

Ocena działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu w świetle wyników przeprowadzonej całościowej lustracji działalności Spółdzielni w okresie 01.01.2012 r. – 31.12.2014 r. i badania sprawozdania finansowego za 2015 rok.

LUSTRACJA

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu przeprowadził w okresie od 05.10.2015 r. do 18.11.2015 r. pełną lustrację działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2014 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
2. Podstawy prawne i zakres działalności.
3. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni, zatrudnienie i sprawy pracownicze.
4. Działalność organów statutowych Spółdzielni.
5. Zagadnienia członkowsko - mieszkaniowe.
6. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
7. Gospodarka remontowa Spółdzielni.
8. Gospodarka magazynowa.
9. Transport.
10. Zagadnienia inwestycyjne.
11. Działalność społeczna i oświatowo – kulturalna.
12. Gospodarka finansowa Spółdzielni.
13. Realizacja ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.

Podstawę przeprowadzenia badania lustracyjnego stanowiły następujące dokumenty:

1. akta osobowe pracowników Spółdzielni,
2. wypis z rejestru przedsiębiorstw KRS,
3. statut i regulaminy,
4. dokumenty z Zebrania Przedstawicieli i Walnego Zgromadzenia,
5. protokolarz Rady Nadzorczej i dokumenty Zarządu,
6. rejestry: członkowski, umów, ksiąg wieczystych,
7. akta członkowskie,
8. książki obiektów budowlanych wraz z dokumentacją techniczną,

9. wypisy z ksiąg wieczystych,
10. plan finansowy Spółdzielni i plan remontów,
11. umowy na usługi komunalne i wykonywane prace remontowe,
12. księgi rachunkowe.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach i wynikają z przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni.

W trakcie badania lustracyjnego stwierdzono, że:

1. Spółdzielnia w badanym okresie posiadała unormowania wewnętrzne zgodne z obowiązującymi aktami prawnymi.
2. Stan zatrudnienia jest zgodny ze strukturą organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą. Dokumentacja osobowa jest prowadzona prawidłowo i jest zabezpieczona przed wglądem osób nieuprawnionych. Pracownicy posiadają odpowiednie kwalifikacje do wykonywania powierzonych obowiązków.
3. Dokumentacja Rady Nadzorczej jest zgodna z postanowieniami Statutu.
4. Uchwały podejmowane przez Zarząd w badanym okresie nie budzą zastrzeżeń pod względem legalności jak również zasadności ich podejmowania.
5. Dokumenty członkowsko – mieszkaniowe wybrane losowo przez lustratora nie wykazały braków formalnych. Spółdzielnia przestrzega procedury związanej z wykreśleniem z rejestru członkowskiego.
6. Działalność Spółdzielni dotycząca zarządzania nieruchomościami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi w latach 2012 -2014 zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami, którą zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zaewidencjonowano na rozliczeniach międzyokresowych do rozliczenia w roku następnym i jest zgodna z ewidencją podziału na nieruchomościach Spółdzielni.
7. Windykacja zadłużeń odbywa się w sposób prawidłowy.
8. Spółdzielnia systematycznie dokonuje remontów poszczególnych budynków zgodnie z przyjętym planem remontów oraz uwzględnieniem postulatów zgłaszanych przez mieszkańców na spotkaniach z mieszkańcami oraz Walnym Zgromadzeniu.
9. W ramach prowadzonej działalności inwestycyjnej w 2014 roku Spółdzielnia oddała do użytku 40 mieszkań o łącznej powierzchni 1975 m², 12 garaży o powierzchni 281 m² i 10 miejsc postojowych o powierzchni 1.333,70 m².
10. Spółdzielnia prawidłowo realizuje postanowienia ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami: w 2004 roku dokonała

podziału Spółdzielni na nieruchomości. Zarząd systematycznie podejmuje uchwały w przedmiocie określenia odrębnej własności lokali.

11. Księgi rachunkowe prowadzone są na bieżąco, a dowody rachunkowe spełniają kryteria określone w art. 21 i 24 ustawy o rachunkowości.

12. Ewidencja księgową prowadzona jest w oparciu o zakładowy plan kont stanowiący integralną część Polityki Rachunkowości. Roczne sprawozdania finansowe spełniają wymogi art.52 ustawy o rachunkowości.

13. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia na bieżąco regulowała swoje zobowiązania publiczno – prawne wobec dostawców usług i wykonawców robót. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów z tytułu mediów komunalnych.

Wysokość stawki eksploatacyjnej i funduszu remontowego Rada Nadzorcza uchwaliła w jednakowej wysokości dla całych zasobów.

14. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni został całkowicie uregulowany.

Ocena działalności Spółdzielni.

W oparciu o analizę zawartych w protokole ustaleń należy stwierdzić, że Zarząd Spółdzielni w sposób właściwy wypełnia służebną rolę wobec członków. Zarząd w badanym okresie wszelkie zobowiązania Spółdzielni regulował na bieżąco oraz prawidłowo prowadził gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

Pod względem:

- **legalności** - Spółdzielnia działa zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa zarówno powszechnie obowiązującego jak i wewnętrznego,
- **gospodarności** – Zarząd wykazał się celowym i oszczędnym dysponowaniem środkami za zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni,
- **rzetelności** – Spółdzielnia dokumentowała wszystkie czynności i zdarzenia gospodarcze zgodnie ze stanem faktycznym,
- **przestrzegania przez Spółdzielnię prowadzenia przez nią działalności w interesie ogółu członków** –zasada ta w pełni jest przestrzegana przez Spółdzielnię.

Protokół z lustracji liczy 178 stron maszynopisu oraz 12 załączników. Protokół z przeprowadzonej lustracji znajduje się do wglądu dla członków Spółdzielni w jej siedzibie.

BADANIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2015 ROK

W dniach od 09.02.2016 r. do 31.03.2016 r. zostało przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2015 rok. Badanie przeprowadził „MASTERFIN” Firma Audytorska Sp. z o.o z Krakowa.

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. rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
2. uchwałą nr 1608/38/2010 w sprawie krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
3. ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982r. (Dz. U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
4. ustawy z dnia 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz. U nr 4 z 2001 poz. 27 z późniejszymi zmianami)
5. statutu Spółdzielni.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowano i przeprowadzono w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu.

W szczególności badanie obejmowało sprawozdanie poprawności zastosowanych przez Spółdzielnię zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawozdanie – w przeważającej mierze w sposób wyrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

Sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie istotne informacje dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni, jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje

pochodzące za zbadanego sprawozdania finansowego są z nim zgodne. Badający stwierdził, że w Spółdzielni nie występują zagrożenia dla dalszej kontynuacji działalności w 2016 roku.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2015 rok obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2015r.;
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy
- dodatkowe informacje i objaśnienia;
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy;
- zestawienie zmian w funduszu własnym;
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2015 roku po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą: 363.016.552,33 zł, rachunek zysków i strat wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami kwotą 1.585.969,13 zł, zysk netto na pozostałej działalności gospodarczej w wysokości 2.186.317,36 zł. Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2015r. do 31.12.2015 r. wykazuje zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę: 2.329.083,15 zł, zestawienie zmian w funduszu własnym, wykazuje zwiększenie o kwotę 11.914.796,91 zł.

Raport z badania finansowego liczy 54 strony maszynopisu.

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. raz na kwartał, 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 2015 rok,
- 2/ zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za 2015 rok,
- 3/ udzielenie absolutorium dla poszczególnych członków Zarządu Młodzieżowej

Spółdzielni Mieszkaniowej:

- dla Jerzego Żółkiewicza - Prezesa Zarządu
- dla Sławomira Konieczki - Zastępcy Prezesa
- dla Ewy Kurczewskiej - Członka Zarządu

Rada Nadzorcza

Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej