

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku

I. WSTĘP

Rok 2022 był rokiem sprawozdawczo – wyborczym. We wrześniu, odbyło się „normalne” stacjonarne Walne Zgromadzenie, na którym członkowie SM L-W „Rolna” dokonali podsumowania VIII kadencji Rady Nadzorczej i wybrali radnych kadencji IX. Rada Nadzorcza po ukonstytuowaniu się wybrała pana Marka Skorlińskiego na Przewodniczącego RN, panią Elżbietę Czajka na Zastępcę Przewodniczącego i panią Bernadetę Pasiciel na Sekretarza RN. Pozostałymi członkiniami i członkami Rady Nadzorczej są panie: Maria Berthold (po rezygnacji p. Małgorzaty Kalemba z przyczyn osobistych), Natalia Ból, i panowie: Marian Iwaszkiewicz, Andrzej Tomczak, Grzegorz Urbańczyk i Karol Zemanek.

Na szczęście zmniejszyło się zagrożenie epidemiczne, co skutkowało zniesieniem większości restrykcji wprowadzonych na czas pandemii wirusa SARS-CoV-2. Zatem praca zarówno Zarządu jak i Rady Nadzorczej mogły powrócić do form standardowych sprzed epidemii.

W gospodarce światowej, pojawiła się inna „choroba” – tym razem niszcząca gospodarkę i finanse, czyli inflacja. Jej prawie 15% poziom w Polsce, w roku 2022 bardzo wpłynął na wszystkie dziedziny życia społecznego i gospodarczego. Nie mogło to nie odbić się również na naszej działalności spółdzielczej, chociaż na szczęście i dzięki decyzjom podjętym w latach 2020-2021 w mniejszym stopniu, niż wcześniej się spodziewaliśmy.

W okresie sprawozdawczym skład Zarządu był następujący:

Roman Kawecki - prezes Zarządu,
Lucyla Woźniacka - zastępcza prezesa Zarządu, pełniąca funkcję społeczną,
Tomasz Szwałek - zastępcza prezesa, z zakresem obowiązków wynikających ze spraw techniczno-eksploatacyjnych, administracji strukturą informatyczną i sprawami programowymi związanymi z działalnością Schronu Kultury „Europa”.

Zarząd był wspierany przez następujących pracowników:

Monikę Matecką - główną księgową,
Danutę Jakubowską - sam. spec. ds. członkowsko - mieszkaniowych w wymiarze ½ etatu
Jerzego Łuczaka - kierownika Schronu Kultury „Europa” zatrudnionego w wymiarze ½ etatu

W sposób systematyczny współpracowali:

Stanisław Bereszyński – elektryk- rozliczany według wykonanych zleceń, pan Stanisław po ponad dwudziestu latach współpracy przeszedł na zasłużoną emeryturę we lipcu 2022 roku, choć sporadycznie nadal będziemy korzystać z jego wiedzy i doświadczenia.

„Krysdar Błysk” – firma sprzątająca, która także wykonywała drobne prace remontowe- związane z branżą instalacyjną i ślusarską. Podstawowe zadania związane z obsługą instalacji wodno-kanalizacyjnej wykonywał pan Dariusz Szwałek, w ramach dodatkowych obowiązków firmy „Krysdar”.

Główni dostawcy usług:

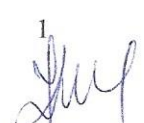
Zewnętrzni dostawcy usług niezbędnych do funkcjonowania budynków Spółdzielni w roku 2022 byli identyczni jak w latach poprzednich. Dostawę ciepła zapewniała „Veolia Energia Poznań” S.A. w Poznaniu, energię elektryczną dostarczała „Enea” S.A., a wodę „Aquanet” S.A, śmieci wywoziła firma „Remondis-Sanitech” S.A. w ramach współpracy z Miastem Poznań, (które w roku 2022 zakończyło współpracę z Gospodarką Odpadami Aglomeracji Poznańskiej), domofony konserwowała firma „Elf 24”. Ubezpieczenia majątkowe i od odpowiedzialności cywilnej prowadziło Towarzystwo Ubezpieczeniowe "Unika" oraz PZU S.A., rozliczenia energii cieplnej i wody wykonało – „Przedsiębiorstwo Wielobranżowe Unika” s.j. Obsługę informatyczną systemu Granit i portalu dla mieszkańców świadczyła firma DomConsult Sp. z o.o.

II. REALIZOWANE ZADANIA SZCZEGÓŁOWE

Spółdzielnia w 2022 roku była rzetelnym płatnikiem. Wszystkie zobowiązania płacone były z rachunku bankowego z zachowaniem maksymalnie 14 dniowego terminu płatności. Spółdzielnia na dzień 31.12.2022 roku nie miała żadnych przeterminowanych zobowiązań wobec innych podmiotów. W roku 2022 nie był także zaciągnięty żaden kredyt.

Zarząd odbył w trakcie 2022 roku 9 protokołowanych posiedzeń, podczas których przyjęto 14 uchwał Zarządu. Dominującymi problemami posiedzeń Zarządu były:

- porządkowanie spraw terenowo - prawnych związanych z nieruchomością przy ul. Rolnej 44-46a, oraz przekształcanie praw do kolejnych mieszkań w SM L-W „Rolna”
- sprawy związane z aktualną sytuacją finansowo-księgową i galopującymi podwyżkami cen usług zewnętrznych
- przygotowanie sprawozdawczo-wyborczego Walnego Zgromadzenia

1


- przygotowanie materiałów na kolejne sesje Rady Nadzorczej
- sprawy techniczno-remontowe

Ponadto członkowie Zarządu bezpośrednio lub zdalnie uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisji Technicznej RN, a główna księgowa także w posiedzeniach Komisji Rewizyjnej.

W czasie minionego roku odbyło się jedno sprawozdawczo-wyborcze Walne Zgromadzenie Spółdzielni. Ze względu na wygasającą pandemię zdecydowaliśmy się je odbyć nie do końca II kwartału 2022 roku, lecz we wrześniu. Okazało się, że była to decyzja dobra, gdyż było możliwe przywrócenie „stacjonarnej” czyli normalnej formy Walnego Zgromadzenia. Odbyło się ono 23 września 2022 roku w Schronie Kultury „Europa” w Poznaniu.

W roku sprawozdawczym Zarząd realizował następujące zadania szczegółowe:

a) W zakresie działań organizacyjno-prawnych:

- W roku 2022 zakończyliśmy porządkowanie spraw terenowo prawnych związanych z nieruchomością przy ul. Rolnej 44-46, w konsekwencji operacji wymiany i przekształcenia praw do gruntów związanych z tą nieruchomością. Zarząd dokonał aktualizacji księgowej wartości nabytych gruntów i przyjął znowelizowaną uchwałę o ustanowieniu na tej podstawie możliwości przekształcania praw do lokali. Nie zmieniły się udziały poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej lecz zmianie uległa numeracja działek gruntowych wchodzących w skład nieruchomości wspólnej i włączone zostały do tej nieruchomości wspólnej nowo nabyte od Miasta Poznania działki o numerach 40/1 i 40/2. Warto podkreślić że wszystkie grunty za wyjątkiem działki pod budynkiem garażowo – administracyjnym są własnością SM L-W „Rolna” we współwłasności z mieszkańcami, którzy uzyskali już pełne prawo do swoich lokali mieszkalnych jako odrębnych własności mieszkaniowych,
- w roku 2022 przekształcono w prawo odrębnej nieruchomości, pięć kolejnych mieszkań – cztery zlokalizowane w nieruchomości przy ul. Rolnej 44-46a i jedno w nieruchomości przy ul. Rolnej 16-40. Łącznie liczba przekształconych mieszkań na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiła 48 lokali
- kontynuowano politykę informacyjną w formach lat poprzednich. Wydaliśmy 5 numerów biuletynu informacyjnego „Głosu(z)Rolnej” i redagowanie strony internetowej www.smrolna.poznan.pl, oraz strony Spółdzielni na portalu społecznościowym Facebook. Za pośrednictwem tych mediów, Mieszkańcy SM L-W „Rolna” byli na bieżąco informowani zarówno o najważniejszych problemach związanych ze spółdzielnią mieszkaniową jak i działalnością społeczno – kulturalną prowadzoną w Schronie Kultury „Europa”.
- w roku sprawozdawczym funkcjonował także portal systemu „Granit”, który pozwala korzystać uprawnionym mieszkańcom z danych finansowo księgowych - ich dotyczących - drogą internetową. Z tej formy elektronicznej komunikacji korzysta co raz większa grupa członków SM L-W „Rolna” w Poznaniu.
- Spółdzielnia realizowała wewnętrzne procedury związane z ochroną danych osobowych wynikające z tzw. dyrektywy RODO (UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r). W związku z nową kadencją Rady Nadzorczej przeszkoliliśmy panie i panów radnych z wymaganiami wynikającymi z procedury ochrony danych osobowych. Wymaga ona zarówno od pracowników SM L-W „Rolna”, od członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej, a także od mieszkańców naszych zasobów większej staranności, w zakresie ochrony danych osobowych, szczególnie przy wyborze drogi informowania mieszkańców o sprawach ich dotyczących. Zarząd przyjął w tej sprawie znowelizowany dokument pt. „Polityka Bezpieczeństwa Przetwarzania Informacji w SM L-W „Rolna” w Poznaniu, który odpowiada aktualnemu stanowi prawnemu w RP w roku 2022.
- dużym problemem, z którym borykał się Zarząd w roku 2022 były nieustannie zmieniające się przepisy prawne w wielu dziedzinach życia gospodarczego i społecznego w Polsce. Szczególnie implementacja kolejnych nowelizacji tzw. „polskiego ładu” powodowała konieczność śledzenia uchwalanych przez Ustawodawcę kolejnych wersji tego „ładu” i prób dostosowania systemu prawno-księgowego SM L-W „Rolna” do zmieniających się przepisów.

Ważnym i pracochłonnym zadaniem było rozpatrzenie nowego regulaminu parkingowego, który Zarząd wspólnie z Komisją Techniczną Rady Nadzorczej opracował i poddał ocenie Walnego Zgromadzenia. Delegaci nie poparli proponowanej wersji rozwiązania i prace te poddano archiwizacji bez ich wdrożenia.

b) W zakresie działań ekonomiczno-finansowych

Rok 2022 zakończył się księgową nadwyżką przychodów nad kosztami, która wyniosła 102.203,25 zł. Biorąc pod uwagę wskazane wyżej okoliczności zewnętrzne wynik należy uznać za bardzo dobry. Na ten wynik złożyły następujące okoliczności wewnętrzne i zewnętrzne:

- tarcza antyinflacyjna wprowadzona przez Rząd RP, która zmniejszyła podatek od towarów i usług (tzw. VAT) z 23 % do 8 % czyli o 15%- zakończenie przekształcenia gruntów przy ul. Rolnej 44-46a, które spowodowały,

że SM L-W „Rolna” w 2022 roku nie płaćła już opłaty przekształceniowej i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów przy ul. Rolnej 44-46a.

- wzrastająca inflacja w gospodarce narodowej, która w grudniu, 2021 wyniosła 14,4% (rok do roku wg wyliczenia Głównego Urzędu Statystycznego), a spowodowała wzrost wszystkich kosztów utrzymania nieruchomości.

- podniesienie z dniem 1 kwietnia 2022 roku przez Zarząd - za zgodą Rady Nadzorczej - wysokość miesięcznej opłaty eksploatacyjnej z 2,95 zł/m² do kwoty 3,21 zł/m².

- zmniejszenie niektórych kosztów, w wyniku oszczędnościowej polityki Spółdzielni

Biorąc pod uwagę, że narastający wynik jest dodatni i wynosi zgodnie z bilansem 1.527.491,62 zł prognoza na najbliższe kilka lat jest dobra, chociaż trzeba podkreślić, że inflacja nadal jest wysoka i zapewne będzie jeszcze przez kilka lat głównym zagrożeniem dla finansów Spółdzielni.

Wszystkie koszty i przychody księgowano w układzie budynków. Oznacza to, że niezależnie od sprawozdania finansowego całej Spółdzielni, prowadzone są rachunki pomocnicze rozliczeń poszczególnych nieruchomości.

W roku 2022 prowadzono działania windykacyjne wobec mieszkańców, którzy nieterminowo regulowali swoje zobowiązania z tytułu użytkowania mieszkań. Całkowite zadłużenie wewnętrzne na dzień 31 grudnia 2022 roku wyniosło: 15.093,93 zł – zatem było porównywalne z najniższym w d historii SM L-W „ROLNA”! (z oku 2021) Dziękujemy wszystkim, którzy regularnie i terminowo wnoszą należne opłaty. To dzięki Państwu, również SM L-W ROLNA może być wzorowym płatnikiem za wykonane dla nas usługi.

W roku 2022 odzyskano znaczną część t.j. kwotę 7.806,80 zł zadłużenia, które zostało wcześniej uznane za trudno ściągalne, a które spowodowała mieszkanka wyeksmitowana w wyniku wyroku sądowego z powództwa banku kredytującego zakup mieszkania przy ul. Rolnej 44/5. W roku kolejnym komornik sądowy dalej będzie egzekwował zasądzoną SM L-W ROLNA należność z tego tytułu.

Analiza zadłużeń mieszkańców według stanu na 31.12.2021 r.

Łączne zadłużenie na koniec 2022 roku wyniosło: 15.093,93 zł i było porównywalne z wykazanym na koniec 2021 roku, które wyniosło 15.035,29 zł (bez zasądzonego wykazanego wyżej)

W poszczególnych nieruchomościach były to kwoty łączne:

Rolna 16-28	4577,62 zł
Rolna 30-40	4581,19 zł
Rolna 44-46a	5935,12 zł

W trakcie roku finansowego Komisja Rewizyjna, Rady Nadzorczej przeprowadziła kwartalne kontrole finansowo-księgowe, z wynikiem pozytywnym.

Spółdzielnia w pełni stosowała w 2022 roku formę cyfrowej sprawozdawczości finansowej zarówno wobec Urzędu Skarbowego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Głównego Urzędu Statystycznego jak i Krajowego Rejestru Sądowego.

c) w zakresie działań technicznych i eksploatacyjnych zrealizowano:

W roku 2022 łącznie na fundusz remontowy zaksięgowano kwotę odpisu 137.293,80 zł. Wydatki tego funduszu w roku sprawozdawczym wyniosły łącznie 210.214,24 zł.

Najważniejsze przedsięwzięcia zrealizowane z funduszu remontowego to:

- remont kominów budynku przy ul. Rolnej 30-40	- 55.602,72 zł
- Naprawa i wymiana pionów kanalizacyjnych	- 19.529,12 zł
- zakup i montaż drzwi wejściowych - ul. Rolna 30	- 4.555,88 zł
-roczne przeglądy techniczne	- 11.017,11 zł
- zakupy sprzętu do wideo-monitoringu w ramach jego modernizacji	- 5.405,88 zł

W roku 2022 usunięto kilkadziesiąt drobniejszych awarii głównie kanalizacyjnych, napraw sieci wody ciepłej i napraw sieci elektrycznej, napraw drzwi wejściowych
Stan księgowy funduszu remontowego na koniec 2022 roku wyniósł 619.162,44 zł.

- w okresie maj-czerwiec 2022 roku, przeprowadzono roczny przegląd placu zabaw na „Topolowym Fyrtlu” oraz wymianę piasku w piaskownicy.

W roku 2022 kontynuowano zarządzanie własną bazą danych pojazdów rejestrowanych jako uprawnione do parkowania na wewnętrznych parkingach Spółdzielni zgodnie z przyjętymi zasadami przez Walne Zgromadzenie w roku 2017. Rejestr znajduje się na stronie <http://www.smrolna.poznan.pl/parking>, a każdy zainteresowany mieszkaniec ma możliwość internetowej kontroli czy pojazd parkujący na posesji ma prawo na niej stać.

- na bieżąco monitorowano sytuację wywozu selektywnych odpadów, a w razie opóźnień w wywozie podejmowano interwencje i zgłaszano fakt firmom dokonujących odbioru odpadów.

d) w zakresie działań społeczno -kulturalnych

W roku 2022 Spółdzielnia ograniczyła swoje zaangażowanie w działalność społeczno – kulturalną. Schron Kultury „Europa” funkcjonował w zakresie finansowym i merytorycznym Stowarzyszenia Schron Kultury Europa. Działalność Stowarzyszenie obejmuje w szczególności południową część osiedla Wilda.

Należy podkreślić, że wszystkie koszty eksploatacyjne Schronu Kultury „Europa” zostały zbilansowane przez przychody z najmu i realizowanych w SK Europa projektów społecznych. W roku 2022 została przeprowadzona inspekcja schronu przeciwlotniczego (główne przeznaczenie pomieszczeń SK Europa), podczas której przypomniano, o obowiązku SM L-W „Rolna” utrzymania właściwej sprawności technicznej obiektu na wypadek zagrożenia wojennego.

Stowarzyszenie Schron Kultury Europa w 2022 roku realizowało dwa projekty (Centrum Inicjatyw Lokalnych WIL.DA.SIEŃ oraz Wildecki Klub Senioralny „Schron Trzeciego Wieku”) finansowane z budżetu miasta Poznania w ramach dotacji otrzymanych w otwartych konkursach ofert.

Udziałem materialnym SM L-W „Rolna” w tym projekcie jest udostępnienie pomieszczeń na cele statutowe (bez możliwości korzystania z tego tytułu z uzyskaniem korzyści materialnych przez podmioty trzecie). Warunkiem naszego udziału w tych projektach jest przestrzeganie zasady, aby wszystkie realizowane przedsięwzięcia miały charakter otwarty i mogli w nich wziąć udział zainteresowani mieszkańcy naszej Spółdzielni.

Z ciekawszych inicjatyw, które odbywały się z udziałem i z inicjatywy SM L-W „Rolna” we współpracy ze Stowarzyszeniem Schronu Kultury „Europa” należy wymienić:

- projekt multimedialno plastyczny: Ścieżka Edukacyjna „Stare Maszyny i Urządzenia Rolnicze” zorganizowany na „Topolowym Fyrtlu” i w Internecie
- jubileusz 55-lecia pracy artystycznej Jerzego Łuczaka zorganizowany w Schronie Kultury „Europa” i w Galerii Jerzego Piotrowicza „Pod Koroną”
- zbiórkę pomocową dla osób potrzebujących z Ukrainy

III. WSKAZANIA NA 2023 ROK

W roku 2023 Spółdzielnia nadal będzie borykać się z inflacją. Dodatkowo wchodzi w życie przepisy państwowe o wzroście płacy minimalnej w gospodarce. To spowoduje kolejny wzrostowy impuls cenowy usług świadczonych dla Spółdzielni. Dlatego niezbędnym będzie kolejne podniesienie opłat urealnijające ich wysokość do trendu inflacyjnego.

Konieczne będą także działania oszczędnościowe, które także ukierunkowane będą na osiągnięcie tego celu Rada Nadzorcza wskazała na dalszą modernizację wideo monitoringu, którego kamery analogowe są już technicznie zużyte i nie pozwalają na pełną identyfikację zdarzeń na podwórkach.

W roku 2023 Stowarzyszenie Schron Kultury Europa, będzie składało wnioski na dofinansowanie kolejnych projektów. Przy czym Zarząd SM L-W „Rolna” będzie postulował, aby realizacja tych projektów – o ile dotacje zostaną przyznane, w większym stopniu rekompensowała koszty utrzymania pomieszczeń schronowych.

Zainteresowanych tymi działaniami zapraszamy do śledzenia komunikatów, w Głosie(z)Rolnej i na stronach fb: www.facebook.pl/SKEuropa oraz www.facebook.pl/SchronTrzeciegoWieku, a przede wszystkim zapraszamy do korzystania, z możliwości, które te projekty dają. Na przykład o wnioskowanie, o dofinansowania własnych mini-projektów w ramach inicjatyw oddolnych w projekcie CIL WIL.DA.SIEŃ.

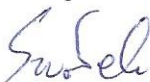
Ważne jest to, że we wszystkich tych działaniach członkowie SM „Rolna” i mieszkańcy naszych zasobów mogą uczestniczyć jako wolontariusze Stowarzyszenia - albo jako uczestnicy-beneficjenci. Wszystkie imprezy realizowane w schronie były i będą nadal bezpłatne.

IV. ZAKOŃCZENIE

W roku 2022 Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „ROLNA” bez większych problemów i kłopotów – pomimo wskazania w Sprawozdaniu negatywnych trendów w gospodarce Polski realizowała swoje cele statutowe i zadania bieżące. Narastająca nadwyżka przychodów nad kosztami wypracowana w latach 2003-2022 nadal jest bardzo duża i jest zabezpieczeniem „na trudne czasy”, które zapewne dotkną także i nas w rzeczywistości inflacyjnej. Pewnym niebezpieczeństwem jest zmniejszanie się rezerwy pieniądza na koncie Spółdzielni. Wnioskowana podwyżka opłat nie jest konieczna jeszcze w 2023 roku, ale jej wprowadzenie zabezpieczy mieszkańców przed skokowym wzrostem opłat, jeśli sytuacja inflacyjna się nie poprawi. W zasadzie wszyscy dostawcy usług zapowiedzieli lub już wprowadzili wyższe stawki do swoich kosztorysów. Dlatego rok będzie trudny i będzie wymagał wielu wysiłków ze strony Zarządu, aby sprostać wszystkim oczekiwaniom a jednocześnie nie narazić spółdzielców na zbyt duże koszty eksploatacji mieszkań.

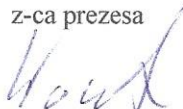
Zarząd dziękuje Radzie Nadzorczej, wszystkim pracownikom i współpracownikom Spółdzielni, a także wolontariuszom Stowarzyszenia Schron Kultury „Europa”, a przede wszystkim członkom SM L-W „Rolna” za współpracę w 2022 roku i prosi o podobne wsparcie w roku 2023.

Z-ca prezesa



(Tomasz Szwałek)

z-ca prezesa



(Lucyla Woźniacka)

prezes



(Roman Kawecki)