

Toruń, dnia 03.04.2023 r.

**Ocena działalności Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu
w świetle wyników przeprowadzonej lustracji częściowej
dotyczącej działalności inwestycyjnej Spółdzielni
za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.
i badania sprawozdania finansowego za 2022 rok.**

LUSTRACJA

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu przeprowadził w okresie od 12.09.2022 r. do 07.10.2022 r. częściową lustrację dotyczącą budownictwa mieszkaniowego Spółdzielni za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

- I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji.
- II. Podstawy prawne i organizacyjne prowadzonej przez Spółdzielnię działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.
- III. Potrzeby mieszkaniowe a program inwestycyjny.
- IV. Sprawy terenowo-prawne.
- V. Przygotowanie inwestycji.
- VI. Realizacja inwestycji.
- VII. Inwestycje zakończone i przekazanie budynków do eksploatacji.
- VIII. Nadzór inwestorski w trakcie realizacji inwestycji.
- IX. Finansowanie i rozliczenie inwestycji.
- X. Usuwanie wad i usterek, przeglądy gwarancyjne.
- XI. Ustalenia końcowe.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez pracowników Spółdzielni. Do badania lustracyjnego przyjęto metodę losową.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej,
- uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- dokumentacja techniczna inwestycji,

- umowy dotyczące realizacji inwestycji,
- ewidencja finansowo-księgowa inwestycji,
- podstawy prawne i organizacyjne działalności inwestycyjnej.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie prowadzonych inwestycji i ich rozliczenia w 2021 roku.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji i w syntezie polustracyjnej stwierdzono, że organy statutowe Spółdzielni działają w sposób prawidłowy i realizacja budownictwa mieszkaniowego zgodna jest z celami działalności spółdzielni. Spółdzielnia posiada możliwości inwestycyjne jak i nabywców lokali mieszkalnych. Inwestycje realizowane są zgodnie z przyjętym planem gospodarczym a szybkie tempo budowy nie generuje dodatkowych kosztów mimo trudności związanych z pandemią Covid-19.

Synteza nie zawiera wniosków polustracyjnych ponieważ nie stwierdzono nieprawidłowości.

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 2022 ROK

W dniach od 20.02.2023 r. do 24.02.2023 r. zostało przeprowadzone badanie sprawozdania finansowego Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej za 2022 rok. Badanie przeprowadziła Firma 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 2022 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 – 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 2022 rok obejmuje:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2022 r.,
- rachunek zysków i strat,
- zestawienie zmian w kapitale własnym,
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.,
- dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2022 roku po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 283 735 899,53 zł, rachunek zysków i strat wykazuje zysk netto w wysokości 1 173 456,25 zł, rachunek przepływów pieniężnych wykazuje wartość ujemną 214 169,57 zł, stan funduszy własnych na dzień 31.12.2022 r. kwotę 205 444 312,46 zł.

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. Sytuacja Spółdzielni jest stabilna.

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 2022 rok,
- 2/ zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2022 rok,
- 3/ udzielenie absolutorium dla poszczególnych członków Zarządu Młodzieżowej

Spółdzielni Mieszkaniowej:

- | | |
|------------------------|--|
| - Sławomira Konieczki | - Prezesa Zarządu za 2022 r. |
| - Ewy Kurczewskiej | - Z-cy Prezesa Zarządu
za okres od 01.01.2022 r. do 31.03.2022 r. |
| - Ireneusza Tomasika | - Z-cy Prezesa Zarządu
za okres od 01.04.2022 r. do 31.12.2022 r. |
| - Janusza Żółtowskiego | - Członka Zarządu za 2022 r. |

**Rada Nadzorcza
Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Toruniu**