SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ
SBM „ŻOLIBORZ”
Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2023

Sprawozdanie Rady Nadzorczej
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Żoliborz"
za okres od 1.01.2023r. do 31.12.2023r.

Organizacja Rady Nadzorczej:

W roku 2023 Rada Nadzorcza składała się z 8 osób.
Przewodniczący: Hubert Cała (od stycznia 2024 funkcję Przedniczącego Rady przejął Rafał Tarasewicz)
Wiceprzewodniczący: Rafał Tarasewicz Maciej Śnieżek (od stycznia 2024 wiceprzewodniczącą Rady została Irena Rudnicka)
Sekretarz: Dariusz Fedyniak (od stycznia 2024 sekretarzem Rady została Maria Nockowska)

W Radzie Nadzorczej w 2023r. funkcjonowały trzy Komisje:
- Komisja Rewizyjna w składzie:
Katarzyna Waszczuk-Chentko – Przewodnicząca
członkowie: Rafał Tarasewicz
- Komisja Techniczna:
Maciej Śnieżek – Przewodniczący
członkowie: Hubert Cała
- Komisja Mieszkaniowa:
Irena Rudnicka – Przewodniczący
członkowie: Joanna Rejmanowska-Kędracka, Maria Nockowska

Plan pracy Rady Nadzorczej

Rada nadzorcza w roku 2023 zgodnie z uprawnieniami sprawowała kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności nad:
- Planem Gospodarczym Spółdzielni,
- Planem Remontowym Spółdzielni,
- Sprawami organizacyjnymi,
- Finansami Spółdzielni,
- Regulaminami wewnętrznymi Spółdzielni,
- Sprawami członków Spółdzielni,
- Realizacją przez Zarząd Spółdzielni zaleceń i wniosków Rady.

W okresie od 01.01.2023r. do 31.12.2023r. odbyło się **12** posiedzeń plenarnych Rady i podjęto **24** uchwały.
W celu usprawnienia przepływu informacji pomiędzy RN a Zarządem na pierwszym posiedzeniu nowej Rady Nadzorczej RN pojęła decyzję z o zaproszeniu Zarządu SBM do uczestnictwa we wszystkich posiedzeniach RN.

Określone w Statucie funkcje kontrolno – nadzorcze Rada realizowała wykorzystując w tym celu:
- comiesięczne sprawozdania ustne przedstawiane przez Zarząd na posiedzeniach RN (Zarząd został zaproszony do częściowego uczestnictwa w posiedzeniach RN),
- sprawozdania pisemne Zarządu,
- spotkania i kontakty bezpośrednie z Członkami Zarządu,
- zalecenia i wnioski formułowane przez Radę dla Zarządu,
- dokumentację Spółdzielni, dotyczącą; finansów, remontów, bieżącej eksploatacji oraz spraw członkowskich.

Plan Gospodarczy na 2023r.

Komisja Rewizyjna cały czas brała udział w monitorowaniu realizacji Planu Gospodarczego. W odniesieniu do założeń Planu Gospodarczego na 2023r. wypracowano bardzo dobre wyniki. Przede wszystkim udało się nie przekroczyć zaplanowanych kosztów. Wypracowany zysk po odliczeniu strat na lokalach mieszkalnych i korekcie mediów wynosi 797.539,91 PLN . Spółdzielnia nie wykazuje żadnego niedoboru z lat poprzednich. Spółdzielnia nie posiada żadnych długów poza zobowiązaniami bieżącymi. Jest w dobrej kondycji finansowej i zachowuje kontrolę nad swoimi finansami i płynnością finansową.

Główne pozycje Rachunku Zysków i Strat za 2023r:

Przychody bilansowe SBM Żoliborz" z lokali mieszkalnych i użytkowych	5.798.029,54 PLN
Koszty bilansowe (koszty działalności operacyjnej)	-4.812.271,75 PLN
Naliczony podatek CIT	-138.629,00 PLN
Pozostałe koszty finansowe i operacyjne	-7.127,80 PLN
Zysk netto	1.394.559,79 PLN
Zysk pomniejszony o niedobory z zasobów mieszkaniowych i korekty	797.539,91 PLN

Komisja Rewizyjna uwzględniając Uchwały WZC z ostatnich lat wnosi o zasilenie kwotą 797.539,91 PLN Funduszu Remontowego Spółdzielni.
Biorąc pod uwagę stan Funduszu Remontowego, środki na kontach bankowych, plany remontowe i ich realizację, Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej wzywa Zarząd do przyspieszenia realizacji prac remontowych.

Plan Remontów na 2023r.

Realizację przyjętego Planu Remontowego Zarząd przedstawiał na kolejnych posiedzeniach obecnej Radzie Nadzorczej. Z zaplanowanych na 2023 rok wykonane zostały w większości zadania polegające na drobnych naprawach. Ze względu na przedłużające się formalności administracyjne lub niedopilnowanie naszych podwykonawców duże przedsięwzięcia zostały przełożone na 2024 rok.
Należy zwrócić uwagę iż sama ilość wykonanych zadań nie jest żadnym wykładnikiem pracy pionu remontowego w spółdzielni. Realizowane są głównie zadania małe (można powiedzieć że drobne naprawy eksploatacyjne jak wymiana zamka w furtce). Ewidentnie widać brak postępu w realizacji dużych zadań związanych z procedurami administracyjnymi, co dziwi, ponieważ wydaje się iż mamy do takich zadań przygotowany zawodowo zespół w pionie remontowym.
Należy także zauważyć, iż zsumowane wynagrodzenie tego zespołu jest na poziomie dobrego wynagrodzenia Project Managera w dużej firmie deweloperskiej.
Rada Nadzorcza zwracała szczególną uwagę na różną wagę poszczególnych zadań w Planie Remontowym. Rada Nadzorcza w ocenie wykonywanych prac wyrażała wielokrotnie swoje zainteresowanie sposobem planowania i przeprowadzania robót remontowych, między innymi:

- sposobem procedowania w sprawach przeprowadzania remontów,
- terminowością realizacji robót i ich nadzorowaniem,
- jakością prowadzonych robót wykonawczych,
- wyceną prac remontowych do przetargów.

Komisja Techniczna RN, w miarę potrzeb, współpracowała z Zarządem w realizacji poszczególnych zadań Planu Remontowego na 2023 rok, w tym zadań priorytetowych. Zgłaszane przez Radę Nadzorczą zalecenia i uwagi dotyczące remontów oraz drobnych napraw eksploatacyjnych przekazywane były Zarządowi i uwzględniane w konstrukcji nowego Planu Remontowego.
Główne pozycje Funduszu Remontowego za 2023r:

Saldo na początkowe : 2023 r. – 3.343.839,69 PLN/ 2022 r. – 2.520.723,50 PLN
Odpisy lokale mieszkalne : 2023 r.– 320.242,80 PLN / 2022 r. – 315.119,80 PLN
Odpisy lokale użytkowe: 2023 r. - 83.384,40 PLN / 2022 r. – 82.433,65 PLN
Odpisy garaże : 2023 r. – 41.768,40 PLN / 2022 r. – 41.513.15 PLN
Inne odpisy : 2023 r. – 57.617,59 PLN (odszkodowanie od wykonawcy)/ 2022 r. – 9.530,41 PLN
Razem odpisy : 2023 r. – 503.013,19 PLN / 2022 r. - 448.590,01 PLN
Zasilenie WZC : 2023 r. 691.706,49 PLN / 2022 r. 767.286,03 PLN
Wydatki : 2023 r. 386.869,79 PLN / 2022 r. 392.766,85 PLN
Saldo końcowe : 2023 r. 4.151.689,58 PLN / 2022r. – 3.343.839,69 PLN

Rada Nadzorcza zapoznała się z przedłożonymi planami remontowymi na 2024 rok. Na wniosek Rady Nadzorczej przedłożony plan uzupełniony został o **harmonogram realizacji** zamierzonych zadań, w celu łatwiejszej weryfikacji ich realizacji w trakcie roku kalendarzowego.
Rada Nadzorcza kontroluje kwartalnie realizację zadań zawartych w harmonogramie.

Mimo wzmożonej kontroli RN nad realizację Planu Remontowego prace nie postępują tak jak wszyscy byśmy chcieli. Dowodem na to jest coraz więcej aktywów na funduszach remontowych poszczególnych budynków. Lokowanie tych aktywów na oprocentowanych lokatach (co jest oczywiście słusznym rozwiązaniem) tylko częściowo zabezpiecza nas przed utratą wartości posiadanych aktywów.

Sprawy członkowskie

Komisja Mieszkaniowa, jak i cała Rada Nadzorcza, szczególną uwagę przykłada do kontaktu z mieszkańcami. Od razu na początku swojej kadencji podjęła inicjatywę wizytowania budynków w zasobach Spółdzielni, chcąć naocznie przekonać się o ich stanie, jakości przeprowadzanych remontów, celowośći remontów przewidzianych i dalszych potrzebach. Oglądanie poszczególnych posesji stało się dobrą okazją do spotkań z Przedstawicielstwami Mieszkańców i zainteresowanymi lokatorami. Przedstawiciele Rady Nadzorczej obejrzeli od piwnic po strychy budynki: Czarnieckiego 55, Kozietulskiego 2, Mickiewicza 20, Plac Inwalidów 10. Zanotowane uwagi były omawiane na posiedzeniach RN, a wnioski umieszczone w protokołach. W wielu przypadkach podjęto konkretne działania, usunięto usterki, zweryfikowano plany remontowe. Radzie Nadzorczej zależy na osobistych konkaktach z mieszkańcami. Wznowiła więc dyżury przedstawicieli Rady Nadzorczej w biurze Spółdzielni, które w okresie pandamii odbywały się zdalnie. Przypominamy, że w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca w biurze Spółdzielni w godz. 18-19 czeka na rozmowę z Państwem jeden z członków Rady Nadzorczej.

Finanse Spółdzielni

Rada Nadzorcza – przez Komisję Rewizyjną, na bieżąco oceniała stan finansów i gospodarowania finansami Spółdzielni. Zarząd przedstawiał informacje w tym zakresie na każdym posiedzeniu Rady. Zarządzanie finansami było pozytywnie oceniane przez Komisję Rewizyjną Rady.

Aktywa Trwałe (budynki mieszkalne z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, częściami wspólnymi wraz z dźwigami osobowymi, garaże oraz urządzenia biurowe będące własnością SBM „Żoliborz") wynoszą: saldo na 2023r.- 8.625.604,03 PLN / saldo na 2022 r – 8.763.246,65 PLN, różnica 137.642,62 PLN to roczny odpis za 2023 r.

Aktywa Obrotowe (należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe): saldo na 2023 r.- 7.374.444,90 PLN / saldo na 2022r. – 6.429.642,94 PLN

Różnica w aktywach obrotowych pomiędzy saldem roku 2022 i 2023 to kwota 944.801,96 PLN Różnica wynika z ostatecznego rozliczenia mediów które znane jest w pierwszym kwartale następnego roku i musi powiększyć należności lub

zobowiązania roku którego dotyczą. W roku 2023 rozliczenie mediów powiększyło zobowiązania Spółdzielni względem mieszkańców i najemców, co spowodowało że saldo należności krótkoterminowych jest mniejsze niż w 2022r. Rada Nadzorcza na koniec każdego okresu rozliczeniowego otrzymywała od Zarządu informacje na temat zadłużenia i podejmowanych środkach zaradczych. Za nieterminowe opłacanie czynszów Spółdzielnia otrzymała od dłużników odsetki w wysokości 31.378,13 PLN . Na koniec grudnia 2023 r. nie wykazano należności przedawnionych ani zagrożonych przedawnieniem. W 2023 roku jak i w poprzednim 2022 mimo problemów na rynku nieruchomości Zarząd wynajmował wszystkie powierzchnie użytkowe.

Ponadto w roku 2023 powiększyła się kwota na koncie Inwestycje Krótkoterminowe tj. stan aktywów na kontach bankowych. Lokowanie aktywów na lokatach długoterminowych i overnight przysporzyło Spółdzielni odsetki w wysokości 297.852,21 PLN.

Pozostałe należności w poz. aktywów obrotowych w kwocie 28.362,04 PLN to rozliczenia budżetowe powstałe w roku 2023 do rozliczenia w pierwszym kwartale 2024 r.

Ostatnia pozycja w Bilansie po stronie Aktywa to niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Składa się z kwoty 554.558,80 PLN która stanowi różnicę pomiędzy czynszami a kosztami utrzymania lokali mieszkalnych oraz kwoty 42.461,08 PLN wynikającej z korekty mediów na koniec roku 2023 . Łączna kwota wyniku na eksploatacji 597.019,88 PLN zmniejsza wypracowany zysk z wynajmu lokali użytkowych.

Pasywa

Kapitał własny (fundusz własny) Spółdzielni tj. fundusz wkładów budowlanych, podstawowy, zasobowy i udziałowy powiększony o wypracowany zysk na lokalach użytkowych a pomniejszony o straty na lokalach mieszkaniowych (GZM), amortyzację środków trwałych, straty w środkach trwałych. Saldo w 2023r. – 10.678.630,51 PLN / saldo 2022 r. – 10.647.529,59 PLN. W roku 2023 fundusz wkładów budowlanych został zmniejszony o coroczną stawkę odpisu tj. 137.642,62 PLN.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania: Saldo w 2023r. – 5.321.418,42 PLN/ saldo w 2022 r. – 4.545.360,00 PLN.

Zobowiązania krótkoterminowe (wobec pozostałych jednostek) to niezapłacone na 31.12.2023 r. faktury od dostawców usług i mediów na kwotę 759.119,92 PLN, niepodjęte płace w kwocie 168,74 PLN, zobowiązania budżetowe powstałe w 2023r. z terminem płatności w pierwszym kwartale 2024r. na kwotę 226.352,42 PLN r., oraz rozliczenia międzyokresowe tj powstałe w 2023r. a fakturowane i płatne w 2024r. na

kwotę 184.087,76 PLN. W poz. Zobowiązań wykazany jest również Fundusz Remontowy w wysokości 4.151.689,58 PLN.

Komisja Rewizyjna po dokładnym sprawdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2023 sporządzonego zgodnie z zasadami rachunkowości, uznaje działalność finansową Spółdzielni za prawidłową i wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków o :

1. Przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023 zamykającego się po stronie aktywów i pasywów kwotą 16.000.048,93 PLN.
2. Udzielenie Prezesowi , Wiceprezesowi i Członkowi Zarządu absolutorium za 2023 rok.

Rada Nadzorcza przekazuje podziękowania Zarządowi Spółdzielni za pracę na rzecz Spółdzielni oraz współpracę z Radą Nadzorczą.

W imieniu Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rafał Tarasewicz

Warszawa, maj 2024r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Rafał TARASEWICZ

Sekretarz Rady Nadzorczej
Maria Nockowska