

**Ocena działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu
w świetle wyników przeprowadzonej lustracji pełnej
obejmującej całokształt działalności Spółdzielni
w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2023r.,
w tym budownictwa mieszkaniowego za 2023 r.
oraz badania sprawozdania finansowego za 2024 rok.**

LUSTRACJA

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Warszawie przeprowadził w dniach od 02.09.2024 r. do 29.10.2024 r. lustrację pełną obejmującą całokształt działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r., w tym budownictwa mieszkaniowego za 2023 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- I. Organizacja Spółdzielni.
- II. Organizacja i działalność organów samorządowych Spółdzielni.
- III. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
- IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
- V. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych.
- VI. Inwestycje.
- VII. Gospodarka finansowa.
- VIII. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów, na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- analiza planów i sprawozdań z działalności Spółdzielni,
- dane tabelaryczne ilustrujące działalność Spółdzielni,
- regulaminy i inne wewnętrzne unormowania działalności Spółdzielni,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja i ewidencja księgową Spółdzielni,
- dokumentacja dotycząca działalności Spółdzielni w zakresie objętym lustracją.

W ramach aktualnej lustracji zbadano sposób i zakres realizacji wniosków polustracyjnych z poprzedniej pełnej lustracji za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r. Wnioski polustracyjne zostały zrealizowane. Dwie przeprowadzone lustracje częściowe dotyczące budownictwa mieszkaniowego za rok 2021 i rok 2022 nie określiły uchybień - nie zostały wydane zalecenia w pismach polustracyjnych.

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości w zakresie:

- terminowości zwoływania Walnych Zgromadzeń,
- przebiegu obrad,
- sposobu prowadzenia dokumentacji pracy organów.

Zakresy kompetencji organów Spółdzielni ustalone statutem nie zawierają zapisów niezgodnych z ustawą. Lustracja wykazała, że Rada Nadzorcza działała zgodnie z obowiązującymi przepisami, realizowała zadania nadzorczo-kontrolne wobec Zarządu. Na ocenę pracy Zarządu wpływała głównie realizacja zadań Spółdzielni, sytuacja finansowa oraz poziom organizacji i jakości funkcjonowania Spółdzielni. W tych aspektach ocena Spółdzielni jest pozytywna.

Stwierdzono widoczne starania Spółdzielni o estetyczne zagospodarowanie terenów i utrzymanie zasobów w należyтым porządku oraz stanie technicznym.

Spółdzielnia od wielu lat prowadzi budowę budynków mieszkalnych w różnych lokalizacjach Torunia. Lustracja nie wykazała uchybień ani nieprawidłowości w zakresie prowadzonych inwestycji i ich rozliczenia. Zachowana jest terminowość i poprawność sporządzanych sprawozdań finansowych. Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni, pozwala na bieżące regulowanie zobowiązań wobec dostawców robót i usług oraz zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego pisma polustracyjnego stwierdzono, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo.

Synteza zawiera trzy wnioski polustracyjne, do rozpatrzenia przez najbliższe Walne Zgromadzenie:

1. Dostosować Statut do przepisów prawa, łącznie z wykazaniem wiodącego przedmiotu działalności.
2. Uaktualnić regulaminy przewidziane Statutem Spółdzielni oraz dostosować je do treści Statutu i obowiązujących przepisów prawa.
3. Wykazywać w rachunku zysków i strat przychody i koszty z eksploatacji i działalności gospodarczej.

Spółdzielnia poddała się badaniu lustracyjnemu, co oznacza wypełnienie obowiązku wynikającego z art. 91§ 1 i § 1¹ ustawy Prawo spółdzielcze.

Protokół z przeprowadzonej lustracji znajduje się do wglądu dla członków Spółdzielni w jej siedzibie.

BADANIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2024 ROK

W dniach od 03.03.2025 r. do 06.03.2025 r. zostało przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2024 rok. Badanie przeprowadził niezależny biegły rewident Jarosław Stefaniak, działający w imieniu TRIIO Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

Stwierdzono, że sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2024 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jedn. Dz.U. z 2023 roku poz. 120 z póź. zm.– dalej „ustawa o rachunkowości”) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2024 rok obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans,
- rachunek zysków i strat,
- zestawienie zmian w kapitale własnym,
- rachunek przepływów pieniężnych,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2024 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 293 672 061,20 zł. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1.01.2024 r. do 31.12.2024 r. wykazuje zysk netto w kwocie 2 740 920,90 zł. Rachunek przepływów pieniężnych uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki z działalności operacyjnej, inwestycyjnej oraz finansowej Spółdzielni i wykazuje spadek stanu środków pieniężnych w wysokości

13 173 246,57 zł. Stan funduszy własnych na dzień 31.12.2024 r. wykazuje kwotę 197 840 451,44 zł.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności. Sytuacja Spółdzielni jest stabilna.

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy stwierdzono, że Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

W świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania nie stwierdzono w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń spowodowanych oszustwem lub błędem.

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. Ocenę tę potwierdzają również wyniki przeprowadzonej lustracji oraz badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni.

Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o:

- 1/ zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok,
- 2/ zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024 rok,
- 3/ udzielenie absolutorium dla poszczególnych członków Zarządu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| - Sławomira Konieczki | - Prezesa Zarządu |
| - Ireneusza Tomasika | - Z-cy Prezesa Zarządu |
| - Janusza Żółtowskiego | - Członka Zarządu |

Rada Nadzorcza MSM w Toruniu