

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BRODNICY ZA 2024 ROK

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy w roku 2024 pracowała w następującym składzie osobowym:

- Przewodniczący Jan Blank
- Z-ca Michał Godlewski
- Sekretarz Remiliusz Wilangowski
- Członkowie Magdalena Barzyk
Edward Buller
Kazimierz Czyżykowski
Ewa Gorczewska
Anna Koźmińska
Wojciech Jankiewicz
Zygfryd Lignowski

Komisja Rewizyjna:

- Przewodnicząca Magdalena Barzyk
- Członek Ewa Gorczewska
- Członek Edward Buller

Zgodnie z art. 44 Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 77 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy głównym zadaniem Rady Nadzorczej jest kontrola i nadzór nad działalnością Spółdzielni, w tym Zarządu. Zalicza się do tego ocena legalności, rzetelności i gospodarności działań Spółdzielni. Do innych ważnych zadań należy między innymi: uchwalanie planów gospodarczych, określanie zasad naliczania opłat eksploatacyjnych, uchwalanie i opiniowanie regulaminów normujących zasady funkcjonowania Spółdzielni oraz jej organów, a także wykonywanie czynności prawnych w imieniu pracodawcy w zakresie stosunku pracy z członkami Zarządu.

Charakteryzując pracę Rady Nadzorczej należy podkreślić sumienne i czynne uczestnictwo jej członków w posiedzeniach plenarnych przy prawie pełnej frekwencji. Praca Rady Nadzorczej przebiegała zgodnie z uchwalonym ramowym Planem Pracy Rady na 2024 rok, poszerzonym i uzupełnianym o sprawy wpływające do Rady oraz wynikające z potrzeb bieżących. Rozpatrywanie spraw, w zależności od ich specyfiki kończyło się podjęciem uchwał, bądź zapisem w protokole w formie zalecenia lub wniosku.

We wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyli członkowie Zarządu, którzy omawiali tematy będące przedmiotem danego posiedzenia oraz przedstawiali informacje o bieżącej działalności Spółdzielni. Ponadto w zależności od potrzeb udział w posiedzeniach brała główna księgowa, radca prawny oraz biegły rewident.

W okresie objętym sprawozdaniem Rada Nadzorcza odbyła 10 posiedzeń plenarnych i podjęła 24 uchwały, które dotyczyły między innymi następujących spraw:

1. Uchwalenia Planu gospodarczo - finansowego, planu remontów i termorenowacji na 2024 rok oraz korekty planu gospodarczo-finansowego na rok 2024.
2. Przyjęcia sprawozdania z badania sprawozdania finansowego za rok 2023.
3. Przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy za rok 2023.
4. Określenia wysokości opłat za lokale mieszkalne i użytkowe oraz dzierżawę gruntów.
5. Określenia wysokości opłat na fundusz termorenowacyjny i remontowy.
6. Przyjęcia Planu Pracy Rady Nadzorczej na 2025 rok.
7. Wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za lata 2024 - 2025.

Uchwały podejmowane były po dyskusji poprzez głosowanie. W głosowaniach bierze się pod uwagę potrzeby związane z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, jak również oczekiwania mieszkańców. Czasami podejmowane decyzje są niezależne od Rady Nadzorczej czy Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej i wynikają z elementów lub czynników zewnętrznych, na które Spółdzielnia nie ma wpływu.

Jednym z ważniejszych zadań Rady Nadzorczej jest analiza gospodarki finansowej i podejmowanie uchwał w sprawie wysokości opłat za lokale mieszkalne i użytkowe.

Rada Nadzorcza na bieżąco była informowana o aktualnej sytuacji finansowej oraz stanie zadłużeń i windykacji.

Po szczegółowej analizie kosztów działalności oraz przewidywanych wpływów Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zmianie opłat eksploatacyjnych od 01.07.2024 roku oraz od 01.02.2025 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada największą w Brodnicy powierzchnię terenów zielonych, dróg wewnętrznych i parkingów oraz najbardziej rozbudowaną infrastrukturę zewnętrzną (między innymi boiska sportowe, place zabaw i siłownie dla dorosłych). Spółdzielnia gospodaruje na powierzchni ok. 35 ha.

Konsekwencją pandemii koronawirusa oraz wojny w Ukrainie jest skumulowanie robót remontowych i termorenowacyjnych oraz podwyższenie ich kosztów. Czynniki te pozostają poza wpływem Spółdzielni, a powodują trudności w przeprowadzeniu zaplanowanych prac. Skutkować może to wzrostem kosztów niezależnych od Spółdzielni względem obecnych założeń i planów.

Zadłużenie na koniec 2024 roku wynosiło 604.758,20 zł i zmniejszyło się w stosunku do 2023 roku o 46.722,89 zł.

Stosowane procedury w Spółdzielni oraz wzmożone działania windykacyjne (wysyłanie pism wzywających do uregulowania zadłużenia, upomnienia, kierowanie spraw do sądu czy do egzekucji komorniczej) sprawiły, że wskaźnik zadłużenia w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych spadł z 2,71% do 2,43%.

Rosnące koszty materiałów, towarów, a przede wszystkim energii mogą skutkować wzrostem opóźnień w regulowaniu przez mieszkańców i użytkowników lokali zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych lub z tytułu najmu lokali użytkowych. Nie wpłynie to jednak na pogorszenie sytuacji finansowej Spółdzielni, ani na terminowość spłaty zobowiązań wobec kontrahentów czy budżetu państwa.

Rada Nadzorcza sprawdzała również stan realizacji wniosków członków z Walnego Zgromadzenia. Wnioski są w trakcie realizacji.

Członkowie Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej uczestniczyli jako obserwatorzy w trzech przetargach ogłoszonych przez Spółdzielnię. Jeden z członków Komisji Rewizyjnej wraz z komisją przetargową uczestniczył w otwarciu, sprawdzeniu kompletności złożonych ofert i wyboru oferentów. Nie stwierdzono nieprawidłowości.

Jednym z głównych zadań Rady Nadzorczej jest analiza i ocena wyniku ekonomicznego działalności Spółdzielni Mieszkaniowej m.in. poprzez ocenę sprawozdania finansowego, badanego przez biegłego rewidenta.

Rada Nadzorcza podjęła decyzję o przeprowadzeniu badania sprawozdania finansowego przez uprawnioną firmę audytorską: KPW Audytor z Łodzi.

Wynika z niego co następuje:

1. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2024 rok wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę **60.823.407,71 zł.**

2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r. zamyka się zyskiem netto w wysokości **787.819,95 zł**.

Sprawozdanie finansowe przedstawia informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy.

Sporządzone zostało zgodnie z zasadami rachunkowości oraz przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

W oparciu o bieżącą kontrolę prowadzoną przez Radę oraz sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego przeprowadzonego przez biegłego rewidenta stwierdza się, że działalność finansowa była prowadzona rzetelnie i bez uszczerbku dla członków Spółdzielni Mieszkaniowej.

Windykacja należności i zadłużeń była prowadzona prawidłowo.

Wszystkie zdarzenia i operacje finansowe były prawidłowo zarejestrowane i udokumentowane, co stwierdziła Rada Nadzorcza przyjmując przedstawione sprawozdanie finansowe za rok 2024, przedyskutowała i potwierdziła Uchwałą Nr 4/2025.

Oceniając pracę Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza stwierdza, że wykonywał on swoje obowiązki i zadania zgodnie z zatwierdzonym planem działania, Statutem i Prawem Spółdzielczym, dla dobra ogółu członków Spółdzielni i ich rodzin. Uchwalone przez Radę Nadzorczą uchwały i postanowienia wykonywał rzetelnie. W sprawach wymagających szerokiej konsultacji i ważnych dla Spółdzielni, Zarząd konsultował się z Radą Nadzorczą, odwoływał się też do opinii ogółu członków Spółdzielni. Rada Nadzorcza zapoznała się ze sprawozdaniem Zarządu z działalności za rok 2024.

Po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z badania sprawozdania finansowego za rok 2024 oraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej stwierdza, że sprawozdanie finansowe za 2024 rok zostało sporządzone prawidłowo, działalność Zarządu Spółdzielni za rok 2024 nie powoduje żadnych zastrzeżeń oraz uwag i będzie wnioskowała do Walnego Zgromadzenia o:

1. Przyjęcie sprawozdania finansowego za 2024 rok.
2. Udzielenie absolutorium Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej za 2024 rok.
3. Przeznaczenie zysku netto w wysokości **787.819,95 zł** w następujący sposób: kwotę **500.000,00 zł** na dofinansowanie eksploatacji lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach oraz kwotę **287.819,95 zł** na zasilenie funduszu termorenowacyjnego.

Powyższy wniosek przedstawia się Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej do przyjęcia poprzez głosowanie.


Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Jan Blank

