

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej
KOLSKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O. w Kole
za rok obrotowy 2022**

1. Działalność Rady Nadzorczej KTBS Sp. z o.o. w Kole w 2022 roku.

Rada Nadzorcza Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o w Kole działa w oparciu o przepisy Kodeksu Spółek Handlowych, Akt Założycielski „Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz Regulamin Rady Nadzorczej Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Kole.

2. Skład Rady Nadzorczej

Skład Rady Nadzorczej Spółki od 01.01.2022r. do 31.12.2022r. przedstawiał się następująco:

- Mateusz Cieślak - Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Włodzimierz Łasiński – Członek Rady Nadzorczej
- Maciej Goździkowski – Członek Rady Nadzorczej

Na przełomie roku Rada Nadzorcza w drodze Uchwały Zgromadzenia Wspólników została powołana na nowo. Z tego też powodu pierwsze posiedzenie Rady wymagało ponownego wyłonienia przewodniczącego Rady Nadzorczej w drodze głosowania.

3. Forma, zakres i tryb wykonywania nadzoru

W ramach funkcji nadzoru, Rada w okresie sprawozdawczym zajmowała się wypełnianiem statutowych obowiązków, a przede wszystkim wykonywała stały nadzór nad działalnością Spółki we wszystkich jej dziedzinach działalności oraz służyła Zarządowi głosem doradczym i konsultacyjnym w podejmowaniu istotnych dla Spółki decyzji, co było możliwe dzięki wykorzystaniu wiedzy i doświadczenia zawodowego członków Rady. Rada Nadzorcza formułowała zalecenia i uwagi. Zarząd otrzymywał od Rady Nadzorczej niezbędne wskazówki oraz wsparcie decyzyjne dla swoich działań jak również wymagane akceptacje i zgody na dokonanie istotnych czynności i zawieranie istotnych transakcji.

Chociaż sytuacja epidemiczna uległa poprawie w 2022 roku, to nadal Rada starała ograniczać bezpośrednie wizyty w siedzibie spółki czy odbywać osobiste posiedzenia, aby nie narażać zdrowia pracowników Spółki czy członków Rady. Duża część zadań nadzorczych pomiędzy posiedzeniami było więc wykonywana w ramach teleinformatycznych sposobów komunikacji.

W trakcie roku 2022, za który Rada przedkłada sprawozdanie, Rada odbyła 5 (pięć) protokołowanych posiedzeń w terminach:

- 31.01.2022r.
- 22.04.2022r.
- 10.06.2022r.
- 09.09.2022r.

- 08.12.2022r.

Wszystkie powyższe posiedzenia udało się odbyć w siedzibie Spółki w terminie wynikającym z przepisów oraz w składzie umożliwiającym podejmowanie uchwał.

W trakcie w/w posiedzeń Rada Nadzorcza podjęła łącznie osiem uchwał:

- 1) Uchwała nr 1/2022 w sprawie wyboru Przewodniczącego Rady Nadzorczej Kolskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Kole
- 2) Uchwała nr 2/2022 w sprawie ustalenia wysokości Wynagrodzenia Zmiennego Prezesa Zarządu oraz zmiany umowy o świadczenie usług w zakresie zarządzania zawartej pomiędzy Spółką i Prezesem Zarządu
- 3) Uchwała nr 3/2022 ws. ustalenia wskaźników określających wykonanie celów zarządczych, wartości referencyjnych oraz trybu i sposobu oceny ich wykonania dla Prezesa Zarządu KTBS sp. z o.o. w Kole Jarosława Tkacza
- 4) Uchwała nr 4/2022 ws. oceny sprawozdania finansowego za rok 2021
- 5) Uchwała nr 5/2022 ws. oceny sprawozdania zarządu z działalności za rok 2021
- 6) Uchwała nr 6/2022 ws. opinii o wniosku zarządu o sposobie podziału zysku netto za rok 2021
- 7) Uchwała nr 7/2022 ws. wniosku do Zgromadzenia Wspólników o podjęcie uchwały o udzielenie absolutorium Panu Jarosławowi Tkaczowi z wykonania obowiązków za rok 2021
- 8) Uchwała nr 8/2022 ws. przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2021

W 2022 roku Rada Nadzorcza była informowana pisemnie o skargach od osób mieszkających w zasobach zarządzanych przez Spółkę. Rada Nadzorcza starała się w każdym takim przypadku zbadać istotę problemu oraz zweryfikować podejście Zarządu do przedstawionych w pismach problemów.

Wspólnym elementem każdego z posiedzeń była drobiazgowa ocena bieżących wyników ekonomiczno-finansowych Spółki. Z największym zaangażowaniem i dbałością Rada Nadzorcza zajmowała się omawianiem sytuacji gospodarczej, a przede wszystkim płynności finansowej spółki oraz jej przewidywanym rozwojem z uwzględnieniem działań podejmowanych przez Spółkę.

Rada Nadzorcza na każdym posiedzeniu zapoznawała się również z informacją Prezesa Zarządu o zawartych umowach oraz zakupach o wartości przekraczających 1000zł (jeden tysiąc złotych).

Mając na uwadze długofalowy rozwój Spółki, Rada Nadzorcza z dużą intensywnością weryfikowała działania Zarządu w celu zwiększenia przychodów ze sprzedaży usług, upatrując w tym obszarze szansy na zwiększenie zysku i zbudowanie zdolności kredytowej pod potencjalne inwestycje.

Przy każdym posiedzeniu lub rozmowie, członkowie Rady weryfikowali zaangażowanie Zarządu w aktywne pozyskiwanie nowych źródeł przychodów dla Spółki. Znając rozpoznawalność, stabilność i gwarancję świadczonych usług przez Spółkę w Kole, Rada upatrywała w 2022 roku szansy na znaczne zwiększenie obszaru działania Spółki.

Podsumowując, poprzez ustalone cele zarządcze oraz dyskusje na posiedzeniach, Rada Nadzorcza starała się stymulować aktywności Zarządu w kierunku zwiększania zakresu działania spółki.

4. Badanie sprawozdań za rok 2022

Działając na podstawie postanowień art. 219 §3 Kodeksu Spółek Handlowych oraz § 42 Aktu Założycielskiego Spółki, Rada Nadzorcza dokonała analizy i oceny niżej wymienionych dokumentów w zakresie ich zgodności z księgami i dokumentami, jak i ze stanem faktycznym:

- sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2022
- sprawozdania Zarządu z działalności Spółki w roku obrotowym 2022
- bilansu wykazującego po stronie aktywów i pasywów 6.202.160,91 zł
- rachunku zysków i strat 01.01.2022 – 31.12.2022 wykazującego zysk w kwocie 166.479,85 zł,
- dodatkowych informacji i objaśnień

a. Sprawozdanie finansowe

W 2022 roku Rada Nadzorcza na podstawie przedłożonych sprawozdań i dokumentów mogła zaopiniować sprawozdanie finansowe za rok 2022 jako rzetelne.

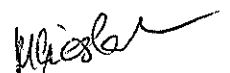
b. Sprawozdanie Zarządu

Rada Nadzorcza poddała analizie sprawozdanie Zarządu z działalności KTBS Sp. z o.o za rok obrotowy 2022.

Rada Nadzorcza zwraca uwagę szczególnie na poniższe aspekty:

- Sprawozdanie poprawnie przedstawia podejmowane działania gospodarcze, a także pozwala na ocenę kondycji finansowej i majątkowej Spółki.
- Sprawozdanie prawidłowo określa kierunki rozwoju Spółki na lata następne.
- Sprawozdanie prawidłowo identyfikuje zagrożenia działalności Spółki, szczególnie aspekt związanych ze szczególnym rodzajem działalności i efektami ubożenia społeczeństwa, zagrażający realizacji zadań inwestycyjnych czy bieżących w zarządzanych nieruchomościach.
- Niepokojącą informacją jest miesięczne wynagrodzenie brutto. Bliskie minimalnego wynagrodzenia sugeruje, że Spółka nie wytwarza odpowiedniej wartości dla swoich usługobiorców.
- Rada pozytywnie ocenia wypracowany zysk na koniec roku obrotowego.

5. Podsumowanie



W ramach podsumowania roku 2022, Rada Nadzorcza wskazuje konieczność dalszych działań zmierzających w kierunku poszerzenia świadczonych usług, nawet wykraczających poza granice miasta Koło.

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działania zmierzające do utrzymania pozytywnego wyniku finansowego spółki. Widoczne są tutaj skuteczne działania Prezesa Zarządu w celu trzymania reżimu finansowego i optymalizacji kosztów bieżących Spółki.

Wyniki finansowe dają szansę na rozpoczęcie nowej inwestycji mieszkaniowej przy współdziale BGKu oraz Gminy Miejskiej Koło. Rozpoczęte przygotowania w tym obszarze w 2021 r. Rada Nadzorcza przyjmuje pozytywnie i postrzega jako strategicznie istotne w celu umożliwienia rozwoju Spółki. Negatywnie przez Radę odbierany jest fakt braku kontynuacji realizacji tego celu przy współdziale Gminy Miejskiej Koło.

Pozytywnym aspektem, wartym odnotowania, jest osiągnięcie zysku za 2022 rok, mimo wyraźnie odczuwalnego kryzysu ekonomicznego i szalejącej inflacji. Cieszy też, że mimo tak niesprzyjających warunków makroekonomicznych Spółka była w stanie zwiększyć zysk netto względem roku poprzedniego.

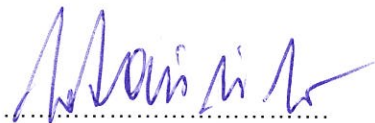
Rada Nadzorcza rekomenduje Zgromadzeniu Wspólników zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółki za rok obrotowy 2022.

Rada Nadzorcza stawia wniosek, aby Walne Zgromadzenie udzieliło Prezesowi Zarządu Spółki p. Jarosławowi Tkaczowi z wykonania obowiązków od 01.01.2022 roku do 31.12.2022 roku absolutorium z wykonywania obowiązków w roku obrotowym 2022.

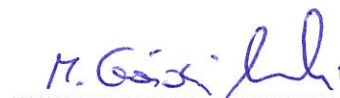
Rada Nadzorcza przychyliła się do propozycji wniosku Zarządu o sposobie podziału zysku netto za rok 2022.



Mateusz Cieślak



Włodzimierz Łasiński



Maciej Goździkowski