

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku, zwanej dalej „Spółdzielnią” z działalności w 2020 roku

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza, zgodnie ze Statutem Spółdzielni sprawowała kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni w ramach posiadanych kompetencji.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym tj. **od 01 stycznia do 31 grudnia 2020r.** pracowała w następującym składzie:

1. Piotr Ireneusz 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. Maria Jolanta Majer - Członek komisji GZM i RS – do dnia 23.06.2020r., od dnia 23.06.2020r. - Przewodnicząca Komisji GZM i RS, protokół nr 05/06/2020r., zastąpiła na tym stanowisku p. Bartłomieja Wolframa, którego mandat wygasł w Radzie Nadzorczej.
8. Jolanta Barbara Bogucka - Członek komisji GZM i RS.
9. Sylwia Urszula Szliserman - Członek komisji społeczno-kulturalnej – do dnia 27.02.2020r, od dnia 27.02.2020r. członek komisji GZM i RS.
10. Wojciech Jerzy. Kucerow - Przewodniczący komisji społeczno-kulturalnej,
11. Bartłomiej Wolfram - Przewodniczący komisji GZM i RS – do dn. 06.02.2020r., mandat w Radzie Nadzorczej wygasł w związku z ustaniem członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku.
12. Elżbieta Sikorska Zieleniewska – Członek komisji społeczno-kulturalnej – od dnia 27.02.2020r., zgodnie ze Statutem Spółdzielni, § 32, uzupełniła po wygaśnięciu mandatu p. Bartłomieja Wolframa skład Rady Nadzorczej, jako członek, który w wyborach uzyskał kolejno najwyższą liczbę głosów.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym odbyła 10 protokołowanych posiedzeń i podjęła 51 uchwał. Frekwencja na obradach wyniosła niemalże 100%, co świadczy

o zaangażowaniu i odpowiedzialnym wykonywaniu mandatu przez wszystkich członków Rady.

Działania Rady Nadzorczej 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;
- bieżącą działalnością Spółdzielni wynikającą z ograniczeń i przy zachowaniu warunków sanitarnych związanych z pandemią Covid-19;
- rozpatrywaniem spraw wnoszonych na posiedzenia Rady przez Zarząd i członków Spółdzielni.
- rozpatrywaniem spraw związanych z trudnościami wywołanymi pandemią Covid-19 a w szczególności prowadzenia działalności usługowej najemców lokali oraz możliwością utrzymania ich działalności.

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

Uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą w 2020r. 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.

Ponadto, uchwały dotyczyły :

- zatwierdzenia do realizacji planu działalności finansowej Spółdzielni na 2021 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 2020 roku, której wysokość uzależniona była zawsze od osiągniętego w danym kwartale wyniku finansowego i realizacji powierzonych zadań,
- zatwierdzania do realizacji planów pracy Rady i jej komisji na 2020r.

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 2020 roku średnia stawka eksploatacyjna w naszej Spółdzielni po uwzględnieniu dofinansowania 0,18 zł/m² z innej działalności oraz wpływów z pożytków w wysokości 0,07 zł/m² wynosiła 3,40 zł/m² w tym odpis na fundusz remontowy 1,30 zł/m² i była ona porównywalna z opłatami w innych spółdzielniach mieszkaniowych. W 15 budynkach średnia stawka eksploatacyjna pozostała na tym samym poziomie, w 36 budynkach podwyższono o 0,15 zł/m² w 5 budynkach podwyższono o 0,11 zł, oraz w 6 budynkach podwyższono o 0,06 zł., w 4 budynkach 0,01 zł/m².

W grudniu 2020 roku został przyjęty plan finansowy na 2021r. Średnia stawka eksploatacyjna na 2021 rok określona została na 3,45 zł/m², a odpis na fundusz remontowy pozostał bez zmian. W planie na 2021 rok również przewidziano dofinansowanie opłaty eksploatacyjnej z innej działalności w wysokości 0,04 zł/m² oraz 0,07 zł/m² z wpływów z pożytków co daje kwotę 208 668 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 m² 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 :

1. 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 2019r. Szczegółowo zagadnienie to opisane jest w sprawozdaniu Zarządu za 2020 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 2020r. plany pracy.

Komisja Rewizyjna:

- dokonała omówienia wyników wykonania planu finansowego Spółdzielni za 2019r.;
- opiniowała kwartalne sprawozdania z realizacji planu finansowego Spółdzielni w 2020r. oraz plan finansowy Spółdzielni na 2021 rok;
- analizowała i opiniowała rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania, koszty energii elektrycznej oraz wody ciepłej i zimnej w poszczególnych budynkach Spółdzielni za 2020 rok;
- analizowała i opiniowała stan zadłużeń w lokalach mieszkalnych i użytkowych za 2020r.;
- opiniowała stawki opłat eksploatacji podstawowej za lokale mieszkalne na 2021r. oraz stawki opłat za świadczenia niezależne od Spółdzielni;

Komisja GZM i RS:

- analizowała i opiniowała plan remontów Spółdzielni na 2021r. oraz kwartalne sprawozdania w 2020r. – w tym zakresie – pod względem rzeczowym i finansowym;
- opiniowała plany i sprawozdania Spółdzielni w zakresie działalności GZM;
- analizowała i opiniowała wykonanie prac związanych z utrzymaniem terenów zielonych;
- 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:

- w okresie działalności Klubu osiedlowego „Ballada” wizytowała oraz kontrolowała prowadzone w nim formy pracy z młodzieżą i dorosłymi;
- była współorganizatorem nielicznych z uwagi na panujące ograniczenia imprez okolicznościowych.

Z powodu panującej pandemii Covid-19 i wprowadzonymi ograniczeniami a okresowo nawet zawieszeniem działalności kulturalnej, sportowej i rekreacyjnej działalność Klubu „Ballada” w 2020r. była również mocno ograniczona.

Z satysfakcją stwierdzamy, że 2020 rok, pomimo trudnych warunków prowadzenia działalności spowodowanych pandemią Covid-19 i związanym z tym wzrostem kosztów Spółdzielni, był kolejnym rokiem, który Spółdzielnia zamknęła wynikiem dodatnim, w ogólnej kwocie 564.114,37zł. brutto. Po opłaceniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 226 447zł., nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 337.667,37 zł., 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:

1. **2,63** płynność I stopnia (wskaźnik bieżącej płynności), optymalny 1,5-2,0;
 - **2,61** płynność II stopnia (wskaźnik szybkiej płynności), optymalny ok. 1,5 ;
 - **1,37** 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. 31.12.2020r. nie występują istotne zagrożenia dla kontynuacji działalności Spółdzielni na najbliższe lata.

W 2020r. 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 wnioskuje do Walnego Zgromadzenia, o udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu Spółdzielni za pracę w 2020 roku.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniach 28-29.04.2021r., uchwałą Nr 21/04/2021.

Białystok, dnia 29.04.2021r.

RADA NADZORCZA
SM im. A. Mickiewicza
w Białymstoku
15-082 Białystok, ul. Świętojańska 13/1
tel. 85 74-16-434

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
S.M. im. A. Mickiewicza
mgr inż. Ryszard Mieczkowski

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
S.M. im. A. Mickiewicza
mgr Piotr Ireneusz Korol