

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.
w 2016 roku

I. Informacje wstępne

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego z siedzibą przy ul. Słowackiego 180 w Piotrkowie Trybunalskim nabyła osobowość prawną w dniu 16.01.1981 roku poprzez wpisanie jej do rejestru A-Rs 1517 ówczesnego Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb.

I Wydział Cywilny Rejestr Handlowy.

Od dnia 4.12.2001 roku jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieście XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000068020.

W 2016 roku Spółdzielnię kierował Zarząd w składzie:

Prezes – Władysław Michalak,

Zastępca Prezesa – Adam Laszczyk od 01.02.2016r.

Członek Zarządu – Pan Ryszard Musiałowicz – wyznaczony członek Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu od 23.12.2015r. do 31.01.2016r.

Zgodnie ze statutem podstawowym celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym budynku.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- obsługa nieruchomości, zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,

Na dzień 1.01.2016 r. Spółdzielnia liczyła 4.644 członków, a na 31 grudnia tegoż roku – 4.588.

Powodem zmniejszenia liczby członków było nabywanie mieszkań bez ubiegania się o członkostwo.

Liczba lokali mieszkalnych w roku 2016 nie uległa zmianie w stosunku do roku 2015 i wynosi 4.610 .

W 2016 roku dokonano 22 przekształceń spółdzielczych praw w prawo odrębnej własności z tego 15 z lokatorskiego prawa, a 7 z własnościowego prawa do lokalu.

Na koniec 2016 roku struktura zasobów mieszkaniowych Spółdzielni pod względem prawa własności do lokalu przedstawiała się następująco:

- spółdzielcze własnościowe – 3.075 lokali,
- odrębna własność – 1.281 lokali,
- spółdzielcze lokatorskie - 228 lokali,
- bez tytułu prawnego – 22 lokali,
- w najmie – 4 lokale.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych oraz 4 zestawów segmentowych jednorodzinnych wynosiła 262.471,78 m².

W 2016 roku Spółdzielnia zarządzała jedną wspólnotą mieszkaniową, obejmującą 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 286,86 m².

II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia w 2016 r. nie prowadziła inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych.

Podstawowa działalność Spółdzielni w roku 2016 to eksploatacja i zarządzanie własnymi zasobami mieszkaniowymi, które obejmują:

- 109 budynków mieszkalnych,
- 4 segmenty jednorodzinne,
- 281 garaży w tym 278 o statusie własnościowego prawa,
- 51 węzłów ciepłych,
- 3 hydrofornie osiedlowe,
- 41 dźwigów osobowych,
- 44 lokale użytkowe w tym 10 na zasadach własnościowego prawa do lokalu,
- obiekty i pomieszczenia Bazy przy ul. Nałkowskiej,
- drogi oraz parkingi i miejsca postojowe.

Głównym celem działania Zarządu było utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym przy pełnej dyscyplinie kosztów utrzymania tych zasobów, a co za tym idzie – niepodwyższanie opłat za mieszkania wzorem lat ubiegłych.

Dbłość o stan zasobów przejawiała się poprzez pełną realizację planu remontów. W ciągu 2016 roku wykonane zostały następujące roboty:

Roboty ogólnobudowlane:

- w 37 budynkach wymieniono 994 okien,
- w 5 budynkach średniowysokich wymieniono 253 okien na klatkach schodowych,
- w 4 budynkach średniowysokich wymieniono 88 okien w piwnicach,
- odnowiono 7 klatek schodowych w 3 budynkach średniowysokich oraz 37 klatek w 14 budynkach niskich z zastosowaniem lamperii w tynku mozaikowym „graniplast”,
- papą termozgrzewalną pokryto dachy 7 budynków oraz daszki wiatrołapów w 7 budynkach,
- wyremontowano wejścia do wiatrołapów i klatek schodowych 2 budynków, a w kolejnych 8 budynkach wymieniono podesty wejściowe i dojścia do klatek,
- w 8 budynkach wymieniono opaski wokół budynków,
- przeprowadzono remont 74 loggii na wnioski mieszkańców.

Przeprowadzono też remont ok. 240 m² chodnika oraz wykonano utwardzenie z poszerzeniem zatok parkingowych o powierzchni ok. 220 m².

Kontynuowana była wymiana lamp oświetlenia wejść i klatek schodowych budynków.

W 53 budynkach tradycyjne lampy zastąpione zostały energooszczędnymi lampami LED z czujnikami ruchu i zmierzchu na wszystkich kondygnacjach. Poza oczywistym obniżeniem zużycia energii elektrycznej (a więc i kosztów eksploatacji) poprawiło to wygodę i bezpieczeństwo mieszkańców.

Zamontowano 30 szt. stojaków rowerowych po uprzednim utwardzeniu terenu.

Roboty termomodernizacyjne.

W 2016 roku kontynuowano prace termomodernizacyjne na I osiedlu polegające na układaniu dodatkowej warstwy izolacyjnej na już istniejącym ociepleniu.

Dotychczasowa warstwa wynosiła 5 i 8 cm a doklemano 8 i 10 cm z tym, że na szczytach została wymieniona izolacja z wełny mineralnej na styropian grubości 14 cm i 15 cm.

Standardem stało się łączenie termomodernizacji z innymi robotami tak, aby nie tylko osiągnąć efekt energetyczny, który warunkował uzyskanie korzystnego finansowania, ale i inne roboty. Wymieniono więc okna w piwnicach, wyremontowano loggie, przełożono opaski wokół budynków, uzupełniono tynki i pomalowano ściany budynków mieszczących węzły cieplne przylegające do budynków ocieplanych, wymieniono rury i obróbki blacharskie oraz uszczelniono gzymsy, pomalowano klatki schodowe.

Spektakularny efekt dała wymiana 27 wiatrołapów połączona z przebudową podestów.

W miejsce daszków dobudowane zostały wiatrołapy zamknięte, a niektóre z nich opatrzone poręczami dla ułatwienia wchodzenia osób, mających trudności z poruszaniem się. Estetyka i funkcjonalność tych wiatrołapów znalazła uznanie mieszkańców.

Przyjęcie tak szerokiego zakresu robót do wykonania było w pełni uzasadnione. Poza oczywistym efektem energetycznym osiągnięto usunięcie przyczyn uciążliwych dla mieszkańców i niszczących budynki przecieków, zwiększyła się wygoda korzystania z budynków. Bardzo poprawiła się estetyka budynków i ich otoczenia, oceniana pozytywnie zarówno przez mieszkańców jak i inne osoby, także spoza Spółdzielni. Wykonywanie tych prac rozdzielnie i w różnym czasie kosztowałoby drożej i łączyłoby się z częstszym występowaniem niedogodności dla mieszkańców.

Tak duży zakres robót wymagał szczególnego nakładu sił na przygotowanie i organizację oraz rozliczenie poszczególnych zadań.

W roku 2016 łącznie docieplono 17064 m² powierzchni ścian zewnętrznych na 8 budynkach w tym 3 średniowysokie.

Po raz pierwszy docieplono łącznie 1175 m² cokołów ścian piwnic oraz wykonano ocieplenie stropów piwnic w 1 budynku średniowysokim.

Nakłady na te roboty sfinansowane zostały środkami finansowymi Spółdzielni oraz pożyczką z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, spłacaną w ciągu 5 lat przez Spółdzielnię, natomiast członkowie będą dokonywać spłaty w ciągu 10 lat (decyzja Zarządu mająca na celu minimalizację opłat).

Zabezpieczenie pożyczki stanowią środki pieniężne Spółdzielni na rachunku lokat terminowych oraz hipoteka ustanowiona na Bazie Spółdzielni oraz lokalu użytkowym przy ul. Szkolnej.

W instalacjach wody i centralnego ogrzewania:

- wymieniono zawory podpionowe na cyrkulacji ciepłej wody (244 szt. w 36 budynkach),
- w 9 budynkach i 3 lokalach użytkowych wymieniono ciepłomierze,
- w 7 budynkach dokonano płukania chemicznego instalacji c.o.,
- wymieniono zestaw hydroforowy na os. II.

Inne działania.

Spółdzielnia we własnym zakresie odczytuje wskazania wodomierzy przy wykorzystaniu zakupionego sprzętu i oprogramowania od producenta wodomierzy.

Efektom tych zmian jest obniżenie kosztów odczytu wodomierzy, możliwość analizowania na bieżąco zużycia wody, dzięki zamontowanym w nakładce radiowej alarmów, szybkiego reagowania w przypadku ustalenia nieprawidłowości takich jak ingerencja w pracę wodomierza.

Odczyty dzięki zdalnemu przesyłowi danych z wodomierzy są nieuciążliwe dla lokatorów.

Ponadto efektem powyższej decyzji było w 2016 roku zmniejszenie się ilości tzw. „wody niczyjej”.

Spółdzielnia dodatkowo ponosi koszty związane z odbiorem odpadów zielonych - co nie dotyczy mieszkańców Piotrkowa mieszkających w budynkach jednorodzinnych – i koszt ten łącznie z pielęgnacją i wycinką wynosi 0,04 zł/m².

Zatrudnienie.

Obowiązująca struktura organizacyjna obejmowała 29 etatu. Rzeczywiste zatrudnienie w 2016 roku wyniosło 26,42 etatu, w tym 2 etaty pracowników fizycznych.

III. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

1. Majątek Spółdzielni w stosunku do roku 2014 zmalał o 3.396,7 tys. zł tj. o 3,9%, a w stosunku do roku 2015 o 1.846,3 tys. zł. tj. 2 %.

2. Aktywa trwałe na 31.12.2016 rok stanowią 81,8% całego majątku Spółdzielni, a ich udział w majątku ogółem w latach 2016/2014 utrzymuje się na tym samym poziomie. Budynki mieszkalne stanowią 66,1% całości majątku spółdzielni, przy czym w roku 2015 ich udział wynosił 66,4%, a w 2014 72,3%.

Sfinansowanie aktywów trwałych funduszami własnymi (fundusze wkładów i fundusz zasobów mieszkaniowych) w 95%, zobowiązaniami długoterminowymi w 5%.

W roku 2016 Spółdzielnia nie realizowała budownictwa mieszkaniowego.

W roku 2016 zmiany w majątku trwałym wynikają przede wszystkim z realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zmniejszenia).

Chociaż udział wartości budynków mieszkalnych w całości majątku zmalał w stosunku do 2015 roku o 0,03% co świadczy o nielicznych przypadkach przekształceń praw spółdzielczych w odrębną własność.

Zmniejszenie majątku obejmuje:

1/ przeniesienie w odrębną własność 22 lokali mieszkalnych o wartości brutto	842,0 tys. zł
oraz umorzeniu w wysokości 347,5 tys. zł	
2/ przeniesienie w odrębną własność prawa wieczystego użytkowania gruntów (691,48 m ²) o wartości brutto	13,8 tys. zł
Razem zmniejszenie z tytułu przekształceń własnościowych	855,8 tys. zł
3/ Sprzedaż lokalu użytkowego o wartości brutto oraz umorzeniem 44,2 tys. zł	297,6 tys. zł
4/ Sprzedaż prawa wieczystego użytkowania o pow. 104,34 m ²	3,0 tys. zł

W grupie urządzeń technicznych dokonano likwidacji zużytego sprzętu komputerowego o wartości początkowej i umorzeniem 21,3 tys. zł (wartość ewidencyjna -0-)	21,3 tys. zł
--	--------------

Ogółem majątek trwały uległ zmniejszeniu o	1.177,7 tys. zł
--	-----------------

Poza tym wartość majątku trwałego maleje o naliczone umorzenie, które za rok 2016 zamyka się kwotą 2.461,2 tys. zł.

Wartość majątku będzie wykazywała tendencję malejącą w związku z realizacją art.12 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych (przenoszenie spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności) oraz z tytułu starzenia się zasobów mieszkaniowych czego odbiciem jest wysokość rocznego umorzenia kształtującego się na poziomie 2.500 tys. zł.

W roku 2016 zakupiono sprzęt komputerowy o wartości	15,5 tys. zł
oraz wyposażenie placów zabaw za kwotę	<u>60,5 tys. zł</u>
	76,0 tys. zł

3. W aktywach trwałych poważną pozycję stanowią długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów remontów obejmujące:

a/ remonty finansowane w ramach bieżącej działalności eksploatacyjnej dotyczące:

- remontu 4 węzłów c.o.	- zł 26.507,50	Rozliczenie kosztów w okresie 5-ciu lat – decyzja Zarządu zgodnie z zapisem Polityki Rachunkowości
- remontu 1 hydroforni	- zł 29.270,00	j.w.
- remontu 7 dźwigów osobowych	- zł 278.828,00	j.w.
- remont obiektów – Baza ul. Nałkowskiej	- zł 8.382,00	j.w.
Razem rozliczenia międzyokresowe długoterminowe remontów do rozliczenia po r.2017	- zł 342.987,50	

b/ remonty rozliczone w ramach funduszu remontów przypadające do rozliczenia po roku 2017 obejmujące:

- koszty robót termomodernizacyjnych wykonane na 15 budynkach na os. III na 6 budynkach XI kondygnacyjnych na os. I i 19 budynkach 5-cio kondygnacyjnych os. I (łącznie 40 budynków)-	zł 8.615.708,10
- remont instalacji gazowej w 4 budynkach na os. I oraz niedobór funduszu remontowego na 28 nieruchomościach	<u>zł 1.316.705,79</u>
Razem remonty niesfinansowane odpisem na fund. remontowy	zł 9.932.413,89
Ogółem wartość remontów do rozliczenia w czasie po r.2017	zł 10.275.401,39

Ogólna kwota rozliczeń międzyokresowych kosztów remontów zamyka się na dzień 31.12.2016r. kwotą 12.696,3 tys. zł z czego – rozliczenia długoterminowe wynoszą jak wyżej 10.275,4 tys. zł, a kwota 2.420,9 tys. zł stanowi rozliczenia kosztów remontów przypadające na rok 2017 (krótkoterminowe rozliczenia wykazane w majątku obrotowym Spółdzielni).

Stan ujemny funduszu remontów w zakresie w/w robót jest wynikiem wykonanych prac remontowych rozliczanych zgodnie z UOSM w ramach funduszu remontów. Sfinansowanie tych kosztów nastąpiło z kredytu bankowego, pożyczek z WFOŚiGW oraz środków własnych Spółdzielni. Poniesione wydatki są wyższe niż odpis na fundusz remontowy.

Na pokrycie poniesionych kosztów (spłata kredytów i pożyczek) Spółdzielnia pobiera od mieszkańców środki w postaci odpisów na fundusz remontowy dokonywanych w ciężar kosztów. Przez okres spłaty kredytu i pożyczek stan funduszu remontowego będzie ujemny ponieważ koszty remontów przekroczyły wysokość utworzonego na ten cel funduszu.

Rozliczenia ujemnego salda funduszu następować będą sukcesywnie w wysokości odpisów na fundusz remontów zabezpieczającej spłatę zaciągniętych kredytów i pożyczek.

Stan rozliczeń długoterminowych wzrósł w stosunku do roku 2015 o kwotę 1.538,7 tys. zł z tytułu wykonanych w roku 2016 robót remontowych wymienionych w pkt.3a i b.

W roku 2016 kontynuowano proces termomodernizacji budynków wcześniej ocieplanych 5 cm warstwą styropianu tj. rozpoczęto ocieplenie po ociepleniu – wykonano prace na 8-miu budynkach.

4. Wartość inwestycji długoterminowych w nieruchomości w roku 2016 maleje z tytułu naliczonego umorzenia za 2016r. w kwocie zł 53,2 tys. Inwestycje długoterminowe w nieruchomości obejmują 4 lokale użytkowe wbudowane, 1 pawilon handlowy i 1 lokal mieszkalny, utrzymywane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z wynajmu tych lokali. W roku 2016 zysk z tego tytułu wynosił 329,9 tys. zł.

5. Aktywa obrotowe stanowią 15,3% ogółem majątku i obejmują:

- | | |
|---|--|
| - należności | - 0,8 % ogółem majątku (w r. 2015 – 1,0%) |
| - inwestycje krótkoterminowe. – śr. pieniężne | - 12,0 % ogółem majątku (w r. 2015 – 12,6%) |
| - rozliczenia międzyokresowe | - 2,5 % ogółem majątku (w r. 2015– 2,2 %) |

W roku 2016 zmalał stan rozliczeń międzyokresowych z tytułu ujemnego wyniku na działalności eksploatacyjnej, obejmujący zmniejszenie niedoboru na eksploatacji węzłów cieplnych i na eksploatacji dźwigów (niedobór na 31.12.2016r. wyniósł 141,7 tys. zł przy czym w roku 2015 wynosił 171 tys. zł).

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości po uwzględnieniu wyników za 2015r zamykają się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 1.479,9 tys. zł. Wynik dodatni występuje na wszystkich nieruchomościach.

Na osiągnięcie dodatniej różnicy na eksploatacji poszczególnych nieruchomości wpływ miała racjonalna gospodarka na odcinku eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przede wszystkim

podjęte decyzje przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni, które miały wpływ na oszczędności w zakresie zużycia mediów i usług obcych.

Pozytywny wpływ na sytuację finansową Spółdzielni w roku 2016 ma utrzymanie się wysokiego poziomu wolnych środków pieniężnych, który na 31.12.2016r. wyniósł 14.322,7 tys. zł. Stan środków pieniężnych zabezpiecza pokrycie bieżących kosztów i zobowiązań.

Lokowanie wolnych środków pieniężnych na lokatach bankowych przyniosło Spółdzielni wymierne korzyści ekonomiczne w wysokości 298,4 tys. zł. Na podkreślenie zasługuje fakt, że pomimo wykonanego bardzo dużego zakresu robót remontowych a tym samym wydatkowanie środków pieniężnych to stan tych środków w stosunku do roku 2015 zmalał tylko o 7,4% to jest o 1.145,3 tys. zł.

W roku 2016 wykonano prace remontowe, których sfinansowanie nastąpi w okresie od 3 do 5-ciu lat. Po uwzględnieniu zaangażowania wolnych środków na finansowanie remontów w 2016r. (co odzwierciedla stan rozliczeń międzyokresowych) łącznie zaangażowano w latach 2014 – 2016 środki finansowe po uwzględnieniu spłat dokonanych w 2016 roku:

- na remonty dźwigów i węzłów cieplnych - 971,00 tys. zł w tym w 2016r. 383,0 tys. zł
- na finansowanie remontów nieruchomości
 - o ujemnym stanie funduszu remontów - 3.018,40 tys. zł w tym w 2016r. 1.653,9 tys. zł
- na remont instalacji gazowej w bud. 23, 24,
25 i 26 ul. Kostromska - 494,00 tys. zł w tym w 2016r. - 0 - zł
- na remont balkonów oraz prace dodatkowe w
budynkach ocieplanych - 7.844,9 tys. zł w tym 2016r. 2.397,8 tys. zł

Razem zaangażowane środki na remonty sfinansowane

z wolnych środków Spółdzielni 12.328,3 tys. zł w tym 2016r. 4.434,7tys. zł

Poza tym w roku 2016 zaangażowano środki własne na przedterminową spłatę pożyczki z WFOŚiGW na termomodernizację bud.7,4,3 i 24 oś. I na kwotę 544,2tys.zł oraz na przedterminową spłatę kredytu termomodernizacyjnego na oś. III o 617,4 tys. zł.

Łącznie zaangażowano środki własne w kwocie 5.596,3 tys. zł.

Przedstawione wyżej dane świadczą o racjonalnej polityce w zakresie gospodarki środkami finansowymi Spółdzielni.

- W aktywach obrotowych poważną pozycję wpływającą na sytuację Spółdzielni stanowią zadłużenia w opłatach za mieszkania.

Stan zadłużeń w opłatach z tytułu:

- | | |
|---|---|
| - opłat eksploatacyjnych | - 740.988,64 zł zmalał w stosunku do 2015r. o 19,6% |
| - należnych spłat kredytów
mieszkaniowych „normatyw” | - 6.008,20 zł wzrósł w stosunku do 2015r. o 25,8% |
| - opłat za odpady komunalne | - 30.673 zł wzrósł w stosunku do 2015r. o 0,13% |
| - koszty sądowe | - 151.288,72 zł zmalał w stosunku do 2015r. o 14,2% |
| - odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat | - 81.500,20 zł zmalał w stosunku do 2015r. o 12,8% |

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do wymiaru opłat w roku 2016 wynosi 3,19% (w roku 2015 – 4,07%). Po uwzględnieniu obciążenia użytkowników mieszkań za zużycie wody wg rozliczenia na 31.12.2016r. (wysokość obciążenia 255 tys. zł) wskaźnik zadłużenia w stosunku do opłat ukształtował się na poziomie 2,06%.

Wskaźnik ten jest czterokrotnie niższy od średniego wskaźnika w kraju (12,17%).

Pomimo zaległości w opłatach za mieszkania Spółdzielnia w r. 2016 bieżąco regulowała swoje zobowiązania wobec kontrahentów.

Bieżąco również regulowano zobowiązania wobec banków i budżetu.

Finansowanie aktywów obrotowych prawidłowe:

- środkami funduszu zasobowego i udziałowego,
- zobowiązaniami bieżącymi,
- funduszami specjalnymi.

6. W grupie funduszy specjalnych Spółdzielnia posiadała na 31.12.2016r.:

- fundusz ZFŚS,
- fundusz remontowy.

Podstawowym funduszem związanym z gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości tworzony przede wszystkim z odpisu w ciężar kosztów eksploatacji, średnio w wysokości 0,75 zł/m² od lokali mieszkalnych (w tym odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni 0,10 zł/m²).

W roku 2016 naliczony odpis od lokali mieszkalnych na fundusz remontowy nieruchomości wyniósł 2.346.099,43 zł.

W roku sprawozdawczym w ramach funduszu remontów poniesiono nakłady na:

1/ zakres robót sfinansowany z odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości – ogółem 2.858.372,69 zł w tym:

- | | |
|--|-----------------|
| - roboty instalacyjne (wym. przyłączy) | - 155.392,04 zł |
| - roboty malarskie | - 245.729,81 zł |

- roboty dekarские	-	276.247,32 zł
- roboty drogowe	-	82.654,25 zł
- ocieplenie piwnic, remont elewacji, remont loggi	-	457.225,29 zł
- wymiana stolarki w mieszkaniach	-	757.851,17 zł
- roboty towarzyszące termomodernizacji bud. ocieplanych w 2016r. (montaż wiatrołapów, montaż drzwi wejściowych, wyk. opaski, remont podejść do klatek schodowych, przeróbka inst. domofonowej)	-	883.272,81 zł

2/ Ponadto w ramach funduszu remontów rozliczane są:

a) nakłady na wymianę instalacji gazowej w bud. 23, 24, 25, 26 przy ul. Kostromskiej

Wartość nakładów poniesiona w latach 2013 - 2014r. rozliczona w okresie 5-ciu lat do sfinansowania dodatkowym odpisem na fundusz remontowy tworzonym na ten cel.

W roku 2016 utworzony odpis wyniósł 156.680,52 zł. Stan niesfinansowanych nakładów (saldo ujemne funduszu) do rozliczenia w latach 2017 – 2018 wynosi **zł 191.103,90** (rozliczenia międzyokresowe kosztów).

b) nakłady na ocieplenie ścian zewnętrznych w 15 budynkach na oś. III, 6 budynkach XI kondygnacyjnych na oś. I oraz 19 budynkach „niskich” na oś. I.

Nakłady sfinansowane są kredytem bankowym na termomodernizację spłacanym w okresie 12 lat oraz pożyczką z WFOŚiGW (spłata w ciągu 10 lat).

Wartość nakładów za 2016r. wyniosła 4.195.786,00 zł.

Zabezpieczenie spłaty kredytu stanowi odpis na fundusz remontowy, natomiast zabezpieczenie pożyczki stanowią środki pieniężne Spółdzielni zablokowane na rachunku lokat terminowych oraz zabezpieczenie na nieruchomości – Pawilon Handlowy przy ul. Belzackiej i Baza przy ul. Nałkowskiej oraz lokale użytkowe przy ul. Szkolnej.

W roku 2016 odpis na spłatę w/w zobowiązań z tego tytułu wyniósł 1.219.569,74 zł.

W roku 2016 zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej na spłatę pożyczek na termomodernizację przeznaczono część funduszu nieruchomości ocieplanych budynków oraz część funduszu wspólnego (mienia). Łącznie kwota przeznaczona na finansowanie robót termomodernizacyjnych wyniosła 1.701.466,65 zł. Poza tym w związku z przedterminową spłatą pożyczki na bud. 3,4,7 i 24 (środki Spółdzielni) uzyskano umorzenie pożyczki w wysokości 636.033,55 zł. Stan niesfinansowanych nakładów na termomodernizację z funduszu remontów wyniósł na 31.12.2016r. 10.052.593,38 zł.

Sfinansowanie wymiany stolarki okiennej oraz pozostałych remontów w nieruchomościach o ujemnym stanie funduszu remontów nastąpiło przy udziale zaangażowania środków z nieruchomości z dodatnim stanem funduszu remontów oraz z funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

Natomiast ujemny stan funduszu remontowego na termomodernizację, na wymianę instalacji gazowej stanowi w Spółdzielni aktywa w postaci długo i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

Stan funduszu remontów na poszczególnych nieruchomościach na 31.12.2016r. zamyka się kwotą 1.980.222,89 zł i wzrósł w stosunku do stanu występującego na koniec roku 2015 o kwotę 13.793,99 zł.

Pomimo dodatniego stanu funduszu remontów nieruchomości, na niektórych nieruchomościach występuje ujemny stan funduszu.

Najwyższy niedobór funduszu remontów nieruchomości występuje na Osiedlu I i obejmuje 28 budynków (w 2015r. - 20 budynków) w tym :

- 21 budynków w których niedobór oscyluje w granicach od 50 –185 tys. zł
(bud.1,2,3,4,5,7,18,22,46,47,65,66,67,68,73,69,70,23,24,25,26) – niedobór funduszu na oś. I wynosi 2.137,8 tys. zł. i wzrósł w stosunku do 2015r. o 1.154,2 tys. zł.
- Osiedle II zamyka się dodatnim stanem funduszu w wysokości 2.132,8 tys. zł. (niedobór funduszu występuje na 4-ech nieruchomościach)
- Osiedle III zamyka się dodatnim stanem funduszu w kwocie zł 1.139,1 tys. zł z czego, na 8-ciu nieruchomościach występuje niedobór funduszu.

Poza tym tworzono fundusze remontów na sfinansowanie określonych zadań (bez funduszy omówionych w pkt.2,3 i 4) które wykazują na 31.12.2016r. n/w stany:

- fundusz remontowy na wymianę wodomierzy (nadwyżka) - + 464.772,93 zł
- fundusz remontowy na wymianę domofonów (nadwyżka) - + 119.004,50 zł

W Spółdzielni tworzony jest fundusz remontowy mienia Spółdzielni (fundusz części wspólnych), który zasilany jest odpisem od lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości 0,10 zł/m² p.u. Z funduszu remontowego mienia Spółdzielni wydatkowano kwotę zł 2.397.885,53 (przy odpisie 349.372,08 zł) na wykonanie remontów zasobów dotyczących mienia Spółdzielni - remonty balkonów w budynkach ocieplonych oraz częściowe finansowanie robót towarzyszących termomodernizacji.

Źródłem tworzenia funduszu remontowego mienia spółdzielni do 30.07.2007 roku były (zgodnie z ustawą o SM) środki uzyskane z przekształceń prawa do lokalu.

Od 31.07.2007r. zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na fundusz remontów nie wpływają środki z przekształceń praw do lokali.

Zmiana ustawy niekorzystnie wpływa na sytuację finansową na odcinku finansowania remontów, wyeliminowała ona dodatkowe środki na realizację remontów.

Cały ciężar finansowania rosnących potrzeb remontowych przeniesiony został na członków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza uwzględniając rosnące potrzeby remontowe oraz niedobory funduszu na poszczególnych nieruchomościach podjęła decyzję o podwyższeniu odpisu na fundusz remontów nieruchomości w miarę występujących możliwości finansowych (każda oszczędność kosztów przeznaczona jest na zwiększenie odpisu na fundusz remontowy).

7. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali mieszkalnych za rok 2016 wynosiły 9.214.014,13 zł. co w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej daje wskaźnik 2,81 zł/m² (średni dla całej Spółdzielni przy planowanym wskaźniku kosztów 3,16 zł/m²).

Ogółem koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi łącznie z mediami i wynikami za 2015 rok wyniosły w 2016r. 23.766.897,99 zł przy czym koszty za rok 2015 wyniosły 23.221.515,99 zł.

Na pokrycie kosztów Spółdzielnia w roku 2016 uzyskała przychody (łącznie z wynikami za r. 2015) w wysokości 25.817.847,81 zł.

Po uwzględnieniu wyników za 2015r. koszty i przychody roku 2016 wyniosły:

- koszty	-	23.766.897,99 zł	
- minus niedobór 2015r	-	171.229,63 zł	
			<hr/>
koszty bieżącego roku	-		23.595.668,36 zł
- przychody	-	25.817.847,81 zł	
- minus nadwyżka 2015r	-	1.900.075,37 zł	
- minus nadwyżka bilans.	-	685.887,11 zł	
			<hr/>
przychody bieżącego roku	-		23.231.885,33 zł

Niedobór przychodów na gospodarce zasobami

mieszkaniowymi za rok 2016	-	363.783,03 zł	
W tym: nadwyżka kosztów nad przychodami	-	776.674,99 zł	
nadwyżka przychodów nad kosztami	+	412.891,96 zł	
- niedobór za rok 2015	-	825.388,10 zł	zmniejszenie niedoboru
			o kwotę zł 461.605 co stanowi 56%

W celu zabezpieczenia prawidłowego finansowania działalności eksploatacyjnej Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zmianie struktury opłat (przesunięcie z przedpłat za C.O. oraz opłat stałych za C.O.) na przychody działalności eksploatacyjnej.

Poniesione koszty eksploatacji w wysokości 2,81 zł/m² sfinansowane zostały:

- stawką opłat pobieraną w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą	-	2,57 zł/m ²
---	---	------------------------

- nadwyżką przychodów za rok 2015 zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia - 0,46 zł/m²
- pożytkami z nieruchomości zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia - 0,03 zł/m²
- pożytkami z mienia Spółdzielni zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia - 0,19 zł/m²

Utrzymanie kosztów na poziomie r 2015 przy rosnących cenach usług to przede wszystkim efekt uzyskany na oszczędności zużycia energii cieplnej co niewątpliwie jest wynikiem ocieplenia budynków oraz wynikiem oszczędnej gospodarki na odcinku kosztów zależnych od Spółdzielni w zakresie kosztów eksploatacji.

Oszczędności na odcinku kosztów eksploatacji oraz kosztów energii cieplnej oraz wyższe niż zakładano w planach na 2016r., nadwyżki za 2015r. dały w rezultacie:

- Łączny wynik na działalności eksploatacyjnej (bez nadwyżki na mediach)

nadwyżka przychodów nad kosztami = 2.050.949,82zł obejmuje:

- nadwyżka przychodów na eksploatacji dźwigów (11 budynków) + 124.316,76 zł
- nadwyżka kosztów na eksploatacji dźwigów (6 budynków) - 90.212,11 zł
- nadwyżka przychodów na eksploatacji węzłów i hydroforni (43 węzłów) + 365.006,46 zł
- nadwyżka kosztów na eksploatacji węzłów i hydroforni (7 węzłów) - 51.574,61zł
- nadwyżka wpływów nad kosztami na działalności eksploatacyjnej
(109 nieruchomości i 4 segmentów jednorodzinnych) + 1.480.874,80 zł
- nadwyżka na eksploatacji garaży wolnostojących + 8.683,64 zł
- nadwyżka na eksploatacji działalności garaży wbudowanych + 4.367,21 zł
- nadwyżka z tytułu opłat stałych c.o. i c.w. + 209.487,67 zł

Nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania do rozliczenia z członkami wynosi 1.112.163,47 zł.

Osiągnięte za rok 2016 „wyniki” (nadwyżka przychodów nad kosztami) na działalności eksploatacyjnej (rozliczone zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) są wyższe niż w r. 2015 o 322.004,08 zł natomiast nadwyżka dotycząca energii cieplnej w stosunku do roku 2015 zmalała o 212.072,09 zł (przy niezmienionych w roku 2016 przedpłatach).

Za rok 2016 Spółdzielnia uzyskała dochód na pozostałej i finansowej działalności w wysokości 378,7tys. zł oraz dochód z pożytków nieruchomości i pożytków z mienia Spółdzielni 628,9 tys.zł Łączny wynik bilansowy za 2016 r. brutto 1.007,6 tys. zł: jest wyższy od wyniku roku 2015 o kwotę 41,0 tys. zł. Osiągnięty zysk bilansowy podlega opodatkowaniu zgodnie z ustawą o p.d.o.p.

Wynik bilansowy po opodatkowaniu stanowi nadwyżkę bilansową, która za rok 2016 wynosi 724,9 tys. zł.

Osiągnięty wynik bilansowy obejmuje :

- zysk na poszczególnych nieruchomościach (przytki) -	121.083,43zł (brutto)
	98.077,43 zł (netto)
- zysk z mienia Spółdzielni oraz z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej	886.596,72 zł (brutto)
	626.836,72 zł (netto)
Łączny wynik bilansowy brutto za rok 2016	1.007.680,15 zł
Nadwyżka bilansowa (zysk po opodatkowaniu)	724.914,15 zł

Osiągnięte wyniki świadczą o prawidłowej działalności na odcinku administrowania majątkiem Spółdzielni w roku 2016 – zarówno wynik na działalności eksploatacyjnej jak i wynik na pozostałej działalności jest wyższy niż w roku 2015.

Reasumując stwierdzamy, że bilans Spółdzielni w sposób syntetyczny przedstawia stan posiadania oraz wszystkie źródła finansowania majątku na dzień 31.12.2016r.

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do dwóch lat poprzednich nastąpił spadek wartości aktywów o 2,9% w stosunku do 2015 roku oraz o 4,8% do 2014 roku co w liczbach bezwzględnych wynosi +/- 3.527,8 tys. zł i +/- 6.039,2 tys. zł.

Obniżenie wartości aktywów spowodowane zostało przede wszystkim:

- spadkiem wartości rzeczowego majątku trwałego w związku z:
 - realizacją postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przenoszenia własności lokali oraz części wspólnych nieruchomości oraz sprzedażą lokalu użytkowego,
 - obligatoryjnym umorzeniem rzeczowego majątku trwałego,
 - zmniejszeniem wartości inwestycji krótkoterminowych o 1.145,3 tys. zł,
 - zmniejszeniem wartości należności długoterminowych oraz inwestycji długoterminowych
 - zmniejszeniem wartości należności krótkoterminowych,
- wzrostem wartości długo i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o łączną kwotę zł 1.688,5 tys. zł.

W pozycjach tych Spółdzielnia zaprezentowała przede wszystkim wydatki poniesione na remonty i docieplenia zasobów mieszkaniowych w kwocie 8.615,7 tys. zł.

- W strukturze aktywów ogółem alokacja należności krótkoterminowych w roku badanym kształtuje się na poziomie zbliżonym do okresów poprzednich i wynosi odpowiednio 0,8%, 1% i, 1,1%.
- Źródłem finansowania aktywów trwałych w 90,2% są fundusze własne natomiast w pozostałej części zobowiązania długoterminowe .
- Wartość, należności i zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych na finansowanie budownictwa mieszkaniowego wykazuje tendencje malejącą na co bezpośrednio wpływa pełna i terminowa spłata należnych rat kredytowo – odsetkowych.

- Docieplenie budynków mieszkalnych przy współfinansowaniu pożyczką zaciągniętą w WFOŚiGW spowodowało iż udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu majątku wzrósł w stosunku do 2015r. i stanowi w 2016r. 9,2% wartości pasywów (w r. 2015 – 8% , w 2014 – 7,9%)
- Zmniejszenie wartości zobowiązań krótkoterminowych o 2.060,9 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego spowodowany został przede wszystkim zmniejszeniem rozliczeń z tytułu mediów oraz zmniejszeniem stanu funduszu remontów.
- Wszystkie zobowiązania znajdują pełne zabezpieczenie w posiadanych środkach pieniężnych. Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak również ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych uzyskany wynik na działalności Spółdzielni w 2016 roku został zaprezentowany w sposób określony w Stanowisku Komisji Standardów Rachunkowości wg wariantu I, to jest wynik za rok obrotowy łącznie z rozliczeniem w rachunku ciągnionym nadwyżki lub niedoboru za rok ubiegły i tak:
 - nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 2.192,7 tys. zł jako rozliczenia międzyokresowe bierne,
 - nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 141,8 zł jako rozliczenia międzyokresowe czynne,
 - nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów C.O. w kwocie 1.112,2 tys. zł stanowi zobowiązania krótkoterminowe.
- zysk netto osiągnięty na pozostałej działalności w kwocie 724,9 tys. zł powiększył w pasywach bilansu wartość funduszy własnych.
- Z ogólnej analizy bilansu za 2016 rok wynika , iż w strukturze majątku nastąpiło nieznaczne przemieszczenie w porównaniu z rokiem 2015 pomiędzy aktywami trwałymi i obrotowymi polegające na zwiększeniu udziału majątku obrotowego na niekorzyść majątku trwałego.
- Rachunek zysków i strat w układzie dynamicznym umożliwia ocenę przyrostu lub spadku poszczególnych kategorii przychodów i kosztów.

W roku 2016 nastąpiło zmniejszenie kosztów działalności operacyjnej przy utrzymaniu przychodów netto ze sprzedaży na zbliżonym do 2015 roku poziomie, czego efektem jest osiągnięta nadwyżka przychodów nad kosztami wyższa od osiągniętej w rok 2015 o 18,5%.

Taka relacja spowodowała, iż wynik na działalności podstawowej za rok bieżący (bez wyników r.ub.) wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 363,7 tys. zł niższą niż w 2015 roku o 461,7 zł.

- Wynik na pozostałej działalności operacyjnej obejmuje przede wszystkim wynik działań związanych z windykacją zaległości w o płatach za używanie lokali.

Prawidłowy obrót środkami wnoszonymi przez mieszkańców Spółdzielni oraz racjonalna gospodarka w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi umożliwiło uzyskanie przychodów finansowych w wysokości 619,5 tys. zł co należy ocenić pozytywnie.

Oceniając sytuację finansową Spółdzielni należy zwrócić uwagę na wysoki, bo w latach 2014 – 2016 kształtujący się na poziomie ok. 81%, wskaźnik unieruchomienia środków. Decydujący wpływ na wysokość tego wskaźnika ma duży udział majątku trwałego, w tym budynków i budowli, w aktywach bilansu. Wysoki poziom wskaźnika unieruchomienia środków jest charakterystyczny dla spółdzielczości mieszkaniowej.

Aktywa trwałe w 94,9% zostały sfinansowane funduszami własnymi, natomiast w pozostałej części zobowiązaniami długoterminowymi.

Zmniejszenie wartości wskaźnika sfinansowania majątku obrotowego o 0,02% świadczy o tym, iż w 2016 roku tempo zmian wartości aktywów obrotowych było większe niż tempo zmian wartości zobowiązań wobec pozostałych jednostek.

Zmiany te wynosiły:

- aktywa obrotowe	-	spadek o 6,3 %
- zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek	-	spadek o 3,3 %

Spadek wartości inwestycji krótkoterminowych (o 7,4%) spowodował, iż wskaźniki płynności zmniejszyły się w stosunku do 2015 roku i wynoszą:

- wskaźnik płynności bieżącej	-	4,23 pkt.
- wskaźnik płynności szybkiej	-	3,56 pkt.
- wskaźnik płynności natychmiastowej	-	3,33 pkt.

8. Zjawiska pozytywnie wpływające na sytuację finansową Spółdzielni w roku 2016 to:

- niskie zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych w stosunku do rocznego wymiaru opłat,
- wysoki stan wolnych środków pieniężnych, co pozwoliło na lokowanie wolnych środków na lokatach terminowych oraz umożliwiło dokonanie przedterminowych spłat pożyczek na termomodernizację
- malejące zadłużenie wewnętrzne Spółdzielni (malejący stan nie wniesionych kapitałów z tytułu niespłaconych kredytów oraz wkładów na ocieplenia – zmniejszenie o 457,9 tys. zł),

Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni w roku 2016 była dobra.

Stan majątkowy i finansowy na 31.12.2016 roku nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2017 roku i latach następnych pomimo malejącego wskaźnika wartości bilansowej Spółdzielni.

Zmniejszenie wskaźnika wartości bilansowej Spółdzielni w stosunku do roku poprzedniego jest wynikiem zmniejszenia wartości aktywów przede wszystkim w grupie aktywów trwałych. Zmniejszenie wartości bilansowej majątku Spółdzielni w żadnym przypadku nie sygnalizuje zakłóceń w działalności gospodarczej spółdzielni. Spółdzielnia w pełnym zakresie realizuje swoje statutowe zadania tj. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi majątek Spółdzielni i majątek jej członków.

9. Na rok 2017 Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą podjął działania zmierzające do dalszego ograniczenia kosztów i uzyskania wyższych wpływów:

- w budynkach, w których stan funduszu remontowego jest „ujemny” – wykonywane roboty remontowe ograniczone zostaną tylko do robót niezbędnych do funkcjonowania budynku oraz podwyższone będą odpisy na fundusz remontowy do wysokości umożliwiającej zrównoważenie funduszu w okresie 5-ciu lat.

- stawki opłat za eksploatację i utrzymanie lokali oraz części wspólnych nieruchomości ustalone zostały na rok 2017 przy zachowaniu wymogów określonych w art.4 ust. 4¹ pkt.1 UOSM (rozliczenie odrębne każdej nieruchomości) z zachowaniem pełnej równowagi ekonomicznej.

- kontynuować prace termomodernizacyjne poprzez:

a/ wykonanie dociepleń ścian zewnętrznych budynków dotychczas ocieplanych

warstwą 5 cm i 8 cm styropianu – dotyczy budynków na oś. I,

b/ remont balkonów w budynkach ocieplanych,

c/ kontynuować wymianę kabin dźwigowych celem dostosowania do norm europejskich,

d/ kontynuować wymianę lamp na energooszczędne typu LED,

- poprawić estetykę osiedli poprzez urządzenie placów zabaw oraz zwiększenie nasadzeń na osiedlach.

10. Osiągnięty za rok 2016 wynik finansowy – nadwyżka 724,9 tys. zł zostanie po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie rozliczony z:

- poszczególnymi nieruchomościami z tytułu pożytków z nieruchomości,
- wszystkimi nieruchomościami z tytułu pożytków z mienia Spółdzielni.

Uzyskane z tego tytułu przychody pozwolą na utrzymanie równowagi ekonomicznej na odcinku eksploatacji zasobów mieszkaniowych w r. 2017.

11. Spółdzielnia w roku 2016 nie nabywała udziałów (akcji własnych).

12. Spółdzielnia nie posiada oddziałów (zakładów). W Spółdzielni nie wystąpiły jakiegokolwiek kontrakty powodujące powstanie aktywów finansowych, zobowiązań finansowych albo instrumentów kapitałowych.

Wobec powyższego w Spółdzielni nie wystąpiła potrzeba przyjęcia celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym.

13. Spółdzielnia nie prowadzi działalności związanej z ochroną środowiska.

14. Sytuację majątkową i finansową Spółdzielni obrazuje bilans za lata 2014 – 2016 oraz zestawienie wskaźników analitycznych charakteryzujących sytuację ekonomiczno – finansową.

Piotrków Tryb. dnia 02.02.2017r.

Zarząd Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. J. Słowackiego
97-300 Piotrków Trybunalski
ul. Słowackiego 180 tel./fax 044 646 78 50
NIP 771-000-60-32 REG.000865007

ZASTĘPCA PREZESA

Adam Laszczyk

PREZES

Władysław Michalak

**Załącznik nr 1
do sprawozdania z działalności**

Majątek Spółdzielni i źródła finansowania wg bilansu za lata 2014 - 2016

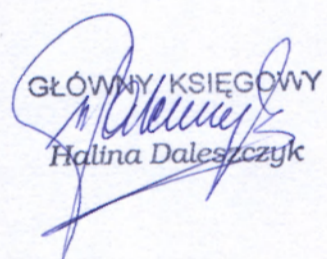
BILANS - Aktywa w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2016		2015		2014		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	2016/2015		2016/2014	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	97 335,6	81,8	99 181,9	81,0	101 332,3	81,1	-1 846,3	98,1	-3 996,7	96,1
I.	Wartości niematerialne i prawne	8,1	0,0	23,5	0,0	14,0	0,0	-15,4	34,5	-5,9	96,0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	82 721,3	69,6	85 857,4	70,1	89 008,9	71,2	-3 136,1	96,3	-6 287,6	92,9
III.	Należności długoterminowe	2 853,4	2,4	3 033,7	2,5	3 374,8	2,7	-180,3	94	-521,4	84,6
1.	Od jednostek powiązanych										
IV.	Inwestycje długoterminowe	1 477,4	1,2	1 530,6	1,3	1 583,8	1,3	-53,2	96,5	-106,4	93,3
a)	w jednostkach powiązanych										
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 275,4	8,6	8 736,7	7,1	7 350,8	5,9	+1 538,7	117,6	+2 924,6	139,8
B.	Aktywa obrotowe	18 169,5	15,3	19 393,1	15,8	19 164,6	15,3	-1 223,6	93,7	-995,1	94,8
I.	Zapasy	1,9	0,0					1,9		1,9	
II.	Należności krótkoterminowe	969,9	0,8	1 199,9	1,0	1 318,3	1,1	-230,0	80,83	-348,4	73,6
1.	Należności od jednostek powiązanych										
III.	Inwestycje krótkoterminowe	14 322,7	12,0	15 468,0	12,6	16 079,7	12,9	-1 145,3	92,6	-1 757	89,1
a)	w jednostkach powiązanych										
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	2 875,0	2,5	2 725,2	2,2	1 766,6	1,3	149,8	105,5	-1 108,4	162,7
C.	Należne kapitały	3 431,5	2,9	3 889,4	3,2	4 478,9	3,6	-457,9	88,2	-1 047,4	76,6
Aktywa razem		118 936,6	100	122 464,4	100,00	124 975,8	100,00	-3 527,8	97,1	-6 039,2	95,2

Uwaga: w bilansie uwzględniono zmiany wynikające ze znowelizowanej 23.09.2015 UOR dotyczącej prezentacji należnych lecz nieniesionych kapitałów.
Dane bilansu 2014 doprowadzone do porównywalności.

BILANS - Pasywa w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2016		2015		2014		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%	tys. zł	%
		2016/2014		2016/2014							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	93 157,4	78,3	95 968,2	78,4	98 887,5	79,1	-2 810,8	97,1	-5 730,1	94,2
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	82 424,3	69,3	84 883,5	69,3	91 150,9	72,9	-2 459,2	97,1	-8 726,6	90,4
II.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
III.	Kapitał (fundusz) zapasowy	10 008,2	8,4	10 398,2	8,5	7 157,9	5,7	-390,0	96,2	2 850,3	139,8
VI.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny										
V.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych										
VII.	Zysk (strata) netto	724,9	0,6	686,5	0,6	578,7	0,5	38,4	105,6	146,2	125,3
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	25 779,2	21,7	26 496,2	21,6	26 088,3	20,9	-717,0	97,3	-309,1	98,8
I.	Rezerwy na zobowiązania	768,6	0,7	848,3	0,7	867,6	0,7	-79,7	90,6	-99,0	88,6
II.	Zobowiązania długoterminowe	10 882,7	9,2	9 751,7	8,0	9 877,8	7,9	1 131	111,6	1 004,9	110,2
1.	Wobec jednostek powiązanych										
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	11 935,2	10	13 996,1	11,4	13 233,7	10,6	-2 060,9	85,3	-1 298,5	90,2
1.	Wobec jednostek powiązanych										
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	2 192,7	1,8	1 900,1	1,5	2 109,2	1,7	292,6	115,4	83,5	104
	Pasywa razem	118 936,6	100	122 464,4	100,0	124 975,8	100,0	-3 527,8	97,1	-6 039,2	95,2

GŁÓWNY KSIĘGOWY

 Halina Daleszczyk

Załącznik nr 2
do sprawozdania z działalności

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – dane w tys. zł

Lp	Wyszczególnienie	2016 rok		2015 rok		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	9	10
A. Działalność podstawowa							
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	25 163,2	96,1	23 802,7	96,2	1 360,5	105,7
2.	Koszt własny sprzedaży	25 303,2	99,1	24 356,2	99,0	947	103,9
3.	Wynik na sprzedaży	-140		-553,5		413,5	25,3
B. Pozostała działalność operacyjna							
1.	Pozostałe przychody operacyjne	389,5	1,5	205,3	0,8	184,2	189,7
2.	Pozostałe koszty operacyjne	57,4	0,2	82,1	0,3	-24,7	69,9
3.	Wynik na działalności operacyjnej	332,1		123,2		208,9	269,6
C. Wynik operacyjny (A3+B3)							
		192,1		-430,3		622,4	
D. Działalność finansowa							
1.	Przychody finansowe	619,5	2,4	739,0	3,0	-119,5	83,8
2.	Koszty finansowe	167,7	0,7	167,4	0,7	0,3	100,2
3.	Wynik na działalności finansowej	451,8		571,6		-119,8	79
E. Zysk na działalności gospodarczej (C+D3)							
		643,9		141,3		502,6	455,7
F.	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego (+)	2 585,9		2 687,4		-101,5	96,22
G.	Nadwyżka kosztów roku ubiegłego (-)	-171,2		-133,2		-38	128,5
H. Zysk brutto							
		3 058,6		2 695,5		363,1	113,47
I.	Podatek dochodowy	282,8		280,1		-2,7	101,0
J. Nadwyżka przychodów roku bieżącego(-)							
		-2 192,7		-1 900,1		-292,6	115,4
K. nadwyżka kosztów roku bieżącego (+)							
		+141,8		+171,2		-29,4	82,8
L. Zysk netto (H-I-J+K)							
		724,9		686,5		38,4	105,6

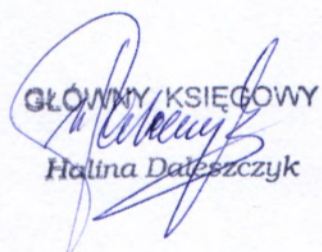
Przychody ogółem	26 172,2	100	24 747	100,0		
------------------	----------	-----	--------	-------	--	--

Koszty ogółem	25 528,3	100	24 605,7	100,0		
---------------	----------	-----	----------	-------	--	--

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Halina Daleszczyk

Załącznik nr 3
do sprawozdania z działalności

LP	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy	
				2016	2015
I.	Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015
1	Złota reguła bilansowania $\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-160	procent	96,14	97,34
1a	Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$	40-80	procent	65,69	72,2
2	Sfinansowanie majątku obrotowego $\frac{\text{Zobowiązania krótkotermin}}{\text{Aktywa ogółem}}$		procent	3,61	3,63
3	Ogółem zadłużenie $\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Wartość pasywów}}$	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	0,21	
4	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-80	procent	81,84	
II.	Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2016	2015
5	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. krótkotermin. powyżej 12 mc}}$	1,2 - 2,0	krotność	4,23	4,36
6	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr. term. RMK czynne} - \text{naież. z tyt. dost. i usl. pow. 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	3,56	3,75
7	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,1-0,2	krotność	3,33	3,48


 GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Halina Dańczczyk