

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.
w 2018 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 2018 roku Spółdzielnią 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 1.01.2018 r. Spółdzielnia liczyła 6.219 członków, a na 31 grudnia tegoż roku – 6.260 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 2018 nie uległa zmianie w stosunku do roku 2017 i wynosi 4.610.

W 2018 roku dokonano 46 przekształceń spółdzielczych praw w prawo odrębnej własności z tego 28 z lokatorskiego prawa, a 18 z własnościowego prawa do lokalu.

Ponadto dokonano 6 przekształceń spółdzielczych własnościowych praw do lokali użytkowych w prawo własności.

Na koniec 2018 roku struktura zasobów mieszkaniowych Spółdzielni pod względem prawa własności do lokalu przedstawiała się następująco:

- spółdzielcze własnościowe – 3.052 lokali,
- odrębna własność – 1.341 lokali,
- spółdzielcze lokatorskie - 202 lokali,
- bez tytułu prawnego – 11 lokali,
- w najmie – 4 lokale.

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

W 2018 roku Spółdzielnia zarządzała jedną wspólnotą mieszkaniową, obejmującą 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 286,86 m².

II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia w 2018 r. nie prowadziła inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych.

Podstawowa działalność Spółdzielni w roku 2018 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 2018 roku wykonane zostały następujące roboty:

Roboty ogólnobudowlane:

- w 36 budynkach wymieniono 802 szt. okien w 145 mieszkaniach,
- w 14 budynkach wymieniono 283 okien na klatkach schodowych,
- w 12 budynkach wymieniono 271 okien w piwnicach,
- odnowiono 21 klatek schodowych w 2 budynkach wysokich i 4 budynkach niskich z zastosowaniem lamperii w tynku mozaikowym „graniplast” ,
- wymieniono drzwi wejściowe do klatek schodowych w 3 budynkach wysokich w ilości 7 szt. oraz drzwi wejściowe do wiatrołapów w 3 budynkach w ilości 9 szt.,
- wymieniono drzwi do rozdzielni centralnego ogrzewania w 4 budynkach w ilości 5 szt.,
- pokryto dachy 6 budynków papą termozgrzewalną w tym w jednym na budynku wysokim,
- na wnioski mieszkańców przeprowadzono remont 73 loggii, w 25 budynkach,
- zamontowano w 2 budynkach stalowe nasady kominowe na istniejących kominach wentylacyjnych,
- wymieniono w 2 budynkach wysokich nastopnice schodowe przy wejściu na poziom parteru,
- wymieniono w 4 budynkach opaski wokół budynków,
- zamontowano 13 szt. stojaków rowerowych po uprzednim utwardzeniu terenu,
- wykonano nowe śmietniki - dwa podwójne i jeden pojedynczy wraz z utwardzeniem terenu,
- pomalowano linie postojowe na zatokach postojowych przed 7 budynkami,
- położono nowy dywanik asfaltowy (zatoczka wraz z ulicą) łączący ulice Konopnickiej z Matejki,
- wykonano ogrodzenie wraz z bramami wjazdowymi oraz poszerzono parkingi na posesji budynku 31 ul. Modrzewskiego osiedle II,
- wymieniono na 11 budynkach osiedla II lampy oświetlające dojścia do klatek schodowych na lampy LED z czujnikami zmierzchu,
- wykonano ocieplenie stropów piwnic w 3 budynkach.

Roboty termomodernizacyjne.

W 2018 roku kontynuowano prace termomodernizacyjne na I osiedlu polegające na układaniu dodatkowej warstwy izolacyjnej na już istniejącym ociepleniu.

Dotychczasowa warstwa wynosiła 5 cm, a doklejono 10 cm z tym, że na szczytach została wymieniona zniszczona 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 ciepłownicze 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.

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 2018 docieplono łącznie 9988 m² powierzchni ścian zewnętrznych, oraz 1014m² ścian piwnic na 6 budynkach.

Nakłady na te roboty sfinansowane zostały środkami finansowymi Spółdzielni oraz pożyczką z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, spłacaną w ciągu 5 lat przez Spółdzielnię, natomiast członkowie będą dokonywać spłaty w ciągu 10 ÷ 12 lat.

Zabezpieczenie pożyczki stanowią lokaty terminowe.

W instalacjach wody i centralnego ogrzewania:

- w 21 budynkach dokonano legalizacji ciepłomierzy blokowych do rozliczania kosztów c.o.,
- zamontowano zawory grzejnikowe na wszystkich grzejnikach w klatkach schodowych budynków trzech osiedli w ilości 393 szt.
- w 8 budynkach wymieniono niesprawne ciepłomierze blokowe,
- 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 oraz we własnym zakresie wykonuje rozliczenia zużycia wody.

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.

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 2018 roku wyniosło 26,5 etatu, w tym 2 etaty pracowników fizycznych.

III. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

1. Majątek Spółdzielni w stosunku do roku 2016 zmalał o 13.065,6 tys. zł tj. o 11%, a w stosunku do roku 2017 o 8.590,7 tys. zł. tj. 7,5 %.
2. Aktywa trwałe na 31.12.2018 rok stanowią 83,7% całego majątku Spółdzielni, a ich udział w majątku ogółem w latach 2018/2016 utrzymuje się na tym samym poziomie. Budynki mieszkalne stanowią 69,0% całości majątku spółdzielni, przy czym w roku 2017 ich udział wynosił 69,2%, a w 2016 66,4% .
Sfinansowanie aktywów trwałych funduszami własnymi tj.: funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych, funduszem zasobów mieszkaniowych.
W roku 2018 Spółdzielnia uzyskała 100% umorzenia odsetek skapitalizowanych budżetowych od kredytów mieszkaniowych, tym samym w finansowaniu majątku trwałego uczestniczą tylko fundusze własne Spółdzielni.
W roku 2018 Spółdzielnia nie realizowała budownictwa mieszkaniowego.

W roku 2018 zmiany w majątku trwałym wynikają przede wszystkim z realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zmniejszenia).

W roku 2018 dokonano tylko 34-ch przekształceń spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności, w tym 5 przekształceń spółdzielczych praw do lokali użytkowych.

Zmniejszenie majątku obejmuje:

1/ przeniesienie w odrębną własność 29 lokali mieszkalnych i 5 lokali użytkowych o wartości brutto 2427459 zł oraz umorzeniu w wysokości 1.013.451,94 zł - wartość netto	1.414,0 tys. zł
2/ przeniesienie w odrębną własność oraz likwidacja w związku z wykupem na własność prawa wieczystego użytkowania gruntów (3469,81 m ²) o wartości brutto 72.260,70 zł oraz umorzeniu - 66970,88 zł i wartości netto	5,3 tys. zł
Razem zmniejszenie z tytułu przekształceń własnościowych	1.419,3 tys. zł

W grupie urządzeń technicznych dokonano likwidacji:

- zużytego sprzętu komputerowego o wartości początkowej i umorzeniu 7,1 tys. zł (wartość ewidencyjna -0-)

Ogółem wartość początkowa majątku trwałego uległa zmniejszeniu o 2.506,8 tys. zł

Poza tym wartość majątku trwałego maleje o naliczone umorzenie, które za rok 2018 zamyka się kwotą 2.454,7 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 rocznie.

W roku 2018 zakupiono sprzęt komputerowy o wartości	8,8 tys. zł
Wykonano: 3 osłony śmietnikowe	55,3 tys. zł
ogrodzenie nieruchomości(bł.31 ul. Modrzewskiego)	
- Przyjęto na stan budynki pomieszczeń gospodarczych przeznaczonych na l.u.	900 tys. zł
- Wykupiono od UM działki przy ul. Słowackiego (bł.58A i 60)	20,9 tys. zł
Razem zakup nowych środków trwałych	327,0 tys. zł

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

a/ remonty finansowane w ramach bieżącej działalności eksploatacyjnej dotyczące:

- remontu 1 hydroforni	- zł 14.378,70	Rozliczenie kosztów w okresie 5-ciu lat – decyzja Zarządu zgodnie z zapisem Polityki Rachunkowości
- remontu 5 dźwigów osobowych	- zł 136.079,94	j.w.
Razem rozliczenia międzyokresowe - zł 150.458,64		
długoterminowe remontów do rozliczenia po r.2019		

b/ remonty rozliczone w ramach funduszu remontów przypadające do rozliczenia po roku 2019 obejmujące:

- koszty robót termomodernizacyjnych wykonane na 15 budynkach na oś. III na 7 budynkach XI kondygnacyjnych na oś. I i 30 budynkach 5-cio kondygnacyjnych oś. I (łącznie 52 budynki)-	zł 8.807,9 tys.
- remont instalacji gazowej w 1 budynku na oś. I oraz niedobór funduszu remontowego na 52 nieruchomościach	zł 2.293,8 tys.
Razem remonty niesfinansowane odpisem na fund. remontowy	zł 11.101,7 tys.
Ogółem wartość remontów do rozliczenia w czasie po r.2019	zł 11.252,1 tys.

Ogólna kwota rozliczeń międzyokresowych kosztów remontów zamyka się na dzień 31.12.2018r. kwotą 14.017,4 tys. zł z czego – rozliczenia długoterminowe wynoszą jak wyżej 11.101,7 tys. zł, a kwota 2.915,8 tys. zł stanowi rozliczenia kosztów remontów przypadające na rok 2019 (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 2017 o kwotę 625,7 tys. zł z tytułu wykonanych w roku 2018 robót remontowych wymienionych w pkt.3a i b po uwzględnieniu odpisów na fundusz termomodernizacji oraz umorzeń pożyczek.

W roku 2018 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 2018 maleje z tytułu naliczonego umorzenia za 2018r. w kwocie zł 36,4 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 2018 zysk z tego tytułu wynosił 305,3 tys. zł.

W roku 2018 stan inwestycji uległ zmniejszeniu z tytułu sprzedaży lokalu użytkowego przy ul. Szkolnej oraz działki gruntu związanej z tym lokalem.

Wartość netto sprzedanego lokalu wynosiła 327.780 zł. Dochód uzyskany ze sprzedaży wyniósł 123.440 zł.

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

- | | |
|---|--|
| - należności | - 0,8 % ogółem majątku (w r. 2017 – 0,9%) |
| - inwestycje krótkoterminowe. – śr. pieniężne | - 10,1 % ogółem majątku (w r. 2017 – 11,4%) |
| - rozliczenia międzyokresowe | - 2,9 % ogółem majątku (w r. 2017 – 2,3%) |

W roku 2018 zmalał stan rozliczeń międzyokresowych z tytułu niższego ujemnego wyniku na działalności eksploatacyjnej, obejmujący zmniejszenie niedoboru na eksploatacji węzłów cieplnych i na eksploatacji dźwigów (niedobór na 31.12.2017r. wyniósł 100,6 tys. zł przy czym w roku 2018 wynosił 14,6 tys. zł).

Wzrosły natomiast rozliczenia międzyokresowe kosztów remontów – remonty niesfinansowane odpisem na fundusz remontowy. Stan tych rozliczeń obejmuje niedobór funduszu na 52 nieruchomościach.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości po uwzględnieniu wyników za 2017r. zamykają się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 1.866,5 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 2018 ma utrzymanie się wysokiego poziomu wolnych środków pieniężnych, który na 31.12.2018r. wyniósł 10.668,2 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 212,8 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 2017 zmalał o 18,0% to jest o 2.338,3 tys. zł.

W roku 2018 wykonano prace remontowe, których sfinansowanie nastąpi w okresie od 3 do 5-ciu lat. Po uwzględnieniu zaangażowania wolnych środków na finansowanie remontów w 2018r. (co odzwierciedla stan rozliczeń międzyokresowych) łącznie zaangażowano w latach 2016 – 2018 środki finansowe po uwzględnieniu spłat dokonanych w 2018 roku:

- | | |
|---|--|
| - na remonty dźwigów i węzłów cieplnych | - 560,4 tys. zł w tym w 2018r. 193,2 tys. zł |
| - na finansowanie remontów nieruchomości | |
| o ujemnym stanie funduszu remontów | - 3.361,5 tys. zł w tym w 2018r. 1.036,7 tys. zł |
| - na remont balkonów oraz prace dodatkowe w budynkach ocieplanych | - 12.406,4 tys. zł w tym 2018r. 3.417,6 tys. zł |
| Razem zaangażowane środki na remonty sfinansowane z wolnych środków Spółdzielni | 16.328,3 tys. zł w tym 2018r. 4.647,5 tys. zł |

Poza tym w roku 2018 zaangażowano środki własne na przedterminową spłatę pożyczki z WFOŚiGW na termomodernizację bud.3 os. I na kwotę 156,0 tys. zł.

Łącznie zaangażowano środki własne w kwocie 4.803,5 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 | - 661,2 tys. zł zmalał w stosunku do 2017r. o 1,7% |
| - należnych spłat kredytów mieszkaniowych „normatyw” | - - 0 - tys. zł uregulowany w 100% |
| - opłat za odpady komunalne | - 31,8 tys. zł zmalał w stosunku do 2017r. o 6,2% |
| - koszty sądowe | - 101,7 tys. zł zmalał w stosunku do 2017r. o 15,7% |
| - odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat | - 575 tys. zł zmalał w stosunku do 2017r. o 18,4% |

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do wymiaru opłat w roku 2018 wynosi 2,78% (w roku 2017 – 3,32%). Po uwzględnieniu obciążenia użytkowników mieszkań za zużycie wody wg rozliczenia na 31.12.2018r. (wysokość obciążenia 242 tys. zł) wskaźnik zadłużenia w stosunku do opłat ukształtował się na poziomie 1,75%.

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

Pomimo zaległości w opłatach za mieszkania Spółdzielnia w r. 2018 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 31.12.2018r.:

- 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 0,82 zł/m² od lokali mieszkalnych (w tym odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni 0,10 zł/m²).

W roku 2018 naliczony odpis od lokali mieszkalnych na fundusz remontowy nieruchomości wyniósł 2.261,8 tys. zł.

W roku sprawozdawczym w ramach funduszu remontów poniesiono nakłady na:

1/ zakres robót sfinansowany z odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości – ogółem 3.000,8 tys. zł w tym:

1. remonty wykonane przez obcych wykonawców:

- | | |
|---|---------------|
| - roboty instalacyjne | 173,7 tys. zł |
| - roboty malarskie | 867,7 tys. zł |
| - roboty dekarские | 347,4 tys. zł |
| - roboty drogowe | 119,5 tys. zł |
| - roboty pozostałe (ocieplenie piwnic, remont loggi, remont elewacji) | 467,7 tys. zł |

2. wymiana stolarki przez obcego wykonawcę

(minus udział członków) 476,7 tys. zł

3. wymiana stolarki przez lokatora

205,5 tys. zł

4. remonty towarzyszące termomodernizacji

bud. ocieplanych w 2017 r. (montaż wiatrołapów, montaż drzwi wejściowych, remont podejść do klatek schodowych) 342,6 tys. zł

2/ Ponadto w ramach funduszu remontów rozliczane są:

- a) nakłady na wymianę instalacji gazowej w bud. 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 2018 utworzony odpis wyniósł 38,3 zł. Stan niesfinansowanych nakładów (saldo ujemne funduszu) do rozliczenia w roku 2019 wynosi 13,8 tys. zł.
(rozliczenia międzyokresowe kosztów).
- b) nakłady na ocieplenie ścian zewnętrznych w 15 budynkach na oś. III, 7 budynkach XI kondygnacyjnych na oś. I oraz 30 budynkach „niskich” na oś. I.
Nakłady sfinansowane są kredytem bankowym na termomodernizację splanowanym w okresie 12 lat oraz pożyczką z WFOŚiGW (spłata w ciągu 10 lat).

Wartość nakładów za 2018r. wyniosła 3.417,6 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 2018 odpis na spłatę w/w zobowiązań z tego tytułu wyniósł 1.834,3 tys. zł.

W roku 2018 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 1.889,3 tys. zł. Poza tym w związku z przedterminową spłatą pożyczek na 10 budynkach uzyskano umorzenie pożyczek w wysokości 1.384,7 tys. zł.

Stan niesfinansowanych nakładów na termomodernizację z funduszu remontów wyniósł na 31.12.2018r. 10.642,2 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 31.12.2018r. zamyka się łącznie kwotą 1.556,6 tys. zł i zmalał w stosunku do stanu występującego na koniec roku 2017 o kwotę 717,8 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 33 budynki (w 2017r. - 23 budynki) w tym :

- 21 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) – niedobór funduszu na oś. I wynosi 2.961,9 tys. zł. i wzrósł w stosunku do 2017r. o 735,8 tys. zł.
- Osiedle II zamyka się dodatnim stanem funduszu w wysokości 2.012,2 tys. zł. (niedobór funduszu występuje na 9-miu nieruchomościach)
- Osiedle III zamyka się dodatnim stanem funduszu w kwocie zł 1.430,2 tys. zł z czego, na 9-ciu nieruchomościach występuje niedobór funduszu.

Poza tym tworzone fundusze remontów na sfinansowanie określonych zadań (bez funduszy omówionych w pkt.2,3 i 4) które wykazują na 31.12.2018r. n/w stany:

- fundusz remontowy na wymianę wodomierzy (nadwyżka)	-	+	800.829,33 zł
- fundusz remontowy na wymianę domofonów (nadwyżka)	-	+	184.173,07 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 1.546 tys. zł (przy odpisie 344,8 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 2018 wynosiły 10.280,4 tys. zł. w tym koszty rozliczane na lokal 380,6 zł rozliczane na pow. użytkową 9.903,8 tys. zł co w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej daje wskaźnik 3,10 zł/m² (średni dla całej Spółdzielni przy planowanym wskaźniku kosztów 3,40 zł/m²).

Ogółem koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi łącznie z mediami i wynikami za 2017 rok wyniosły w 2018r. 24.469,4 tys. zł przy czym koszty za rok 2017 wyniosły 24.496,8 tys. zł. (zmniejszenie o 0,11%).

Na pokrycie kosztów Spółdzielnia w roku 2018 uzyskała przychody (łącznie z wynikami za r. 2017) w wysokości 26.901,7 tys. zł.

Po uwzględnieniu wyników za 2017r. koszty i przychody roku 2018 wyniosły:

- koszty	-	24.469,4 tys. zł	
- minus niedobór 2017r.	-	100,6 tys. zł	
koszty bieżącego roku	-		24.368,8 tys. zł
- przychody	-	26.901,7 tys. zł	
- minus nadwyżka 2017r	-	2.317,6 tys. zł	
- minus nadwyżka bilans.	-	724,1 tys. zł	
przychody bieżącego roku	-		23.860,0 tys. zł

Niedobór przychodów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2018

-	508,8 tys. zł
W tym: nadwyżka kosztów nad przychodami	- 796,0 tys. zł
nadwyżka przychodów nad kosztami	+ 287,2 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 2017 pomimo rosnących kosztów niezależnych od Spółdzielni.

Poniesione koszty eksploatacji w wysokości 3,10 zł/m² sfinansowane zostały:

- stawką opłat pobieraną w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą - 3,03 zł/m²
- nadwyżką przychodów za rok 2017 zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia - 0,56 zł/m²
- pożytkami z nieruchomości zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia - 0,03 zł/m²
- pożytkami z mienia Spółdzielni zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia - 0,20 zł/m²

Utrzymanie kosztów na poziomie r 2017 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 2018r., nadwyżki za 2017r. dały w rezultacie:

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

nadwyżka przychodów nad kosztami = 2.432,3 tys. zł obejmuje:

- nadwyżka przychodów na eksploatacji dźwigów (13 budynków) + 111,1 tys. zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami na eksploatacji dźwigów (4 budynki) - 14,4 tys. zł
- nadwyżka przychodów na eksploatacji węzłów i hydroforni (50 węzłów) + 469,3 tys. zł
- nadwyżka wpływów nad kosztami na działalności eksploatacyjnej (109 nieruchomości i 4 segmenty jednorodzinne) + 1.858,2 tys. zł
- nadwyżka na eksploatacji garaży + 8,2 tys. zł

Nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania do rozliczenia z członkami wynosi na 31.12.2018 r. – 1.360,6 tys. zł.

Osiągnięte za rok 2018 „wyniki” (nadwyżka przychodów nad kosztami) na działalności eksploatacyjnej (rozliczone zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) są wyższe niż w r. 2017 o 215,3 tys. zł natomiast nadwyżka dotycząca energii cieplnej utrzymuje się na poziomie roku 2017.

Za rok 2018 Spółdzielnia uzyskała dochód na pozostałej i finansowej działalności w wysokości 151,7tys. zł oraz dochód z pożytków nieruchomości i pożytków z mienia Spółdzielni 576,9tys. zł

Łączny wynik bilansowy za 2018 r. brutto 728,6 tys. zł jest niższy od wyniku roku 2017 o kwotę 480,9 tys. zł. Na poziom zysku bilansowego wpływ przede wszystkim miał brak przychodów ze sprzedaży „białych certyfikatów”, których sprzedaż została wstrzymana na poziomie kraju.

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

Wynik bilansowy po opodatkowaniu stanowi nadwyżkę bilansową, która za rok 2018 wynosi 531,9 tys. zł.

Osiągnięty wynik bilansowy obejmuje :

- zysk na poszczególnych nieruchomościach (pożytki) - 143,9 tys. zł (brutto)
116,6 tys. zł (netto)
- zysk z mienia Spółdzielni oraz z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej 584,7 tys. zł (brutto)
415,3 tys. zł (netto)

Łączny wynik bilansowy brutto za rok 2018

728,6 tys. zł

Nadwyżka bilansowa (zysk po opodatkowaniu)

531,9 tys. zł

Osiągnięte wyniki świadczą o prawidłowej działalności na odcinku administrowania majątkiem Spółdzielni w roku 2018.

Reasumując stwierdzamy, że bilans Spółdzielni w sposób syntetyczny przedstawia stan posiadania oraz wszystkie źródła finansowania majątku na dzień 31.12.2018r.

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do dwóch lat poprzednich nastąpił spadek wartości aktywów o 7,5% w stosunku do 2017 roku oraz o 10,9% do 2016 roku co w liczbach bezwzględnych wynosi +/- 8.590,7 tys. zł i +/- 13.065,6 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 2.338,3 tys. zł,
 - zmniejszeniem wartości należności długoterminowych oraz inwestycji długoterminowych
 - zmniejszeniem 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 0,8%.
- 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 2017r. i stanowi w 2018r. 5,9% wartości pasywów (w r. 2017 – 8,7%). Na zmniejszenie tych zobowiązań duży wpływ miały uzyskane umorzenie pożyczek, które w roku 2018 zamknęło się kwotą 1.225,8 tys. zł. Wzrost wartości zobowiązań krótkoterminowych o 646,4 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego spowodowany został przede wszystkim wzrostem zobowiązań wobec członków z tytułu sum do rozliczenia za centralne ogrzewanie oraz 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 2018 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 2.446,9 tys. zł jako rozliczenia międzyokresowe bierne,
 - nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 14,6 tys. zł jako rozliczenia międzyokresowe czynne,
 - nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów C.O. w kwocie 1.360,6 tys. zł stanowi zobowiązania krótkoterminowe do rozliczenia z członkami.
- zysk netto osiągnięty na pozostałej działalności w kwocie 531,9 tys. zł powiększył w pasywach bilansu wartość funduszy własnych.
- Z ogólnej analizy bilansu za 2018 rok wynika, iż w strukturze majątku nastąpiło nieznaczne przemieszczenie w porównaniu z rokiem 2017 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 2018 koszty działalności operacyjnej zmalały przy utrzymaniu przychodów netto ze sprzedaży na zbliżonym do 2017 roku poziomie, czego efektem jest osiągnięta nadwyżka przychodów nad kosztami wyższa od osiągniętej w roku 2017 o 5,5%.

Taka relacja spowodowała, iż wynik na działalności podstawowej za rok bieżący (bez wyników r.ub.) wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 508,8 tys. zł niższą niż w 2017 roku o 49,3 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 lokalu użytkowego (kwota przychodu brutto wyniosła 123,4 tys. zł).

Prawidłowy obrót środkami wnoszonymi przez mieszkańców Spółdzielni oraz racjonalna gospodarka w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi umożliwiło uzyskanie przychodów finansowych w wysokości 509,1 tys. zł co należy ocenić pozytywnie.

Oceniając sytuację finansową Spółdzielni należy zwrócić uwagę na wysoki, bo w latach 2016 – 2018 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 zostały sfinansowane funduszami własnymi.

Aktywa obrotowe maleją w stosunku do 2017r. w wartości majątku obrotowego o 0,08% świadczy o tym, iż w 2018 roku tempo zmian wartości aktywów obrotowych było większe niż tempo zmian wartości zobowiązań wobec pozostałych jednostek.

Zmiany te wynosiły:

- | | | |
|--|---|-----------------|
| - aktywa obrotowe | - | spadek o 12,5 % |
| - zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek | - | wzrost o 15 % |

Spadek wartości inwestycji krótkoterminowych (o 18%) spowodował, iż wskaźniki płynności zmniejszyły się w stosunku do 2017 roku i wynoszą:

- | | | | |
|--|---|-----------|-------------------|
| - wskaźnik płynności finansowej I stopnia | - | 2,96 pkt. | (w r.2017 – 3,08) |
| - wskaźnik płynności finansowej II stopnia | - | 2,33 pkt. | (w r.2017 – 2,56) |
| - wskaźnik płynności II stopnia | - | 2,15 pkt. | (w r.2017 – 2,55) |

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

8. Zjawiska pozytywnie wpływające na sytuację finansową Spółdzielni w roku 2018 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 414 tys. zł),

Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni w roku 2018 była dobra.

Stan majątkowy i finansowy na 31.12.2017 roku nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2019 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 2019 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 01.01.2019r. 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 2019 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 os. I – bud.71 oraz 4 budynków na os. III,

b/ remont balkonów w budynkach ocieplanych,

c/ modernizacja 4-ch węzłów cieplnych,

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

10. Osiągnięty za rok 2018 wynik finansowy – nadwyżka 531,9 tys. zł zostanie po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie rozliczony z:

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

Uzyskane z tego tytułu przychody pozwolą na utrzymanie równowagi ekonomicznej na odcinku eksploatacji zasobów mieszkaniowych w r. 2019.

11. Spółdzielnia w roku 2018 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 2016 – 2018 oraz zestawienie wskaźników analitycznych charakteryzujących sytuację ekonomiczno – finansową.

Władysław Michalak

Załącznik nr 1
do sprawozdania z działalności

Majątek Spółdzielni i źródła finansowania wg bilansu za lata 2016 - 2018

BILANS - Aktywa w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2018		2017		2016		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
		3	4	5	6	7	8	2018/2017		2017/2016	
								9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	88 620,0	83,7	94 708,2	82,7	97 335,6	81,8	-6 088,2	93,6	-2 627,4	87,0
I.	Wartości niematerialne i prawne	-	-	-	-	8,1	0,0	-	-	-8,1	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	76 512,3	72,3	80 059,3	69,9	82 721,3	69,6	-3 547,0	95,6	-2662	96,8
III.	Należności długoterminowe	-	-	2 722,3	2,4	2.853,4	2,4	-2 722,3	100	-131,1	95,4
1.	Od jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV.	Inwestycje długoterminowe	855,5	0,8	1 219,7	1,1	1 477,4	1,2	-364,2	70,1	-257,7	82,6
a)	w jednostkach powiązanych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 252,2	10,6	10 706,9	9,3	10 275,4	8,6	545,3	105,1	431,5	104,2
B.	Aktywa obrotowe	14 624,2	13,8	16 713,3	14,6	18 169,5	15,3	-2 089,1	87,5	-1 456,2	92,0
I.	Zapasy	11,3	0,0	15,6	0,0	1,9	0,0	-4,3	72,4	13,7	821
II.	Należności krótkoterminowe	894,6	0,8	992,7	0,9	969,9	0,8	-98,1	90,1	22,8	102,4
1.	Należności od jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe	10 668,2	10,1	13 006,5	11,4	14 322,7	12,0	-2 338,3	82,0	-1 316,2	90,8
a)	w jednostkach powiązanych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	3 050,1	2,9	2 698,5	2,3	2 875,0	2,5	351,6	113,0	-176,5	93,9
C.	Należne kapitały	2 626,8	2,5	3 040,2	2,7	3 431,5	2,9	-413,4	86,4	-391,3	88,6
	Aktywa razem	105 871,0	100	114 461,7	100	118 936,6	100	-8 590,7	92,5	-4 474,9	96,2

BILANS - Pasywa w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2018		2017		2016		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
			udziału		udziału		udziału	2018/2017		2017/2016	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	83 582,2	78,9	87 636,3	76,6	93 157,4	78,3	-4 054,1	95,4	-5 521,10	94,1
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	76 633,5	72,4	80 141,9	70,0	82 424,3	69,3	-3 508,4	95,6	-2 282,4	97,2
II.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
III.	Kapitał (fundusz) zapasowy	6 416,8	6,0	6 620,3	5,8	10 008,2	8,4	-203,5	96,9	-3 387,9	66,1
VI.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny										
V.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe										
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych										
VII.	Zysk (strata) netto	531,9	0,5	874,1	0,8	724,9	0,6	-342,2	60,9	149,2	120,6
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	22 288,8	21,1	26 825,4	23,4	25 779,2	21,7	-4 536,6	83,1	1 046,2	104
I.	Rezerwy na zobowiązania	213,4	0,2	649,3	0,6	768,6	0,7	-435,9	32,9	-119,3	84,4
II.	Zobowiązania długoterminowe	6 252,8	5,9	9 515,1	8,3	10 882,7	9,2	-3 262,3	65,7	-1 367,6	87,4
1.	Wobec jednostek powiązanych										
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	13 375,7	12,6	14 343,4	12,5	11 935,2	10	-967,7	93,3	2 408,20	120,2
1.	Wobec jednostek powiązanych										
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	2 446,9	2,4	2 317,6	2,0	2 192,7	1,8	129,3	105,6	124,9	105,7
Pasywa razem		105 871	100	114 461,7	100	118 936,6	100	8 590,7	92,5	4 474,9	96,2

Załącznik nr 2
do sprawozdania z działalności

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – dane w tys. zł

Lp	Wyszczególnienie	2018 rok		2017 rok		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
						2018/2017	
1	2	3	4	5	6	9	10
A. Działalność podstawowa							
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	26 121,4	97,0	25 498,7	95,2	622,7	102,4
2.	Koszt własny sprzedaży	26 514,7	99,3	25 879,9	99	634,8	102,5
3.	Wynik na sprzedaży	-393,3		-381,2		+12,1	103,2
B. Pozostała działalność operacyjna							
1.	Pozostałe przychody operacyjne	300,7	1,1	676,5	2,5	-375,8	44,4
2.	Pozostałe koszty operacyjne	78,2	0,3	58,9	0,2	+19,3	132,8
3.	Wynik na działalności operacyjnej	222,5		617,6		-395,1	36,0
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	-170,8		236,4		-407,2	
D Działalność finansowa							
1.	Przychody finansowe	509,0	1,9	595,7	2,2	-86,7	85,4
2.	Koszty finansowe	118,5	0,4	180,6	0,7	-62,1	65,6
3.	Wynik na działalności finansowej	390,5		415,1		-24,6	94,1
E.	Zysk na działalności gospodarczej (C+D3)	219,7		651,4		-431,7	33,7
F.	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego (+)	3 041,7		2 916,9		+124,8	104,3
G.	Nadwyżka kosztów roku ubiegłego (-)	-100,6		-141,8		41,2	70,9
H.	Zysk brutto	3 160,8		3 426,6		-265,8	92,3
I.	Podatek dochodowy	196,6		335,4		-138,8	58,6
J.	Nadwyżka przychodów roku bieżącego(-)	-2 446,9		-2 317,6		129,3	105,6
K.	nadwyżka kosztów roku bieżącego (+)	14,6		100,6		-86,0	14,5
L.	Zysk netto (H-I-J+K)	531,9		874,1		-342,2	60,9

Przychody ogółem	26 931,1		26 770,9		160,2	100,6
-------------------------	----------	--	----------	--	-------	-------

Koszty ogółem	26 711,4		26 119,4		592	102,3
----------------------	----------	--	----------	--	-----	-------

Załącznik nr 3
do sprawozdania z działalności

LP	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy	
				2018	2017
I.	Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2018	2017
1	Złota reguła bilansowania <u>(kapitał własny + rezerwy długoterminowe) x 100</u> aktywa trwałe	100-150	procent	94,56	93,2
2	Złota reguła bilansowania II <u>kapitały obce krótkoterminowe x 100</u> aktywa obrotowe	40-80	procent	33,8	30,5
3	Ogółem zadłużenie <u>Zobowiązania ogółem</u> Wartość pasywów	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	0,13	0,16
4	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze <u>aktywa trwałe x 100</u> aktywa ogółem	30-50	procent	81,82	82,7
II.	Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2018	2017
5	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia <u>aktywa obrotowe - należności z tyt.dostaw i usług powyżej 12 mc</u> zobowiązania krótkoterm. - zobow.krótkoterm.powyżej 12 mc	1,2 - 2,0	krotność	2,96	3,08
6	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia <u>aktywa obrot. - zapasy - kr. term.RMK czynne - należ. z tyt.dost.i usl.pow.12 mc</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	1,0	krotność	2,33	2,56
7	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc	0,1-0,2	krotność	2,15	2,55