Sprawozdanie Rady Nadzorczej
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Żoliborz"
za okres od 1.01.2024r. do 31.12.2024r.

Organizacja Rady Nadzorczej:

W roku 2024 Rada Nadzorcza składała się z 8 osób.
Przewodniczący: Rafał Tarasewicz
Wiceprzewodniczący: Irena Rudnicka
Sekretarz: Maria Nockowska

W Radzie Nadzorczej w 2024r. funkcjonowały trzy Komisje:
- Komisja Rewizyjna w składzie:
Katarzyna Waszczuk-Chentko – Przewodnicząca
członkowie: Rafał Tarasewicz
- Komisja Techniczna:
Hubert Cała – Przewodniczący
członkowie: Maciej Śnieżek, Dariusz Fedyniak
- Komisja Mieszkaniowa:
Irena Rudnicka – Przewodniczący
członkowie: Maria Nockowska, Joanna Rejmanowska-Kędracka (do maja 2024)

Plan pracy Rady Nadzorczej

Rada nadzorcza w roku 2024 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 01.01.2024r. do 31.12.2024r. odbyło się **12** posiedzeń Rady Nadzorczej, na których podjęto **22** uchwały.
W celu usprawnienia przepływu informacji pomiędzy RN a Zarządem Rada Nadzorcza pojęła decyzję z o zaproszeniu Zarządu SBM do uczestnictwa we wszystkich posiedzeniach RN. Członkowie Zarządu uczestniczyli w 12 posiedzeniach RN. Zarząd wystąpił do RN z 12 wnioskami. Zarząd każdorazowo przedstawiał RN informacje bieżące ze swojej działalności za okres pomiędzy posiedzeniami Rady.

Określone w Statucie funkcje kontrolno – nadzorcze Rada realizowała wykorzystując w tym celu:
- comiesięczne sprawozdania ustne przedstawiane przez Zarząd na 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 2024r.

Komisja Rewizyjna cały czas brała udział w monitorowaiu realizacji Planu Gospodarczego. W odniesieniu do założeń Planu Gospodarczego na 2024r. wypracowano bardzo dobre wyniki. Przede wszystkim udało się kontrolować koszty względem zaplanowanego budżetu. Szczególnie istotnym elementem Planu Gospodarczego są przychody z najmu powierzchni użytkowej. W roku 2024 przychody te wzrosły o 11% w stosunku do roku ubiegłego i wyniosły 2.776.245 PLN. Procent powierzchni wynajętej kształtował się na poziomie 98%, a na koniec roku wynajęte były wszystkie lokale (w liczbie 49). Wypracowane wysokie przychody z gospodarki lokalami użytkowymi pozwalają na pokrycie niedoborów na gospodarce lokalami mieszkalnymi w kwocie 761.818,58 PLN w 2024r.
Wypracowany zysk po odliczeniu strat na lokalach mieszkalnych i korekcie mediów wynosi 765.042,96 PLN.
Dzięki zastosowaniu nowatorskiego programu do rozliczeń mediów zminimalizowano kwoty korekt za media po zakończeniu okresu rozliczeniowego. 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 2024r.:

Przychody bilansowe SBM Żoliborz" z lokali mieszkalnych i użytkowych	6.048.965,10 PLN
Koszty bilansowe (koszty działalności operacyjnej)	-5.037.436,92 PLN
Naliczony podatek CIT	-155.732,00 PLN
Pozostałe koszty finansowe i operacyjne	-47.763,34 PLN
Zysk netto	1.526.861,54 PLN
Zysk pomniejszony o niedobory z zasobów mieszkaniowych i korekty	765.042,96 PLN

Komisja Rewizyjna uwzględniając Uchwały WZC z ostatnich lat wnosi o zasilenie kwotą 765.042,96 PLN Funduszu Remontowego Spółdzielni.

Plan Remontów na 2024r.

Plan Remontowy na rok 2024 przewidywał realizację 55 zadań na kwotę 3.344.000 PLN. Spośród prac ujętych w planie wykonano 43 zadania na łączną kwotę 492.319,84 PLN. Realizację przyjętego Planu Remontowego Zarząd przedstawiał na kolejnych posiedzeniach obecnej Radzie Nadzorczej.
Z zaplanowanych na 2024 rok wykonane zostały w większości zadania polegające na drobnych naprawach. Należy zwrócić uwagę iż sama ilość wykonanych zadań nie jest żadnym wykładnikiem pracy pionu remontowego w spółdzielni. Realizowane są głównie zadania małe (drobne naprawy eksploatacyjne). Ewidentnie widać brak postępu w realizacji dużych inwestycji. Zdaniem RN wynika to nie tylko z przedłużających się procedur w urzędach ale także z niewystarczającej kontroli nad podwykonawcami. Widać to na przykładzie przesunięć z planów remontowych z poprzednich lat.

W ocenie RN Spółdzielnia ponosi zbyt wysokie koszty Pionu Remontowego w stosunku do wielkości i złożoności prowadzonych inwestycji. W takiej sytuacji nawet bardzo duże przedsięwzięcie realizowane raz na trzy, cztery lata nie uzasadnia tak wysokich procentowych kosztów obsługi tego przedsięwzięcia. Dla zobrazowania sytuacji: duży deweloper, jeśli w danym czasie nie realizuje budowy, nie utrzymuje w tym okresie na etacie zaplecza technicznego potrzebnego do takich celów. U dewelopera maksymalny koszt administracji w przypadku realizacji inwestycji oscyluje między 4 a 5% całkowitych kosztów inwestycji. Z tego co widzimy, ze względu na brak realizacji dużych przedsięwzięć, SBM ponosi nieproporcjonalnie duże koszty obsługi realizowanych przedsięwzięć. Jest to temat, który był dyskutowany z Zarządem na posiedzeniach RN. Kolejna kadencja RN, wspólnie z Zarządem będzie musiała podjąć odpowiednie decyzje w tej sprawie, w zależności od wielkości i złożoności planowanych inwestycji.

Rada Nadzorcza zwracała szczególną uwagę na różną wagę poszczególnych zadań w Planie Remontowym. W ocenie wykonywanych prac RN 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 2024 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.

M. Nocl.

12

Główne pozycje Funduszu Remontowego za 2024r. i 2023r.:

Fundusz Remontowy Analiza Funduszu Remontowego za rok:	2024	2023
Saldo początkowe :	4.151.689,58 PLN	3.343.839,69 PLN
Odpisy z lokali mieszkalnych :	315.227,00 PLN	320.242,80 PLN
Odpisy z lokali użytkowych:	81.673,05 PLN	83.384,40 PLN
Odpisy garaże :	38.160,55 PLN	41.768,40 PLN
Razem odpisy :	435.060,60 PLN	503.013,19 PLN
Zasilenie WZC :	797.539,91 PLN	691.706,49 PLN
Wydatki :	492.319,84 PLN	386.869,79 PLN
Saldo końcowe :	4.891.970,25 PLN	4.151.689,58 PLN

Rada Nadzorcza zapoznała się także z przedłożonym Planem Remontowym na 2025 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 systematycznie realizację zadań zawartych w harmonogramie.
Mimo wzmożonej kontroli RN nad realizacją 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.

Biorąc pod uwagę stan Funduszu Remontowego oraz środki na kontach bankowych Rada Nadzorcza uważa przyspieszenie realizacji prac remontowych (w tym głównie dużych zaplanowanych od dawna inwestycji) jako kluczowe zadanie Zarządu, w tym głównie Pionu Remontowego.

Sprawy członkowskie

Komisja Mieszkaniowa, jak i cała Rada Nadzorcza, szczególną uwagę przykłada do kontaktu z mieszkańcami. Od 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. Zanotowane uwagi były omawiane na posiedzeniach RN, a wnioski umieszczone w protokołach. W wielu przypadkach podjęto konkretne działania, usunięto usterki, zweryfikowano plany remontowe.
Jednym z głównych celów RN była jak najlepsza realizacja Planu Gospodarczego w celu utrzymania czynszów na obecnym, stosunkowo niskim, poziomie. Na każdym posiedzeniu RN omawiane były szczegółowo kwestie dotyczące realizacji Planu Gospodarczego oraz Remontowego, zadłużeń lokali użytkowych i mieszkalnych,

stopnia wynajęcia powierzchni użytkowej oraz zarządzania gotówką. Odpowiednie decyzje były podejmowane wspólnie z Zarządem.
Przedstawiciele RN angażowali się także bezpośrednio w postępowania przetargowe oraz w formalności urzędowe dotyczące kluczowych inwestycji.
RN brała udział w rozwiązywaniu sporów dotyczących szkód w mieszkaniach wynikających z remontów sąsiednich lokali oraz zajmowała się problemami mieszkańców dotyczącymi powstałych w naszych kamienicach gabinetów psychologicznych, które przyspożyły kłopotów z używaniem kodów przez osoby obce.
Radzie Nadzorczej zależy na osobistych konkaktach z mieszkańcami. Wznowiła więc dyżury przedstawicieli Rady w biurze Spółdzielni w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca.

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

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 2024r.- 8.487.961,41 PLN / saldo na 2023 r – 8.625.604,03 PLN, różnica 137.642,62 PLN to roczny odpis za 2024 r.

Aktywa Obrotowe (należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe, niedobór z eksploatacji utrzymania nieruchomości): saldo na 2024 r.- 8.774.936,71 PLN / saldo na 2023r. – 7.374.444,90 PLN

w tym:
środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych
saldo na 2024r. – 7.829.998,38 PLN / saldo na 2023r. – 6.552.327,37 PLN
należności krótkoterminowe
saldo na 2024r. – 183.119,75 PLN / saldo na 2023r. – 225.097,65 PLN
niedobór na eksploatacji
saldo na 2024r. - 761.818,58 PLN / saldo na 2023r. – 597.019,88 PLN

Różnica w aktywach obrotowych pomiędzy saldem roku 2023 i 2024 to kwota 1.400.491,81 PLN Różnica wynika głównie ze wzrostu salda w pozycji inwestycji krótkoterminowych i jest to kwota 1.277.671,01 PLN. W kwocie tej znajdują się odsetki od lokat terminowych i overnight. Przysporzyły one Spółdzielni dodatkowo

M. Noel.

RT

228.767,03 PLN. Salda w pozycjach należności z tytułu dostaw i usług zmieniają się w zależności od ostatecznego rozliczenia mediów które znane jest w pierwszym kwartale następnego roku i musi powiększyć należności lub zobowiązania roku którego dotyczą. W roku 2024 rozliczenie mediów powiększyło zobowiązania spółdzielni względem mieszkańców i najemców o kwotę 42.989,88 PLN. Zmniejszyły się też w porównaniu z rokiem 2023 należności na koniec roku obrotowego w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe.

Rada Nadzorcza na koniec każdego miesiąca otrzymywała od Zarządu informacje na temat zadłużenia i podejmowanych środkach zaradczych. Za nieterminowe opłacanie zobowiązań Spółdzielnia otrzymała od dłużników odsetki w wysokości 15.975,45 PLN . Na koniec grudnia 2024 r. nie wykazano należności przedawnionych ani zagrożonych przedawnieniem. W 2024 roku jak i w poprzednim 2023 mimo problemów na rynku nieruchomości wynajmowane były wszystkie powierzchnie użytkowe. Saldo zaległości w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe w 2024 roku 124.164,48 PLN a w 2023 roku 196.735,61 PLN. Pozostałe należności w poz. aktywów obrotowych w kwocie 58.955,27 PLN to rozliczenia budżetowe podatek Vat powstały w roku 2024 do rozliczenia w styczniu 2025 r.

Ostatnia pozycja w Bilansie po stronie Aktywa to niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Zmniejsza ona wypracowany zysk z wynajmu lokali użytkowych. W roku 2023 wynosiła 597.019,88 PLN a 2024 roku 761.818,58 PLN. Wzrost kwoty w tej pozycji pokazuje że opłaty za lokale mieszkalne w pozycji eksploatacje są zbyt niskie. Jest to sytuacja bezpieczna dopóki Spółdzielnia wypracowuje zysk z działalności opodatkowanej tj. 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 2024r. – 10.674.515,64 PLN / saldo 2023 r. – 10.678.630,51 PLN

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania

Saldo w 2024r. – 6.588.382,48 PLN/ saldo w 2023 r. – 5.321.418,42 PLN

Zobowiązania krótkoterminowe (wobec pozostałych jednostek) to niezapłacone na 31.12.2024 r. faktury od dostawców usług i mediów z terminem płatności w 2025 roku oraz kaucje gwarancyjne i nadpłaty czynszów na łączną kwotę 1.241.548,61 PLN , niepodjęte płace w kwocie 262,50 PLN, zobowiązania budżetowe powstałe w 2024r. z terminem płatności w pierwszym kwartale 2025r. na kwotę 222.246,51 PLN , oraz rozliczenia międzyokresowe tj. powstałe w 2024r. a fakturowane i płatne w 2025r. na kwotę 232.354,61 PLN. W poz. Zobowiązań wykazany jest również Fundusz Remontowy w wysokości 4.891.970,25 PLN.

Komisja Rewizyjna po dokładnym sprawdzeniu sprawozdania finansowego za rok 2024 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 2024 zamykającego się po stronie aktywów i pasywów kwotą 17.262.898,12 PLN.
2. Udzielenie Prezesowi , Wiceprezesowi i Członkowi Zarządu absolutorium za 2024 rok.

Rada Nadzorcza przekazuje podziękowania Zarządowi Spółdzielni za pracę na rzecz Spółdzielni oraz współpracę z Radą Nadzorczą zarówno w roku 2024 jak i w trakcie całej kadencji obecnej RN.

W imieniu Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rafał Tarasewicz

Warszawa, maj 2025r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Maria Nockowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Rafał TARASEWICZ