

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.
w 2017 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 2017 roku Spółdzielnię kierował Zarząd w składzie:

Prezes	–	Władysław Michalak,
Zastępca Prezesa	–	Adam Laszczyk

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

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

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

Na dzień 1.01.2017 r. Spółdzielnia liczyła 4.588 członków, a na 31 grudnia tegoż roku – 6.219 członków.

Powodem zwiększenia się liczby członków było wejście w życie Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze.

Liczba lokali mieszkalnych w roku 2017 nie uległa zmianie w stosunku do roku 2016 i wynosi 4.610.

W 2017 roku dokonano 14 przekształceń spółdzielczych praw w prawo odrębnej własności z tego 9 z lokatorskiego prawa, a 5 z własnościowego prawa do lokalu.

Na koniec 2017 roku struktura zasobów mieszkaniowych Spółdzielni pod względem prawa własności do lokalu przedstawiała się następująco:

- spółdzielcze własnościowe – 3.070 lokali,
- odrębna własność – 1.295 lokali,
- spółdzielcze lokatorskie - 219 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 2017 roku Spółdzielnia zarządzała jedną wspólnotą mieszkaniową, obejmującą 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 286,86 m².

II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia w 2017 r. nie prowadziła inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych.

Podstawowa działalność Spółdzielni w roku 2017 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 hydroformie 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 należyтым stanie technicznym przy pełnej dyscyplinie kosztów utrzymania tych zasobów, a co za tym idzie – niepodwyższanie opłat za mieszkania wzorem lat ubiegłych.

Dbałość o stan zasobów przejawiała się poprzez pełną realizację planu remontów. W ciągu 2017 roku wykonane zostały następujące roboty:

Roboty ogólnobudowlane:

- w 48 budynkach wymieniono 800 szt. okien w 140 mieszkaniach,
- w 14 budynkach wymieniono 216 okien na klatkach schodowych,
- w 12 budynkach wymieniono 285 okien w piwnicach,
- odnowiono 22 klatki w 14 budynkach niskich z zastosowaniem lamperii w tynku mozaikowym „graniplast” wraz z wymianą drzwi do klatek schodowych w ilości 22 szt.
- papą termozgrzewalną pokryto dachy 6 budynków oraz daszki wiatrołapów w 4 budynkach,
- zamontowano rury spustowe na daszkach od wiatrołapów w 5 budynkach średniowysokich,
- w 2 budynkach wymieniono podesty wejściowe i dojścia do klatek,
- na wniosek mieszkańców przeprowadzono remont 140 loggii, w tym 89 w budynkach niskich i 51 w budynkach średniowysokich.
- zamontowano 15 szt. stojaków rowerowych po uprzednim utwardzeniu terenu,
- w 6-ciu miejscach utwardzono teren pod pojemniki na odpady segregowane wraz z ogrodzeniem.

Przeprowadzono też remont ok. 1536 m² chodnika oraz na osiedlu I. Wykonano zatokę parkingową.

W 36 budynkach tradycyjne lampy zastąpione zostały energooszczędnymi lampami LED z czujnikami ruchu i zmierzchu na wszystkich kondygnacjach klatek schodowych, co zakończyło proces wymiany lamp tradycyjnych na LED w zasobach Spółdzielni. Poza oczywistym obniżeniem zużycia energii elektrycznej (a więc i kosztów eksploatacji) poprawiło to wygodę i bezpieczeństwo mieszkańców.

Roboty termomodernizacyjne.

W 2017 roku kontynuowano prace termomodernizacyjne na I osiedlu polegające na układaniu dodatkowej warstwy izolacyjnej na już istniejącym ociepleniu.

Dotychczasowa warstwa wynosiła 5 cm, a dokleiono 10 cm z tym, że na szczytach została wymieniona izolacja z wełny mineralnej na styropian grubości 13 cm.

Standardem stało się łączenie termomodernizacji z innymi robotami. Wymieniono więc okna w piwnicach, wyremontowano loggie, przełożono opaski wokół budynków, uzupełniono tynki i pomalowano ściany budynków mieszczących węzły ciepłe przylegające do budynków

ocieplanych, wymieniono rury i obróbki blacharskie oraz uszczelniono gzymsy, pomalowano klatki schodowe. Spektakularny efekt dała wymiana 21 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. Łączne wykonanie tych prac dało wymierne efekty w postaci obniżenia kosztów.

Tak duży zakres robót wymagał szczególnego nakładu sił na przygotowanie i organizację oraz rozliczenie poszczególnych zadań. W roku 2017 łącznie docieplono 8241 m² powierzchni ścian zewnętrznych na 6 budynkach .

Docieplono łącznie 795 m² cokołów ścian piwnic oraz wykonano ocieplenie stropów piwnic w 3 budynku wysokich i 1 budynku niskim.

Nakłady na te roboty sfinansowane zostały środkami Spółdzielni oraz pożyczką z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.

Zabezpieczenie pożyczki stanowi hipoteka ustanowiona na pawilonie handlowym przy ulicy Belzackiej „Biedronka”.

W instalacjach wody i centralnego ogrzewania:

- w 1 budynku średniowysokim na osiedlu II wykonano remont instalacji c. o. w łazienkach polegający na wymianie rur wraz z montażem grzejników,
- na osiedlu I wykonano remont wodociągu polegający na wymianie rur od hydroforni do 3 budynków średniowysokich,
- w 29 budynkach dokonano legalizacji ciepłomierzy blokowych do rozliczania kosztów c. o.,
- w 4 budynkach wymieniono niesprawne ciepłomierze blokowe,
- w budynku 46B dokonano na koszt lokatorów wymiany ciepłomierzy lokatorskich na legalizowane,
- w 5 węzłach ciepłych zamontowano ciepłomierze (podliczniki) na instalacji c. o.,
- w 13 budynkach dokonano płukania chemicznego instalacji c. o.,

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.

Efektom powyższej decyzji było w 2017 roku zmniejszenie się ilość tzw. „wody niczyjej”.

Ponadto w 10 budynkach w których zużycie energii elektrycznej było wysokie, zamontowano transformatory 24V na instalacji oświetlenia piwnic minimalizując w ten sposób zużycie prądu.

Zatrudnienie.

Obowiązująca struktura organizacyjna obejmowała 29 etatu. Rzeczywiste zatrudnienie w 2017 roku wyniosło 26,5 etatu, w tym 2 etaty pracowników fizycznych.

III. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

1. Majątek Spółdzielni w stosunku do roku 2015 zmalał o 4.473,7 tys. zł tj. o 4,5%, a w stosunku do roku 2016 o 2.627,4 tys. zł. tj. 3 %.

2. Aktywa trwałe na 31.12.2017 rok stanowią 82,7% całego majątku Spółdzielni, a ich udział w majątku ogółem w latach 2017/2015 utrzymuje się na tym samym poziomie. Budynki mieszkalne stanowią 69,2% całości majątku spółdzielni, przy czym w roku 2016 ich udział wynosił 66,1%, a w 2015 66,4%.

Sfinansowanie aktywów trwałych funduszami własnymi (fundusze wkładów i fundusz zasobów mieszkaniowych) w 93%, zobowiązaniami długoterminowymi w 7%.

W roku 2017 Spółdzielnia nie realizowała budownictwa mieszkaniowego.

W roku 2017 zmiany w majątku trwałym wynikają przede wszystkim z realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zmniejszenia).

W roku 2017 dokonano tylko 14-tu przekształceń spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności.

Zmniejszenie majątku obejmuje:

1/ przeniesienie w odrębną własność 14 lokali mieszkalnych o wartości brutto oraz umorzeniu w wysokości 196,2 tys. zł	497,6 tys. zł
2/ przeniesienie w odrębną własność prawa wieczystego użytkowania gruntów (436,28 m ²) o wartości brutto	<u>11,4 tys. zł</u>
Razem zmniejszenie z tytułu przekształceń własnościowych	509 tys. zł
3/ Sprzedaż lokalu użytkowego o wartości brutto oraz umorzeniu 47,4 tys. zł	254,8 tys. zł

W grupie urządzeń technicznych dokonano likwidacji:

- zużytego sprzętu komputerowego o wartości początkowej i umorzeniu 39,6 tys. zł (wartość ewidencyjna -0-)	39,6 tys. zł
- samochodu „Berlingo” o wartości początkowej i umorzeniu 50,4 tys. zł (wartość ewidencyjna -0-)	50,4 tys. zł

Ogółem majątek trwały uległ zmniejszeniu o 853,8 tys. zł

Poza tym wartość majątku trwałego maleje o naliczone umorzenie, które za rok 2017 zamyka się kwotą 2.457,7 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 2017 zakupiono sprzęt komputerowy o wartości	18,9 tys. zł
- wyposażenie placów zabaw za kwotę	17,1 tys. zł
- samochód osobowy „Berlingo” o wartości	<u>62,9 tys. zł</u>
Razem zakup nowych środków trwałych	98,9 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 1 hydroforni - zł 22.595,10 Rozliczenie kosztów w okresie 5-ciu lat – decyzja Zarządu zgodnie z zapisem Polityki Rachunkowości

- remontu 8 dźwigów osobowych - zł 207.662,00 j.w.

- remont obiektów – Baza ul. Nałkowskiej - zł 648,00 j.w.

Razem rozliczenia międzyokresowe - zł 230.905,10

**długoterminowe remontów do
rozliczenia po r.2018**

b/ remonty rozliczone w ramach funduszu remontów przypadające do rozliczenia po roku 2018 obejmujące:

- koszty robót termomodernizacyjnych wykonane na 15 budynkach na oś. III na 6 budynkach XI kondygnacyjnych na oś. I i 25 budynkach 5-cio kondygnacyjnych oś. I (łącznie 46 budynków)-	zł 8.662,4 tys.
- remont instalacji gazowej w 2 budynkach na oś. I oraz niedobór funduszu remontowego na 40 nieruchomościach	zł 1.813,6 tys.
Razem remonty niesfinansowane odpisem na fund. remontowy	zł 10.476,0 tys.
 Ogółem wartość remontów do rozliczenia w czasie po r.2018	 zł 10.706,9 tys.

Ogólna kwota rozliczeń międzyokresowych kosztów remontów zamyka się na dzień 31.12.2017r. kwotą 13.137,2 tys. zł z czego – rozliczenia długoterminowe wynoszą jak wyżej 10.706,9 tys. zł, a kwota 2.430,3 tys. zł stanowi rozliczenia kosztów remontów przypadające na rok 2018 (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 znacznie przekraczają 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 zabezpieczający spłatę zaciągniętych kredytów i pożyczek.

Stan rozliczeń długoterminowych wzrósł w stosunku do roku 2016 o kwotę 431,5 tys. zł z tytułu wykonanych w roku 2017 robót remontowych wymienionych w pkt.3a i b po uwzględnieniu odpisów na fundusz termomodernizacji oraz umorzeń pożyczek.

W roku 2017 kontynuowano proces termomodernizacji budynków wcześniej ocieplanych 5 cm warstwą styropianu tj. rozpoczęto ocieplenie po ociepleniu – wykonano prace na 6-ciu budynkach na osiedlu I.

4. Wartość inwestycji długoterminowych w nieruchomości w roku 2017 maleje z tytułu naliczonego umorzenia za 2017r. w kwocie zł 50,3 tys. Inwestycje długoterminowe w nieruchomości obejmują 2 lokale użytkowe wbudowane, 1 pawilon handlowy i 1 lokal mieszkalny, utrzymywane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z wynajmu tych lokali. W roku 2017 zysk z tego tytułu wynosił 281,5 tys. zł.

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

- należności	- 0,9 % ogółem majątku (w r. 2016 – 0,8%)
- inwestycje krótkoterminowe. – śr. pieniężne	- 11,4 % ogółem majątku (w r. 2016 – 12,0%)
- rozliczenia międzyokresowe	- 2,3 % ogółem majątku (w r. 2016– 2,5%)

W roku 2017 zmalał stan rozliczeń międzyokresowych z tytułu niższego ujemnego wyniku na działalności eksploatacyjnej, obejmujący zmniejszenie niedoboru na eksploatacji węzłów ciepłych i na eksploatacji dźwigów (niedobór na 31.12.2017r. wyniósł 100,6 tys. zł przy czym w roku 2016 wynosił 141,8 tys. zł).

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości po uwzględnieniu wyników za 2016r. zamykają się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 1.776,1 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 2017 ma utrzymanie się wysokiego poziomu wolnych środków pieniężnych, który na 31.12.2017r. wyniósł 13.006,5 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 255,3 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 2016 zmalał tylko o 9,2% to jest o 1.316,2 tys. zł.

W roku 2017 wykonano prace remontowe, których sfinansowanie nastąpi w okresie od 3 do 5-ciu lat. Po uwzględnieniu zaangażowania wolnych środków na finansowanie remontów w 2017r. (co odzwierciedla stan rozliczeń międzyokresowych) łącznie zaangażowano w latach 2015 – 2017 środki finansowe po uwzględnieniu spłat dokonanych w 2017 roku:

- na remonty dźwigów i węzłów cieplnych	- 840,0 tys. zł w tym w 2017r. 38,9 tys. zł
- na finansowanie remontów nieruchomości o ujemnym stanie funduszu remontów	- 3.396,1 tys. zł w tym w 2017r. 1.722,6 tys. zł
- na remont instalacji gazowej w bud. 23, 24, 25 i 26 ul. Kostromska	- 327,9 tys. zł w tym w 2017r. - 0 - zł
- na remont balkonów oraz prace dodatkowe w budynkach ocieplanych	- 8.988,8 tys. zł w tym 2017r. 2.303,9 tys. zł
Razem zaangażowane środki na remonty sfinansowane z wolnych środków Spółdzielni	13.552,8 tys. zł w tym 2017r. 4.065,4tys. zł

Poza tym w roku 2017 zaangażowano środki własne na przedterminową spłatę pożyczki z WFOŚiGW na termomodernizację bud.2 os. I na kwotę 179,7 tys. zł.

Łącznie zaangażowano środki własne w kwocie 4.245,1 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	- 796,5 tys. zł wzrósł w stosunku do 2016r. o 7,5%
- należnych spłat kredytów mieszkaniowych „normatyw”	- 1,7 tys. zł zmalał w stosunku do 2016r. o 71,3%
- opłat za odpady komunalne	- 33,9 tys. zł wzrósł w stosunku do 2016r. o 10,7%
- koszty sądowe	- 120,6 tys. zł zmalał w stosunku do 2016r. o 20,3%
- odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat	- 70,5 tys. zł zmalał w stosunku do 2016r. o 13,5%

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do wymiaru opłat w roku 2017 wynosi 3,32% (w roku 2016 – 3,19%). Po uwzględnieniu obciążenia użytkowników mieszkań za zużycie wody wg rozliczenia na 31.12.2017r. (wysokość obciążenia 175 tys. zł) wskaźnik zadłużenia w stosunku do opłat ukształtował się na poziomie 2,58%.

Wskaźnik ten jest czterokrotnie niższy od średniego wskaźnika w kraju (14,26%).

Pomimo zaległości w opłatach za mieszkania Spółdzielnia w r. 2017 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 31.12.2017r.:

- 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 0,81 zł/m² od lokali mieszkalnych (w tym odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni 0,10 zł/m²).

W roku 2017 naliczony odpis od lokali mieszkalnych na fundusz remontowy nieruchomości wyniósł 2.121,3 tys. zł.

W roku sprawozdawczym w ramach funduszu remontów poniesiono nakłady na:

1/ zakres robót sfinansowany z odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości – ogółem 2.661,1 tys. zł w tym:

1. remonty wykonane przez obcych wykonawców:

- | | |
|---|---------------|
| - roboty instalacyjne | 283,9 tys. zł |
| - roboty malarskie | 580,6 tys. zł |
| - roboty dekarские | 291,2 tys. zł |
| - roboty drogowe | 101,3 tys. zł |
| - roboty pozostałe (ocieplenie piwnic, remont loggi, remont elewacji) | 248,2 tys. zł |

2. wymiana stolarki przez obcego wykonawcę

(minus udział członków) 425,5 tys. zł

3. wymiana stolarki przez lokatora

145,4 tys. zł

4. remont części wspólnych – dźwigi

95,3 tys. zł

5. remonty towarzyszące termomodernizacji

bud. ocieplanych w 2017 r. (montaż wiatrołapów, montaż drzwi wejściowych, remont podejść do klatek schodowych) 489,7 tys. zł

2/ Ponadto w ramach funduszu remontów rozliczane są:

a) nakłady na wymianę instalacji gazowej w bud. 23 i 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 2017 utworzony odpis wyniósł 139,7 zł. Stan niesfinansowanych nakładów

(saldo ujemne funduszu) do rozliczenia w latach 2018 – 2019 wynosi **52,1 tys. zł.** (rozliczenia międzyokresowe kosztów).

b) nakłady na ocieplenie ścian zewnętrznych w 15 budynkach na oś. III, 6 budynkach XI kondygnacyjnych na oś. I oraz 25 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 2017r. wyniosła 3.514,8 tys. 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.

W roku 2017 odpis na spłatę w/w zobowiązań z tego tytułu wyniósł 1.506,8 tys. zł.
W roku 2017 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 1.290,1 tys. zł. Poza tym w związku z przedterminową spłatą pożyczki na bud. 2, 5, 65, 25 (środki Spółdzielni) uzyskano umorzenie pożyczki w wysokości 485,7 tys. zł.

Stan niesfinansowanych nakładów na termomodernizację z funduszu remontów wyniósł na 31.12.2017r. 10.284,8 tys. 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 31.12.2017r. zamyka się kwotą 2.222,3 tys. zł i wzrósł w stosunku do stanu występującego na koniec roku 2016 o kwotę 242,1 tys. 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 23 budynki (w 2016r. - 28 budynków) w tym :

21 budynków w których niedobór oscyluje w granicach od 50 –180 tys. zł
(bud.1,2,3,4,5,7,18,22,26,27,31,32,45,50,54,65,66,67,68,73,69 ,26) – niedobór funduszu na oś. I wynosi 2.226,1 tys. zł. i wzrósł w stosunku do 2016r. o 88,3 tys. zł.

Osiedle II zamyka się dodatnim stanem funduszu w wysokości 2.026,1 tys. zł. (niedobór funduszu występuje na 7-miu nieruchomościach)

Osiedle III zamyka się dodatnim stanem funduszu w kwocie zł 1.314,3 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 31.12.2017r. n/w stany:

- fundusz remontowy na wymianę wodomierzy (nadwyżka)	-	+	631.694,13 zł
- fundusz remontowy na wymianę domofonów (nadwyżka)	-	+	140.795,30 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 2.304 tys. zł (przy odpisie 345,6 tys. 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.

W 2017 roku Zarząd Spółdzielni przy akceptacji Rady Nadzorczej podjął decyzję o przeznaczeniu części środków (uzyskanych przed 2001r.) pochodzących z przekształceń lokatorskich praw do lokalu na własnościowe na zasilenie funduszu remontów mienia Spółdzielni. Kwota 3.000.000,00 zł zwiększyła stan funduszu remontów mienia przy równoczesnym zmniejszeniu funduszu zasobów mieszkaniowych.

Poza tym Rada Nadzorcza uwzględniając rosnące potrzeby remontowe oraz niedobory funduszu na poszczególnych nieruchomościach podjęła decyzję o podwyższaniu 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 2017 wynosiły 9.660,3 tys. zł. w tym koszty rozliczane na lokal 371.723 zł rozliczane na pow. użytkową 9.288,6 tys. zł co w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej daje wskaźnik 2,90 zł/m² (średni dla całej Spółdzielni przy planowanym wskaźniku kosztów 3,29 zł/m²).

Ogółem koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi łącznie z mediami i wynikami za 2016 rok wyniosły w 2017r. 24.496,8 tys. zł przy czym koszty za rok 2016 wyniosły 23.766,9 tys. zł. (wzrost o 3,07%).

Na pokrycie kosztów Spółdzielnia w roku 2017 uzyskała przychody (łącznie z wynikami za r. 2016) w wysokości 26.713,9 tys. zł.

Po uwzględnieniu wyników za 2016r. koszty i przychody roku 2017 wyniosły:

- koszty	-	24.496,8 tys. zł	
- minus niedobór 2016r	-	141,8 tys. zł	
koszty bieżącego roku	-		24.355,0 tys. zł
- przychody	-	26.713,9 tys. zł	
- minus nadwyżka 2016r	-	2.207,1 tys. zł	
- minus nadwyżka bilans.	-	709,7 tys. zł	
przychody bieżącego roku	-		23.796,9 tys. zł

Niedobór przychodów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2017

	-	558,1 tys. zł
W tym: nadwyżka kosztów nad przychodami	-	780,7 tys. zł
nadwyżka przychodów nad kosztami	+	222,6 tys. zł

W celu zabezpieczenia prawidłowego finansowania działalności eksploatacyjnej Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zmianie struktury opłat (przesunięcie z przedpłat za C.O., opłat stałych za C.O. oraz odsetek) na przychody działalności eksploatacyjnej. Decyzja ta pozwoliła na utrzymanie stawek opłat za mieszkania na poziomie stawek pobieranych w roku 2016 pomimo rosnących kosztów niezależnych od Spółdzielni.

Poniesione koszty eksploatacji w wysokości 2,90 zł/m² sfinansowane zostały:

- stawką opłat pobieraną w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą	-	2,72 zł/m ²
- nadwyżką przychodów za rok 2016 zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia	-	0,94 zł/m ²
- pożytkami z nieruchomości zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia	-	0,02 zł/m ²
- pożytkami z mienia Spółdzielni zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia	-	0,21 zł/m ²

Utrzymanie kosztów na poziomie r 2016 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 2017r., nadwyżki za 2016r. dały w rezultacie:

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

nadwyżka przychodów nad kosztami = 2.217,0 tys. zł obejmuje:

- nadwyżka przychodów na eksploatacji dźwigów (12 budynków) + 144,5 tys. zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami na eksploatacji dźwigów (5 budynków) - 73,0 tys. zł
- nadwyżka przychodów na eksploatacji węzłów i hydroforni (40 węzłów) + 397,0 tys. zł
- nadwyżka kosztów na eksploatacji węzłów i hydroforni (10 węzłów) - 27,5 tys. zł
- nadwyżka wpływów nad kosztami na działalności eksploatacyjnej (109 nieruchomości i 4 segmentów jednorodzinnych) + 1.760,3 tys. zł
- nadwyżka na eksploatacji garaży + 15,7 tys. zł

Nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania do rozliczenia z członkami wynosi na 31.12.2017 r. – 1.417,4 tys. zł.

Osiągnięte za rok 2017 „wyniki” (nadwyżka przychodów nad kosztami) na działalności eksploatacyjnej (rozliczone zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) są wyższe niż w r. 2016 o 166,1 tys. zł natomiast nadwyżka dotycząca energii cieplnej w stosunku do roku 2016 również jest wyższa 30502 tys. zł pomimo wzrostu cen energii cieplnej o 10,7% od 10.03.2017r.

Wzrost sum do rozliczenia z członkami z tytułu centralnego ogrzewania jest niewątpliwie efektem wykonanych prac termomodernizacyjnych.

Za rok 2017 Spółdzielnia uzyskała dochód na pozostałej i finansowej działalności w wysokości 607,4tys. zł oraz dochód z pożytków nieruchomości i pożytków z mienia Spółdzielni 602,1 tys. zł

Łączny wynik bilansowy za 2017 r. brutto 1.209,5 tys. zł jest wyższy od wyniku roku 2016 o kwotę 201,9 tys. zł. Na wzrost zysku bilansowego wpływ przede wszystkim miał przychód ze sprzedaży „białych certyfikatów”, które Spółdzielnia pozyskała z tytułu prowadzonego procesu termomodernizacji zasobów.

Osiągnięty zysk bilansowy podlega opodatkowaniu zgodnie z ustawą o p.d.o.p.

Wynik bilansowy po opodatkowaniu stanowi nadwyżkę bilansową, która za rok 2017 wynosi 874,1 tys. zł.

Osiągnięty wynik bilansowy obejmuje :

- zysk na poszczególnych nieruchomościach (pożytki) - 127,4 tys. zł (brutto)
103,2 tys. zł (netto)
- zysk z mienia Spółdzielni oraz z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej 1.082,1 tys. zł (brutto)
770,9 tys. zł (netto)

Łączny wynik bilansowy brutto za rok 2017

1.209,5 tys. zł

Nadwyżka bilansowa (zysk po opodatkowaniu)

874,1 tys. zł

Osiągnięte wyniki świadczą o prawidłowej działalności na odcinku administrowania majątkiem Spółdzielni w roku 2017 – zarówno wynik na działalności eksploatacyjnej jak i wynik na pozostałej działalności jest wyższy niż w roku 2016.

Reasumując stwierdzamy, że bilans Spółdzielni w sposób syntetyczny przedstawia stan posiadania oraz wszystkie źródła finansowania majątku na dzień 31.12.2017r.

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do dwóch lat poprzednich nastąpił spadek wartości aktywów o 3,8% w stosunku do 2016 roku oraz o 6,5% do 2015 roku co w liczbach bezwzględnych wynosi +/- 4.474,9 tys. zł i +/- 8.002,7 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 1.316,2 tys. zł,
- zmniejszeniem wartości należności długoterminowych oraz inwestycji długoterminowych
- wzrostem wartości należności krótkoterminowych,
- wzrostem wartości długo i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych (dot. remontów).
- W strukturze aktywów ogółem alokacja należności krótkoterminowych w roku badanym kształtuje się na poziomie zbliżonym do okresów poprzednich i wynosi odpowiednio 0,9%, 0,8% i 1%.
- Źródłem finansowania aktywów trwałych w 92,5% 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 która dzięki przedterminowym spłatom wykazuje tendencje malejące co spowodowało, iż udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu majątku zmalał w stosunku do 2016r. i stanowi w 2017r. 8,3% wartości pasywów (w r. 2016 – 9,2%). Na zmniejszenie tych zobowiązań duży wpływ miały uzyskane umorzenie pożyczek, które w roku 2016 zaniknęło się kwotą 485,7 tys. zł. Wzrost wartości zobowiązań krótkoterminowych o 799,5 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego spowodowany został przede wszystkim wzrostem zobowiązań wobec członków z tytułu sum do rozliczenia za centralne ogrzewanie oraz wzrostem 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 2017 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 ciągniętym nadwyżki lub niedoboru za rok ubiegły i tak:
- nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 2.317,6 tys. zł jako rozliczenia międzyokresowe bierne,
- nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 100,6 zł jako rozliczenia międzyokresowe czynne,
- nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów C.O. w kwocie 1.417,4 tys. zł stanowi zobowiązania krótkoterminowe do rozliczenia z członkami.
- zysk netto osiągnięty na pozostałej działalności w kwocie 874,1 tys. zł powiększył w pasywach bilansu wartość funduszy własnych.
- Z ogólnej analizy bilansu za 2017 rok wynika , iż w strukturze majątku nastąpiło nieznaczne przemieszczenie w porównaniu z rokiem 2016 pomiędzy aktywami trwałymi i obrotowymi polegające na zmniejszeniu udziału majątku obrotowego na korzyść majątku trwałego.
- Rachunek zysków i strat w układzie dynamicznym umożliwia ocenę przyrostu lub spadku poszczególnych kategorii przychodów i kosztów.

W roku 2017 wystąpił wzrost kosztów działalności operacyjnej przy utrzymaniu przychodów netto ze sprzedaży na zbliżonym do 2016 roku poziomie, czego efektem jest osiągnięta nadwyżka przychodów nad kosztami niższa od osiągniętej w rok 2016 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 558,1 tys. zł wyższą niż w 2016 roku o 194,4 zł.

- Wynik na pozostałej działalności operacyjnej obejmuje przede wszystkim wynik działań związanych z windykacją zaległości w opłatach za używanie lokali oraz uzyskane przychody ze sprzedaży „białych certyfikatów” (kwota przychodu brutto wyniosła 491,6 tys. zł.

Prawidłowy obrót środkami wnoszonymi przez mieszkańców Spółdzielni oraz racjonalna gospodarka w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi umożliwiło uzyskanie przychodów finansowych w wysokości 595,7 tys. zł co należy ocenić pozytywnie.

Oceniając sytuację finansową Spółdzielni należy zwrócić uwagę na wysoki, bo w latach 2015 – 2017 kształtujący się na poziomie ok. 82%, 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 92,5% zostały sfinansowane funduszami własnymi, natomiast w pozostałej części zobowiązaniami długoterminowymi.

Aktywa obrotowe maleją w stosunku do 2016r. wartości majątku obrotowego o 0,08% świadczy o tym, iż w 2017 roku tempo zmian wartości aktywów obrotowych było większe niż tempo zmian wartości zobowiązań wobec pozostałych jednostek.

Zmiany te wynosiły:

- | | | |
|--|---|---------------|
| - aktywa obrotowe | - | spadek o 8 % |
| - zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek | - | wzrost o 18 % |

Spadek wartości inwestycji krótkoterminowych (o 9,2%) spowodował, iż wskaźniki płynności zmniejszyły się w stosunku do 2016 roku i wynoszą:

- | | | | |
|--|---|-----------|-------------------|
| - wskaźnik płynności finansowej I stopnia | - | 3,08 pkt. | (w r.2016 – 4,23) |
| - wskaźnik płynności finansowej II stopnia | - | 2,56 pkt. | (w r.2016 – 3,56) |
| - wskaźnik płynności II stopnia | - | 2,55 pkt. | (w r.2016 – 3,33) |

Wskaźniki te (pomimo zmniejszenia) wskazują na dobrą kondycję Spółdzielni na odcinku rozliczeń finansowych.

8. Zjawiska pozytywnie wpływające na sytuację finansową Spółdzielni w roku 2017 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 391,3 tys. zł),

Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni w roku 2017 była dobra.

Stan majątkowy i finansowy na 31.12.2017 roku nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2018 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 2018 Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą podjął działania zmierzające do dalszego ograniczenia kosztów i uzyskania wyższych wpływów:

Wycena zgodna z art.28 ust.1 pkt.10 ustawy o rachunkowości – wg wartości nominalnej.

Zgodnie z pkt.5. 1.6.2. ZPR Zarząd Spółdzielni odstąpił od wyceny kredytów (instrumentów finansowych) w skorygowanej cenie nabycia biorąc pod uwagę wysokość prowizji (niska) oraz równomiernie ustalone odsetki od kredytów.

II. Pożyczki na termomodernizację zasobów mieszkaniowych zaciągnięte w Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi.

Stan zobowiązań z tytułu pożyczek na 01.01.2017r.	zł 6.609.224,00
- zaciągnięte pożyczki na nieruchomości ocieplone w 2017r.	zł 1.743.613,00
- spłata pożyczek w roku 2017	zł 2.238.578,04
- umorzenie pożyczek w roku 2017	zł 485.736,96
Stan zobowiązań z tytułu pożyczek	zł 5.628.522,00

Spłata pożyczek zabezpieczona podwyższonym odpisem na fundusz remontowy nieruchomości, których dotyczą pożyczki, dokonywana terminowo łącznie z odsetkami w wysokościach ustalonych przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi w harmonogramach spłat.

III. Fundusz inwestycyjny UNIWIBID dedykowany przez Union Investment TFISA dla spółdzielni mieszkaniowych.

Istotnymi celami funduszu są:

- bezpieczeństwo inwestycji – przedmiot inwestycji to m.in. bony skarbowe, krótkoterminowe lokaty bankowe oraz dłużne papiery wartościowe,
- fundusz nie inwestuje w akcje dlatego sytuacja na giełdzie nie ma wpływu na wyniki funduszu,
- możliwość wycofania środków z dnia na dzień bez dodatkowych kosztów, opłat oraz utraty odsetek
- wg ustawy o funduszach inwestycyjnych UNIWIBID nie ma masy upadłościowej czyli nie może zbankrutować bądź ogłosić upadłość. Fundusz jest osobną jednostką prawną nie wchodzącą w skład masy upadłościowej w przypadku bankructwa instytucji, która nim zarządza. Oznacza to, że zwrot zainwestowanych środków wraz z wypracowanymi zyskami następuje w 100%.

Stan aktywów na 30.12.2017r. obejmuje:

- wartość jednostek na dzień zakupu	zł 6 211 117,27
- powiększona o wzrost wartości jednostek	zł 894 832,81
- wartość jednostek na dzień 30.12.2017r.	zł 7 105 950,08

W roku 2017 Spółdzielnia odkupiła jednostki uczestnictwa w funduszu na kwotę 2 200,000,00, w tym kwota z tytułu wzrostu wartości jednostek 235 608,27 zł.

Kwota odsetek za 2017r zł 193 778,79 ujęta w bilansie łącznie z kapitałem i odniesiona w RZiS na przychody finansowe. Od w/w kwoty utworzono rezerwę na podatek dochodowy od osób prawnych.

Piotrków Tryb. dnia 29.01.2018r.

Zarząd Spółdzielni

ZASTĘPCA PREZESA

Adam Łaszczczyk

PREZES

Władysław Michalak

Załącznik nr 1
do sprawozdania z działalności

Majątek Spółdzielni i źródła finansowania wg bilansu za lata 2015 - 2017

BILANS - Aktywa w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2017		2016		2015		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
								2017/2016		2017/2015	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	94 708,2	82,7	97 335,6	81,8	99 181,9	81,0	-2 627,4	87,0	-4 473,7	95,5
I.	Wartości niematerialne i prawne	-	-	8,1	0,0	23,5	0,0	-8,1	-	-23,5	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	80 059,3	69,9	82 721,3	69,6	85 857,4	70,1	-2662	96,8	-5 798,1	93,2
III.	Należności długoterminowe	2 722,3	2,4	2.853,4	2,4	3 033,7	2,5	-131,1	95,4	-311,4	89,7
1.	Od jednostek powiązanych										
IV.	Inwestycje długoterminowe	1 219,7	1,1	1 477,4	1,2	1 530,6	1,3	-257,7	82,6	-310,9	79,7
a)	w jednostkach powiązanych										
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 706,9	9,3	10 275,4	8,6	8 736,7	7,1	431,5	1 042	1 970,2	122,6
B.	Aktywa obrotowe	16 713,3	14,6	18 169,5	15,3	19 393,1	15,8	-1 456,2	92,0	-2 679,8	86,2
I.	Zapasy	15,6	0,0	1,9	0,0			13,7	821	15,6	-
II.	Należności krótkoterminowe	992,7	0,9	969,9	0,8	1 199,9	1,0	22,8	102,4	-207,2	82,7
1.	Należności od jednostek powiązanych										
III.	Inwestycje krótkoterminowe	13 006,5	11,4	14 322,7	12,0	15 468,0	12,6	-1 316,2	90,8	-2 461,5	84,1
a)	w jednostkach powiązanych										
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	2 698,5	2,3	2 875,0	2,5	2 725,2	2,2	-176,5	93,9	-26,7	99
C.	Należne kapitały	3 040,2	2,7	3 431,5	2,9	3 889,4	3,2	-391,3	88,6	-849,2	78,2
Aktywa razem		114 461,7	100	118 936,6	100	122 464,4	100,00	-4 474,9	96,2	-8 002,7	93,5

BILANS - Pasywa w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2017		2016		2015		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	2017/2016		2017/2015	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	87 636,3	76,6	93 157,4	78,3	95 968,2	78,4	-5 521,10	94,1	-8 331,9	91,3
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	80 141,9	70,0	82 424,3	69,3	84 883,5	69,3	-2 282,4	97,2	-4 741,6	94,4
II.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
III.	Kapitał (fundusz) zapasowy	6 620,3	5,8	10 008,2	8,4	10 398,2	8,5	-3 387,9	66,1	-3 777,9	63,7
VI.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny										
V.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych										
VII.	Zysk (strata) netto	874,1	0,8	724,9	0,6	686,5	0,6	149,2	120,6	187,6	127,3
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	26 825,4	23,4	25 779,2	21,7	26 496,2	21,6	1 046,2	104	329,2	101,2
I.	Rezerwy na zobowiązania	649,3	0,6	768,6	0,7	848,3	0,7	-119,3	84,4	-199	76,5
II.	Zobowiązania długoterminowe	9 515,1	8,3	10 882,7	9,2	9 751,7	8,0	-1 367,6	87,4	-236,6	97,6
1.	Wobec jednostek powiązanych										
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	14 343,4	12,5	11 935,2	10	13 996,1	11,4	2 408,20	120,2	347,3	102,5
1.	Wobec jednostek powiązanych										
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	2 317,6	2,0	2 192,7	1,8	1 900,1	1,5	124,9	105,7	417,5	122
	Pasywa razem	114 461,7	100	118 936,6	100	122 464,4	100,0	4474,9	96,2	8 002,7	93,5

Załącznik nr 2
do sprawozdania z działalności

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – dane w tys. zł

Lp	Wyszczególnienie	2017 rok		2016 rok		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
						2017/2016	
1	2	3	4	5	6	9	10
A. Działalność podstawowa							
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	25 498,7	95,2	25 163,2	96,1	335,5	101,3
2.	Koszt własny sprzedaży	25 879,9	99	25 303,2	99,1	576,7	102,3
3.	Wynik na sprzedaży	-381,2		-140		-241,2	272,3
B. Pozostała działalność operacyjna							
1.	Pozostałe przychody operacyjne	676,5	2,5	389,5	1,5	287	173,7
2.	Pozostałe koszty operacyjne	58,9	0,2	57,4	0,2	1,5	102,6
3.	Wynik na działalności operacyjnej	617,6		332,1		285,5	216,3
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	236,4		192,1		44,3	529,1
D. Działalność finansowa							
1.	Przychody finansowe	595,7	2,2	619,5	2,4	-23,8	96,16
2.	Koszty finansowe	180,6	0,7	167,7	0,7	12,9	107,7
3.	Wynik na działalności finansowej	415,1		451,8		-36,7	91,9
E.	Zysk na działalności gospodarczej (C+D3)	651,4		643,9		7,5	101,2
F.	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego (+)	2 916,9		2 585,9		331	112,8
G.	Nadwyżka kosztów roku ubiegłego (-)	-141,8		-171,2		-29,4	82,8
H.	Zysk brutto	3 426,6		3 058,6		368	112
I.	Podatek dochodowy	335,4		282,8		52,6	118,6
J.	Nadwyżka przychodów roku bieżącego(-)	-2 317,6		-2 192,7		124,9	105,7
K.	nadwyżka kosztów roku bieżącego (+)	100,6		+141,8		-41,2	70,9
L.	Zysk netto (H-I-J+K)	874,1		724,9		149,2	120,6

Przychody ogółem	26 770,9		26 172,2	100	598,7	102,3
-------------------------	----------	--	----------	-----	-------	-------

Koszty ogółem	26 119,4		25 528,3	100	591,1	102,3
----------------------	----------	--	----------	-----	-------	-------

Załącznik nr 3
do sprawozdania z działalności

LP	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy	
				2017	2016
I.	Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2017	2016
1	Złota reguła bilansowania $\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	93,2	96,14
2	Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitał obce krótkoterminowe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$	40-80	procent	30,5	23,6
3	Ogółem zadłużenie $\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Wartość pasywów}}$	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	0,16	0,15
4	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-50	procent	82,7	81,84
II.	Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2017	2016
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	3,08	4,23
6	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrót.} - \text{zapasy} - \text{kr. term. RMK czynne} - \text{należ. z tyt. dost. i usł. pow. 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	2,56	3,56
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	2,55	3,33