

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

Spółdzielni Mieszkaniowej im. Adama Mickiewicza w Białymstoku, zwanej dalej „Spółdzielnią” z działalności w 2022 roku

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza, zgodnie ze Statutem Spółdzielni sprawowała kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni w ramach dwóch kadencji. Kadencja 2019-2022 trwała do Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w dniach 13 i 14 czerwca 2022r. oraz kadencja 2022-2025, której wybór został dokonany podczas obrad w/w Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza kadencji 2019-2022

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

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 - Przewodnicząca Komisji GZM i RS.
8. Jolanta Barbara Bogucka - Członek komisji GZM i RS.
9. Sylwia Urszula Szliserman - Członek komisji GZM i RS.
10. Wojciech Jerzy Kucerow - Przewodniczący komisji społeczno-kulturalnej.
11. Elżbieta Sikorska Zieleniewska - Członek komisji społeczno-kulturalnej.

Rada Nadzorcza kadencji 2019-2022 w okresie sprawozdawczym odbyła 5 protokołowanych posiedzeń i podjęła 23 uchwały. Frekwencja na obradach wyniosła niemalże 100%, co jest dowodem dużego zaangażowania i odpowiedzialnego wykonywania mandatu przez wszystkich członków Rady.

Rada Nadzorcza kadencji 2022-2025

Została wybrana przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w 2022 roku. Jej skład został podany przez Zarząd do wiadomości członków - poprzez ogłoszenie wywieszone w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej Spółdzielni i przedstawiał się następująco:

1. Irena Kurkowska - Przewodniczący RN.
2. Jan Kowalewski - Z-ca Przewodniczącego RN.
3. Krzysztof Roland Synoracki - Sekretarz Rady, członek komisji GZM i RS.
4. Łukasz Prokorym - Przewodniczący komisji rewizyjnej.
5. Elżbieta Sikorska Zieleniewska - Członek komisji rewizyjnej.
6. Paweł Łopiński - Członek komisji rewizyjnej.

7. Sylwia Urszula Szliserman - Przewodnicząca Komisji GZM i RS.
8. Małgorzata Lasocka - Członek komisji GZM i RS.
9. Andrzej Chomicki - Przewodniczący Komisji Społeczno-Kulturalnej.
10. Zofia Zięckowska - Członek komisji społeczno-kulturalnej.
11. Jerzy Bołtuć - Członek komisji społeczno-kulturalnej.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym odbyła 6 protokołowanych posiedzeń i podjęła 31 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 2022r. 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 2023 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 2022 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 2022r.

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 2022 roku średnia stawka eksploatacyjna w naszej Spółdzielni po uwzględnieniu dofinansowania 0,21 zł/m² z innej działalności oraz wpływów z pożytków w wysokości 0,07 zł/m² wynosiła 3,53 zł/m² w tym odpis na fundusz remontowy 1,30 zł/m² i była ona porównywalna z opłatami w innych spółdzielniach mieszkaniowych. W 24 nieruchomościach średnia stawka eksploatacyjna pozostała na tym samym poziomie, w 20 nieruchomościach podwyższono o 0,20 zł/m² w 12 nieruchomościach podwyższono od 0,01-0,19 zł/m².

W grudniu 2022 roku został przyjęty plan finansowy na 2023r. Średnia stawka eksploatacyjna na 2023 rok określona została na 3,91 zł/m², a odpis na fundusz remontowy pozostał bez zmian. W planie na 2023 rok również przewidziano dofinansowanie opłaty eksploatacyjnej z innej działalności w wysokości 0,33 zł/m² oraz 0,07 zł/m² z wpływów z pożytków.

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. 110 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.

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 2022r. plany pracy.

Komisja Rewizyjna:

- dokonała omówienia wyników wykonania planu finansowego Spółdzielni za 2021r.;
- opiniowała kwartalne sprawozdania z realizacji planu finansowego Spółdzielni w 2022r. oraz plan finansowy Spółdzielni na 2023 rok;
- analizowała i opiniowała stan zadłużeń w lokalach mieszkalnych i użytkowych;
- opiniowała stawki opłat eksploatacji podstawowej za lokale mieszkalne na 2023r. oraz stawki opłat za świadczenia niezależne od Spółdzielni;

Komisja GZM i RS:

- analizowała i opiniowała plan remontów Spółdzielni na 2023r. oraz kwartalne sprawozdania w 2022r. – 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;
- uczestniczyli też w pracach komisji Spółdzielni, w zakresie odbioru prac remontowych;

Komisja społeczno-kulturalna:

- analizowała działalność w 2022r. Klubu Osiedlowego „Ballada”

Z powodu panującej pandemii Covid-19 i wprowadzonymi ograniczeniami a okresowo nawet zawieszeniem działalności kulturalnej, sportowej i rekreacyjnej działalność Klubu „Ballada” w 2022r. była również mocno ograniczona.

- członkowie komisji - jako obserwatorzy - brali udział w przetargach organizowanych przez Spółdzielnię – na wybór wykonawców prac remontowych;

Z satysfakcją stwierdzamy, że 2022 rok był kolejnym rokiem, który spółdzielnia zamknęła wynikiem dodatnim, który ogólnie wyniósł 743.505,56 zł brutto. Po opłaceniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 259.154 zł, nadwyżka przychodów nad kosztami ogółem wyniosła 484.351,56 zł. Wynik finansowy netto na działalności opodatkowanej wynosi 665.826,82 zł i 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:

- **2,20** płynność I stopnia (wskaźnik bieżącej płynności), optymalny 1,5-2,0;
- **2,20** płynność II stopnia (wskaźnik szybkiej płynności), optymalny ok. 1,5;
- **1,61** 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. 31.12.2022r. nie występują istotne zagrożenia dla kontynuacji działalności Spółdzielni na najbliższe lata.

W 2022r. prace remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były w oparciu o program pn. Kierunki Rozwoju Działalności Spółdzielni na lata 2021 – 2025. 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.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25.04.2023r., uchwała Nr 17/04/2023.

Białystok, dnia 25.04.2023r.

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

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. A. Mickiewicza
Krzysztof Robert Synorucki

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. A. Mickiewicza
Irena Kurkowska

