

Białystok, dnia 03.04.2019 r.

L. dz. 80/2019

RADA NADZORCZA I ZARZĄD
Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Suwałkach
ul. Pułaskiego 26 A
16-400 Suwałki

Lustrację przeprowadzono stosownie do porozumienia zawartego w dniu 18 września 2018 r. pomiędzy Spółdzielczym Regionalnym Związkiem Rewizyjnym w Białymstoku a Zarządem Zakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach. Lustracją pełną objęto całokształt działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2015 r. do dnia 31.12.2017 roku. Zgodnie z ustaleniami umowy lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w rozumieniu art. 88a Prawa Spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Przedmiotem lustracji pełnej były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni.
2. Działalność organów samorządowych.
3. Zagadnienia członkowsko – mieszkaniowe i dyspozycja lokalami.
4. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
6. Gospodarka remontowa.
8. Gospodarka finansowa.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd Spółdzielni i zawarte zostały w protokole, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowią integralną całość. Protokół lustracji został podpisany bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni.

Poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni przeprowadzona została przez Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku w dniach od 15 października do 30 listopada 2015 roku i obejmowała całokształt działalności za okres od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2014 roku. Przesłane przez Związek Rewizyjny wyniki lustracji, zawierające pozytywną ocenę działalności Spółdzielni oraz sformułowane 3 wnioski polustracyjne zostały przedstawione na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 17 grudnia 2015 roku. Następnie synteza ustaleń lustracji oraz wnioski polustracyjne zostały przedłożone na Walnym Zgromadzeniu Członków odbytym w 6 czerwca 2016 roku.

Na dzień rozpoczynający okres objęty badaniem lustracyjnym Spółdzielnia działała na podstawie Statutu uchwalonego w dniu 14.06.2003 roku ze zmianami, ostatnie przyjęte uchwałą Walnego Zgromadzenia z dnia 03.06.2011 roku, wraz z uchwaleniem jednolitego tekstu statutu. Statut oraz zmiany wpisane zostały do KRS postanowieniem Sądu Rejestrowego. Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzone zostały zmiany wymagające dostosowania treści Statutów do wymogów ustawy w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Z przedstawionych przez Spółdzielnię dokumentów wynikało, że zmiany do Statutu zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 11.06. 2018 roku, wraz z uchwaleniem jednolitego tekstu Statutu, które wpisane zostały do KRS postanowieniem Sądu Rejestrowego. Spółdzielnia posiadała opracowane i uchwalone przez właściwe organy unormowania wewnętrzne wynikające z postanowień Statutu, niezbędne przy realizacji jej działalności statutowej. Analiza treści przyjętych i obowiązujących w Spółdzielni regulaminów nie wykazała sprzeczności z obowiązującymi przepisami.

Zatrudnienie, które w 2017 roku kształtowało się na poziomie 7 etatów, charakteryzowało się stabilnością i było adekwatne do zakresu i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności, zapewniające prawidłowe wykonanie przyjętych do realizacji zadań. W badanych latach koszty osobowego funduszu płac realizowane były w ramach ustalonego planu. Przeprowadzone wyrywkowe badania dokumentacji pracy i płacy nieprawidłowości i niezgodności w tym zakresie nie ujawniły. Dokumentacja osobowa gromadzona była w założonych odrębnie dla każdego pracownika teczkach akt osobowych, chroniona była zgodnie z przepisami o ochronie danych osobowych. Kompletność akt osobowych, sposób ich prowadzenia oraz zabezpieczenia spełniały wymogi obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa Przyjęte w uregulowaniach wewnętrznych rozwiązania w sposób prawidłowy zabezpieczały realizację zasad przestrzegania przepisów ustawowych o ochronie danych osobowych. Na dzień kończący okres objęty badaniami lustracyjnymi tj. 31 grudnia 2017 roku Spółdzielnia była w trakcie opracowywania całości dokumentacji wymaganej rozporządzeniem o ochronie danych osobowych (RODO) Parlamentu Europejskiego Nr 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku. Nadzór nad stanem bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przestrzegania przepisów p.poż. w okresie objętym lustracją prowadzony był w Spółdzielni w sposób prawidłowy. Spółdzielnia zawierała corocznie umowy w zakresie ubezpieczenia całego posiadanego majątku.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości oraz sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Walne Zgromadzenia zwołane zostały przez Zarząd Spółdzielni w trybie i terminach zgodnych z wymogami określonymi w Statucie. O czasie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia wraz z informacją o miejscu wyłożenia dokumentacji i sprawozdań, projektów uchwał i innych materiałów będących przedmiotem obrad i prawach członka do zapoznania się z tymi dokumentami, członkowie powiadomieni zostali na piśmie, poprzez dostarczenie zawiadomień do skrzynek podawczych.

Walne Zgromadzenia odbywały się przy bardzo niskiej frekwencji członków, jednak zgodnie z ustaleniami Statutu zdolne były do podjęcia uchwał. Z przebiegu obrad sporządzone zostały protokoły zawierające zapisany w sposób przejrzysty i czytelny przebieg obrad wraz z treścią podjętych uchwał, które podpisane zostały przez Przewodniczącego i Sekretarza każdej części Walnego Zgromadzenia. W badanym okresie podjęte przez odbyte Walne Zgromadzenia uchwały nie zostały zaskarżone.

Działalność Rady Nadzorczej zgodna była z kompetencjami określonymi w Statucie. Spełnione zostały wymogi wynikające z ustaleń Regulaminu, dotyczące częstotliwości posiedzeń nie rzadziej niż raz na kwartał, przy bardzo wysokiej frekwencji na posiedzeniach plenarnych. Zakres rozpatrywanych spraw i podjętych uchwał był zgodny z zakresem działania określonym w Statucie. Wszystkie posiedzenia Rady Nadzorczej były protokołowane. Do protokołów załączone były listy obecności oraz materiały źródłowe dotyczące rozpatrywanych spraw. Analiza treści podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał pozwalała stwierdzić ich zgodność z kompetencjami statutowymi tego organu, a strona merytoryczna i formalna nie budziła zastrzeżeń i nie stwierdzono sprzeczności ze Statutem Spółdzielni oraz obowiązującymi przepisami prawa. Stosownie do ustaleń określonych w Statucie Rada Nadzorcza ze swej działalności składała corocznie sprawozdania Walnemu Zgromadzeniu, które zostały przyjęte bez zastrzeżeń uchwałami tego organu.

W okresie objętym lustracją nastąpiły zmiany w składzie osobowym Zarządu, które zostały prawidłowo ujawnione w Krajowym Rejestrze Sądowym. Zarząd rozpatrywał wszystkie sprawy dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni w sprawach nie należących do wyłącznej kompetencji innych organów Spółdzielni, a wymagających jego kolegialnych decyzji. Legalność i zasadność podejmowanych przez Zarząd uchwał nie budziła zastrzeżeń. Podjęte uchwały i decyzje nie naruszały przepisów ustaw, Statutu oraz obowiązujących Regulaminów, uchwalonych przez kompetencyjne organy Spółdzielni. Członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, przedkładając sprawozdania, analizy, plany, projekty uchwał i wiele innych bieżących tematów. Zarząd corocznie składał sprawozdania ze swojej działalności Walnemu Zgromadzeniu i Radzie Nadzorczej wraz ze sprawozdaniem z realizacji podjętych uchwał, do których nie wniesione zostały zastrzeżenia. We wszystkich latach objętych lustracją odbyte Walne Zgromadzenia, po głosowaniu przeprowadzonym odrębnie, podjęły uchwały w sprawie udzielenia absolutorium poszczególnym Członkom Zarządu Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją nastąpiły istotne zmiany w zakresie członkostwa Spółdzielni wprowadzone Ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Istota zmian w tym zakresie dotyczyła przede wszystkim powiązania członkostwa w spółdzielni z tytułem posiadania prawa do lokalu w zasobach Spółdzielni ze szczegółowym określeniem tytułów prawa do lokalu. Nabycie prawa do lokalu na przestrzeni lat przebiegało w różnym, zmieniającym się stanie prawnym. Weryfikacja i ustalenie nabycia prawa członkowskiego przez współmałżonków na koniec 2017 roku była w toku realizacji.

Liczba członków Spółdzielni ogółem według stanu na dzień 31.12.2017 r. zwiększyła się w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2015 r. o 104 osoby. Dominującą liczbę stanowili członkowie zamieszkali na zasadach własnościowego prawa do lokalu, którzy na dzień 31.12.2017 roku stanowili 57,5 % członków Spółdzielni ogółem. Prawidłowość zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności lokalu, sprawdzona wrywkowo na podstawie akt członkowskich wykazała, że wszystkie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie własności lokalu zawierane były w formie aktu notarialnego. Założone zostały odrębne KW, koszty zawarcia aktu ponosił nabywca praw, a zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą współwłasność powierzony został Spółdzielni. Ochrona danych osobowych członków Spółdzielni nie budziła zastrzeżeń.

Stan zasobów mieszkaniowych Spółdzielni i jego charakterystyka wskazywały, że na koniec 2017 roku wyodrębnionych było 12 nieruchomości. Spółdzielnia posiadała w eksploatacji 12 budynków. Na ogólną liczbę 437 lokali, lokali mieszkalnych było 435 co stanowiło 99,5 % lokali ogółem. Status prawny do lokali mieszkalnych wskazywał, że dominującą formą użytkowania była odrębna własność lokalu. Wszystkie budynki wyposażone były w pełnym zakresie w instalacje techniczne, w tym opomiarowanie w zakresie zużycia ciepła oraz zużycia wody. Wszystkie lokale mieszkalne posiadały opomiarowanie w zakresie zużycia wody, natomiast żaden lokal nie posiadał opomiarowania w zakresie zużycia ciepła.

Spółdzielnia posiadała uregulowany stan terenowo - prawny dla całości gruntów o powierzchni 14 887,00 m² będących w jej władaniu dzień 31 grudnia 2017 roku. Zmiany powierzchni gruntów związane były z procesem dokonywanych przekształceń lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej łącznie z ustanowieniem odrębnej własności w księgach wieczystym.

Organizacja zarządzania zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni określona była w Statucie oraz regulaminach wewnętrznych uchwalonych przez Radę Nadzorczą. W ramach przyjętego podziału czynności w Zarządzie bezpośredni nadzór nad działalnością gospodarki zasobami mieszkaniowymi sprawował Prezes Zarządu. Zadania dotyczące obsługi zasobów mieszkaniowych w zakresie utrzymania czystości, konserwacji i remontów realizowane były przez podmioty zewnętrzne, wyłonione w wyniku przeprowadzonego przetargu. W zawartych umowach określony został szczegółowy zakres realizowanych prac oraz zasady i warunki ich wykonania, ustalone zostały jednostki stanowiące podstawę wyliczenia wynagrodzenia oraz ustalona wartość wynagrodzenia. Zabezpieczony został interes Spółdzielni poprzez możliwość potrącenia ryczałtowego wynagrodzenia lub rozwiązania umowy, w przypadku niewłaściwie realizowanych robót. System organizacji oraz stosowane rozwiązania realizowanych przez Spółdzielnię zadań w zakresie utrzymania czystości, remontów i konserwacji zabezpieczały potrzeby Spółdzielni w tym zakresie. Przeprowadzony w czasie lustracji przegląd wykazał, że stan techniczny i porządkowo-estetyczny zasobów mieszkaniowych i terenów osiedlowych nie budził zastrzeżeń.

Podstawą działalności w każdym roku obrotowym były uchwalane przez Radę Nadzorczą plany gospodarczo – finansowe Spółdzielni. Przyjęte plany gospodarczo finansowe, opracowane na podstawie wykonania za rok ubiegły oraz przyjętych do realizacji zadań na rok planowany, w sposób szczegółowy określały całokształt planowanych kosztów w układzie poszczególnych rodzajów działalności Spółdzielni, wraz ze stawkami opłat eksploatacji podstawowej oraz strukturą organizacyjną.

Poniesione za 2017 rok koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi były niższe w porównaniu do kosztów poniesionych za 2015 rok o 6,2 %, natomiast przychody gzm były niższe o 4,8 %. W latach 2015 – 2016 Spółdzielnia uzyskała ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, natomiast za 2017 rok wynik dodatni. Spółdzielnia prowadziła odrębnie dla danej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów gzm. Kształtowanie się kosztów i przychodów oraz rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi wskazywało, że wyniki w układzie poszczególnych nieruchomości były zróżnicowane.

Powstałe różnice między kosztami a uzyskanymi przychodami wykazywane były na kontach rozliczeń międzyokresowych i zwiększały odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Dominującą pozycję w strukturze ponoszonych kosztów stanowiły koszty eksploatacji i remontów oraz koszty zakupu energii na potrzeby centralnego ogrzewania. Podstawowym źródłem finansowania kosztów gzm były opłaty od lokali mieszkalnych. Uchwalone przez Radę Nadzorczą stawki opłat zróżnicowane były z uwagi na tytuł prawny do lokalu. Przy opracowywaniu jednostkowych stawek opłat eksploatacyjnych prawidłowo uwzględniano niezbędne składniki kosztowe, a w szczególności koszty utrzymania porządku, koszty konserwacji i przeglądów, podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów, koszty administrowania itp. Uzyskany dodatni wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi uzyskany za 2017 r. świadczył, że ustalone przez Radę Nadzorczą stawki opłat kształtowane były na właściwym poziomie.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją stosowała wielokierunkowe działania zmierzające do egzekwowania obowiązku terminowego wnoszenia opłat przez użytkowników lokali oraz dopuszczone prawem środki dochodzenia należności. W procedurze upominawczej, która obejmowała wysyłanie wezwań do zapłaty, w tym wezwań przedsądowych, wysłano ogółem 555 wezwań. Prowadzone były rozmowy oraz zawierane ugody z dłużnikami w zakresie rozkładania spłaty zadłużenia na raty. W stosunku do najbardziej opornych dłużników kierowano sprawy do sądu, uzyskano nakazy zapłaty w stosunku do 41 dłużników. Za nieterminowe regulowanie opłat za lokale naliczono odsetki na kwotę 23 123,45 zł. Kształtowanie się zaległości w opłatach eksploatacyjnych w latach 2015–2017 wskazywało, że w okresie objętym lustracją nastąpił spadek zaległości od lokali mieszkalnych. w stosunku do rocznych naliczeń opłat, z poziomu 4,48 % za 2015 r. do poziomu 3,04 % na koniec 2017 roku. We wszystkich badanych latach poziom zaległości nie przekraczał kwoty miesięcznego naliczenia opłat. Za 2015 r. stanowiły 53,7 % naliczeń miesięcznych, za 2016 r. 48,8 %, za 2017 r. 36,4%. Pozytywnym zjawiskiem był fakt, że udział lokali mieszkalnych z zadłużeniami powyżej 3 miesięcy w stosunku do zadłużenia ogółem uległ zmniejszeniu z poziomu 65,2 % na koniec 2015 roku do poziomu 38,8 % na koniec 2017 roku. Zmniejszyła się również ilość lokali zalegających z opłatami z poziomu 202 na koniec 2016 roku do poziomu 163 na koniec 2017 roku tj. o 19,3 %. Przedstawione ustalenia, a przede wszystkim znaczące zmniejszenie zadłużeń wskazują, że prowadzone przez Spółdzielnię dopuszczone przepisami prawa działania w zakresie egzekwowania należności okazały się skuteczne i należy je kontynuować.

Usługi komunalne w zakresie dostawy wody i odprowadzenia ścieków, dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.c.w oraz dostawy energii elektrycznej realizowane były przez podmioty zewnętrzne na podstawie zawartych w tym zakresie umów. Zadania w zakresie wywozu nieczystości komunalnych stałych przejęła Rada Miasta. Realizacja zadań w zakresie świadczenia usług komunalnych nie budziła zastrzeżeń. W oparciu o przedstawione dokumenty ustalono, że w latach 2015–2017 rozliczenia Spółdzielni z użytkownikami lokali z tytułu dostawy wody i odprowadzenia ścieków, dostawy centralnego ogrzewania i ciepłej wody, wywozu nieczystości komunalnych stałych prowadzono prawidłowo.

W ramach pozostałej działalności gospodarczej, prowadzonej zgodnie z przedmiotem wyszczególnionym w Statucie, Spółdzielnia zarządzała na zlecenie nieruchomościami na podstawie zawartych umów, bądź aktów notarialnych. Wynegocjowane stawki za zarządzanie były zróżnicowane i kształtowały się w przedziale do 0,33 zł./m² powierzchni do 0,69 zł./m² powierzchni. We wszystkich latach objętych lustracją Spółdzielnia na pozostałej działalności gospodarczej (opodatkowanej) uzyskała zysk netto, w wysokości 17 866,95 zł za 2015 rok, 21 698,04 zł. za 2016rok oraz 11 707,25 zł. za 2017 rok.

Nadzór techniczny nad zasobami mieszkaniowymi powierzony został Prezesowi Zarządu oraz podporządkowanym mu organizacyjnie Administratorom. W Spółdzielni prowadzona była dokumentacja techniczna dotycząca eksploatacji poszczególnych budynków oraz obiektów budowlanych, w tym książek obiektów budowlanych. Wynikające z przepisów Ustawy Prawo Budowlane przeglądy techniczne 5 letnie i przeglądy roczne budynków i budowli przeprowadzane były przez podmioty zewnętrzne, posiadające wymagane uprawnienia, na podstawie zawartych w tym zakresie umów. Przeprowadzane przeglądy dokumentowane były sporządzanymi na tą okoliczność protokołami. Protokoły wykonanych przeglądów okresowych wpisane były do Książek Obiektu Budowlanego oraz kompletowane były wraz z KOB w dokumentacji eksploatacyjnej kontrolowanych budynków. Ustalone podczas przeglądów potrzeby remontowe brane były pod uwagę przy opracowywaniu późniejszych planów remontów.

Zgodnie z ustaleniami określonymi w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadziła odrębnie ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości. Działalność w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych prowadzona była w oparciu o sporządzane roczne rzeczowo-finansowe plany remontów opracowane w ujęciu poszczególnych nieruchomości z wyszczególnieniem zakresu rzeczowego planowanych robót i szacowanego kosztu. Podstawowym źródłem finansowania remontów były odpisy z naliczanych opłat na remonty według stawek miesięcznych określanych przez Radę Nadzorczą. Ocena akumulacji środków finansowych na remonty zasobów mieszkaniowych oraz jego gospodarowanie dają podstawę do stwierdzenia, że źródła i sposób jego tworzenia odpowiadają przepisom wewnętrznego regulaminu oraz są zgodne z ustaleniami Statutu Spółdzielni i Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. We wszystkich latach stan funduszu remontowego na koniec roku miał wartość dodatnią, dającą możliwość realizacji remontów w latach następnych.

Realizacja przez Spółdzielnię potrzeb w zakresie technicznego utrzymania zasobów w latach 2015–2017 w ujęciu finansowym wykazała że wartość nakładów na remonty za 2015 r. wyniosła 293 303,03 zł, za 2016 r. 260 910,22 zł, za 2017 r. 195 057,92 zł.

Roboty remontowe i konserwacyjne wymagające przeprowadzenia przetargu, realizowane były przez podmioty zewnętrzne. Przedstawione do badania dokumenty dotyczące trybu, kryteriów i sposobu wyboru wykonawców, procesu realizacji i odbioru robót remontowych oraz ich rozliczenia nie budziły zastrzeżeń.

Gospodarkę finansową Spółdzielnia prowadziła w oparciu o przepisy prawa spółdzielczego, Statutu Spółdzielni, Ustawy o rachunkowości, prawa podatkowego i inne przepisy prawa obowiązujące Spółdzielnie oraz unormowań wewnętrznych

dotyczących gospodarki finansowej. Polityka rachunkowości uwzględniała charakter prowadzonej przez jednostkę działalności i jest stosowana w sposób ciągły.

Przyjęte zasady rachunkowości były dostosowane do potrzeb Spółdzielni i pozwalały na wyodrębnienie wszystkich zdarzeń istotnych do oceny i analizy sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni i wyniku finansowego, potrzeb informacyjnych, rozliczeń podatkowych potrzeb sprawozdawczych. Badanie nie wykazało uchybień w sposobie prowadzenia ksiąg rachunkowych, które można uznać za prowadzone rzetelnie, bezbłędnie, sprawdzalnie i w sposób ciągły. W zakresie prawidłowości stosowanego systemu księgowości Spółdzielnia przestrzegała ciągłości stosowanych zasad rachunkowości, w tym przedmiocie prawidłowości otwarcia ksiąg rachunkowych na 1 stycznia każdego badanego roku. Podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych było zatwierdzone w sposób prawidłowy sprawozdanie finansowe sporządzone na 31.12. roku ubiegłego. Ustalenia dotyczące zasad, sposobu oraz częstotliwości inwentaryzacji oraz jej udokumentowania wskazywały, że inwentaryzacja składników majątkowych Spółdzielni w okresie objętym lustracją przeprowadzona była z zachowaniem obowiązujących przepisów.

Struktura oraz dynamika majątkowo-kapitałowa wskazywała, że na dzień 31 grudnia 2017 roku wartość aktywów i pasywów wynosiła 2 111 414,23 zł. i zwiększyła się w porównaniu do stanu na koniec 2015 roku o 1,9 %. Kapitał (fundusz) własny uległ zmniejszeniu z kwoty 977 346,65 zł na dzień 31.12.2015 roku do kwoty 949 090,64 zł. na dzień 31.12.2017 roku, tj. o 2,9 %. Zmiany w stanie funduszy własnych dotyczyły przede wszystkim umorzenia zasobów mieszkaniowych oraz przekształceń własnościowych. Analiza strukturalna wskazywała, iż aktywa trwałe o wartości 871 437,67 zł. stanowiły 41,3 % całego majątku Spółdzielni. W grupie majątku obrotowego na dzień 31 grudnia 2017 roku odnotowano wzrost o 124 603,15 zł. tj. o 11,2 % w stosunku do 2015 r. Wzrost ten dotyczył zwiększenia krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych. Głównym źródłem finansowania działalności Spółdzielni były kapitały własne, które na dzień 31.12.2017 roku wynosiły 949 090,66 zł. Udział kapitałów własnych w finansowaniu majątku wpływał korzystnie na stabilność finansową Spółdzielni.

Przychody ze sprzedaży utrzymywały się na wysokim ustabilizowanym poziomie. Przychody netto ze sprzedaży za 2017 rok były wyższe od przychodów za 2015 rok o 2 233,50 zł. We wszystkich latach w wyniku prowadzonej działalności Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy netto, który za 2017 r. wyniósł kwotę 46 217,17 zł. Stan wolnych środków finansowych Spółdzielni we wszystkich badanych latach ustabilizowany był na wysokim poziomie. Na koniec 2017 r. w kwocie 959 907,34 zł był wyższy o 165 703,58 zł. tj. o 20,9 % w stosunku do stanu na koniec 2015 roku. Uzyskano dodatkowe przychody z tytułu odsetek od lokat bankowych w wysokości 27 867,70 zł oraz wyegzekwowanych odsetek za zwłokę na kwotę 23 123,63 zł.

Poziom wskaźników charakteryzujących sytuację finansowo-majątkową Spółdzielni oraz porównanie z pożądanymi wskaźnikami wskazywał na dobrą sprawność Spółdzielni w rynkowym operowaniu majątkiem. Wskaźniki rentowności majątku, które za badany okres przyjęły wartość dodatnią wskazywały, że majątek pracujący w Spółdzielni generował zysk. Wskaźniki rentowności netto sprzedaży liczone do przychodów ogółem kształtowały się na bezpiecznym poziomie co oznaczało, że Spółdzielnia realizowała prawidłowy poziom sprzedaży. Poziom wskaźników charakteryzujących płynność finansową bieżącą oraz płynność finansową

długoterminową, które kształtowały się w przedziale wartości optymalnej (<1,2–2,0 >) wskazywał na możliwość Spółdzielni pokrycia zobowiązań bieżącymi aktywami obrotowymi oraz odzwierciedlał natychmiastową zdolność do spłaty zobowiązań.

Na płynność środków obrotowych Spółdzielni główny wpływ ma szybkość obrotu należnościami. Obrót należnościami w dniach skrócił się z 14 dni za 2015 rok do 10 dni za 2017 rok i nie przekraczał właściwej wartości. Szybkość obrotu należności w dniach, we wskaźnikach poniżej właściwej wartości, wskazywała na wysoką efektywność działań organów Spółdzielni w zakresie ich egzekwowania. Wskaźnik złotej reguły bilansowej, który we wszystkich latach był wyższy od 100, sygnalizował prawidłowość sfinansowania aktywów trwałych kapitałem własnym i sprzyjał utrzymaniu równowagi finansowej Spółdzielni. Wysokość zaangażowania funduszy własnych gwarantowała stabilną i bezpieczną strukturę finansowania majątku..

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni w trybie art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości nie podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Rada Nadzorcza w okresach co dwa lata podejmowała uchwały w sprawie badania i wybrania podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni. Sporządzona opinia biegłego rewidenta przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego za 2016 rok zawierała m. innymi ustalenia, że zbadane sprawozdanie finansowe przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej spółdzielni na dzień 31.12.2016 r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości. Zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i jest zgodne co do formy i treści z przepisami prawa i postanowieniami statutu spółdzielni. Informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności uwzględniają postanowienia art. 49 Ustawy o rachunkowości i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym sprawozdaniu finansowym. Przeprowadzone w trakcie lustracji czynności sprawdzające dotyczące sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2017 roku potwierdziły, że zostało ono sporządzone prawidłowo. Sprawozdania finansowe z działalności Spółdzielni, kompletne w rozumieniu Art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości, zostały złożone w obowiązujących terminach do Krajowego Rejestru Sądowego.

Uwzględniając ustalenia protokołu lustracji oraz pozytywną ocenę działalności zawartą w niniejszym liście polustracyjnym, potwierdzającą dobrą kondycję gospodarczą i finansową Spółdzielni, Związek nie widzi potrzeby przedkładania wniosków polustracyjnych. Mając na uwadze doskonalenie pracy Spółdzielni i jej służb należy kontynuować pozytywne działania na rzecz dalszego rozwoju w dążeniu do zaspokajaniu oczekiwań i potrzeb członków.

Niniejsza synteza ustaleń lustracji powinna być rozpatrzona na posiedzeniu Rady Nadzorczej łącznie z omówieniem wyników lustracji.

Ustalenia z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu, zgodnie z art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze.

Pełnomocnik Zarządu
DYREKTOR BIURA
mgr Piotr Korol