

SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ

**Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych
„Zakole”
w Toruniu
z działalności za 2019 r.**

I. Sprawy organizacyjne

1. Rada Nadzorcza na kadencję 2017-2020 wybrana została przez Walne Zgromadzenie w dn. 30.06.2017 r. a jej członkowie pełnili w niej funkcje:
 - a) p. Mirosław Martenka
 - przewodniczący do dnia 31.01.2019 r.
 - członek od dnia 1.2.2019 r.
 - b) p. Urszula Kwiatkowska
 - z-ca przewodniczącego do dnia 31.01.2019 r.
 - przewodnicząca Rady od 1.02.2019 r.
 - c) p. Ewa Munnik – sekretarz
 - w okresie od 1.01.19 r. do 31.01.19 r. oddelegowana do pracy w Zarządzie
 - d) p. Andrzej Felczak – członek
 - e) p. Józef Stefański
 - członek do dnia 31.01.2019 r.
 - z-ca przewodniczącej Rady od dnia 1.02.2019 r.

2. Rada w 2019 r. odbyła 13 protokołowanych posiedzeń.
W posiedzeniach brali udział członkowie Zarządu oraz gł. księgową Spółdzielni.

II. Działalność merytoryczna

W 2019 r. Rada Nadzorcza, zgodnie ze swoimi kompetencjami określonymi w statucie, zajmowała się całokształtem działalności Spółdzielni podejmując uchwały, analizując przedstawione przez Zarząd informacje i inne dokumenty.

1. Rada Nadzorcza analizowała i opiniowała sprawy rozpatrywane następnie przez Walne Zgromadzenie, które odbyło się w dn. 28.06.2019 r. a w tym:
 - 1) zdecydowała, że badanie sprawozdania finansowego za 2018 r. zostanie przeprowadzone przez Radę we własnym zakresie zgodnie z postanowieniami statutu. W wyniku badania Rada oceniła sprawozdanie pozytywnie i przedstawiła Walnemu Zgromadzeniu z wnioskiem o zatwierdzenie. Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdania.
 - 2) przyjęła do wiadomości czas, miejsce i porządek obrad przedstawiony przez Zarząd,
 - 3) przyjęło sprawozdanie Zarządu z działalności za 2018 r. oceniając je pozytywnie oraz sprawozdanie Rady za 2018 r.
 - 4) przyjęło do wiadomości stan przygotowań organizacyjnych do Walnego Zgromadzenia: zawiadomienie członków pisemnie w statutowym terminie, wyłożenie materiałów do zapoznania się z określeniem terminu wyłożenia i inne.
2. Analizowano okresowo informacje dot. zadłużeń z tyt. używania lokali i garaży.
Zadłużenia wynosiły:
 - 1) na 31.12.2018 r. - 55.005,02 zł.
 - 2) na 31.05.2019 r. - 44.887,82 zł.
 - 3) na 30.06.2019 r. - 63.703,18 zł.
 - 4) na 31.10.2019 r. - 67.930,25 zł.
3. Analizowano wykonanie planu gospodarczo-finansowego za 2018 r. oraz przewidywane potrzeby w 2019 r. w wyniku czego Rada uchwaliła plan gospodarczo-finansowy na 2019 r.

4. Analizowano informacje dot. realizacji wniosków o ustanowienie odrębnych własności. Wg stanu na 31.12.2019 r. odrębne własności ustanowiono dla 105 mieszkań, 2 lokali użytkowych, 31 garaży i 1 pomieszczenia gospodarczego.
5. Uchwalono plan remontów na 2019 r.
6. Okresowo analizowano stopień wykonania planu gospodarczo-finansowego na 2019 r. (na poszczególne kwartały)
7. Rada zapoznała się z protokołem po kontroli Zakładu Ubezpieczeń Społecznych. Kontrola odbyła się 20.03 oraz od 27.03 do 29.03.2019 r. i obejmowała okres od 1.01.2016 r. do 31.12.2018 r. Zaleceń pokontrolnych nie wydano.
8. Rada zapoznała się raportem z kontroli prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych, którą przeprowadzili w dn. 30.10.2019 r. pracownicy PKO BP SA. Nie stwierdzono naruszenia obowiązujących zasad i w wyniku tego nie wydano żadnych zaleceń pokontrolnych.
9. Rada informowana była o kontrolach przeprowadzanych przez PINB w Toruniu w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz prowadzenia stosownej dokumentacji.
10. Rozpatrzono informację o realizacji planu remontów na 2019 r. i przyjęto ją do akceptującej wiadomości.
11. Zapoznano się ze stanem przygotowań zasobów do okresu zimowego 2019-2020.
12. Dokonano analizy wykonania przyjętego planu pracy Rady na 2019 r. Nadto przyjęto plan pracy Rady na 2020 r.
13. Sprawy dot. składu Zarządu.
 - 1) w wyniku ogłoszonego w grudniu 2018 r. konkursu na wybór prezesa Zarządu i jego rozpatrzenia, Rada podjęła uchwałę nr 1/19 z dn. 3.01.2019 r. o odwołaniu z dn. 13.01.2019 r. p. Ludwika Dmochowskiej ze stanowiska pełniącej obowiązki prezesa Zarządu.
Wobec powyższego Rada podjęła w wyniku głosowania tajnego uchwałę 2/19 o wyborze p. mgr inż. Jerzego Myszkowskiego na funkcję prezesa Spółdzielni z mocą od 14.01.2019 r.
 - 2) dn. 29.01.2019 r. Rada Nadzorcza uchwałą nr 4/19 powołała p. Małgorzatę Wieczorek na stanowisko zastępcy prezesa Zarządu z mocą od 1.02.2019 r.
Aktualnie Zarząd działa w składzie 2-osobowym, tj. p. mgr inż. Jerzy Myszkowski i p. Małgorzata Wieczorek.

III. Sytuacja finansowa Spółdzielni.

1. W wyniku analizy sprawozdania finansowego za 2019 r. Rada Nadzorcza stwierdza, że bilans za rok 2019 sporządzony na dzień 31.12.2019 r. wykazuje po stronie aktywów i pasywów kwotę 7.087.829,79 zł..

Na aktywa	7.087.829,79 zł.
składają się:	
1) aktywa trwałe wykazujące kwotę	5.824.526,10 zł.
w tym:	
a) rzeczowe aktywa trwałe	5.792.733,47 zł.
b) wartości niematerialne i prawne	0,00 zł.
c) należności długoterminowe od pozostałych jednostek (kredyt 40-letni)	65.216,86 zł.
2) aktywa obrotowe	1.263.303,69 zł.

Na pasywa składają się:	7.087.829,79 zł.
1) fundusze Spółdzielni	5.712.763,66 zł.
2) zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1.375.066,13 zł.

2. Rachunek zysków i strat za 2019 r. wykazuje zysk bilansowy netto 35.500,42 zł.
3. Sprawozdanie finansowe za 2019 r. obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2019 r., bilans, rachunek zysków i strat za 2019 r. wraz z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami za rok 2019 oraz informacją sporządzoną na dzień 31.12.2019 r.
4. Zgodnie z ustawą z dn. 29.09.1994 r. o rachunkowości (z późn. zmianami) nasza Spółdzielnia nie ma obowiązku przeprowadzania badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta.
Rada ze względów oszczędnościowych postanowiła przeprowadzić badanie sprawozdania finansowego za 2019 r. we własnym zakresie w ramach swych statutowych kompetencji.
5. W wyniku analizy sprawozdania finansowego za 2019 r. Rada stwierdza, że:
- 1) sprawozdanie finansowe za 2019 r. zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami a podstawą jego sporządzenia są prowadzone księgi rachunkowe,
 - 2) sprawozdanie przedstawia wszystkie informacje istotne dla oceny rentowności oraz wyniku finansowego,
 - 3) nie stwierdza się zagrożenia utraty płynności finansowej z tym, że nadal należy dążyć do zmniejszenia zadłużeń z tyt. opłat za używanie lokali i garaży.

Rada Nadzorcza uwzględniając wyniki sprawozdania finansowego za 2019 r. sprawozdanie oceniła pozytywnie i je przyjęła. Rada proponuje, aby Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie finansowe za 2019 r. a nadwyżkę bilansową (zysk) netto w kwocie 35.500,42 zł. przeznaczyło na pokrycie kosztów eksploatacji w 2021 r.

IV. Wnioski.

Rada Nadzorcza uwzględniając całoroczną działalność Spółdzielni oraz uzyskane wyniki finansowe uznaje, że Spółdzielnia w 2019 r. działała prawidłowo. Nadal jednak problemem są zadłużenia z tyt. używania lokali i garaży, które w znacznym stopniu powodują określone trudności z terminowym regulowaniem należności za świadczone na rzecz Spółdzielni usługi.

Mając na uwadze wyniki sprawozdania finansowego oraz przyjęte przez Radę materiały przygotowane do rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza przedkłada Walnemu Zgromadzeniu ze swoją pozytywną opinią wnioski o:

- 1) zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2019 r.
- 2) zatwierdzenie podziału nadwyżki bilansowej za 2019 r.
- 3) przyjęcie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu z działalności za 2019 r.
- 4) udzielenie członkom Zarządu absolutorium za 2019 r.
- 5) uchwalenie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2020-2021.
- 6) określenie najwyższej sumy zobowiązań.
- 7) wybór Rady Nadzorczej.

SEKRETAŃZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ