

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.  
w 2014 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 2014 roku Spółdzielnią kierował Zarząd w składzie:

Prezes – Władysław Michalak,  
Zastępca Prezesa – Zbigniew Kołodziejczyk.

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

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- obsługa nieruchomości, zagospodarowanie, kupno i sprzedaż nieruchomości, wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,

Na dzień 1.01.2014 r. Spółdzielnia liczyła 4.699 członków, a na 31 grudnia tegoż roku – 4.664.

Powodem zmniejszenia liczby członków było nabywanie mieszkań bez ubiegania się o członkostwo w 31 wypadkach oraz pozbawienie członkostwa w 4 wypadkach.

Liczba lokali mieszkalnych w roku 2014 nie uległa zmianie w stosunku do roku 2013 i wynosi 4.610 z tym, że 4609 – to lokale o statusie spółdzielczego prawa oraz prawa odrębnej własności, a 1 lokal od 2012 roku stanowi odrębną własność Spółdzielni jako inwestycja długoterminowa w nieruchomości i jest w najmie.

W 2014 r. wystąpiło 14 przekształceń spółdzielczych praw w prawo odrębnej własności z tego 12 z lokatorskiego prawa, a 2 z własnościowego prawa do lokalu.

Na koniec 2014 roku struktura zasobów mieszkaniowych Spółdzielni pod względem prawa własności do lokalu przedstawiała się następująco:

- spółdzielcze własnościowe – 3.086 lokali,
- odrębna własność – 1.230 lokali,
- spółdzielcze lokatorskie - 255 lokali,
- bez tytułu prawnego – 35 lokali,
- w najmie – 4 lokale.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych oraz 4 zestawów segmentowych jednorodzinnych wynosiła 262.471,78 m<sup>2</sup>.

W 2014 roku Spółdzielnia zarządzała jedną wspólnotą mieszkaniową, obejmującą 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 286,86 m<sup>2</sup>.

## **II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi**

Spółdzielnia w 2014 r. nie prowadziła inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych. Wystąpiła natomiast inwestycja niemieszkaniowa obejmująca nakłady na budowę jednej osłony śmietnikowej.

Podstawowa działalność Spółdzielni w roku 2014 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 cieplnych,
- 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 2014 roku wykonane zostały następujące roboty:

### **Roboty ogólnobudowlane:**

- w 32 budynkach wymieniono 485 okien,
- odnowiono 5 klatek schodowych w dwóch budynkach wysokich z zastosowaniem lamperii w tynku mozaikowym „graniplast”,

- papą termozgrzewalną pokryto dachy 6 budynków,
- wyremontowano wejścia do wiatrołapów i klatek schodowych 5 budynków, a w kolejnych 15 budynkach wymieniono podesty wejściowe i dojścia do klatek,
- przeprowadzono remont 58 loggii na wnioski mieszkańców.

W instalacjach wody i centralnego ogrzewania:

- wymieniono zawory podpionowe na cyrkulacji ciepłej wody (70 szt. w 10 budynkach),
- wymieniono wodomierze w 17 budynkach wysokich,
- wymieniono wodociąg, zasilający 2 budynki,
- w 19 budynkach wymieniono ciepłomierze, a w 16 budynkach wymieniono 469 odpowietrzników na pionach instalacji c.o.

Przeprowadzono też remont 60 m<sup>2</sup> chodnika i utwardzenie oraz poszerzenie zatoczki o powierzchni 130 m<sup>2</sup>.

Na podkreślenie zasługuje podjęta wymiana lamp oświetlenia wejść i klatek schodowych budynków.

W 29 budynkach tradycyjne lampy zastąpione zostały energooszczędnymi lampami LED z czujnikami ruchu i zmierzchu. Poza oczywistym obniżeniem zużycia energii elektrycznej (a więc i kosztów eksploatacji) poprawiło to wygodę i bezpieczeństwo mieszkańców.

W budynkach wysokich wymienione zostały lampy na wszystkich kondygnacjach, natomiast w 28 budynkach niskich wymieniono lampy oświetlające wejścia do klatek schodowych i schody na parter. W kolejnych latach wymiana lamp będzie kontynuowana.

Koszt wymiany lamp w 2014 roku wyniósł 63 tys. zł.

Spośród wykonanych remontów szczególne znaczenie miał remont instalacji gazowej w budynku nr 26 przy ul. Kostromskiej.

Ponad 30-letnia instalacja była w stanie zagrażającym rozszczelnieniem z oczywistymi skutkami dla mieszkańców groziła wybuchem i dlatego należało ją wymienić. Koszt robót wyniósł 166 tys. zł i zostanie rozliczony w ciągu 3 lat.

#### **Roboty termomodernizacyjne.**

W 2013 roku zakończyło się docieplanie budynków, które dotąd nie posiadały żadnej zewnętrznej warstwy izolacyjnej. W 2014 termomodernizacja budynków weszła w nową fazę: podjęto tzw. „docieplanie po dociepleniu”. Dotyczy ono budynków na I osiedlu, posiadających warstwę izolacyjną grubości 5 – 8 cm, wykonaną do 2000 roku. Polega ono na ułożeniu dodatkowej warstwy docieplającej dla osiągnięcia warstwy łącznie 15-centymetrowej.

Standardem stało się łączenie termomodernizacji z innymi robotami tak, aby nie tylko osiągnąć efekt energetyczny, który warunkował uzyskanie korzystnego finansowania, ale i inne roboty. Wymieniono więc okna w klatkach schodowych i w piwnicach, wymieniono zawory termostacyjne

i wyregulowano złądy, wyremontowano loggie i balkony, przełożono opaski wokół budynków, uzupełniono tynki i pomalowano ściany budynków mieszczących węzły cieplne, a przylegających do budynków ocieplanych, pomalowano klatki schodowe. Spektakularny efekt dała wymiana 36 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. Rozwiązanie to wzbudziło też zainteresowanie innych spółdzielni. Wygodzie mieszkańców będą służyć daszki nad balkonami najwyższych kondygnacji budynków OWT-oskich. W jednym z budynków rozpadające się metalowo-betonowe balustrady balkonów zastąpiono efektownymi balustradami metalowymi.

Przyjęcie tak szerokiego zakresu do wykonania w jednym ciągu 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 ich rozdzielnie i w różnym czasie kosztowałyby drożej i łączyłoby się z częstszym występowaniem niedogodności dla mieszkańców.

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

Łącznie docieplono 11.958 m<sup>2</sup> powierzchni ścian zewnętrznych.

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

Zabezpieczenie pożyczki stanowią środki pieniężne Spółdzielni na rachunku lokat terminowych oraz hipoteka ustanowiona na pawilonie handlowym przy ul. Belzackiej.

#### **Inne działania.**

Zgodnie z wcześniejszymi zamierzeniami w 2014 roku Zarząd Spółdzielni zdecydował o wymianie wodomierzy firmy TECHEM na wodomierze polskiej firmy POWOGAZ-APATOR. Ta decyzja oznacza również rezygnację z odczytów zleconych, a odczytywanie wskazań wodomierzy we własnym zakresie przy wykorzystaniu sprzętu i oprogramowania, zakupionego u wspomnianego producenta wodomierzy. Efektem opisanej zmiany będzie obniżenie kosztów odczytu wodomierzy oraz możliwość analizowania zużycia wody i szybkiego reagowania w przypadku ustalenia nieprawidłowości takich jak:

np. na wycieki wody z urządzeń w mieszkaniach bądź ingerencje w pracę wodomierzy. Oczekuje się, że - jako dalszy skutek - zmniejszy to ilość tzw. „wody nieczyjej”.

W 2014 roku wymieniono 2.965 wodomierzy w 17 budynkach kosztem 300 tys. zł. Pozostałe wodomierze zostaną wymienione w roku 2015. Od początku 2015 roku odczyty wodomierzy we wszystkich budynkach odbywać się będą drogą radiową.

Nowym zjawiskiem w życiu i kosztach Spółdzielni w 2014 roku była gospodarka odpadami, w tym odpadami zielonymi. Nowe przepisy w tym zakresie obowiązywały wprowadzono i w 2013 roku, ale dopiero od lipca. Władze Miasta stoją na formalistycznym stanowisku, że odpady zielone (trawy, liście, gałęzie) z terenów przylegających do budynków Spółdzielni stanowią odpady z działek niezabudowanych i podlegają odrębnej – trzeciej już – opłacie od mieszkańców.

Starania Zarządu Spółdzielni o zmianę tego stanowiska, wsparte przez Radę Nadzorczą, pozostały bez efektu.

Przy omawianiu odpadów należy wspomnieć o odpadach wielkogabarytowych tj. mebli, sprzętu elektronicznego, elektrycznego i innych przedmiotów, porzucanych przy śmietnikach i w otoczeniu budynków. Do wywiezienia tych przedmiotów zmuszona jest Spółdzielnia, a koszt obciąża wszystkich mieszkańców Spółdzielni. Łączne koszty związane z gospodarką odpadami w w/w zakresie kształtują się średnio w wysokości 0,05 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań.

#### **Zatrudnienie.**

Obowiązująca struktura organizacyjna obejmowała 31,75 etatu. Rzeczywiste zatrudnienie w 2014 roku wyniosło 27,9 etatu, w tym 2 etaty pracowników fizycznych.

Kolejnym, wdrażanym sposobem na obniżenie kosztów jest przekazywanie obsługi Spółdzielni jednostkom zewnętrznym w na podstawie umów cywilnoprawnych. W 2014 roku Zarząd Spółdzielni zlikwidował w ten sposób stanowisko do spraw BHP, a w 2015 zlikwidowane zostanie stanowisko informatyka.

Dla poprawy bezpieczeństwa na osiedlach Spółdzielni Zarząd zainicjował utworzenie Punktu Kontaktowego Policji na terenie Spółdzielni. Został on uruchomiony 13 stycznia 2015 roku

### **III. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.**

1. Majątek Spółdzielni w stosunku do roku 2012 zmalał o 406,5 tys. zł tj. o 0,4%, a w stosunku do roku 2013 o 1.982,1 tys. zł. tj. 1,9 %.
2. Aktywa trwałe na 31.12.2014r. stanowią 84,1% całego majątku Spółdzielni a ich udział w latach 2014/2012 utrzymuje się na tym samym poziomie. Budynki mieszkalne stanowią

72,3% całości majątku spółdzielni, przy czym w roku 2013 ich udział wynosił 73,0%, a w 2012 - 76,8%. Sfinansowanie aktywów trwałych funduszami własnymi ( fundusze wkładów i fundusz zasobów mieszkaniowych ) w 93%, zobowiązaniami długoterminowymi w 7%.

W roku 2014 Spółdzielnia nie realizowała budownictwa mieszkaniowego.

W roku 2014 zmiany w majątku trwałym wynikają przede wszystkim z realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ( zmniejszenia).

Wzrost wartości rzeczowego majątku był wynikiem wykonania osłony śmietnikowej na osiedlach Spółdzielni o wartości 52,2 tys. zł oraz zakupu urządzeń do elektronicznego odczytu wodomierzy o wartości 4,3 tys. zł.

Zmniejszenie majątku obejmuje:

1/ przeniesienie w odrębną własność 14 lokali mieszkalnych o wartości brutto	516,2 tys. zł
oraz umorzeniu w wysokości 194,2 tys. zł	
2/ przeniesienie w odrębną własność prawa wieczystego użytkowania gruntów (489,44 m <sup>2</sup> ) o wartości brutto	<u>10,3 tys. zł</u>
Razem zmniejszenie z tytułu przekształceń własnościowych	526,5 tys. zł

Zmniejszenie majątku nastąpiło również z tytułu likwidacji zniszczonych urządzeń placu zabaw o wartości 1,5 tys. zł.

Poza tym wartość majątku trwałego maleje o naliczone umorzenie, które za rok 2014 zamyka się kwotą 2.162,5 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).

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

a/ remonty finansowane w ramach bieżącej działalności eksploatacyjnej dotyczące:

- remontu 19 węzłów c.o.	- zł 221.196,78	Rozliczenie kosztów w okresie 5-ciu lat – decyzja Zarządu zgodnie z pkt.9.1.b polityki rachunkowości
- remontu 1 hydroforni	- zł 9.058,00	j.w.
- remontu 7 dźwigów osobowych	- zł 215.816,00	j.w.
- remont obiektów – Baza ul. Nałkowskiej	- zł 18.690,00	j.w.
<b>Razem rozliczenia międzyokresowe długoterminowe remontów do rozliczenia po r.2015</b>	<b>zł 464.760,78</b>	

b/ remonty rozliczone w ramach funduszu remontów przypadające do rozliczenia po roku 2015 obejmujące:

- koszty robót termomodernizacyjnych wykonane na 15 budynkach na oś. III na 3 budynkach XI kondygnacyjnych na oś. I i 6 budynkach 4-rd kondygnacyjnych oś. I (łącznie 24 budynki)-	zł 6.540.001,58
- remont instalacji gazowej w 4 budynkach na oś. I	zł 346.063,78
Razem remonty niesfinansowane odpisem na fund. remontowy	zł 6.886.065,36
Ogółem wartość remontów do rozliczenia w czasie po r.2015	zł 7.350.826,14

Ogólna kwota rozliczeń międzyokresowych kosztów zamyka się na dzień 31.12.2014r. kwotą zł 8.950.464,39 z czego – rozliczenia długoterminowe wynoszą jak wyżej 7.350,8 tys. zł, a kwota 1.599,6 stanowi rozliczenia kosztów remontów przypadające na rok 2014 (krótkoterminowe rozliczenia wykazane w majątku obrotowym Spółdzielni).

Stan ujemny funduszu remontów w zakresie w/w robót jest wynikiem wykonanych prac remontowych rozliczanych zgodnie z UOSM w ramach funduszu remontów. Sfinansowanie tych kosztów nastąpiło z kredytu bankowego, pożyczek z WFOŚiGW oraz środków własnych Spółdzielni.

Poniesione wydatki są wyższe niż odpis na fundusz remontowy.

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

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

Stan rozliczeń długoterminowych wzrósł w stosunku do roku 2013 o kwotę 4.688,8 tys. zł z tytułu wykonanych w roku 2014 robót remontowych wymienionych w pkt.3a i b.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia zakończyła proces remontu instalacji gazowej w najstarszych budynkach – wykonano remont w bud.26 przy ul. Kostromskiej.

W roku 2014 rozpoczęto proces termomodernizacji budynków ocieplanych 5 cm warstwą styropianu tj. rozpoczęto ocieplenie po ociepleniu – wykonano prace na 6-ciu budynkach.

Wartość wykonanych w roku sprawozdawczym robót których koszt rozliczony jest w czasie, zamyka się kwotą zł 4.858.727,22 i obejmuje:

- nakłady na remonty dźwigów	- zł 138.362,67
- nakłady na remonty obiektów Bazy	- zł 31.584,00

- nakłady na termomodernizację - zł 4.522.652,88
- nakłady na remont instalacji gazowej - zł 166.127,67

4. Wartość inwestycji długoterminowych w nieruchomości w roku 2014 maleje z tytułu naliczonego umorzenia za 2014r. w kwocie zł 53,2 tys. Inwestycje długoterminowe w nieruchomości obejmują 4 lokale użytkowe wbudowane, 1 pawilon handlowy i 1 lokal mieszkalny, utrzymywane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z wynajmu tych lokali. W roku 2014 zysk z tego tytułu wynosił 303,4 tys. zł.

**5. Aktywa obrotowe** stanowią 15,9% ogółem majątku i obejmują:

- należności - 1,1 % ogółem majątku ( w r. 2013 – 0,9%)
- inwestycje krótkoterminowe. – śr. pieniężne - 13,3 % ogółem majątku ( w r. 2013 – 13,5%)
- rozliczenia międzyokresowe - 1,5 % ogółem majątku ( w r. 2013 – 1,4 %)

W roku 2014 zmniejszeniu uległ stan rozliczeń międzyokresowych z tytułu ujemnego wyniku na działalności eksploatacyjnej, przede wszystkim z tytułu malejącego niedoboru na eksploatacji węzłów cieplnych ( niedobór na 31.12.2013r. wynosił 173 tys. zł przy czym w roku 2014 wynosi 97 tys. zł ).

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości zamykają się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 1.519 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.

Racjonalna gospodarka na odcinku zatrudnienia wpłynęła na obniżenie kosztów wynagrodzeń. Pozytywny wpływ na sytuację finansową Spółdzielni w roku 2014 ma utrzymanie się wysokiego poziomu wolnych środków pieniężnych, który na 31.12.2014r. wyniósł 16.080 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 576 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 2013 zmalał tylko o 2,7% to jest 450 tys. zł.



W roku 2014 wykonano prace remontowe, których sfinansowanie nastąpi w okresie od 3 do 5-ciu lat. Po uwzględnieniu zaangażowania wolnych środków na finansowanie remontów w 2014r. (co odzwierciedla stan rozliczeń międzyokresowych) łącznie zaangażowano w latach 2012 – 2014 środki finansowe po uwzględnieniu spłat dokonanych w 2014 roku:

- na remonty dźwigów i węzłów cieplnych	- 1.557,3 tys. zł w tym w 2014r.	138,4 tys. zł
- na wymianę zaworów z termostatami	- 393,3 tys. zł w tym w 2014r.	- 0 - zł
- na remont instalacji gazowej w bud.23,24,25 ul. Kostromska	- 646 tys. zł w tym w 2014r.	166,0 tys. zł
- wymianę wodomierzy w bud. XI kondyg.	- 300,1 tys. zł w tym w r.2014	300,1 tys. zł
- na remont balkonów w budynkach ocieplanych	- 4.212,9 tys. zł w tym 2014r.	1.863,7 tys. zł
Razem zaangażowane środki na remonty sfinansowane z wolnych środków Spółdzielni	7.109,6 tys. zł w tym 2014r.	2.468,2 tys. zł

Poza tym w roku 2014 zaangażowano środki własne na przedterminową spłatę pożyczki z WFOŚiGW na termomodernizację bud.201 – 427 tys. zł.

Łącznie zaangażowano środki własne w kwocie 2.895,2 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	- 935.209,60 zł wzrósł w stosunku do 2013r. o 6%
- należnych spłat kredytów mieszkaniowych „normatyw”	- 3.608,88 zł zmalał w stosunku do 2013r. o 46,3%
- koszty sądowe	- 164.751,42 zł wzrósł w stosunku do 2013r. o 0,13%
- odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat	- 105.089,48 zł wzrósł w stosunku do 2013r. o 0,96%

W stanie rozliczeń z tytułu opłat za lokale wystąpiła nowa pozycja opłata za odpady komunalne – stan zadłużeń z tego tytułu wynosi na 31.12.2014r. – 26.888,86 zł i wzrósł w stosunku do 2013r. o 0,12%.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do wymiaru opłat w roku 2014 wynosi 4,09% ( w roku 2013 – 3,83% ). Po uwzględnieniu obciążenia użytkowników mieszkań za zużycie wody wg rozliczenia na 31.12.2014r. (wysokość obciążenia 370 tys. zł) wskaźnik zadłużenia w stosunku do opłat ukształtował się na poziomie 2,56%.

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

Pomimo zaległości w opłatach za mieszkania Spółdzielnia w r. 2014 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 **31.12.2014r.**:

- 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 1,21 zł/m<sup>2</sup> od lokali mieszkalnych ( w tym odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni 0,15 zł/m<sup>2</sup>).

W roku 2014 naliczony odpis od lokali mieszkalnych na fundusz remontowy nieruchomości wyniósł 2.369.036,94 zł.

W roku sprawozdawczym w ramach funduszu remontów poniesiono nakłady na:

1/ zakres robót sfinansowany z odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości – ogółem 1.963.004,10 zł w tym:

- roboty instalacyjne i wodomierze (zasilane fund.)	-	357.054,99 zł
- roboty malarskie	-	209.886,78 zł
- roboty dekarские	-	157.824,27 zł
- roboty drogowe	-	69.642,60 zł
- montaż lamp oświetleniowych	-	63.000,00 zł
- remont podejść wejść do klatek	-	134.239,25 zł
- pozostałe remonty	-	58.009,90 zł
- wymiana stolarki w mieszkaniach	-	279.967,43 zł
- roboty towarzyszące termomodernizacji bud. ocieplanych w 2014r. (montaż wiatrołapów, montaż drzwi wejściowych, wyk. opaski, przeróbka inst. domofonowej)	-	633.378,88 zł

2/ nakłady na wymianę instalacji gazowej w bud. 26 przy ul. Kostromskiej

Wartość nakładów poniesiona w 2014r. – 166.127,67 zł rozliczona w okresie 5-ciu lat do sfinansowania dodatkowym odpisem na fundusz remontowy tworzony na ten cel.

W roku 2014 utworzony odpis wyniósł 142.538,54 zł. Stan nie sfinansowanych nakładów ( saldo ujemne funduszu) do rozliczenia w latach 2015 – 2018 wynosi **zł 503.831,02** ( rozliczenia międzyokresowe kosztów).

3/ nakłady na wymianę zaworów z termostatami – w roku 2014 nie poniesiono żadnych nakładów.

Stan nierozliczonego kosztu wymiany zaworów na 01.01.2014r. – 393.198,37 zł.

Koszty wymiany zaworów rozliczane są w okresie trzech lat dodatkowym odpisem na fundusz remontowy.

Stan nie sfinansowanych nakładów z tego tytułu na dzień 31.12.2014r. wynosi 106.393,57 zł

Naliczony odpis na pokrycie nakładów wynosi za 2014 rok 286.804,80 zł.

4/ nakłady na ocieplenie ścian zewnętrznych w 15 budynkach na os. III, 3 budynkach

XI kondygnacyjnych na os. I oraz 6 budynkach „niskich”.

Wartość nakładów za 2014r. wyniosła 4.522.652,88 zł. Nakłady sfinansowane kredytem bankowym na termomodernizację spłacanym w okresie 12 lat oraz pożyczką z WFOŚiGW (spłata w ciągu 10 lat).

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.

W roku 2014 odpis na spłatę w/w zobowiązań z tego tytułu wyniósł 566.282,20 zł.

W roku 2014 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 1.863.667,88 zł. Poza tym w związku z przedterminową spłatą pożyczki na bud.201 (środki Spółdzielni) uzyskano umorzenie pożyczki w wysokości 300.604,00 zł.

Stan niesfinansowanych nakładów na termomodernizację z funduszu remontów wyniósł na 31.12.2014r. 7.371.217,80 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 oraz na wymianę zaworów stanowi w Spółdzielni aktywa w postaci długo i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

Stan funduszu remontów na poszczególnych nieruchomościach na 31.12.2014r. zamyka się kwotą 1.799.698,75 zł i wzrósł w stosunku do stanu występującego na koniec roku 2013 o kwotę 705.610,89 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 19 budynków ( w 2013r. -20 budynków) w tym :

7 budynków w których niedobór oscyluje w granicach od 50 – 130 tys. zł  
( bud.3,4,7,46, 47, 48,52) – niedobór funduszu na oś. I wynosi 279,2 tys. zł. i zmalał  
w stosunku do 2013r. o 145,9 tys. zł

Osiedle II zamyka się dodatnim stanem funduszu w wysokości 1.372,9 tys. zł. (niedobór funduszu występuje na 7-tu nieruchomościach )

Osiedle III zamyka się dodatnim stanem funduszu w kwocie zł 674,7 tys. zł z czego, na 10-ciu nieruchomościach występuje niedobór funduszu.

Poza tym tworzone fundusze remontów na sfinansowanie określonych zadań (bez funduszy omówionych w pkt.2,3 i 4) wykazują na 31.12.2014r. n/w stany:

- fundusz remontowy na wymianę wodomierzy (nadwyżka)	-	+	431.047,03 zł
- fundusz remontowy na wymianę domofonów (nadwyżka)	-	+	53.538,10 zł
- fundusz remontowy na wymianę dźwigów (nadwyżka)	-	+	39.556,99 zł

W Spółdzielni tworzony jest fundusz remontowy mienia Spółdzielni (fundusz części wspólnych), który zasilany jest odpisem od lokali mieszkalnych w wysokości 0,15 zł/m<sup>2</sup> p.u.

Z funduszu remontowego mienia Spółdzielni wydatkowano kwotę zł 1.746.251,36 ( przy odpisie 568.842,86 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 przy starzejących się zasobach mieszkaniowych.

Cały ciężar finansowania rosnących potrzeb remontowych przeniesiony został na członków Spółdzielni, którzy będą musieli wносить wyższe opłaty z tytułu rosnącego odpisu na fundusz remontów w związku ze starzejącymi się zasobami mieszkaniowymi i rosnącymi potrzebami remontowymi.

Rada Nadzorcza uwzględniając rosnące potrzeby remontowe oraz niedobory funduszu na poszczególnych nieruchomościach podjęła decyzję o podwyższeniu odpisu na fundusz remontów nieruchomości w miarę występujących możliwości finansowych oraz ustaliła odpis na fundusz remontowy ( każda oszczędność kosztów przeznaczona jest na zwiększenie odpisu na fundusz remontowy ). Zwiększenie odpisów nie wpłynęło na wzrost stawek opłat za mieszkania.

Wzrost stawek odpisu na fundusz remontów pokryty został osiągniętymi pożytkami z mienia Spółdzielni oraz uzyskanymi oszczędnościami kosztów zależnych od Spółdzielni.

7. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali mieszkalnych za rok 2014 wynosiły 9.501.993,45 zł. co w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej daje wskaźnik 2,75 zł/m<sup>2</sup> (średni dla całej Spółdzielni przy planowanym wskaźniku kosztów 3,09 zł/m<sup>2</sup>).

Ogółem koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi łącznie z mediami za 2014 rok wyniosły 23.220.722,75 zł przy czym koszty za rok 2013 wyniosły 23.887.769,53 zł.

Poniesione koszty w wysokości 2,75 zł/m<sup>2</sup> sfinansowane zostały:

- stawka opłat pobieraną w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą - 2,26 zł/m<sup>2</sup>
- nadwyżką przychodów za rok 2013 zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia - 0,79 zł/m<sup>2</sup>
- pożytkami z nieruchomości zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia - 0,01 zł/m<sup>2</sup>
- pożytkami z mienia Spółdzielni zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia - 0,35 zł/m<sup>2</sup>

Zmniejszenie kosztów o 2,8 % to przede wszystkim efekt uzyskany na oszczędności zużycia energii cieplnej co niewątpliwie jest wynikiem ocieplenia budynków oraz oszczędności wynikających z 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 2014r. nadwyżki za 2013r. dały w rezultacie:

**- Łączny wynik na działalności eksploatacyjnej**

nadwyżka przychodów nad kosztami = 3.248.149,13 zł obejmuje:

- niedobór na eksploatacji dźwigów ( 5 budynków ) - 35.660,87 zł
- nadwyżka na eksploatacji dźwigów (12 budynków ) + 129.530,73 zł
- nadwyżka na eksploatacji węzłów i hydroforni (40 węzłów ) + 279.841,25 zł
- niedobór na eksploatacji węzłów i hydroforni ( 10 węzłów ) - 97.494,29 zł
- nadwyżka wpływów nad kosztami na działalności eksploatacyjnej ( 109 nieruchomości i 4 segmentów jednorodzinnych ) + 1.503.873,82 zł
- nadwyżka na eksploatacji garaży wolnostojących + 9.362,39 zł
- nadwyżka na eksploatacji działalności garaży wbudowanych + 5.707,33 zł
- nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca energii cieplnej ( do rozliczenia z członkami ) + 1.272.104,52 zł
- nadwyżka z tytułu opłat stałych c.o. i c.w. + 180.884,25 zł

Osiągnięte za rok 2014 „wyniki” na działalności eksploatacyjnej ( rozliczone zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ) utrzymują się na poziomie roku 2013 z wyjątkiem nadwyżki dotyczącej energii cieplnej, która w stosunku do roku 2012 wzrosła o 166.461,78 zł ( przy niezmienionych w roku 2014 przedpłatach).

Za rok 2014 Spółdzielnia uzyskała dochód na pozostałej i finansowej działalności w wysokości 193,5 tys. zł oraz dochód z pożytków nieruchomości i pożytków z mienia Spółdzielni 703,6 tys. zł. Łączny wynik bilansowy za 2014 r. brutto 897,3 tys. zł jest niższy od wyniku roku 2013 o kwotę 662,6 tys. zł. Różnica wynika przede wszystkim z niższego niż w 2013r. oprocentowania lokat bankowych, z pustostanów lokali użytkowych i lokali na bazie. Osiągnięty zysk bilansowy podlega opodatkowaniu zgodnie z ustawą o p.d.o.p.

Wynik bilansowy po opodatkowaniu stanowi nadwyżkę bilansową, która za rok 2014 wynosi 578,7 tys. zł.

Osiągnięty wynik bilansowy obejmuje :

- zysk na poszczególnych nieruchomościach ( pożytki ) -	132.834,86 zł ( brutto )
	107.595,86 zł ( netto )
- zysk z mienia Spółdzielni oraz z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej	764.424,09 zł (brutto )
	471.131,09 zł (netto)
Łączny wynik bilansowy brutto za rok 2014	897.258,95 zł
Nadwyżka bilansowa ( zysk po opodatkowaniu )	578.726,95 zł

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

Reasumując stwierdzamy, że bilans Spółdzielni w sposób syntetyczny przedstawia stan posiadania oraz wszystkie źródła finansowania majątku na dzień 31.12.2014r.

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do dwóch lat poprzednich nastąpił spadek wartości aktywów o 1,8% w stosunku do 2013 roku oraz wzrost o 0,6% do 2012 roku co w liczbach bezwzględnych wynosi -/ 2.150,9 tys. zł i +/775,3 tys. zł.

Obniżenie wartości aktywów spowodowane zostało przede wszystkim:

- spadkiem wartości rzeczowego majątku trwałego o kwotę 2.748,8 tys. zł w związku z:
  - realizacją postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przenoszenia własności lokali oraz części wspólnych nieruchomości.
  - obligatoryjnym umorzeniem rzeczowego majątku trwałego,
- zmniejszeniem wartości inwestycji krótkoterminowych o 450,3 tys. zł,
- wzrostem wartości długu i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o łączną kwotę zł 1.058,6 tys. zł.

W pozycjach tych Spółdzielnia zaprezentowała przede wszystkim wydatki poniesione na remonty i docieplenia zasobów mieszkaniowych w kwocie 8.950,5 tys. zł.

- W strukturze aktywów ogółem alokacja należności krótkoterminowych w roku badanym kształtuje się na poziomie zbliżonym do okresów poprzednich i wynosi odpowiednio 1,1%-0,9% - 1%.

- Źródłem finansowania aktywów trwałych w 93,2% są fundusze własne natomiast w pozostałej części zobowiązania długoterminowe .
- Wartość, należności i zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych na finansowanie budownictwa mieszkaniowego wykazuje tendencje malejącą na co bezpośrednio wpływa pełna i terminowa spłata należnych rat kredytowo – odsetkowych.
- Docieplenie budynków mieszkalnych przy współfinansowaniu pożyczką zaciągniętą w WFOŚiGW spowodowało iż wartość zobowiązań długoterminowych wzrosła w stosunku do 2013r. o kwotę 1.268,6 tys. zł i stanowi 5,4% wartości pasywów.
- Zmniejszenie wartości zobowiązań krótkoterminowych o 448,8 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego spowodowany został spadkiem wartości funduszy specjalnych, w tym funduszu remontowego o kwotę 523,4 tys. zł.
- Pozostałe 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 2014 roku został zaprezentowany w sposób następujący:
  - nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobem mieszkaniowym w kwocie 133,2 tys. zł stanowi krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe,
  - nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobem mieszkaniowym w kwocie 3.381,3 tys. zł jako rozliczenia międzyokresowe przychodów,
  - zysk netto osiągnięty na pozostałej działalności w kwocie 578,7 tys. zł powiększył w pasywach bilansu wartość funduszy własnych.
- Z ogólnej analizy bilansu za 2014 rok wynika , iż w strukturze majątku nastąpiło nieznaczne przemieszczenie w porównaniu z rokiem 2013 pomiędzy aktywami trwałymi i obrotowymi polegające na zwiększeniu udziału majątku obrotowego na niekorzyść majątku trwałego.
- Rachunek zysków i strat w układzie dynamicznym umożliwia ocenę przyrostu lub spadku poszczególnych kategorii przychodów i kosztów.

W roku 2014 nastąpiło zmniejszenie zarówno kosztów działalności operacyjnej jak i przychodów netto ze sprzedaży ( po uwzględnieniu zmiany stanu produktów obejmujący między innymi wynik na działalności gospodarki zasobem mieszkaniowym tj. 2013rok -3.565,8; 2014r. -3.556,4 tys. zł) odpowiednio o 3,4% i 4,2%.

Taka relacja spowodowała, iż wynik na działalności podstawowej uległ obniżeniu o 214,3 tys. zł i wynosi 117,5 tys. zł.
- Wynik na pozostałej działalności operacyjnej wynosi 134,2 tys. zł i obejmuje przede wszystkim wynik działań związanych z windykacją zaległości w opłatach za używanie lokali. Prawidłowy obrót środkami wnoszonymi przez mieszkańców Spółdzielni oraz racjonalna

gospodarka w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym umożliwiło uzyskanie przychodów finansowych w wysokości 828,6 tys. zł co należy ocenić pozytywnie.

Oceniając sytuację finansową Spółdzielni należy zwrócić uwagę na wysoki, bo w latach 2012 – 2014 kształtujący się na poziomie ok. 84,4%, wskaźnik unieruchomienia środków.

Decydujący wpływ na wysokość tego wskaźnika ma duży udział majątku trwałego, w tym budynków i budowli, w aktywach bilansu. Wysoki poziom wskaźnika unieruchomienia środków jest charakterystyczny dla spółdzielczości mieszkaniowej.

Aktywa trwałe w 93,2% zostały sfinansowane funduszami własnymi, natomiast w pozostałej części zobowiązaniami długoterminowymi.

Zwiększenie wartości wskaźnika samofinansowania majątku obrotowego o 0,66% świadczy o tym, iż w 2014 roku tempo zmian wartości aktywów obrotowych było mniejsze niż tempo zmian wartości zobowiązań wobec pozostałych jednostek.

Zmiany te wynosiły:

- |  |   |                |
|--|---|----------------|
| - aktywa obrotowe  | - | spadek o 0,9 % |
| - zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek | - | wzrost o 2,9 % |

Zwiększenie wskaźnika ogólnego zadłużenia o 0,88% jest konsekwencją wzrostu wartości rezerw oraz zobowiązań długoterminowych.

Spadek wartości inwestycji krótkoterminowych (o 2,7%) przy jednoczesnym skróceniu cyklu spłaty zobowiązań (o 5 dni) spowodowało, iż wskaźniki płynności zmniejszyły się w stosunku do 2013 roku i wynoszą:

- |                                      |   |           |
|--------------------------------------|---|-----------|
| - wskaźnik płynności bieżącej        | - | 5,57 pkt. |
| - wskaźnik płynności szybkiej        | - | 5,06 pkt. |
| - wskaźnik płynności natychmiastowej | - | 4,67 pkt. |

8. Zjawiska pozytywnie wpływające na sytuację finansową Spółdzielni w roku 2014 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,
- malejące zadłużenie wewnętrzne Spółdzielni (malejący stan nie wniesionych kapitałów z tytułu niespłaconych kredytów oraz wkładów na ocieplenia – zmniejszenie o 516,8 tys. zł),
- zmiany organizacyjne Spółdzielni – zmniejszenie zatrudnienia w grupie pracowników administracyjnych.

Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni w roku 2014 była dobra.

**Stan majątkowy i finansowy na 31.12.2014 roku nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2015 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 2015 Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą podjął działania zmierzające do dalszego ograniczenia kosztów i uzyskania wyższych wpływów:**

- w budynkach, w których stan funduszu remontowego jest „ujemny” – wykonywane roboty remontowe ograniczone zostaną tylko do robót niezbędnych do funkcjonowania budynku oraz podwyższone będą odpisy na fundusz remontowy do wysokości umożliwiającej zrównoważenie funduszu w okresie 5-ciu lat.
- stawki opłat za eksploatację i utrzymanie lokali oraz części wspólnych nieruchomości ustalone zostały na r.2015 przy zachowaniu wymogów określonych w art.4 ust. 4<sup>1</sup> pkt.1 UOSM (rozliczenie odrębne każdej nieruchomości ) z zachowaniem pełnej równowagi ekonomicznej.
- kontynuować prace termo – modernizacyjne poprzez:
  - a/ wykonanie dociepleń ścian zewnętrznych budynków dotychczas ocieplanych warstwą 5 cm i 8 cm steropianu – dotyczy budynków na oś. I,
  - b/ remont balkonów w budynkach ocieplanych,
  - c/ wymianę wodomierzy w budynkach 4-ro i 5-cio kondygnacyjnych,
  - d/ kontynuować wymianę kabin dźwigowych celem dostosowania do norm europejskich,
  - e/ kontynuować wymianę lamp na energooszczędne typu LED,
  - f/ współpracę z Urzędem Marszałkowskim w celu pozyskania środków unijnych.

**10. Osiągnięty za rok 2014 wynik finansowy – nadwyżka 578,7 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.

Uzyskane z tego tytułu przychody pozwolą na podwyższenie odpisu na remonty bez konieczności zmiany stawki opłat eksploatacyjnych w roku następnym oraz na pokrycie kosztów eksploatacji w roku 2015.

11. Spółdzielnia w roku 2014 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.

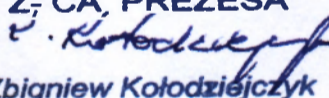
Wobec powyższego w Spółdzielni nie wystąpiła potrzeba przyjęcia celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym.

13. Spółdzielnia nie prowadzi działalności związanej z ochroną środowiska.

14. Sytuację majątkową i finansową Spółdzielni obrazuje bilans za lata 2012 – 2014 oraz zestawienie wskaźników analitycznych charakteryzujących sytuację ekonomiczno – finansową.

Piotrków Tryb. dnia 29.01.2015r.

Zarząd Spółdzielni

Z. CA. PREZESA  
  
Zbigniew Kołodziejczyk

~~PREZES~~  
  
Władysław Michalak

Załącznik nr 1  
do SzD

Majątek Spółdzielni i źródła finansowania  
wg bilansu za 2012 – 2014r.

BILANS - Aktywa w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2014		2013		2012		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	2014/2013		2014/2012	
								tys. zł	%	tys. zł	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	101 332,3	84,1	103 314,5	84,2	101 738,8	85,0	(1 982,2)	98,1	406,5	99,6
I.	Wartości niematerialne i prawne	14,0	0,0	3,0	0,0	7,9	0,0	11,0	466,7	6,1	178,1
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	89 008,9	73,9	91 757,7	74,8	94 583,0	79,0	(2 748,8)	97,0	(5 574,1)	94,1
III.	Należności długoterminowe	3 374,8	2,8	3 564,2	2,9	3 838,1	3,2	(189,4)	94,7	(463,3)	87,9
1.	Od jednostek powiązanych										
IV.	Inwestycje długoterminowe	1 583,8	1,3	1 637,0	1,3	1 690,1	1,4	(53,2)	96,8	(106,3)	93,7
a)	w jednostkach powiązanych										
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 350,8	6,1	6 352,6	5,2	1 619,7	1,4	998,2	115,7	5 731,1	453,8
B.	Aktywa obrotowe	19 164,6	15,9	19 333,3	15,8	17 982,8	15,0	(168,7)	99,1	1 181,8	106,6
I.	Zapasy										
II.	Należności krótkoterminowe	1 318,3	1,1	1 097,1	0,9	1 239,5	1,0	221,2	120,2	78,8	106,4
1.	Należności od jednostek powiązanych										
III.	Inwestycje krótkoterminowe	16 079,7	13,3	16 530,0	13,5	16 253,3	13,6	(450,3)	97,3	(173,6)	98,9
a)	w jednostkach powiązanych										
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	1 766,6	1,5	1 706,2	1,4	490,0	0,4	60,4	103,5	1 276,6	360,5
	<b>Aktywa razem</b>	<b>120 496,9</b>	<b>100,0</b>	<b>122 847,8</b>	<b>100,0</b>	<b>119 721,6</b>	<b>100,0</b>	<b>(2 150,9)</b>	<b>98,2</b>	<b>775,3</b>	<b>100,6</b>

**BILANS - Pasywa w tys. zł.**

Lp	Wyszczególnienie	2014		2013		2012		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł		%	
								2014/2013		2014/2012	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	94 408,6	78,4	97 177,0	79,2	99 414,3	83,0	(2 768,4)	97,2	(5 005,7)	95,0
I.	Fundusz podstawowy	82 042,6	68,1	84 198,5	68,6	86 391,0	72,2	(2 155,9)	97,4	(4 348,4)	95,0
II.	Należne wpłaty na fundusz podstawowy (wielkość ujemna)	(4 478,9)	(3,7)	(4 995,7)	(4,1)	(5 572,4)	(4,7)	516,8	89,7	1 093,5	80,4
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)										
IV.	Fundusz zapasowy	16 266,2	13,5	16 797,7	13,7	17 370,3	14,5	(531,5)	96,8	(1 104,1)	93,6
V.	Fundusz z aktualizacji wyceny										
VI.	Pozostałe fundusze rezerwowe										
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych										
VIII.	Zysk (strata) netto	578,7	0,5	1 176,5	1,0	1 225,4	1,0	(597,8)	49,2	(646,7)	47,2
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)										
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	26 088,3	21,6	25 470,8	20,8	20 307,3	17,0	617,5	102,4	5 781,0	128,5
I.	Rezerwy na zobowiązania	867,6	0,7	773,2	0,7	780,1	0,7	94,4	112,2	87,5	111,2
II.	Zobowiązania długoterminowe	9 877,8	8,2	8 821,6	7,2	5 136,4	4,3	1 056,2	112,0	4 741,4	192,3
1.	Wobec jednostek powiązanych										
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	11 961,6	9,9	12 410,4	10,1	10 673,7	8,9	(448,8)	96,4	1 287,9	112,1
1.	Wobec jednostek powiązanych										
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	3 381,3	2,8	3 465,6	2,8	3 717,1	3,1	(84,3)	97,6	(335,8)	91,0
	<b>Pasywa razem</b>	<b>120 496,9</b>	<b>100,0</b>	<b>122 647,8</b>	<b>100,0</b>	<b>119 721,6</b>	<b>100,0</b>	<b>(2 150,9)</b>	<b>98,2</b>	<b>775,3</b>	<b>100,6</b>

Załącznik nr 2  
do SzD

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - dane w tys. zł

L P	Wyszczególnienie	2014 rok		2013 rok		2012 rok		Zmiana stanu			
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	2014/2013		2014/2012	
		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>A. Działalność podstawowa</b>											
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	24 352,2	95,8	25 411,3	94,6	25 160,2	95,0	(1 059,1)	95,8	(808,0)	96,8
2.	Koszt własny sprzedaży	24 234,7	98,9	25 079,5	99,1	24 705,9	99,3	(844,8)	96,6	(471,2)	98,1
3.	Wynik na sprzedaży	117,5		331,8		454,3		(214,3)	35,4	(336,8)	25,9
<b>B. Pozostała działalność operacyjna</b>											
1.	Pozostałe przychody operacyjne	225,3	0,9	607,1	2,3	431,2	1,6	(381,8)	37,1	(205,9)	52,2
2.	Pozostałe koszty operacyjne	91,1	0,4	122,2	0,5	141,4	0,6	(31,1)	74,5	(50,3)	64,4
3.	Wynik na działalności operacyjnej	134,2		484,9		289,8		(350,7)	27,7	(155,6)	46,3
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	251,8		816,7		744,1		(565,0)	30,8	(492,4)	33,8
<b>D. Działalność finansowa</b>											
1.	Przychody finansowe	828,6	3,3	842,7	3,1	894,2	3,4	(14,1)	98,3	(65,6)	92,7
2.	Koszty finansowe	183,1	0,7	99,4	0,4	25,0	0,1	83,7	184,2	158,1	732,4
3.	Wynik na działalności finansowej	645,5		743,3		869,2		(97,8)	86,8	(223,7)	74,3
<b>E. Zdarzenia nadzwyczajne</b>											
1.	Zyski nadzwyczajne										
2.	Straty nadzwyczajne										
3.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych										
F.	Zysk (strata) brutto (C+D3+E3)	897,2		1 560,0		1 613,3		(662,8)	57,5	(716,1)	55,6
1.	Podatek dochodowy	318,5		383,5		387,9		(65,0)	83,1	(69,4)	82,1
2.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)										
G.	Obowiązkowe obciążenia -razem	318,5		383,5		387,9		(65,0)	83,1	(69,4)	82,1
	Zysk (strata) netto (F-G)	578,7		1 176,5		1 225,4		(597,8)	49,2	(646,7)	47,2

Przychody ogółem	25 406,1	100,0	26 861,1	100,0	26 485,6	100,0	(1 455,0)	94,6	1 079,5	95,9
------------------	----------	-------	----------	-------	----------	-------	-----------	------	---------	------

Koszty ogółem	24 508,9	100,0	25 301,1	100,0	24 872,3	100,0	(792,2)	96,9	(363,4)	98,5
---------------	----------	-------	----------	-------	----------	-------	---------	------	---------	------

Załącznik nr 3  
do SzD

ZESTAWIENIE  
wskaźników analitycznych charakteryzujących sytuację ekonomiczno-finansową Spółdzielni

LP	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy		
				2014	2013	2012
I.	<b>Wstępna analiza bilansu</b>	wskaźnik bezpieczny	miernik	2014	2013	2012
1	Złota reguła bilansowania $\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-160	procent	93,87%	94,65%	98,32%
2	Sfinansowanie majątku obrotowego $\frac{\text{zobow. krótkoterm. - specjalne}}{\text{aktywa obrotowe}}$	powyżej 100	procent	17,95%	17,29%	21,92%
3	Ogólne zadłużenie wszelkie zobowiązania wartość pasywów	wskaźnik wzrostowy	tys. zł	21,65%	20,77%	16,96%
4	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-60	procent	84,10%	84,24%	84,98%
	$\frac{\text{zysk netto}}{\text{przeciętny stan zatrudnienia}}$					
II.	<b>Wskaźniki płynności finansowej</b>	wskaźnik bezpieczny	miernik	2014	2013	2012
5	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm.} - \text{zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc}}$	1,2 - 2,0	krotność	5,57	5,78	4,56
6	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr. term. RMK czynne} - \text{należ. z tyt. dost. i usł. pow. 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	5,06	5,27	4,44
7	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia inwestycje krótkoterminowe zobowiązania krótkotermin. - zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc	0,1-0,2	krotność	4,67	4,95	4,12
8	Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej $\frac{\text{należności z tyt. dostaw i usług}}{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług}}$	1,0	krotność	0,41	0,49	0,35
III.	<b>Wskaźniki rotacji (obrotowość)</b>	wskaźnik bezpieczny	miernik	2014	2013	2012
9	Szybkość obrotu zapasów (w dniach) $\frac{\text{średni stan zapasów} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	wskaźnik malejący	w dniach			x
10	Spływ należności (w dniach) $\frac{\text{średni stan należności z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	ilość dni porównywalna z lp 18	w dniach	12	13	x
11	Splata zobowiązań (w dniach) $\frac{\text{średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{produktów, towarów i materiałów}}$	ilość dni porównywalna z lp 17	w dniach	32	37	x
12	Produktywność aktywów $\frac{\text{przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}{\text{aktywa ogółem}}$	2,0	zł / zł	0,23	0,24	0,23
IV.	<b>Wskaźniki przepływów pieniężnych Cash flow</b>	wskaźnik bezpieczny	miernik	2014	2013	2012
13	Nadwyżka finansowa jednostki (płynna gotówka) wynik finansowy netto + amortyzacja		tys. zł	672,5	1 281,7	1 353,2