

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.
w 2019 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 2019 roku Spółdzielnię kierował Zarząd w składzie:

Prezes	-	Władysław Michalak do 29.10.2019r.
Zastępca Prezesa	-	Adam Laszczyk do 29.10.2019r.
Prezes	-	Adam Laszczyk od 30.10.2019r.
Zastępca Prezesa	-	Władysław Michalak od 01.11.2019r. jako nieetatowy członek Zarządu

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

Na dzień 01.01.2019 r. Spółdzielnia liczyła 6.260 członków, a na 31 grudnia tegoż roku – 6.210 członków.

Liczba lokali mieszkalnych w roku 2019 nie uległa zmianie w stosunku do roku 2018 i wynosi 4.610.

W 2019 roku dokonano 17 przekształceń spółdzielczych praw w prawo odrębnej własności z tego 14 z lokatorskiego prawa, a 3 z własnościowego prawa do lokalu.

Na koniec 2019 roku struktura zasobów mieszkaniowych Spółdzielni pod względem prawa własności do lokalu przedstawiała się następująco:

- spółdzielcze własnościowe – 3.049 lokali,
- odrębna własność – 1.358 lokali,
- spółdzielcze lokatorskie - 191 lokali,
- bez tytułu prawnego – 8 lokali,
- w najmie – 4 lokale.

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

W 2019 roku Spółdzielnia zarządzała jedną wspólnotą mieszkaniową, obejmującą 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 286,86 m².

II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia w 2019 roku nie prowadziła inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych.

Podstawowa działalność Spółdzielni w roku 2019 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 2019 roku wykonane zostały następujące roboty:

Roboty ogólnobudowlane:

- w 41 budynkach wymieniono 453 szt. okien w 92 mieszkaniach,
- w 5 budynkach wymieniono 32 szt. okien na klatkach schodowych,
- w 2 budynkach wymieniono 31 szt. okien w piwnicach,
- odnowiono 17 klatek schodowych w 2 budynkach wysokich i 5 budynkach niskich z wykonaniem lamperii w tynku mozaikowym „graniplast”,
- wymieniono drzwi wejściowe do wiatrołapów w 5 budynkach w ilości 19 szt.,
- wymieniono drzwi wyjściowe na dach w 6 budynkach wysokich w ilości 14 szt.,
- ponadto wymieniono drzwi do pomieszczeń przyłączy wodociągowych w 18 budynkach w ilości 18 szt.,
- wymieniono zniszczone płyty chodnikowe na nawierzchnię z kostki brukowej - Osiedle I – 518 m², Osiedle II – 102 m², Osiedle III – 160 m²,
- wymieniono nawierzchni zatoki parkingowej z płyt „jomb” na nawierzchnię z kostki betonowej - Osiedle III na ogólną ilość miejsc postojowych 18 szt.
- wykonano nowe zatoki parkingowe z kostki betonowej - Osiedle I na ogólną ilość miejsc postojowych 19 szt.
- pokryto dachy 4 budynków papą termozgrzewalną,
- na wnioski mieszkańców przeprowadzono remont 71 loggii, w 18 budynkach,
- zamontowano w 2 budynkach stalowe nasady kominowe na istniejących kominach wentylacyjnych,
- wymieniono w 2 budynkach wysokich nastopnice schodowe przy wejściu na poziom parteru,
- na wnioski mieszkańców zamontowano 10 szt. stojaków rowerowych po uprzednim utwardzeniu terenu,
- wykonano trzy nowe pojedyncze śmietniki wraz z utwardzeniem terenu,
- pomalowano linie postojowe na zatokach postojowych przed 3 budynkami,
- wymieniono lampy oświetlające dojścia do klatek schodowych na lampy LED z czujnikami zmierzchu na 10 budynkach w ilości 27 sztuk.

Roboty termomodernizacyjne.

W 2019 roku kontynuowano prace termomodernizacyjne polegające na układaniu dodatkowej warstwy izolacyjnej na już istniejącym ociepleniu.

Dotychczasowa warstwa wynosiła 8 cm, a doklejono 10 cm z tym, że na szczytach została wymieniona zniszczona izolacja z wełny mineralnej na styropian grubości 15 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 ciepłne przylegające do budynków ocieplanych, wymieniono rury i obróbki blacharskie oraz uszczelniono gzymsy, pomalowano klatki schodowe.

Spektakularny efekt dała wymiana 3 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 2019 łącznie docieplono 7634,98 m² powierzchni ścian zewnętrznych na 5 budynkach.

Docieplono łącznie 626,28 m² cokołów ścian piwnic.

Ponadto ocieplono granulatami celulozowymi strop ostatniej kondygnacji bl. 36A – 232,9 m² grubości 20 cm.

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 12 lat (decyzja Zarządu mająca na celu minimalizację opłat).

Zabezpieczenie pożyczki stanowi hipoteka ustanowiona na Bazie przy ul. Nałkowskiej 3 oraz na lokatach.

W instalacjach wody i centralnego ogrzewania:

- w 19 budynkach dokonano legalizacji ciepłomierzy blokowych do rozliczania kosztów c.o.,
- w 28 budynkach dokonano płukania chemicznego instalacji c.o.,
- w 17 budynkach XI kondygnacyjnych wymieniono wodomierze zimnej i ciepłej wody tj. w 1418 mieszkaniach,
- w 3 węzłach ciepłych wymieniono stare urządzenie c.o. na węzły kompaktowe.

Inne działania.

Spółdzielnia we własnym zakresie odczytuje wskazania wodomierzy przy wykorzystaniu zakupionego sprzętu i oprogramowania od producenta wodomierzy oraz we własnym zakresie wykonuje rozliczenia zużycia wody. Efektem 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.

Efektem powyższej decyzji było w 2019 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, wycinką i wywozem wynosi 0,04 zł/m².

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

Zatrudnienie.

Obowiązująca struktura organizacyjna obejmowała 29 etatu. Rzeczywiste zatrudnienie w 2019 roku wyniosło 26,8 etatu, w tym 2 etaty pracowników fizycznych.

III. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

1. Majątek Spółdzielni w stosunku do roku 2018 wzrósł o 1.003,1 tys. zł tj. o 0,95%.
 2. Aktywa trwałe na 31.12.2019 rok stanowią 84,5% całego majątku Spółdzielni, a ich udział w majątku ogółem w latach 2019/2017 utrzymuje się na tym samym poziomie. Budynki mieszkalne stanowią 68,9% całości majątku spółdzielni, przy czym w roku 2018 ich udział wynosił 71,8%, a w 2017 69,9%.
- Sfinansowanie aktywów trwałych funduszami własnymi tj.: funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych, funduszem zasobów mieszkaniowych.
- W roku 2019 Spółdzielnia nie realizowała budownictwa mieszkaniowego.

W roku 2019 zmiany w majątku trwałym wynikają przede wszystkim z realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zmniejszenia) oraz ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności (zwiększenie majątku).

W roku 2019 dokonano tylko 17-cie przekształceń spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności, dotyczące tylko spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych.

Zmniejszenie majątku obejmuje:

1/ przeniesienie w odrębną własność 17 lokali mieszkalnych o wartości brutto 582.537,09 zł oraz umorzeniu w wysokości 260.886,00 zł - wartość netto	321,6 tys. zł
2/ przeniesienie w odrębną własność prawa własności gruntu o pow. 527,80m ² o wartości brutto 24.640,80 zł	<u>24,6 tys. zł</u>
Razem zmniejszenie z tytułu przekształceń własnościowych dot. lokali mieszkalnych	346,2 tys. zł

W grupie urządzeń technicznych dokonano likwidacji:

- zużytego sprzętu komputerowego o wartości początkowej
i umorzeniu 12,8 tys. zł (wartość ewidencyjna -0-)

Poza tym wartość majątku trwałego maleje o naliczone umorzenie, które za rok 2019 zamyka się kwotą 2.254,3 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 2.300 tys. zł rocznie.

W roku 2019 zakupiono sprzęt komputerowy o wartości oraz	21,8 tys. zł
sprzęt zabawowy dla placów zabaw o wartości	5,4 tys. zł
Wykonano: 2 osłony śmietnikowe	<u>88,3 tys. zł</u>
Razem zakup nowych środków trwałych	115,5 tys. zł

Najważniejsze zmiany wystąpiły w 2019 roku w grupie majątkowej „grunty” z tytułu wprowadzenia w życie z dniem 01.01.2019r. przepisów ust. z dnia 20.07.2018r. w sprawie przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności.

Zmiany z tego tytułu obejmują:

- likwidację prawa wieczystego użytkowania gruntów objętych przepisami w/w ustawy o pow. 110.435,89m² i wartości początkowej 2.450.311,29 oraz umorzeniu 2.297.439,91 – wartość netto 170.871,38 zł
- wprowadzenie na majątek prawa własności gruntu wycenionego zgodnie z ustawą w wysokości 20 krotności rocznej opłaty za wieczyste użytkowanie działek
Wartość przekształconego prawa wieczystego użytkowania gruntu o pow. 110.435,85m² wyniosła 5.181 tys. zł

Finansowanie wykupu gruntu na własność przeprowadzone zostało zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej przez członków Spółdzielni w postaci wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Wartość wniesionych wkładów mieszkaniowych i budowlanych 2.043 tys. zł

Zarząd Spółdzielni przy akceptacji Rady nadzorczej podjął decyzję o wniesieniu jednorazowej spłaty w roku 2019 należności wobec UM co pozwoliło na uzyskanie pełnej bonifikaty tj. 60% wartości gruntu – wartość bonifikaty 3.014,4 tys. zł

Poza tym zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia lokale użytkowe stanowiące mienie Spółdzielni sfinansowane zostały w pełnej wysokości środkami funduszu zasobowego 123,6 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	6.162,30	Rozliczenie kosztów w okresie 5-ciu lat – decyzja Zarządu zgodnie z zapisem Polityki Rachunkowości
- remont 5 węzłów c.o.	- zł	145.320,83	
- remontu 2 dźwigów osobowych	- zł	52.010,30	j.w.
Razem rozliczenia międzyokresowe-		zł 203.493,43 =	
długoterminowe remontów do			
rozliczenia po r.2020			203,5 tys. zł

b/ remonty rozliczone w ramach funduszu remontów przypadające do rozliczenia po roku 2020 obejmujące:

- koszty robót termomodernizacyjnych wykonane na 19 budynkach na oś. III na 8 budynkach XI kondygnacyjnych na oś. I i 30 budynkach 5-cio kondygnacyjnych oś. I (łącznie 57 budynków)-	7.808,8 tys. zł
- niedobór funduszu remontowego na 46 nieruchomościach	2.387,4 tys. zł
Razem remonty niesfinansowane odpisem na fund. remontowy	10.196,2 tys. zł

Ogółem wartość remontów do rozliczenia w czasie po r.2020 10.399,7 tys. zł

Ogólna kwota rozliczeń międzyokresowych kosztów remontów zamyka się na dzień 31.12.2019r. kwotą 13.306,5 tys. zł z czego – rozliczenia długoterminowe wynoszą jak wyżej 10.196,2 tys. zł, a kwota 2.906,8 tys. zł stanowi rozliczenia kosztów remontów przypadające na rok 2020 (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 zmalał w stosunku do roku 2018 o kwotę 825,5 tys. zł z tytułu wykonanych w roku 2019 robót remontowych wymienionych w pkt.3a i b po uwzględnieniu odpisów na fundusz termomodernizacji oraz z tytułu przedterminowych spłat pożyczek i uzyskanych z tego tytułu umorzeń pożyczek (923,3 tys. zł).

W roku 2019 kontynuowano proces termomodernizacji budynków wcześniej ocieplanych 8 cm warstwą styropianu tj. rozpoczęto ocieplenie po ociepleniu – wykonano prace na 4-ch budynkach na osiedlu III i 1 budynku na oś.I.

4. Wartość inwestycji długoterminowych w nieruchomości w roku 2019 maleje z tytułu naliczonego umorzenia za 2019r. w kwocie zł 34,5 tys. Inwestycje długoterminowe w nieruchomości obejmują 3 lokale użytkowe wbudowane, 1 pawilon handlowy i 1 lokal mieszkalny, utrzymywane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z wynajmu tych lokali. W roku 2019 zysk z tego tytułu wyniósł 430,0 tys. zł.

5. Aktywa obrotowe stanowią 13,8% ogółem majątku i obejmują:

- należności	- 0,9 % ogółem majątku (w r. 2018 – 0,8%)
- inwestycje krótkoterminowe. – śr. pieniężne	- 9,2 % ogółem majątku (w r. 2018 – 10,1%)
- rozliczenia międzyokresowe	- 2,9 % ogółem majątku (w r. 2018– 2,9%)

W roku 2019 wzrósł stan rozliczeń międzyokresowych z tytułu wyższego ujemnego wyniku na działalności eksploatacyjnej, obejmujący zwiększenie niedoboru na eksploatacji węzłów cieplnych i zmniejszeniu na eksploatacji dźwigów (niedobór na 31.12.2018r. wyniósł 14,6 tys. zł przy czym w roku 2019 wyniósł 22,2 tys. zł).

Maleją również rozliczenia międzyokresowe kosztów remontów – remonty niesfinansowane odpisem na fundusz remontowy. Stan tych rozliczeń obejmuje niedobór funduszu na 46 nieruchomościach (w roku 2018 niedobór wystąpił na 52 nieruchomościach).

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości po uwzględnieniu wyników za 2018r. zamykają się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 1.665,9 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 2019 ma utrzymanie się wysokiego poziomu wolnych środków pieniężnych, który na 31.12.2019r. wyniósł 9.897,3 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 168,7 tys. zł.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że pomimo wykonanego bardzo dużego zakresu robót remontowych oraz zaangażowania środków w jednorazową spłatę za przekształcenie gruntów a tym samym wydatkowanie środków pieniężnych to stan tych środków w stosunku do roku 2018 zmalał o 7,23% to jest o 770,9 tys. zł.

W roku 2019 wykonano prace remontowe, których sfinansowanie nastąpi w okresie od 3 do 5-ciu lat. Po uwzględnieniu zaangażowania wolnych środków na finansowanie remontów w 2019r. (co odzwierciedla stan rozliczeń międzyokresowych) łącznie zaangażowano w latach 2016 – 2019 środki finansowe po uwzględnieniu spłat dokonanych w 2019 roku:

- na remonty dźwigów i węzłów ciepłych	- 815,9 tys. zł w tym w 2019r. 255,5 tys. zł
- na finansowanie remontów nieruchomości	
o ujemnym stanie funduszu remontów	- 3.960,9 tys. zł w tym w 2019r. 599,4 tys. zł
- na remont balkonów oraz prace dodatkowe w budynkach ocieplanych	- 13.908,9 tys. zł w tym 2019r. 1.502,5 tys. zł
Razem zaangażowane środki na remonty sfinansowane z wolnych środków Spółdzielni	18.685,7 tys. zł w tym 2019r. 2.357,4 tys. zł

Poza tym w roku 2019 zaangażowano środki własne na przedterminową spłatę pożyczki z WFOŚiGW na termomodernizację 6-ciu budynków na os. I na kwotę 279,9 tys. zł.

Łącznie zaangażowano w 2019r. środki własne w kwocie 2.637,3 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	- 708,2 tys. zł wzrósł w stosunku do 2018r. o 7,1%
- opłat za odpady komunalne	- 32,1 tys. zł wzrósł w stosunku do 2018r. o 0,9%
- koszty sądowe	- 75,9 tys. zł zmalał w stosunku do 2018r. o 25,4%
- odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat	- 61,1 tys. zł zmalał w stosunku do 2018r. o 6,3%

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do wymiaru opłat w roku 2019 wynosi 2,78% (w roku 2018 – 3,32%). Po uwzględnieniu obciążenia użytkowników mieszkań za zużycie wody wg rozliczenia na 31.12.2019r. (wysokość obciążenia 110,1 tys. zł) wskaźnik zadłużenia w stosunku do opłat ukształtował się na poziomie 2,28%.

Wskaźnik ten jest pięciokrotnie niższy od średniego wskaźnika w kraju (14,06%).

Pomimo zaległości w opłatach za mieszkania Spółdzielnia w r. 2019 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 31.12.2019r.:

- 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 0,72 zł/m² od lokali mieszkalnych (w tym odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni 0,10 zł/m²).

W roku 2019 naliczony odpis od lokali mieszkalnych na fundusz remontowy nieruchomości i garaży wyniósł 2.018,6 tys. zł.

W roku sprawozdawczym w ramach funduszu remontów poniesiono nakłady na:

1/ zakres robót sfinansowany z odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości – ogółem 1.584,4 tys. zł w tym:

1. remonty wykonane przez obcych wykonawców:	
- roboty instalacyjne	24,8 tys. zł
- roboty malarskie	406,4 tys. zł
- roboty dekarские	170,2 tys. zł
- roboty drogowe	27,0 tys. zł
- roboty pozostałe (ocieplenie piwnic, remont loggi, remont elewacji)	345,6 tys. zł
2. wymiana stolarki przez obcego wykonawcę (minus udział członków)	19,0 tys. zł
3. wymiana stolarki przez lokatora	262,7 tys. zł
4. remonty towarzyszące termomodernizacji bud. ocieplanych w 2019 r. (montaż wiatrołapów, montaż drzwi wejściowych, remont podejść do klatek schodowych)	328,7 tys. zł

2/ Ponadto w ramach funduszu remontów rozliczane są:

b/ nakłady na ocieplenie ścian zewnętrznych w 19 budynkach na oś. III, 8 budynkach XI kondygnacyjnych na oś. I oraz 30 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 2019r. wyniosła 2.201,0 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 2019 odpis na spłatę w/w zobowiązań z tego tytułu wyniósł 2.081,3 tys. zł.

W roku 2019 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 1.831,2 tys. zł. Poza tym w związku z przedterminową spłatą pożyczek na 6 budynkach uzyskano umorzenie pożyczek w wysokości 926,3 tys. zł.

Stan niesfinansowanych nakładów na termomodernizację z funduszu remontów wyniósł na 31.12.2019r. 9.890,1 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 stanowi w Spółdzielni aktywa w postaci długo i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

Stan funduszu remontów na poszczególnych nieruchomościach na 31.12.2019r. zamyka się łącznie kwotą 1.005,8 tys. zł i wzrósł w stosunku do stanu występującego na koniec roku 2018 o kwotę 434,2 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 34 budynki (w 2018r. - 33 budynki) w tym :

29 budynków w których niedobór oscyluje w granicach od 50 –200 tys. zł

(bud.1,2,3,4,5,6,7,18,22,26,27,31,32,45,46,47,48,49,50,54,65,66,67,68,73,69,26,24,8B,51, 71,201 i 202) – niedobór funduszu na oś. I wynosi 1.938,9 tys. zł. i zmalał w stosunku do 2018r. o 591,1 tys. zł.

Osiedle II zamyka się dodatnim stanem funduszu w wysokości 1.376,5 tys. zł. (niedobór funduszu występuje na 6-ciu nieruchomościach)

Osiedle III zamyka się dodatnim stanem funduszu w kwocie zł 801,9 tys. zł z czego, na 6-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 31.12.2019r. n/w stany:

- fundusz remontowy na wymianę wodomierzy (rezerwa)	-	+	713.266,53 zł
- fundusz remontowy na wymianę domofonów (rezerwa)	-	+	170.763,07 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 1.502,5 tys. zł (przy odpisie 344,2 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.

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu 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 2019 wynosiły 10.501,6 tys. zł w tym koszty rozliczane na lokal 381,2 zł, rozliczane na pow. użytkową 10.120,4 tys. zł co w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej daje wskaźnik 3,22 zł/m² (średni dla całej Spółdzielni przy planowanym wskaźniku kosztów 3,71 zł/m²).

Ogółem koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi łącznie z mediami i wynikami za 2018 rok wyniosły w 2019r. 25.381,2 tys. zł przy czym koszty za rok 2018 wyniosły 24.469,4 tys. zł. (wzrost o 3,73%).

Na pokrycie kosztów Spółdzielnia w roku 2019 uzyskała przychody (łącznie z wynikami za r. 2018) w wysokości 27.795,8 tys. zł.

Po uwzględnieniu wyników za 2018r. koszty i przychody roku 2019 wyniosły:

- koszty	-	25.381,2 tys. zł	
- minus niedobór 2018r	-	14,6 tys. zł	
koszty bieżącego roku	-		25.366,6 tys. zł
- przychody	-	27.795,8 tys. zł	
- minus nadwyżka 2018r	-	2.446,9 tys. zł	
- minus nadwyżka bilans.	-	371,9 tys. zł	
przychody bieżącego roku	-		24.977 tys. zł

Niedobór przychodów na gospodarce zasobami

mieszkaniowymi za rok 2019	-	389,6 tys. zł
W tym: nadwyżka kosztów nad przychodami	-	688,1 tys. zł
nadwyżka przychodów nad kosztami	+	298,5 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 2018 w zakresie kosztów zależnych od Spółdzielni. Wzrost stawek o 0,15 zł/m² dotyczył pokrycia wzrostu kosztów niezależnych.

Poniesione koszty eksploatacji w wysokości 3,22 zł/m² sfinansowane zostały:

- stawką opłat pobieraną w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą	- 3,29 zł/m ²
- nadwyżką przychodów za rok 2018 zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia	- 0,58 zł/m ²
- pożytkami z nieruchomości zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia	- 0,04 zł/m ²
- pożytkami z mienia Spółdzielni zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia	- 0,14 zł/m ²

Utrzymanie kosztów na poziomie r 2018 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 2019r., nadwyżki za 2018r. dały w rezultacie:

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

nadwyżka przychodów nad kosztami = 2.414,6 tys. zł obejmuje:

- nadwyżka przychodów na eksploatacji dźwigów (16 budynków)	+ 158,2 tys. zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami na eksploatacji dźwigów (1 budynek)	- 4,0 tys. zł
- nadwyżka przychodów na eksploatacji węzłów i hydroforni (46 węzłów)	+ 575,9 tys. zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami węzłów (4 węzły)	- 18,2 tys. zł
- nadwyżka wpływów nad kosztami na działalności eksploatacyjnej (109 nieruchomości i 4 segmenty jednorodzinne)	+ 1.677,4 tys. zł
- nadwyżka na eksploatacji garaży	+ 25,3 tys. zł

Nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania do rozliczenia z członkami wynosi na 31.12.2019 r. – 1.688,2 tys. zł.

Osiągnięte za rok 2019 „wyniki” (nadwyżka przychodów nad kosztami) na działalności eksploatacyjnej (rozliczone zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) utrzymane zostały na poziomie roku 2018, natomiast nadwyżka dotycząca energii cieplnej jest wyższa od nadwyżki za rok 2018 o 327,6 tys. zł.

Za rok 2019 Spółdzielnia uzyskała dochód na pozostałej i finansowej działalności w wysokości 63,5 tys. zł oraz dochód z pożytków nieruchomości i pożytków z mienia Spółdzielni 495,7 tys. zł.

Łączny wynik bilansowy za 2019 r. brutto 559,2 tys. zł jest niższy od wyniku roku 2018 o kwotę 169,4 tys. zł. Na poziom zysku bilansowego wpływ przede wszystkim miało bardzo niskie oprocentowanie lokat bankowych oraz opóźnienie w wydawaniu „białych certyfikatów” przez Urząd Regulacji Energetyki i ich niska cena na giełdzie.

Osiągnięty zysk bilansowy podlega opodatkowaniu zgodnie z ustawą o p.d.o.p. Wynik bilansowy po opodatkowaniu stanowi nadwyżkę bilansową, która za rok 2019 wynosi 308,7 tys. zł.

Osiągnięty wynik bilansowy obejmuje :

- zysk na poszczególnych nieruchomościach (pożytki) -	136,6 tys. zł (brutto) 110,6 tys. zł (netto)
- zysk z mienia Spółdzielni oraz z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej	422,7 tys. zł (brutto) 198,1 tys. zł (netto)
Łączny wynik bilansowy brutto za rok 2019	559,3 tys. zł
Nadwyżka bilansowa (zysk po opodatkowaniu)	308,7 tys. zł

Osiągnięte wyniki świadczą o prawidłowej działalności na odcinku administrowania majątkiem Spółdzielni w roku 2019.

Reasumując stwierdzamy, że bilans Spółdzielni w sposób syntetyczny przedstawia stan posiadania oraz wszystkie źródła finansowania majątku na dzień 31.12.2019r.

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do dwóch lat poprzednich nastąpił spadek wartości aktywów o 4,6% w stosunku do 2017 roku, co w liczbach bezwzględnych wynosi -/ 4.429,2 tys. zł, natomiast w roku 2019 w porównaniu do roku 2018 majątek trwały wzrósł o 1.659 tys. zł tj. o 1,9%.

Obniżenie wartości aktywów w okresie 2017 -2019 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,
 - zmniejszeniem wartości należności długoterminowych oraz inwestycji długoterminowych
 - zmniejszeniem wartości należności krótkoterminowych,
 - wzrostem wartości długo i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych (dot. remontów).

Natomiast wzrost aktywów trwałych w roku 2019 w stosunku do 2018 roku jest wynikiem realizacji postanowień ustawy z 20.07.2018r. w sprawie przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności.

Podjęte racjonalne decyzje Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni pozwoliły na uregulowanie spraw związanych z realizacją w/w ustawy w 100% (uregulowano wszystkie nieruchomości pod względem dokumentacji jak również pełnego sfinansowania co pozwoliło na uzyskanie bonifikaty w wysokości 60% wartości działek. W efekcie uzyskane środki z bonifikaty zamknęły się kwotą 3.014 tys. zł.

- 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 0,9%.
- Źródłem finansowania aktywów trwałych są fundusze własne, w Spółdzielni nie występują zobowiązania długoterminowe finansujące majątek trwały.

- Wartość, należności i zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych na finansowanie budownictwa mieszkaniowego nie występują w Spółdzielni w związku z umorzeniem zadłużenia wobec banku i budżetu na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995r.
- 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 2018r. i stanowi w 2019r. 5,2% wartości pasywów (w r. 2018 – 8,3%). Na zmniejszenie tych zobowiązań duży wpływ miały uzyskane umorzenie pożyczek, które w roku 2019 zamknęło się kwotą 926,3 tys. zł. Wzrost wartości zobowiązań krótkoterminowych o 399,8 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 zobowiązań wobec kontrahentów.
- 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 2019 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 2.436,8 tys. zł jako rozliczenia międzyokresowe bierne,
- nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 22,2 tys. zł jako rozliczenia międzyokresowe czynne,
- nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów C.O. w kwocie 1.688,2 tys. zł stanowi zobowiązania krótkoterminowe do rozliczenia z członkami.
- zysk netto osiągnięty na pozostałej działalności w kwocie 308,7 tys. zł powiększył w pasywach bilansu wartość funduszy własnych.
- Z ogólnej analizy bilansu za 2019 rok wynika, iż w strukturze majątku nastąpiło nieznaczne przemieszczenie w porównaniu z rokiem 2018 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 2019 zarówno koszty działalności operacyjnej jak i przychody netto ze sprzedaży zrealizowano na zbliżonym do 2018 roku poziomie, czego efektem jest osiągnięta nadwyżka przychodów nad kosztami na poziomie nadwyżki roku 2018.

Taka relacja spowodowała, iż wynik na działalności podstawowej za rok bieżący (bez wyników r. ub.) wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 389,6 tys. zł niższą niż w 2018 roku o 119,3 tys. 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 151,7 tys. zł.

Prawidłowy obrót środkami wnoszonymi przez mieszkańców Spółdzielni oraz racjonalna gospodarka w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi umożliwiło uzyskanie przychodów finansowych w wysokości 454,7 tys. zł co należy ocenić pozytywnie.

Oceniając sytuację finansową Spółdzielni należy zwrócić uwagę na wysoki, bo w latach 2017 – 2019 kształtujący się na poziomie ok. 84%, 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 zostały sfinansowane funduszami własnymi.

Aktywa obrotowe maleją w stosunku do 2018r. w wartości majątku obrotowego o 0,08% świadczy o tym, iż w 2019 roku tempo zmian wartości aktywów obrotowych było większe niż tempo zmian wartości zobowiązań wobec pozostałych jednostek.

Wskaźniki płynności wzrosły w stosunku do 2018 roku i wynoszą:

- wskaźnik płynności finansowej I stopnia	-	3,35 pkt.	(w r.2018 – 2,96)
- wskaźnik płynności finansowej II stopnia	-	3,19 pkt.	(w r.2018 – 2,33)
- wskaźnik płynności II stopnia	-	2,92 pkt.	(w r.2018 – 2,15)

Wskaźniki te wskazują na dobrą kondycję Spółdzielni na odcinku rozliczeń finansowych.

8. Zjawiska pozytywnie wpływające na sytuację finansową Spółdzielni w roku 2019 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),
- przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności dla wszystkich nieruchomości.

Dokonanie jednorazowej spłaty należności za przekształcenie i uzyskanie bonifikaty wysokości 60% wartości gruntów (3.014 tys. zł).

Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni w roku 2019 była dobra.

Stan majątkowy i finansowy na 31.12.2019 roku nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2020 roku i latach następnych pomimo malejącego wskaźnika wartości bilansowej Spółdzielni.

9. Na rok 2020 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 podwyższane będą odpisy na fundusz remontowy do wysokości umożliwiającej zrównoważenie funduszu w okresie 5-ciu lat.

Od 01.01.2020r. podwyższono odpis na fundusz remontowy dla nieruchomości os. I o 0,05 zł/m² miesięcznie (najwyższe saldo debetowe).

- stawki opłat za eksploatację i utrzymanie lokali oraz części wspólnych nieruchomości ustalone zostały na rok 2020 przy zachowaniu wymogów określonych w art.4 ust. 4¹ pkt.1 UOSM (rozliczenie odrębne każdej nieruchomości) z zachowaniem pełnej równowagi ekonomicznej.

- kontynuowanie prac termomodernizacyjnych poprzez:

a/ wykonanie dociepleń ścian zewnętrznych budynków dotychczas ocieplanych warstwą 8 cm styropianu – dotyczy budynków na oś. I – bud.72 oraz 4 budynków na oś. III,

b/ remont balkonów w budynkach ocieplanych,

- poprawianie estetyki osiedli poprzez urządzenie placów zabaw oraz zwiększenie nasadzeń na osiedlach.

10. Osiągnięty za rok 2019 wynik finansowy – nadwyżka 308,7 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,

- z funduszem mienia Spółdzielni,
- z funduszem zasobowym Spółdzielni.

Uzyskane z tego tytułu przychody pozwolą na utrzymanie równowagi ekonomicznej na odcinku eksploatacji zasobów mieszkaniowych w roku 2020.

11. Spółdzielnia w roku 2019 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 2017 – 2019 oraz zestawienie wskaźników analitycznych charakteryzujących sytuację ekonomiczno – finansową.
15. Instrumenty finansowe.

Na dzień 31.12.2019r. Spółdzielnia posiadała n/w instrumenty finansowe:

I. Długoterminowe kredyty bankowe na termomodernizację zasobów mieszkaniowych obejmujące finansowanie 15-tu budynków mieszkaniowych.

- | | |
|--|---------------|
| - stan zobowiązań z tytułu kredytów na 01.01.2019r. | zł 919.016,28 |
| - spłata kredytów wg ustalanych harmonogramów przez bank | zł 238.027,72 |
| - stan zobowiązań z tytułu kredytów na 31.12.2019r. | zł 680.988,56 |

Spłata kredytów zabezpieczona odpisem na fundusz remontowy nieruchomości, których dotyczy kredyt.

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 01.01.2019r. | zł 5.333.803,00 |
| - zaciągnięte pożyczki na nieruchomości ocieplone w 2019r. | zł 2.198.622,00 |
| - spłata pożyczek w roku 2019 | zł 1.726.961,30 |
| - umorzenie pożyczek w roku 2019 | zł 926.316,70 |

Stan zobowiązań z tytułu pożyczek zł 4.879.147,00

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.

Piotrków Tryb. dnia 05.02.2020r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. J. Słowackiego
97-300 Piotrków Trybunalski
ul. Słowackiego 180 tel/fax 044 646 78 50
NIP 771-000-80-32 REG.000665007

Zarząd Spółdzielni

ZASTĘPCA PREZESA

Władysław Michalak

PREZES

Adam Laszczyk

Załącznik nr 1
do sprawozdania z działalności

Majątek Spółdzielni i źródła finansowania wg bilansu za lata 2017 - 2019

BILANS - Aktywa w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2019		2018		2017		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
			udziału		udziału		udziału	2019/2017		2018/2017	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	90 279,0	84,5	88 620,0	83,7	94 708,2	82,7	1 659	93,6	-6 088,2	93,6
I.	Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-	-	-				
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	79 058,3	74,0	76 512,3	72,3	80 059,3	69,9	2 546	95,6	-3 547,0	95,6
III.	Należności długoterminowe	-	-	-	-	2 722,3	2,4			-2 722,3	
1.	Od jednostek powiązanych										
IV.	Inwestycje długoterminowe	821,0	0,8	855,5		1 219,7	1,1	-34,5	70,1	-364,2	70,1
a)	w jednostkach powiązanych										
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 399,7	9,73	11 252,2	10,6	10 706,9	9,3	-852,5	105,1	545,3	105,1
B.	Aktywa obrotowe	13 933,5	13,0	14 624,2	13,8	16 713,3	14,6	-690,7	87,5	-2 089,1	87,5
I.	Zapasy	14,3	0,0	11,3	0,0	15,6	0,0	+3,0	72,4	-4,3	82,1
II.	Należności krótkoterminowe	950,7	0,9	894,6	0,8	992,7	0,9	+56,1	90,1	-98,1	72,4
1.	Należności od jednostek powiązanych	-	-								
III.	Inwestycje krótkoterminowe	9 897,3	9,2	10 668,2	10,1	13 006,5	11,4	-770,9	82,0	-2 338,3	82,0
a)	w jednostkach powiązanych										
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	3 071,2	2,9	3 050,1	2,9	2 698,5	2,3	+21,1	82,5	351,6	103,0
C.	Należne kapitały	2 661,5	2,5	2 626,8	2,5	3 040,2	2,7	34,7	86,4	-413,4	86,5
	Aktywa razem	106 874,0	100	105 871,0	100	114 461,7	0,9	1 003,0	92,5	-8 590,7	92,5

BILANS - Pasywa w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2019		2018		2017		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
		udziału		udziału		udziału		2019/2018		2018/2017	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	85 791,5	80,3	83 582,2	78,9	87 636,3	76,6	2 209,3	102,6	-4 054,1	95,4
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	79 280,3	74,2	76 633,5	72,4	80 141,9	70,0	2 646,8	103,45	-3 508,4	95,6
II.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
III.	Kapitał (fundusz) zapasowy	6 202,5	5,8	6 416,8	6,0	6 620,3	5,8	-214,3	96,7	-203,5	96,9
VI.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny										
V.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych										
VII.	Zysk (strata) netto	308,7	0,3	531,9	0,5	874,1	0,8	-223,2	58,0	-342,2	60,9
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	21 082,5	19,7	22 288,8	21,1	26 825,4	23,4	-1 206,3	94,58	-4 536,6	83,1
I.	Rezerwy na zobowiązania	35,7	0,2	213,4	0,2	649,3	0,6	-177,7	16,7	-435,9	32,9
II.	Zobowiązania długoterminowe	5 560,0	5,2	6 252,8	5,9	9 515,1	8,3	-692,8	88,9	-3 262,3	65,7
1.	Wobec jednostek powiązanych										
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	13 050,0	12,1	13 375,7	12,6	14 343,4	12,5	-325,7	97,6	-967,7	93,3
1.	Wobec jednostek powiązanych										
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	2 436,8	2,2	2 446,9	2,4	2 317,6	2,0	-10,1	99,6	129,3	59,2
	Pasywa razem	106 874,0	100	105 871,0	100	114 461,7	100	1 003,0	100,9	8 590,7	92,5

Załącznik nr 2
do sprawozdania z działalności

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – dane w tys. zł

Lp	Wyszczególnienie	2019 rok		2018 rok		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
						2019/2018	
1	2	3	4	5	6	9	10
A. Działalność podstawowa							
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	27 243,7	97,4	26 121,4	97,0	1 122,3	104,3
2.	Koszt własny sprzedaży	27 577,9	99,2	26 514,7	99,3	1 063,2	104,0
3.	Wynik na sprzedaży	-334,2		-393,3		-59,1	85,0
B. Pozostała działalność operacyjna							
1.	Pozostałe przychody operacyjne	262,3	0,9	300,7	1,1	-38,4	87,2
2.	Pozostałe koszty operacyjne	111,6	0,4	78,2	0,3	38,4	142,7
3.	Wynik na działalności operacyjnej	150,7		222,5		-71,8	67,7
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	-183,5		-170,8		12,7	107,4
D. Działalność finansowa							
1.	Przychody finansowe	454,7	1,6	509,0	1,9	-54,3	89,3
2.	Koszty finansowe	101,5	0,4	118,5	0,4	-17	85,7
3.	Wynik na działalności finansowej	353,2		390,5		-37,3	90,4
E.	Zysk na działalności gospodarczej (C+D3)	169,7		219,7		-50	77,2
F.	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego (+)	2 818,8		3 041,7		-222,9	92,7
G.	Nadwyżka kosztów roku ubiegłego (-)	-14,6		-100,6		-86	14,5
H.	Zysk brutto	2 973,9		3 160,8		-186,9	94,1
I.	Podatek dochodowy	250,6		196,6		54	127,5
J.	Nadwyżka przychodów roku bieżącego (-)	-2 436,8		-2 446,9		-10,1	99,6
K.	nadwyżka kosztów roku bieżącego (+)	+22,2		14,6		7,6	152,0
L.	Zysk netto (H-I-J+K)	308,7		531,9		223,2	58,0

Przychody ogółem	27 960,7		26 931,1		1 029,6	103,8
-------------------------	----------	--	----------	--	---------	-------

Koszty ogółem	27 791,0		26 711,4		1 079,6	104,0
----------------------	----------	--	----------	--	---------	-------

Załącznik nr 3
do sprawozdania z działalności

LP	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy	
				2019	2018
I.	Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2019	2018
1	Złota reguła bilansowania $\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	95,06	94,56
2	Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$	40-80	procent	38,3	33,8
3	Ogółem zadłużenie $\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Wartość pasywów}}$	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	0,13	0,13
4	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-50	procent	84,47	81,82
II.	Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2019	2018
5	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt.dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm. - zobow.krótkoterm.powyżej 12 mc}}$	1,2 - 2,0	krotność	3,35	2,96
6	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr.term.RMK czynne} - \text{należ.z tyt.dost.i usł.pow.12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	3,19	2,33
7	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,1-0,2	krotność	2,92	2,15