

**Ocena działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu  
w świetle wyników  
badania rocznego sprawozdania finansowego MSM za rok 2025  
i przeprowadzonej lustracji działalności inwestycyjnej za rok 2024.**

**LUSTRACJA**

Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Warszawie przeprowadził w dniach od 15.09.2025 r. do 30.10.2025 r. lustrację obejmującą działalność inwestycyjną Spółdzielni w okresie od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

**Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:**

- I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
- II. Podstawy prawne i organizacyjne zabezpieczenia prowadzonej przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej.
- III. Sprawy terenowo - prawne.
- IV. Przygotowanie inwestycji.
- V. Realizacja inwestycji.
- VI. Nadzór inwestorski w trakcie realizacji.
- VII. Finansowanie inwestycji.
- VIII. Rozliczanie inwestycji.
- IX. Usuwanie wad i usterek w okresie rękojmi.
- X. Podsumowanie.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów, na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd i pracowników Spółdzielni. W ramach aktualnej lustracji zbadano sposób i zakres realizacji wniosków polustracyjnych z poprzedniej pełnej lustracji, przeprowadzonej przez lustratora Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2023 r. Z trzech wniosków polustracyjnych dwa zostały zrealizowane dotyczące: dostosowania Statutu do aktualnie obowiązujących przepisów prawa, łącznie z wykazaniem wiodącego przedmiotu działalności oraz wykazywania w rachunku zysków i strat przychodów i kosztów z eksploatacji i działalności gospodarczej. Wniosek w sprawie uaktualniania regulaminów obowiązujących w MSM realizowany jest na bieżąco, prowadzone są działania

porządkujące wewnętrzny system normatywny Spółdzielni poprzez aktualizację regulaminów i instrukcji w celu dostosowania ich treści do Statutu i obowiązujących przepisów prawnych. Treść Statutu nie zawiera zapisów polegających na nieprecyzyjności lub niezgodności wewnętrznej.

Od czasu swojego powstania MSM prowadzi inwestycje w różnych lokalizacjach Torunia. W okresie objętym lustracją w Spółdzielni prowadzone były inwestycje będące w przygotowaniu, kontynuowane oraz zadanie inwestycyjne przekazane do użytku.

Inwestycje będące w przygotowaniu – budynki mieszkalne wielorodzinne w lokalizacjach: ul. Szosa Bydgoska 7, ul. Strobanda 15-17, ul. Rybińskiego 1-7, ul. Parkowa 11-21, ul. Inowrocławska 16-18, ul. Końcowa 1.

Inwestycje znajdujące się w trakcie realizacji - budynki mieszkalne wielorodzinne w lokalizacjach: ul. Watzenrodego 21-21A, ul. Watzenrodego 19-19D, ul. 63. Pułku Piechoty 70-72, ul. Podgórna 41-45.

Inwestycja przekazana do użytku budynek mieszkalny wielorodzinny w lokalizacji ul. Watzenrodego 23-23B.

Spółdzielnia prowadziła działania mające na celu regulację stanów prawnych swoich nieruchomości. Działalność inwestycyjna uregulowana została w stosownych regulaminach oraz planie gospodarczo-finansowym na rok 2024.

W okresie objętym lustracją Zarząd Spółdzielni działał w trzyosobowym składzie. Powierzone funkcje wykonywał w oparciu o przepisy ustaw branżowych i Statutu. Nie stwierdzono przypadków podejmowania przez Zarząd decyzji zastrzeżonych do kompetencji innych organów Spółdzielni.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz art. 88a ustawy – Prawo Spółdzielcze, jak również weryfikacji kosztorysów. Zachowano terminowość sporządzanych sprawozdań finansowych. Sprawozdanie finansowe za 2024 rok zbadane przez niezależnego biegłego rewidenta zostało przyjęte przez członków MSM na Walnym Zgromadzeniu w 2025 r. i złożone w Sądzie Rejonowym w Toruniu w dniu 25.06.2025 r. Lustracja nie wykazała uchybień ani nieprawidłowości w zakresie prowadzonych inwestycji i ich rozliczenia. Na podstawie ustaleń lustracji Związek nie wydał zaleceń polustracyjnych.

*Spółdzielnia poddała się badaniu lustracyjnemu, co oznacza wypełnienie obowiązku wynikającego z art. 91§ 1 i § 1<sup>1</sup> ustawy Prawo spółdzielcze. Protokół z przeprowadzonej lustracji znajduje się do wglądu dla członków Spółdzielni w jej siedzibie.*

## **BADANIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2025 ROK**

W dniach od 23.02.2026 r. do 25.02.2026 r. zostało przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2025 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 2025 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 2025 rok składa się z:**

- bilansu,
- rachunku zysków i strat,
- informacji dodatkowej, obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
- rachunku przepływów pieniężnych,
- zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym.

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31.12.2025 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 285 405 935,72 zł, która oznacza po stronie aktywów wartość składników majątku Spółdzielni, po stronie pasywów źródła ich finansowania w postaci funduszy własnych, kredytów mieszkaniowych i innych zobowiązań.

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku wykazuje zysk netto w kwocie 2 144 821,99 zł.

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym obejmuje informacje o zmianach poszczególnych składników kapitału (funduszu) własnego, który w stosunku do roku 2024 wzrósł o 5 919 841,33 zł. Stan funduszu własnego na dzień 31.12.2025 r. wykazuje kwotę 203 760 292,77 zł.

Rachunek przepływów pieniężnych uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki z działalności operacyjnej, inwestycyjnej oraz finansowej Spółdzielni i wykazuje spadek stanu środków pieniężnych w wysokości 2 035 638,00 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 wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o:**

- 1/ zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 rok,
- 2/ zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2025 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