

# **Ocena działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu w świetle wyników przeprowadzonej lustracji działalności inwestycyjnej Spółdzielni w okresie 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r. i badania sprawozdania finansowego za 2017 rok.**

## **LUSTRACJA**

**Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu przeprowadził w okresie od 07.08.2017 r. do 28.08.2017 r. lustrację działalności inwestycyjnej Spółdzielni za okres od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r.**

**Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:**

1. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
2. Podstawy prawne i organizacyjne prowadzonej przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej.
3. Potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycyjny.
4. Sprawy terenowo - prawne.
5. Przygotowanie inwestycji.
6. Realizacja inwestycji – kontynuacja.
7. Inwestycje zakończone, przekazywanie budynków do eksploatacji.
8. Nadzór inwestorski w trakcie realizacji inwestycji.
9. Finansowanie i rozliczanie inwestycji.
10. Usuwanie wad i usterek, przeglądy gwarancyjne.

*Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Kierownika Działu Inwestycji i pracowników, których zakres czynności obejmował badane zagadnienia.*

**Dokumentacja związana z przygotowaniem i realizacją inwestycji jest kompletna i zgodna z wymogami prawa.**

**Umowy o budowę lokali były zawierane na podstawie wstępnych kosztów inwestycji zatwierdzonych przez Zarząd.**

**Zakres rzeczowy inwestycji zakończonych w roku 2016 posiada pełne zabezpieczenie w spisanych umowach o budowę lokali mieszkalnych, miejsc postojowych z wyjątkiem budynku przy ul. Małachowskiego 7-9.**

**Na podstawie ustaleń zawartych w protokole z przeprowadzonej lustracji częściowej Spółdzielni za rok 2016, zgodnie z art. 93 § 1a ustawy – Prawo Spółdzielcze nie proponuje się zaleceń i wniosków polustracyjnych.**

#### **Ocena działalności Spółdzielni.**

**W oparciu o sprawozdane dokumenty w przedmiocie przygotowania, realizacji finansowania i rozliczenia inwestycji stwierdzono, że zasady legalności, gospodarności i rzetelności działania zostały przez Młodzieżową Spółdzielnię Mieszkaniową w Toruniu zachowane.**

*Protokół z lustracji liczy 37 stron maszynopisu oraz 7 załączników. Protokół z przeprowadzonej lustracji znajduje się do wglądu dla członków Spółdzielni w jej siedzibie.*

#### **BADANIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2017 ROK**

W dniach od 19.02.2017 r. do 30.03.2017 r. zostało przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2017 rok. Badanie przeprowadziła Spółka „MASTERFIN” Firma Audytorska Sp. z o.o z siedzibą w Krakowie.

Naczelnym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Przegląd przeprowadzono stosownie do postanowień:

1. ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1089),
2. krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
3. ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późn. zm.),
4. ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.)
5. Statutu Spółdzielni.

**Zbadane sprawozdanie w opinii Biegłego Rewidenta przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r. jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości, zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi spółdzielnie przepisami prawa i postanowieniami statutu.**

**Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2017 rok obejmuje:**

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2017 r.;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.
- zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy 2017;
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy za rok 2017;
- dodatkowe informacje i objaśnienia za rok obrotowy;
- sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w roku obrotowym 2017.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2017 roku po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą: 350.446.515,29 zł, rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami uzyskany z działalności GZM kwotą 1.297.430,62 zł, zysk netto uzyskany z pozostałej działalności gospodarczej w wysokości 1.483.710,34 zł. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. wykazuje zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę: 1.367.950,67 zł, zestawienie zmian w funduszu własnym wykazuje zwiększenie o kwotę 11.422.726,68 zł.

*Sprawozdanie z badania finansowego liczy 21 stron maszynopisu.*

**Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości, informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zwartymi w sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdzono istotnych zniekształceń w sprawozdaniu z działalności.**

Reasumując, sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra i bezpieczna, nie stwarza zagrożenia do kontynuowania jej działalności.

### **Podsumowanie i ocena działalności Spółdzielni**

W ciągu całego roku sprawozdawczego Rada Nadzorcza nadzorowała pracę Zarządu w zakresie realizacji zadań określonych w planie gospodarczo – finansowym Spółdzielni z uwzględnieniem zachowania płynności finansowej, realizacji uchwał organów statutowych Spółdzielni.

Uchwały Rady Nadzorczej i pozostałych organów statutowych były realizowane przez Zarząd MSM, Komisje Rady Nadzorczej szczegółowo kontrolowały wyniki działalności Spółdzielni zwracając uwagę na koszty realizowanych zadań. Regularne kontrole Komisji skupiały się przede wszystkim na jakości i poprawności wykonywanych zadań.

**Sprawując funkcje nadzorczo – kontrolne Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Spółdzielni. Ocena tę potwierdzają również wyniki przeprowadzonej lustracji oraz badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni.**

### **Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o:**

- 1/ zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok,
- 2/ zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2017 rok,
- 3/ udzielenie absolutorium dla poszczególnych członków Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej :

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| - Sławomira Konieczki  | - Prezesa Zarządu      |
| - Ewy Kurczewskiej     | - Z-cy Prezesa Zarządu |
| - Janusza Żółtowskiego | - Członka Zarządu      |

Rada Nadzorcza  
Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej