

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BRODNICY ZA 2025 ROK

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy w roku 2025 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 2025 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 i podjęła 26 uchwał, które dotyczyły między innymi następujących spraw:

1. Uchwalenia planu gospodarczo – finansowego, planu remontów i termorenowacji na 2025 rok oraz korekty planu gospodarczo-finansowego na rok 2025.
2. Przyjęcia sprawozdania z badania sprawozdania finansowego za rok 2024.
3. Przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy za rok 2024.
4. Określenia wysokości opłat za lokale użytkowe, piwnice oraz dzierżawę gruntów.
5. Uchwalenie pięcioletniego planu termorenowacji budynków.
6. Przyjęcia Planu Pracy Rady Nadzorczej na 2026 rok.
7. Aktualizacji regulaminów Spółdzielni.



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.

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 przetargach ogłaszanych przez Spółdzielnię. Jeden z członków Komisji Rewizyjnej wraz z komisją przetargową uczestniczył w otwarciu, sprawdzeniu kompletności złożonych ofert i wyboru oferentów. Nie stwierdzono nieprawidłowości.

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.

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.

W roku 2025 zmienione opłaty eksploatacyjne obowiązywały od 01.02.2025 roku.

Po analizie kosztów działalności oraz przewidywanych wpływów, w tym dofinansowania eksploatacji z podziału nadwyżki finansowej za rok 2024, Rada Nadzorcza podjęła decyzję o pozostawieniu opłat eksploatacyjnych na rok 2026 bez zmian. Było to możliwe dzięki dofinansowaniu eksploatacji z podziału zysku za rok 2024 w kwocie 500 tys. zł.

Zadłużenie na koniec 2025 roku wynosiło 652.155,08 zł i zwiększyło się w stosunku do 2024 roku o 47.396,88 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 zmniejszył się z 2,42% do 2,30%.

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.

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

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

Wynika z niego co następuje:

1. Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 rok wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę bilansową **58.283.257,85 zł.**
2. Rachunek zysków i strat za okres od 1.01.2025r. do 31.12.2025r. zamyka się zyskiem netto w wysokości **812.292,45 zł.**



Rok 2025 to kolejny rok, w którym Spółdzielnia Mieszkaniowa w Brodnicy wypracowała wysoki zysk. Dzięki temu możliwe będzie dofinansowanie eksploatacji i funduszu termorenowacyjnego, co będzie z korzyścią dla członków i ograniczy przyszły wzrost opłat. 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 2025, przedyskutowała i potwierdziła Uchwałą Nr 5/2026.

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.

Po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z badania sprawozdania finansowego za rok 2025 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej stwierdza, że sprawozdanie finansowe za 2025 rok zostało sporządzone prawidłowo, działalność Zarządu Spółdzielni za rok 2025 nie powoduje żadnych zastrzeżeń oraz uwag i będzie wniosowała do Walnego Zgromadzenia o:

1. Przyjęcie sprawozdania finansowego za 2025 rok.
2. Udzielenie absolutorium Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej za 2025 rok.
3. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej (zysku netto) w wysokości **812.292,45 zł** w następujący sposób: kwotę **500.000,00 zł** na dofinansowanie eksploatacji w poszczególnych nieruchomościach oraz kwotę **312.292,45 zł** na zasilenie funduszu termorenowacyjnego.

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


Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Jan Blank