sekretarz Rady, członek komisji GZM i RS, |
| 4. Łukasz Prokorym | - Przewodniczący komisji rewizyjnej, |
| 5. Andrzej Chomicki | - Członek komisji rewizyjnej, |
| 6. Paweł Łopiński | - Członek komisji rewizyjnej, |
| 7. Bartłomiej Wolfram | - Przewodniczący komisji GZM i RS, |
| 8. Maria J. Majer | - Członek komisji GZM i RS, |
| 9. Jolanta B. Bogucka | - Członek komisji GZM i RS, |
| 10. Sylwia U. Szliserman | - Członek komisji GZM i RS, |
| 11. Wojciech J. Kucerow | - Przewodniczący komisji społ.-kulturalnej. |

Powyższy skład Rady Nadzorczej w 2020r. uległ zmianie, z uwagi na ustanie członkostwa p. Bartłomieja Wolframa, na którego miejsce, zgodnie ze Statutem Spółdzielni weszła p. Elżbieta Sikorska Zieleniewska.

Rada Nadzorcza kadencji 2019-2022 w okresie sprawozdawczym odbyła 6 protokołowanych posiedzeń i podjęła 29 uchwał. Frekwencja na obradach wyniosła niemalże 100%, co świadczy o zaangażowaniu i odpowiedzialnym wykonywaniu mandatu przez wszystkich członków Rady.

Działania Rady Nadzorczej obu kadencji koncentrowały się na podstawowych zadaniach wynikających ze Statutu Spółdzielni oraz kierunkach, mających zasadniczy wpływ na działalność Spółdzielni, a mianowicie:

- prawidłowym gospodarowaniu mieniem i majątkiem Spółdzielni;
- uzyskaniem właściwych efektów ekonomicznych, pozwalających na utrzymanie odpowiednio wysokiego poziomu kondycji finansowej Spółdzielni;
- tematach związanych z prawidłową gospodarką remontową i inwestycyjną zasobów;
- działalnością społeczną i kulturalną;
- rozpatrywaniem spraw wnoszonych na posiedzenia Rady przez Zarząd i członków Spółdzielni.

W swoich decyzjach Rada Nadzorcza kierowała się przede wszystkim dobrem mieszkańców – naszych członków.

Uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą w 2019r. dotyczyły obligatoryjnych spraw statutowych, między innymi:

1. Uchwały podejmowane w celu zatwierdzenia rocznych planów oraz sprawozdań finansowych kwartalnych, półrocznych i rocznych.
2. Uchwały zatwierdzające plany remontów zasobów Spółdzielni, termomodernizacji budynków w poszczególnych okresach sprawozdawczych. były poddawane analizie przez Komisję Rewizyjną oraz GZM i RS, pod względem ich prawidłowości wykonania – zgodnie z przyjętym planem rzeczowo – finansowym.

3. Uchwały zatwierdzające zmiany w regulaminach Spółdzielni.

Ponadto, uchwały dotyczyły :

- zatwierdzenia do realizacji planu działalności finansowej Spółdzielni na 2020 rok, w tym: kwotę funduszu płac, stawki podstawowe opłat dla różnego rodzaju lokali mieszkalnych i użytkowych, kwotę odpisu na fundusz remontowy i społeczno-wychowawczy Spółdzielni, stawki opłat za świadczenia uzyskiwane od Spółdzielni,
- zatwierdzenia do realizacji pod względem rzeczowym i finansowym planu remontów,
- przyznawania premii uznaniowej członkom Zarządu za poszczególne kwartały 2019 roku, której wysokość uzależniona była zawsze od osiągniętego w danym kwartale wyniku finansowego,
- zatwierdzania do realizacji planów pracy Rady i jej komisji na 2019r.

Obok wykonywania bieżących funkcji kontrolnych Rada wypełniała swoje zadania płynące ze Statutu Spółdzielni a także z obowiązującego prawa takie jak uchwalanie planu finansowego Spółdzielni na dany rok obrachunkowy oraz ocena stopnia jego realizacji dokonywana systematycznie po zamknięciu każdego kwartału. Bardzo dokładnie były określane wpływy finansowe do spółdzielni oraz analizowane ponoszone koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Działania takie miały bezpośredni wpływ na wysokość opłat eksploatacyjnych. W 2019 roku średnia stawka eksploatacyjna w naszej Spółdzielni po uwzględnieniu dofinansowania $0,08 \text{ zł/m}^2$ z innej działalności oraz wpływów z pożytków w wysokości $0,06 \text{ zł/m}^2$ wynosiła $3,28 \text{ zł/m}^2$ w tym odpis na fundusz remontowy $1,30 \text{ zł/m}^2$ i była ona porównywalna z opłatami w innych spółdzielniach mieszkaniowych. W 21 budynkach średnia stawka eksploatacyjna pozostała na tym samym poziomie, w 30 budynkach podwyższono o $0,15 \text{ zł}$, w 1 budynku podwyższono o $0,14 \text{ zł}$, oraz w 3 budynkach podwyższono o $0,12 \text{ zł}$ w jednym budynku $0,05 \text{ zł/m}^2$.

W grudniu 2019 roku został przyjęty plan finansowy na 2020r. Średnia stawka eksploatacyjna na 2020 rok określona została na $3,43 \text{ zł/m}^2$, a odpis na fundusz remontowy pozostał bez zmian. W planie na 2020 rok również przewidziano dofinansowanie opłaty eksploatacyjnej z innej działalności w wysokości $0,06 \text{ zł/m}^2$ oraz $0,06 \text{ zł/m}^2$ z wpływów z pożytków co daje kwotę 237 tys. zł. w stosunku rocznym.

Często słyszy się, że ponosimy wysokie opłaty za nasze mieszkania. To prawda jeżeli weźmiemy pod uwagę ogólną kwotę, którą pozostawiamy w kasie Spółdzielni. Należy jednak pamiętać, że tzw. czynsz składa się z opłat zależnych od spółdzielni, to koszty utrzymania pracowników i zasobów mieszkaniowych oraz kosztów niezależnych (to koszty dostawy mediów: gaz, co, woda itp.) Dla przykładu: przy mieszkaniu 50 m^2 opłaty, które pozostają w spółdzielni wynoszą ok. 90-100 zł. miesięcznie plus opłata na fundusz remontowy. Pozostała kwota to opłaty za media, które zgodnie z przepisami muszą być rozliczane na zero, co oznacza że od członka spółdzielni możemy pobrać taką kwotę, jaką płacimy dla dostawców mediów.

Przedmiotem obrad Rady Nadzorczej były też sprawy zgłaszane przez naszych mieszkańców w sprawach dotyczących zarówno problemów indywidualnych jak i dotyczących ogółu członków Spółdzielni.

Dotyczyły one między innymi :

- utrzymania porządku i czystości w zasobach Spółdzielni,
- poprawy stanu zieleni na terenie zasobów Spółdzielni,
- rozliczania kosztów centralnego ogrzewania,
- dewastacji budynków, placu zabaw, zieleni itp.
- należytego utrzymania stanu technicznego budynków.

Poszczególni członkowie Rady pełnili raz w miesiącu dyżury umożliwiając w ten sposób bezpośredni kontakt członkom Spółdzielni z Radą Nadzorczą.

Rada Nadzorcza kontrolowała również sposób realizacji przez Zarząd Spółdzielni wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni w 2018r. Szczegółowo zagadnienie to opisane jest w sprawozdaniu Zarządu za 2019 rok.

W Radzie Nadzorczej pracują komisje, które analizują sprawy przynależne do ich kompetencji, a następnie swoje opinie, uwagi, wnioski lub propozycje przedstawiają na posiedzeniach Rady, dzięki czemu Rada podejmuje odpowiednie decyzje. Zarówno komisje, jak i Rada Nadzorcza realizowały swoje zadania w oparciu o zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w styczniu 2019r. plany pracy.

Komisja Rewizyjna:

- dokonała omówienia wyników wykonania planu finansowego Spółdzielni za 2018r.;
- opiniowała kwartalne sprawozdania z realizacji planu finansowego Spółdzielni w 2019r. oraz plan finansowy Spółdzielni na 2020 rok;
- analizowała i opiniowała rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania, koszty energii elektrycznej oraz wody ciepłej i zimnej w poszczególnych budynkach Spółdzielni za 2019 rok;
- analizowała i opiniowała stan zadłużeń w lokalach mieszkalnych i użytkowych za 2019r.;
- opiniowała stawki opłat eksploatacji podstawowej za lokale mieszkalne na 2020r. oraz stawki opłat za świadczenia niezależne od Spółdzielni;

Komisja GZM i RS:

- analizowała i opiniowała plan remontów Spółdzielni na 2020r. oraz kwartalne sprawozdania w 2019r. – w tym zakresie – pod względem rzeczowym i finansowym;
- opiniowała plany i sprawozdania Spółdzielni w zakresie działalności GZM i inwestycyjnej;

- członkowie komisji - jako obserwatorzy - brali udział w przetargach organizowanych przez Spółdzielnię – na wybór wykonawców prac remontowych;
- uczestniczyli też w pracach komisji Spółdzielni, w zakresie odbioru prac remontowych.

Komisja społeczno-kulturalna:

- wizytowała działalność Klubu osiedlowego „Ballada” oraz prowadzonych tam form pracy z młodzieżą i dorosłymi;
- była współorganizatorem niektórych imprez sportowo – rekreacyjnych np. festynu dla dzieci z okazji Dnia Dziecka.

Z satysfakcją stwierdzamy, że 2019 rok był kolejnym rokiem, który spółdzielnia zamknęła wynikiem dodatnim, który ogólnie wyniósł 830.094,68zł brutto. Po opłaceniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 245.505,00 zł, nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 584.589,68zł, są to środki wypracowane na działalności usługowej i finansowo - operacyjnej.

W oparciu o opinię biegłego rewidenta sprawdzającego sprawozdanie finansowe można śmiało stwierdzić, że sytuacja finansowo - gospodarcza spółdzielni jest bardzo dobra. Naszą ocenę potwierdzają wskaźniki płynności finansowej spółdzielni, które kształtują się na poziomie:

- **2,69** płynność I stopnia (wskaźnik bieżącej płynności), optymalny 1,5-2,0;
- **2,67** płynność II stopnia (wskaźnik szybkiej płynności), optymalny ok. 1,5 ;
- **1,49** płynność III stopnia (wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi), optymalny 0,5- 0,8.

Powyższe wskaźniki są dowodem na to, że Spółdzielnia w każdym momencie roku obrachunkowego posiadała zdolność do natychmiastowej spłaty wszelkich ciężących na niej zobowiązań.

Powołując się na opinię biegłego rewidenta stwierdzić należy, że sprawozdania finansowe Spółdzielni sporządzane są prawidłowo i rzetelnie, zgodnie z przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni. Sytuacja finansowa i majątkowa Spółdzielni jest dobra. Na dzień sprawozdania tj. 31.12.2019r. nie występują istotne zagrożenia dla kontynuacji działalności Spółdzielni na najbliższe lata.

W 2019r. prace remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były w oparciu o program pn. *Kierunki rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2015 – 2020*. Jest to jeden z wielu przykładów wymiernych i pozytywnych efektów pracy Zarządu i służb Spółdzielni

Rada Nadzorcza uwzględniając całokształt działalności Zarządu a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarczo - finansowe, ocenia ogólną sytuację Spółdzielni jako dobrą, nie stwarzającą jakichkolwiek zagrożeń dla jej dalszego funkcjonowania.

Rada Nadzorcza wyraża podziękowanie za merytoryczną współpracę Zarządowi i pracownikom Spółdzielni, oraz współpracującymi z nią mieszkańcami.

Biorąc pod uwagę wysoką ocenę pracy Zarządu dokonaną przez uprawnione organy kontrolne, a także ocenę własną Rady, z upoważnienia Rady Nadzorczej wnioskuję do Walnego Zgromadzenia, o udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu Spółdzielni za pracę w 2019 roku.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniach 21-28.04.2020r., uchwałą Nr 18/04/20.

Białystok, dnia 15.04.2020r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Ryszard Zięckowski

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Piotr I. Korol