

SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ

**Spółdzielni Mieszkaniowej Budowy Domów Jednorodzinnych
„Zakole”
w Toruniu
z działalności za 2020 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. Urszula Kwiatkowska - przewodnicząca
 - b) p. Józef Stefański - zca przewodniczącej
 - c) p. Ewa Munnik - sekretarz,
 - d) p. Andrzej Felczak - członek,
 - e) p. Mirosław Martenka - członek

Zgodnie z ustawą z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (art. 90 a) kadencja Rady Nadzorczej ulega przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni.

2. Rada w 2020 r. odbyła 14 protokołowanych posiedzeń.
W posiedzeniach brali udział członkowie Zarządu.

II. Działalność merytoryczna

W 2020 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 m.in. sprawy:
 - 1) zdecydowała, że badanie sprawozdania finansowego za 2019 r. zostanie przeprowadzone przez Radę we własnym zakresie zgodnie z postanowieniami statutu. W wyniku badania Rada oceniła sprawozdanie pozytywnie.
 - 2) przyjęto sprawozdanie Zarządu z działalności za 2019 r. oceniając je pozytywnie oraz sprawozdanie Rady za 2019 r.
2. Rada zapoznała się z informacją dot. ustawowego przedłużenia terminu zwołania Walnego Zgromadzenia.
3. Analizowano okresowo informacje dot. zadłużeń z tyt. używania lokali i garaży.
Zadłużenia wynosiły:
 - 1) na 31.12.2019 r. - 133.374,06 zł.
 - 2) na 31.05.2020 r. - 130.035,19 zł.
 - 3) na 30.06.2020 r. - 156.171,60 zł.
 - 4) na 31.10.2020 r. - 142.762,85 zł.
4. Rada zapraszała na swoje posiedzenia osoby posiadające największe zadłużenia czynszowe, celem omówienia sposobu spłaty długu.
5. Analizowano wykonanie planu gospodarczo-finansowego za 2019 r. oraz przewidywane potrzeby w 2020 r. w wyniku czego Rada uchwaliła plan gospodarczo-finansowy na 2020 r.
6. Analizowano informacje dot. realizacji wniosków o ustanowienie odrębnych własności.
Na 31.12.2020 r. stan wyodrębnionych własności nie uległ zmianie i wynosi: 105 mieszkań, 2 lokale użytkowe, 31 garaży i 1 pomieszczenie gospodarczego.
7. Uchwalono plan remontów na 2020 r.

8. Okresowo analizowano stopień wykonania planu gospodarczo-finansowego na 2020 r. (na poszczególne kwartały).
9. Zapoznano się z pismem ZRSM w sprawie terminu zatwierdzenia sprawozdania finansowego.
10. Rada zapoznała się z raportem z kontroli prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych, którą przeprowadzili w dn. 28.10.2020 r. r. pracownicy PKO BP SA. Nie stwierdzono naruszenia obowiązujących zasad i w wyniku tego nie wydano żadnych zaleceń pokontrolnych.
11. Rada informowana była o kontrolach przeprowadzanych przez PINB PG w Toruniu w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz prowadzenia stosownej dokumentacji.
12. Rada zapoznała się z wnioskami mieszkańców dot. sprzątnięcia klatek schodowych przez firmę sprzątającą.
13. Rozpatrzono informację o realizacji planu remontów na 2020 r. i przyjęto ją do akceptującej wiadomości.
14. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę w spr. wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości spółdzielni poprzez ustanowienie służebności gruntowej.
Uchwała została podjęta w celu uregulowania prawnego, wpisania w księgach wieczystych wzajemnych służebności Spółdzielni i Apro Investment.
15. Zapoznano się ze stanem przygotowań zasobów do okresu zimowego 2020-2021.
16. Dokonano analizy wykonania przyjętego planu pracy Rady na 2020 r. Nadto przyjęto plan pracy Rady na 2021 r.
17. Sprawy dot. składu Zarządu.
 - 1) w dniu 26.05.2020 r. Rada podjęła uchwałę nr 3/20 w sprawie wyboru p. Jolanty Łojek na członka Zarządu
 - 2) w dn. 23.07.2020 r. Rada podjęła uchwałę o odwołaniu p. Jerzego Myszkowskiego z funkcji prezesa Zarządu.
 - 3) Rada Nadzorcza ogłosiła konkurs na stanowisko prezesa Zarządu.
Uchwałą nr 6/20 z dn. 8.09.2020 r. wybrano p. mgr inż Elżbietę Kunsztowicz na prezesa Zarządu.Aktualnie Zarząd działa w składzie 2-osobowym tj. Elżbieta Kunsztowicz i Małgorzata Wieczorek.

III. Sytuacja finansowa Spółdzielni

1. W wyniku analizy sprawozdania finansowego za 2020 r. Rada Nadzorcza stwierdza, że bilans za rok 2020 sporządzony na dzień 31.12.2020 r. wykazuje po stronie aktywów i pasywów kwotę 7.265.592,51 zł.

Na aktywa	7.265.592,51	zł.
składają się:		
1) aktywa trwałe wykazujące kwotę	5.970.010,55	zł.
w tym:		

a) rzeczowe aktywa trwałe	5.954.427, 44 zł.
b) wartości niematerialne i prawne	0,00 zł.
c) należności długoterminowe od pozostałych jednostek (kredyt 40-letni)	15.583,11 zł.
2) aktywa obrotowe	1.295.581,96 zł.

Na pasywa **7.265.592,51 zł.**
składają się:

1) fundusze Spółdzielni	5.912.788,57 zł.
2) zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	1.352.803,94 zł.

2. Rachunek zysków i strat za 2020 r. wykazuje zysk bilansowy netto 32.538,66 zł.
3. Sprawozdanie finansowe za 2020 r. obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego za 2020 r. , bilans, rachunek zysków i strat za 2020 r. wraz z dodatkowymi informacjami i objaśnieniami za rok 2020 oraz informacją sporządzoną na dzień 31.12.2020 r.
4. Rada Nadzorcza uchwałą nr 1/21 z dn. 26.01.2021 r. podjęła decyzję o badaniu sprawozdania finansowego przez podmiot uprawniony do przeprowadzenia takich badań. Uchwałą nr 5/21 dokonała wyboru Spektrum Audyt sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2020 r.
5. W wyniku analizy sprawozdania finansowego za 2020 r. Rada stwierdza, że:
 - 1) sprawozdanie finansowe za 2020 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 2020 r. sprawozdanie oceniła pozytywnie i je przyjęła. Rada proponuje, aby Walne Zgromadzenie zatwierdziło sprawozdanie finansowe za 2020 r. a nadwyżkę bilansową (zysk) netto w kwocie 32.538,66 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 2020 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 Rada Nadzorcza przedkłada Walnemu Zgromadzeniu ze swoją pozytywną opinią uchwały niezbędne do funkcjonowania Spółdzielni:

- 1) zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2020 r.
- 2) zatwierdzenie podziału nadwyżki bilansowej za 2020 r.
- 3) przyjęcie sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu z działalności za 2020 r.
- 4) określenie najwyższej sumy zobowiązań
- 5) zatwierdzenie sporządzania sprawozdania finansowego w formie uproszczonej dla jednostek małych (art. 3 ust. 1 c ustawy o rachunkowości).

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ