Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo"

w Łodzi za rok 2018.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" od 01.01.2018r. do 31.12.2018r. pracowała w następującym składzie:

1. Przewodniczący Rady Nadzorczej - Danuta Starnowska (TD)
2. Sekretarz Rady Nadzorczej - Zdzisława Sokołowska (TCH)
3. Członek Rady Nadzorczej - Jadwiga Adamiak (TD)
4. Członek Rady Nadzorczej - Andrzej Alama (TR)
5. Członek Rady Nadzorczej - Barbara Jędrzejewska – Wysocka (TR)
6. Członek Rady Nadzorczej - Jan Kot (TR)
7. Członek Rady Nadzorczej - Janusz Paprocki (TCH)
8. Członek Rady Nadzorczej - Hanna Rymkiewicz (T-RB)
9. Członek Rady Nadzorczej - Alicja Szczepańska (TD)

W okresie sprawozdawczym przy Radzie Nadzorczej działały dwie komisje stałe tj.

1. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) z przewodniczącym Andrzejem Alamą (TR)
2. Komisja Rewizyjna z przewodniczącym Januszem Paprockim (TCH)

oraz komisja czasowa tj. Komisja Statutowo - Organizacyjno - Prawna powołana Uchwałą Rady Nadzorczej nr 55 z dnia 12 grudnia 2017r. na okres od stycznia do maja 2018r. w następującym składzie:

1. Przewodniczący Jan Kot (TR)
2. Członek Janusz Paprocki (TCH)
3. Członek Hanna Rymkiewicz (T-RB)
4. Członek Danuta Starnowska (TD)

Zadaniem Komisji było przygotowanie zmian do Statutu Spółdzielni na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w Łodzi w maju 2018r.

Konieczność zmian w Statutach Spółdzielni wprowadził obowiązująca od 09 września 2017r. nowelizacja Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W tym celu Komisja odbyła cztery posiedzenia . Rada Nadzorcza w dniu 24 kwietnia 2018r. przyjęła proponowane zmiany do Statutu Spółdzielni, a następnie w dniu 24 maja 2018 roku Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" w Łodzi Uchwałą nr 7/2018 zatwierdziło proponowane zmiany. Uchwalone przez Walne Zgromadzenie zmiany weszły w życie z dniem rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym tj. w dniu 31.08.2018r.

W okresie sprawozdawczym harmonogram prac Rady Nadzorczej wynikał z bieżących potrzeb Spółdzielni i koncentrował się przede wszystkim na sprawach ekonomicznych i remontowych.

W ramach swoich kompetencji Rada Nadzorcza uchwaliła plan finansowo – gospodarczy Spółdzielni na 2018 rok.Sprawowała nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni poprzez badanie analiz i informacji ekonomicznych, oraz dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych.

Jednym z ważniejszych problemów finansowych Spółdzielni, którym zajmowała się zarówno Rada Nadzorcza jak i Zarząd Spółdzielni jest minimalizacja kosztów zależnych od Spółdzielni, co bezpośrednio ma wpływ na wysokość opłat wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych. Koszty eksploatacji podstawowej w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni lokali mieszkalnych wyniosły średnio dla Spółdzielni 4,05 zł miesięcznie przy obowiązujących od 01 kwietnia 2018 roku zróżnicowanych na nieruchomościach miesięcznych stawkach od 3,10zł /m^2 do 4,66 zł / m^2.
Coraz większy zakres robót remontowych wykonywanych przez konserwatorów osiedli pozwala obniżyć koszty w stosunku do kosztów jakie Spółdzielnia ponosi zatrudniając firmy zewnętrzne.

Dobra kondycja finansowa Spółdzielni umożliwia wykonanie robót , które poprawiły estetykę otoczenia budynków; renowacja terenów zielonych, utwardzenie miejsc postojowych, remont podwórek.

Innym ważnym problemem finansowym wszystkich spółdzielni mieszkaniowych jest poziom zadłużenia użytkowników lokali w opłatach eksploatacyjnych co bezpośrednio rzutuje na płynność finansową jednostki.
Problem ten występuje również w naszej Spółdzielni. Windykacja omawianych zadłużeń przez Zarząd Spółdzielni jak również monitoring przez Radę Nadzorczą przyniosły efekty.
Zaległości na 31.12.2018r. w stosunku do stanu na 31.12.2017r. zmalały o ponad
119 tys. zł , tj. o prawie 14%.
Po raz pierwszy od ponad 10 lat wskaźnik zaległości w przeliczeniu na m^2 powierzchni obniżył się do 5,20 zł (w poprzednich latach ok.6,00 zł i powyżej).
Zdecydowanie zmalały zaległości trzy i ponad trzymiesięczne o prawie 17 %, co świadczy o efektywnej działalności windykacyjnej Spółdzielni.

Oprócz wyżej wymienionych zagadnień Rada Nadzorcza zajmowała się także:

- poprzez Przewodniczącego i Sekretarza regularnym przeprowadzaniem kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i członków Spółdzielni zapoznając się z protokółami z posiedzeń Zarządu.
- uchwalaniem i uaktualnianiem regulaminów obowiązujących użytkowników lokali w S.M. „Ogniwo" poprzez zatwierdzanie aneksów do tych regulaminów.
- rozpatrywaniem odwołań od decyzji Zarządu Spółdzielni (lokali użytkowych i mieszkańców os „ Ruda- Beczkowa" w sprawie zmiany sposobu dostarczania ciepła w osiedlu).

W omawianym okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła łącznie 10 posiedzeń podejmując 42 uchwały. Problemy rozpatrywane na posiedzeniach Rady Nadzorczej były uprzednio rozpatrywane i opracowywane przez działające przy Radzie Nadzorczej Komisje Stałe.

W 2018 roku odbyło się 6 posiedzeń Komisji Rewizyjnej i 5 posiedzeń Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2018r. w skład którego wchodzą :

1. bilans , który na dzień 31.12.2018r. po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 71.266.639,73 zł,
2. rachunek zysków i strat, który za 2018 r. wykazuje zysk netto na działalności gospodarczej Spółdzielni w wysokości 726.577,17 zł,
3. zestawienie zmian w kapitale własnym, które na dzień 31.12.2018r. wykazuje zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 1.308.751,93 zł,
4. rachunek przepływów pieniężnych, który na dzień 31.12.2018r. wykazuje zwiększenie środków pieniężnych o kwotę 52.822,72 zł

oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do Sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia zgodnie z Ustawą o Rachunkowości podlegało obowiązkowemu badaniu i uzyskało opinię pozytywną.

Wskaźniki obrazujące sytuację finansową i majątkową Spółdzielni pozwalają na kontynuację działalności gospodarczej Spółdzielni bez zagrożeń w roku następnym.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Zarządu za 2018 rok i wnosi do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni o udzielenie absolutorium członkom Zarządu w osobach:

1. Krzychowicz Mirosławie - Prezesowi Zarządu

2. Łysak Beacie - Członkowi Zarządu

W okresie od 15.03.2018r. do 30.04.2018r. Krajowa Rada Spółdzielcza przeprowadziła pełną lustrację z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Ogniwo" za lata 2014-2016. Wnioski polustracyjne będą przedmiotem obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia tj. w dn. 06.06..2019r.

Za Radę Nadzorczą

Przewodnicząca Danuta Starnowska

Sekretarz Zdzisława Sokołowska