

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.
w 2015 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 2015 roku Spółdzielnią kierował Zarząd w składzie:

Prezes – Władysław Michalak,

Zastępca Prezesa – Zbigniew Kołodziejczyk do dnia 15.12.2015r.

Członek Zarządu – Pan Ryszard Musiałowicz – wyznaczony członek Rady

Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji Członka Zarządu od 23.12.2015r.

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 1.01.2015 r. Spółdzielnia liczyła 4.664 członków, a na 31 grudnia tegoż roku – 4.644. Powodem zmniejszenia liczby członków było nabywanie mieszkań bez ubiegania się o członkostwo.

Liczba lokali mieszkalnych w roku 2015 nie uległa zmianie w stosunku do roku 2014 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 2015 roku wystąpiło 29 przekształceń spółdzielczych praw w prawo odrębnej własności z tego 25 z lokatorskiego prawa, a 4 z własnościowego prawa do lokalu.

Na koniec 2015 roku struktura zasobów mieszkaniowych Spółdzielni pod względem prawa własności do lokalu przedstawiała się następująco:

- spółdzielcze własnościowe – 3.082 lokali,
- odrębna własność – 1.259 lokali,
- spółdzielcze lokatorskie - 242 lokali,
- bez tytułu prawnego – 23 lokali,
- w najmie – 4 lokale.

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

W 2015 roku Spółdzielnia zarządzała jedną wspólnotą mieszkaniową, obejmującą 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 286,86 m².

II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia w 2015 r. nie prowadziła inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych.

Podstawowa działalność Spółdzielni w roku 2015 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 należyтым 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 2015 roku wykonane zostały następujące roboty:

Roboty ogólnobudowlane:

- w 28 budynkach wymieniono 580 okien,

- odnowiono 2 klatki schodowe w jednym budynku wysokim oraz 13 klatek w trzech budynkach niskich z zastosowaniem lamperii w tynku mozaikowym „graniplast”,
- papą termozgrzewalną pokryto dachy 4 budynków oraz daszki wiatrołapów w 1 budynku,
- wyremontowano wejścia do wiatrołapów i klatek schodowych 2 budynków, a w kolejnych 5 budynkach wymieniono podesty wejściowe i dojścia do klatek,
- w 2 budynkach wymieniono opaski wokół budynków,
- przeprowadzono remont 32 loggii na wnioski mieszkańców.

Przeprowadzono też remont ok. 250 m² chodnika oraz wykonano utwardzenie z poszerzeniem zatok parkingowych o powierzchni ok. 150 m².

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

W 39 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 8 budynkach wysokich wymienione zostały lampy na wszystkich kondygnacjach, natomiast w 31 budynkach niskich wymieniono lampy oświetlające wejścia do klatek schodowych i schody na parter. W kolejnych latach wymiana lamp będzie kontynuowana w budynkach niskich na klatkach schodowych.

Roboty termomodernizacyjne.

W 2013 roku zakończyło się docieplanie budynków, które dotąd nie posiadały żadnej zewnętrznej warstwy izolacyjnej. Od 2014 r. 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 złady, wyremontowano loggie i balkony, przełożono opaski wokół budynków, uzupełniono tynki i pomalowano ściany budynków mieszczących węzły cieplne przylegające do budynków ocieplanych, wymieniono rury i obróbki blacharskie oraz uszczelniono gzymsy, pomalowano klatki schodowe. Spektakularny efekt dała wymiana 28 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 budynku OWT-owskiego.

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.

W roku 2015 łącznie docieplono 11.074 m² powierzchni ścian zewnętrznych na 8 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 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.

W instalacjach wody i centralnego ogrzewania:

- wymieniono zawory podpionowe na cyrkulacji ciepłej wody (200 szt. w 31 budynkach),
- w 15 budynkach wymieniono ciepłomierze,
- wymieniono drzwi w rozdzielniach c.o. w ilości 83 szt. w 75 budynkach

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 niczyjej”. W 2015 roku wymieniono 6.360 wodomierzy w 92 budynkach kosztem 640 tys. zł.

Odczyty wodomierzy we wszystkich budynkach odbywać się będą drogą radiową.

Nowym zjawiskiem w życiu i kosztach Spółdzielni w 2015 roku była gospodarka odpadami, w tym odpadami zielonymi. Nowe przepisy w tym zakresie obowiązywały wprawdzie od 2013 roku. 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.

Łączne koszty związane z gospodarką odpadami w/w zakresie kształtują się średnio w wysokości 0,05 zł/m² pow. użytkowej mieszkań.

Zatrudnienie.

Obowiązująca struktura organizacyjna obejmowała 29,5 etatu. Rzeczywiste zatrudnienie w 2015 roku wyniosło 26,56 etatu, w tym 2 etaty pracowników fizycznych.

W 2015 roku zostało zlikwidowane stanowisko informatyka.

Obsługę informatyczną Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego na podstawie umowy cywilnoprawnej zajęła się firma zewnętrzna.

Ponadto w sierpniu 2015 roku Spółdzielnia zakończyła prowadzenie działalności społeczno – wychowawczej.

Punkt Kontaktowy Policji na terenie Spółdzielni działał przez cały rok sprawozdawczy 2015.

W 2016 roku przewidziana jest dalsza działalność tego punktu.

III. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

1. Majątek Spółdzielni w stosunku do roku 2013 zmalał o 5.179,1 tys. zł tj. o 4,1%, a w stosunku do roku 2014 o 2.511,4 tys. zł. tj. 2 %.

2. Aktywa trwałe na 31.12.2015 rok stanowią 81% całego majątku Spółdzielni, a ich udział w majątku ogółem w latach 2015/2013 utrzymuje się na tym samym poziomie. Budynki mieszkalne stanowią 66,4% całości majątku spółdzielni, przy czym w roku 2014 ich udział wynosił 72,3%, a w 2013 73% .

Sfinansowanie aktywów trwałych funduszami własnymi (fundusze wkładów i fundusz zasobów mieszkaniowych) w 93,6%, zobowiązaniami długoterminowymi w 6,4%.

W roku 2015 Spółdzielnia nie realizowała budownictwa mieszkaniowego.

W roku 2015 zmiany w majątku trwałym wynikają przede wszystkim z realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zmniejszenia). Wzrost wartości rzeczowego majątku był wynikiem zakupu jednego komputera o wartości 2 tys. zł.

Zmniejszenie majątku obejmuje:

| | |
|---|---------------------|
| 1/ przeniesienie w odrębną własność 25 lokali mieszkalnych o wartości brutto | 1.099,9 tys. zł |
| oraz umorzeniu w wysokości 420,2 tys. zł | |
| 2/ przeniesienie w odrębną własność prawa wieczystego użytkowania gruntów (928,91 m ²) o wartości brutto | <u>20,6 tys. zł</u> |
| Razem zmniejszenie z tytułu przekształceń własnościowych | 1.120,5 tys. zł |

Poza tym wartość majątku trwałego maleje o naliczone umorzenie, które za rok 2015 zamyka się kwotą 2.479,2 tys. zł.

Wartość majątku będzie wykazywała tendencję malejącą w związku z realizacją art.12 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych (przenoszenie spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności).

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

a/ remonty finansowane w ramach bieżącej działalności eksploatacyjnej dotyczące:

| | | |
|--|------------------------|--|
| - remontu 14 węzłów c.o. | - zł 124.045,00 | Rozliczenie kosztów w okresie 5-ciu lat – decyzja Zarządu zgodnie z pkt.9.1.b Polityki Rachunkowości |
| - remontu 2 hydroforni | - zł 4.739,00 | j.w. |
| - remontu 5 dźwigów osobowych | - zł 122.409,00 | j.w. |
| - remont obiektów – Baza ul. Nałkowskiej | <u>- zł 16.116,00</u> | j.w. |
| Razem rozliczenia międzyokresowe długoterminowe remontów do rozliczenia po r.2016 | - zł 267.309,00 | |

b/ remonty rozliczone w ramach funduszu remontów przypadające do rozliczenia po roku 2016 obejmujące:

| | |
|---|------------------------|
| - koszty robót termomodernizacyjnych wykonane na 15 budynkach na oś.-III na 3 budynkach XI kondygnacyjnych na oś. I i 14 budynkach 4-ro kondygnacyjnych oś. I (łącznie 32 budynki)- | zł 7.460.770,54 |
| - remont instalacji gazowej w 4 budynkach na oś. I oraz niedobór funduszu remontowego na 37 nieruchomościach | <u>zł 1.008.625,22</u> |
| Razem remonty niesfinansowane odpisem na fund. remontowy | zł 8.469.395,76 |
| Ogółem wartość remontów do rozliczenia w czasie po r.2016 | zł 8.736.704,76 |

Ogólna kwota rozliczeń międzyokresowych kosztów remontów zamyka się na dzień 31.12.2015r. kwotą 11.265,90 tys. zł z czego – rozliczenia długoterminowe wynoszą jak wyżej 8.736,70 tys. zł, a kwota 2.529,2 tys. zł stanowi rozliczenia kosztów remontów przypadające na rok 2016 (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 2014 o kwotę 1.385,90 tys. zł z tytułu wykonanych w roku 2015 robót remontowych wymienionych w pkt.3a i b.

W roku 2015 kontynuowano proces termomodernizacji budynków wcześniej ocieplanych 5 cm warstwą styropianu tj. rozpoczęto ocieplenie po ociepleniu – wykonano prace na 8-miu budynkach.

Wartość wykonanych w roku sprawozdawczym robót których koszt rozliczony jest w czasie, zamyka się kwotą zł 5.717.038,22 i obejmuje:

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| - nakłady na remonty dźwigów | - zł 131.377,85 |
| - hydrofornie | - zł 8.097,09 |
| - nakłady na termomodernizację | - zł 2.770.752,00 |
| - nakłady na remonty nieruchomości | - zł 2.806.811,28 |

4. Wartość inwestycji długoterminowych w nieruchomości w roku 2015 maleje z tytułu naliczonego umorzenia za 2015r. 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 2015 zysk z tego tytułu wynosił 313,30 tys. zł.

5. Aktywa obrotowe stanowią 15,8% ogółem majątku i obejmują:

| | |
|---|--|
| - należności | - 1,0 % ogółem majątku (w r. 2014 – 1,1%) |
| - inwestycje krótkoterminowe. – śr. pieniężne | - 12,6 % ogółem majątku (w r. 2014 – 13,3%) |
| - rozliczenia międzyokresowe | - 2,2 % ogółem majątku (w r. 2014– 1,5 %) |

W roku 2015 wzrósł stan rozliczeń międzyokresowych z tytułu ujemnego wyniku na działalności eksploatacyjnej, obejmujący wzrost niedoboru na eksploatacji węzłów cieplnych i na eksploatacji dźwigów (niedobór na 31.12.2015r. wyniósł 171 tys. zł przy czym w roku 2014 wynosił 133 tys. zł).

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości po uwzględnieniu wyników za 2014r zamykają się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 1.201,60 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 2015 ma utrzymanie się wysokiego poziomu wolnych środków pieniężnych, który na 31.12.2015r. Wyniósł 15.468 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 386,9 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 2014 zmalał tylko o 3,8% to jest 611 tys. zł.

W roku 2015 wykonano prace remontowe, których sfinansowanie nastąpi w okresie od 3 do 5-ciu lat. Po uwzględnieniu zaangażowania wolnych środków na finansowanie remontów w 2015r. (co odzwierciedla stan rozliczeń międzyokresowych) łącznie zaangażowano w latach 2013 – 2015 środki finansowe po uwzględnieniu spłat dokonanych w 2015 roku:

- na remonty dźwigów i węzłów cieplnych - 969,00 tys. zł w tym w 2015r. 139,50 tys. zł
- na finansowanie remontów nieruchomości
o ujemnym stanie funduszu remontów - 2.806,80 tys. zł w tym w 2015r. 1.580,40tys. zł
- na remont instalacji gazowej w bud. 23, 24,
25 i 26 ul. Kostromska - 646,00 tys. zł w tym w 2015r. - 0 - zł
- wymianę wodomierzy w bud. XI kondyg. - 934,80 tys. zł w tym w r.2015 634,10 tys. zł
- na remont balkonów w budynkach ocieplanych- 5.447,10 tys. zł w tym 2015r. 1.234,2 tys. zł

Razem zaangażowane środki na remonty sfinansowane

z wolnych środków Spółdzielni 10.803,70 tys. zł w tym 2015r. 3.588,20 tys. zł

Poza tym w roku 2015 zaangażowano środki własne na przedterminową spłatę pożyczki z WFOŚiGW na termomodernizację bud.202,203 ul Słowackiego i 23 ul Kostromska 851,6 tys.zł. Łącznie zaangażowano środki własne w kwocie 4.439,80 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 | - 921.592,61 zł zmalał w stosunku do 2014r. o 1,5% |
| - należnych spłat kredytów mieszkaniowych „normatyw” | - 4.775,13 zł wzrósł w stosunku do 2014r. o 32,3% |
| - opłat za odpady komunalne | - 30.634,69 zł wzrósł w stosunku do 2014r. o 13,9% |
| - koszty sądowe | - 176.956,09 zł wzrósł w stosunku do 2014r. o 7,4% |
| - odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat | - 94.347,43 zł zmalał w stosunku do 2014r. o 10,3% |

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do wymiaru opłat w roku 2015 wynosi 4,07% (w roku 2014 – 4,09%). Po uwzględnieniu obciążenia użytkowników mieszkań za zużycie wody wg rozliczenia na 31.12.2015r. (wysokość obciążenia 385 tys. zł) wskaźnik zadłużenia w stosunku do opłat ukształtował się na poziomie 2,69%.

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

Pomimo zaległości w opłatach za mieszkania Spółdzielnia w r. 2015 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 31.12.2015r.:

- 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 0,90 zł/m² od lokali mieszkalnych (w tym odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni 0,10 zł/m²).

W roku 2015 naliczony odpis od lokali mieszkalnych na fundusz remontowy nieruchomości wyniósł 2.515.804,69 zł.

W roku sprawozdawczym w ramach funduszu remontów poniesiono nakłady na:

1/ zakres robót sfinansowany z odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości – ogółem 2.423.371,58 zł w tym:

| | | |
|---|---|---------------|
| - roboty instalacyjne i wodomierze (zasilenie funduszu celowego) | - | 349.200,00 zł |
| - roboty instalacyjne (wym. przyłączy) | - | 172.902,00 zł |
| - roboty malarskie | - | 471.292,47 zł |
| - roboty dekarские | - | 234.163,73 zł |
| - roboty drogowe | - | 92.321,80 zł |
| - wymiana drzwi do rozdzielni | - | 84.500,00 zł |
| - wymiana stolarki w mieszkaniach | - | 302.576,27 zł |
| - roboty towarzyszące termomodernizacji bud. ocieplanych w 2015r. (montaż wiatrołapów, montaż drzwi wejściowych, wyk. opaski, remont podejść do klatek schodowych, przeróbka inst. domofonowej) | - | 716.415,31 zł |

2/ Ponadto w ramach funduszu remontów rozliczane są:

a) nakłady na wymianę instalacji gazowej w bud. 23, 24, 25, 26 przy ul. Kostromskiej
Wartość nakładów poniesiona w latach 2013 - 2014r. rozliczona w okresie 5-ciu lat do sfinansowania dodatkowym odpisem na fundusz remontowy tworzony na ten cel.

W roku 2015 utworzony odpis wyniósł 156.046,60 zł. Stan niesfinansowanych nakładów (saldo ujemne funduszu) do rozliczenia w latach 2015 – 2018 wynosi **zł 347.784,42** (rozliczenia międzyokresowe kosztów).

b) nakłady na ocieplenie ścian zewnętrznych w 15 budynkach na os. III, 3 budynkach XI kondygnacyjnych na os. I oraz 14 budynkach „niskich” na os. I.

Wartość nakładów za 2015r. wyniosła 2.770.752,00 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 2015 odpis na spłatę w/w zobowiązań z tego tytułu wyniósł 901.571,64 zł.

W roku 2015 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 1.950.659,34 zł. Poza tym w związku z przedterminową spłatą pożyczki na bud.202, 203 i 23 (środki Spółdzielni) uzyskano umorzenie pożyczki w wysokości 811.574,00 zł. Stan niesfinansowanych nakładów na termomodernizację z funduszu remontów wyniósł na 31.12.2015r. 8.530.604,51 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 31.12.2015r. zamyka się kwotą 1.966.428,90 zł i wzrósł w stosunku do stanu występującego na koniec roku 2014 o kwotę 166.730,15 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 20 budynków (w 2014r. - 19 budynków) w tym :

16 budynków w których niedobór oscyluje w granicach od 50 – 230 tys. zł

(bud.1,2,3,4,5,7,18,22,46,47,48,65,23,24,25,26) – niedobór funduszu na oś. I wynosi 983,60 tys. zł. i wzrósł w stosunku do 2014r. o 421,3 tys. zł

Osiedle II zamyka się dodatnim stanem funduszu w wysokości 1.997,9 tys. zł. (niedobór funduszu występuje na 3-ech nieruchomościach)

Osiedle III zamyka się dodatnim stanem funduszu w kwocie zł 1.006,4 tys. zł z czego, na 9-ciu nieruchomościach występuje niedobór funduszu.

Poza tym tworzono fundusze remontów na sfinansowanie określonych zadań (bez funduszy omówionych w pkt.2,3 i 4) wykazują na 31.12.2015r. n/w stany:

| | | | |
|--|---|---|---------------|
| - fundusz remontowy na wymianę wodomierzy (nadwyżka) | - | + | 310.938,63 zł |
| - fundusz remontowy na wymianę domofonów (nadwyżka) | - | + | 90.237,30 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 0,10 zł/m² p.u.

Z funduszu remontowego mienia Spółdzielni wydatkowano kwotę zł 1.234.244,03 (przy odpisie 345.809,42 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, 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 (każda oszczędność kosztów przeznaczona jest na zwiększenie odpisu na fundusz remontowy).

7. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali mieszkalnych za rok 2015 wynosiły 9.048.207,76 zł. co w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej daje wskaźnik 2,71 zł/m² (średni dla całej Spółdzielni przy planowanym wskaźniku kosztów 3,09 zł/m²).

Ogółem koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi łącznie z mediami i wynikami za 2014 rok wyniosły w 2015r. 23.221.515,59 zł przy czym koszty za rok 2014 wyniosły 23.220.722,75 zł.

Na pokrycie kosztów Spółdzielnia w roku 2015 uzyskała przychody (łącznie z wynikami za r. 2014) w wysokości 24.950.361,33 zł.

Po uwzględnieniu wyników za 2014r. koszty i przychody roku 2015 wyniosły:

| | | | |
|--------------------------|---|------------------|-------|
| - koszty | - | 23.221.515,59 zł | |
| - minus niedobór 2014r | - | 133.155,16 zł | <hr/> |
| koszty bieżącego roku | - | 23.088.360,43 zł | |
| | | | |
| - przychody | - | 24.950.361,33 zł | |
| - minus nadwyżka 2014r | - | 2.109.199,77 zł | |
| - minus nadwyżka bilans. | - | 578.189,23 zł | <hr/> |
| przychody bieżącego roku | - | 22.262.972,33 zł | |

Niedobór przychodów na gospodarce zasobami
mieszkaniowymi za rok 2015 - 825.388,10 zł

W tym: nadwyżka kosztów nad przychodami -1.199.947,32 zł
nadwyżka przychodów nad kosztami + 374.559,22 zł

W celu zabezpieczenia prawidłowego finansowania działalności eksploatacyjnej Rada Nadzorcza podjęła decyzję o podwyższeniu stawek eksploatacyjnych średnio o 0,20zł/m², z tym że o 0,05zł/m² podwyższono opłatę, a 0,15 zł/m² pokryte zostało zmianą struktury opłat (przesunięcie z przedpłat za C.O. oraz opłat stałych za C.O.)

Poniesione koszty eksploatacji w wysokości 2,71 zł/m² sfinansowane zostały:

- stawka opłat pobieraną w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą - 2,34 zł/m²
- nadwyżką przychodów za rok 2014 zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia - 0,40 zł/m²
- pożytkami z nieruchomości zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia - 0,03 zł/m²
- pożytkami z mienia Spółdzielni zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia - 0,15 zł/m²

Utrzymanie kosztów na poziomie r 2014 przy rosnących cenach usług to przede wszystkim efekt uzyskany na oszczędności zużycia energii cieplnej co niewątpliwie jest wynikiem ocieplenia budynków oraz wynik 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 2015r. nadwyżki za 2014r. dały w rezultacie:

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

nadwyżka przychodów nad kosztami = 1.728.845,74 zł obejmuje:

- niedobór na eksploatacji dźwigów (9 budynków) - 101.532,30 zł
- nadwyżka na eksploatacji dźwigów (8 budynków) + 97.318,81 zł
- nadwyżka na eksploatacji węzłów i hydroforni (41 węzłów) + 450.947,66 zł
- niedobór na eksploatacji węzłów i hydroforni (9 węzłów) - 69.697,33zł
- nadwyżka wpływów nad kosztami na działalności eksploatacyjnej
(109 nieruchomości i 4 segmentów jednorodzinnych) + 1.205.675,95 zł
- nadwyżka na eksploatacji garaży wolnostojących + 5.979,36 zł
- nadwyżka na eksploatacji działalności garaży wbudowanych + 4.714,58 zł
- nadwyżka z tytułu opłat stałych c.o. i c.w. + 135.439,01 zł

Nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania do rozliczenia z członkami wynosi 1.324.239,52

Osiągnięte za rok 2015 „wyniki” na działalności eksploatacyjnej (rozliczone zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) są niższe niż w r. 2014 o 247.198,87zł natomiast nadwyżka dotycząca energii cieplnej w stosunku do roku 2014 wzrosła o 52.132,00 zł (przy niezmienionych w roku 2015 przedpłatach).

Za rok 2015 Spółdzielnia uzyskała dochód na pozostałej i finansowej działalności w wysokości 243,3tys. zł oraz dochód z pożytków nieruchomości i pożytków z mienia Spółdzielni 723,3 tys.zł Łączny wynik bilansowy za 2015 r. brutto 966,6 tys. zł jest wyższy od wyniku roku 2014 o kwotę 69,3 tys. zł. Osiągnięty zysk bilansowy podlega opodatkowaniu zgodnie z ustawą o p.d.o.p. Wynik bilansowy po opodatkowaniu stanowi nadwyżkę bilansową, która za rok 2015 wynosi 686,5 tys. zł.

Osiągnięty wynik bilansowy obejmuje :

| | |
|---|--------------------------|
| - zysk na poszczególnych nieruchomościach (pożytki) - | 135.950,76 zł (brutto) |
| | 110.199,00 zł (netto) |
| - zysk z mienia Spółdzielni oraz z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej | 830.704,89 zł (brutto) |
| | 576.426,89 zł (netto) |
| Łączny wynik bilansowy brutto za rok 2015 | 966.655,65 zł |
| Nadwyżka bilansowa (zysk po opodatkowaniu) | 686.546,65 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 31.12.2015r.

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do dwóch lat poprzednich nastąpił spadek wartości aktywów o 2% w stosunku do 2014 roku oraz o 4,1% do 2013 roku co w liczbach bezwzględnych wynosi -/ 2.511,4 tys. zł i -/ 5.179,1 tys. zł.

Obniżenie wartości aktywów spowodowane zostało przede wszystkim:

- spadkiem wartości rzeczowego majątku trwałego o kwotę 3.151,5 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 611,7 tys. Zł,
- zmniejszeniem wartości należności długoterminowych oraz inwestycji długoterminowych o 394,4 tys. zł
- wzrostem wartości długo i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych o łączną kwotę zł 2.318,5 tys. zł.

W pozycjach tych Spółdzielnia zaprezentowała przede wszystkim wydatki poniesione na remonty i docieplenia zasobów mieszkaniowych w kwocie 8.530,6 tys. zł.

- W strukturze aktywów ogółem alokacja należności krótkoterminowych w roku badanym kształtuje się na poziomie zbliżonym do okresów poprzednich i wynosi odpowiednio 1%, 0,9% i, 1,1%.
- Źródłem finansowania aktywów trwałych w 96,7% 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 2014r. stanowi 8% wartości pasywów (w r. 2014 – 7,9% , w 2013 – 6,9%)
- Zwiększenie wartości zobowiązań krótkoterminowych o 762,5 tys. zł w stosunku do roku ubiegłego spowodowany został przede wszystkim zmianą prezentacji nadwyżki zaliczek na pokrycie kosztów C.O. w grupie zobowiązań wobec członków zamiast w grupie rozliczeń międzyokresowych biernych.
- 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 2015 roku został zaprezentowany w sposób następujący:
 - nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobem mieszkaniowym w kwocie 171,2 tys. zł stanowi krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe,
 - nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobem mieszkaniowym w kwocie 1.900,1 tys. zł jako rozliczenia międzyokresowe bierne,
 - nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów C.O. w kwocie 1.324,2 tys. zł stanowi zobowiązania krótkoterminowe.
- zysk netto osiągnięty na pozostałej działalności w kwocie 686,5 tys. zł powiększył w pasywach bilansu wartość funduszy własnych.
- Z ogólnej analizy bilansu za 2015 rok wynika , iż w strukturze majątku nastąpiło nieznaczne przemieszczenie w porównaniu z rokiem 2014 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 2015 nastąpił znaczny wzrost kosztów działalności operacyjnej o 0,5% przy obniżeniu przychodów netto ze sprzedaży (po uwzględnieniu zmiany stanu produktów obejmujący między innymi wynik na działalności gospodarki zasobem mieszkaniowym tj. 2014 rok 2.184,3; 2015r. 1.862,0 tys. zł) o 1%.

Taka relacja spowodowała, iż wynik na działalności podstawowej za rok bieżący (bez wyników r.ub.) wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 825,4 tys. zł.

- Wynik na pozostałej działalności operacyjnej wynosi 123,3 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 738,9 tys. zł co należy ocenić pozytywnie.

Oceniając sytuację finansową Spółdzielni należy zwrócić uwagę na wysoki, bo w latach 2013 – 2015 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 93,5% zostały sfinansowane funduszami własnymi, natomiast w pozostałej części zobowiązaniami długoterminowymi.

Zwiększenie wartości wskaźnika samofinansowania majątku obrotowego o 5,6% świadczy o tym, iż w 2015 roku tempo zmian wartości aktywów obrotowych było mniejsze niż tempo zmian wartości zobowiązań wobec pozostałych jednostek.

Zmiany te wynosiły:

| | | |
|--|---|----------------|
| - aktywa obrotowe | - | wzrost o 1,2 % |
| - zobowiązania krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek | - | spadek o 5,7 % |

Zwiększenie wskaźnika ogólnego zadłużenia o 0,7% jest konsekwencją wzrostu wartości rezerw oraz zobowiązań długoterminowych.

Spadek wartości inwestycji krótkoterminowych (o 3,8%) przy jednoczesnym skróceniu cyklu spłaty zobowiązań (o 8 dni) spowodowało, iż wskaźniki płynności zmniejszyły się w stosunku do 2014 roku i wynoszą:

| | | |
|--------------------------------------|---|-----------|
| - wskaźnik płynności bieżącej | - | 1,21 pkt. |
| - wskaźnik płynności szybkiej | - | 1,04 pkt. |
| - wskaźnik płynności natychmiastowej | - | 0,97 pkt. |

8. Zjawiska pozytywnie wpływające na sytuację finansową Spółdzielni w roku 2015 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 589,5 tys. zł),
- zmiany organizacyjne Spółdzielni – zmniejszenie zatrudnienia w grupie pracowników administracyjnych.

Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni w roku 2015 była dobra.

Stan majątkowy i finansowy na 31.12.2015 roku nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2016 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 2016 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.

- stawki opłat za eksploatację i utrzymanie lokali oraz części wspólnych nieruchomości ustalone zostały na rok 2016 przy zachowaniu wymogów określonych w art.4 ust. 4¹ pkt.1 UOSM (rozliczenie odrębne każdej nieruchomości) z zachowaniem pełnej równowagi ekonomicznej.

- kontynuować prace termomodernizacyjne poprzez:

a/ wykonanie dociepleń ścian zewnętrznych budynków dotychczas ocieplanych warstwą 5 cm i 8 cm styropianu – dotyczy budynków na os. I, (8 budynków)

b/ remont balkonów w budynkach ocieplanych,

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

d/ kontynuować wymianę lamp na energooszczędne typu LED,

e/rozpocząć pilotażowo ocieplenie stropów nad piwnicami (1 budynek na os. II)

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

10. Osiągnięty za rok 2015 wynik finansowy – nadwyżka 686,5 tys. zł zostanie po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie rozliczony z:

- poszczególnymi nieruchomościami z tytułu pożytków z nieruchomości,

- wszystkimi nieruchomościami z tytułu pożytków z mienia Spółdzielni.

Uzyskane z tego tytułu przychody pozwolą na utrzymanie równowagi ekonomicznej na odcinku eksploatacji zasobów mieszkaniowych w r. 2016.

11. Spółdzielnia w roku 2015 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 2013 – 2015 oraz zestawienie wskaźników analitycznych charakteryzujących sytuację ekonomiczno – finansową.

Piotrków Tryb. dnia 04.02.2016r.

Zarząd Spółdzielni

ZASTĘPCA PREZESA

Adam Laszczyk

PREZES

Władysław Michalak

Załącznik nr 1 do sprawozdania z działalności

Majątek Spółdzielni i źródła finansowania wg bilansu za lata 2013-2015

BILANS - Aktywa w tys. zł.


| Lp | Wyszczególnienie | 2015 | | 2014 | | 2013 | | Zmiana stanu | | | |
|------|---|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|--------------|-------|-----------|-------|
| | | tys. zł | % | tys. zł | % | tys. zł | % | tys. zł | % | tys. zł | % |
| | | | | | | | | 2015/2014 | | 2015/2013 | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| A. | Aktywa trwałe | 99 181,9 | 81,0 | 101 332,3 | 81,1 | 103 314,5 | 81,0 | (2 150,5) | 97,9 | (4 132,6) | 96,0 |
| i. | Wartości niematerialne i prawne | 23,5 | 0,0 | 14,0 | 0,0 | 3,0 | 0,0 | 9,5 | 167,4 | 20,5 | 782,2 |
| ii. | Rzeczowe aktywa trwałe | 85 857,4 | 70,1 | 89 008,9 | 71,2 | 91 757,6 | 71,9 | (3 151,5) | 96,5 | (5 900,2) | 93,6 |
| iii. | Należności długoterminowe | 3 033,6 | 2,5 | 3 374,8 | 2,7 | 3 564,2 | 2,8 | (341,2) | 89,9 | (530,6) | 85,1 |
| 1. | Od jednostek powiązanych | | | | | | | | | | |
| iv. | Inwestycje długoterminowe | 1 530,6 | 1,3 | 1 583,8 | 1,3 | 1 637,0 | 1,3 | (53,2) | 96,6 | (106,3) | 93,5 |
| a) | w jednostkach powiązanych | | | | | | | | | | |
| v. | Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 8 736,7 | 7,1 | 7 350,8 | 5,9 | 6 352,6 | 5,0 | 1 385,9 | 118,9 | 2 384,1 | 137,5 |
| B. | Aktywa obrotowe | 19 393,1 | 15,8 | 19 164,6 | 15,3 | 19 333,3 | 15,1 | 228,5 | 101,2 | 59,8 | 100,3 |
| i. | Zapasy | | | | | | | | | | |
| ii. | Należności krótkoterminowe | 1 200,0 | 1,0 | 1 318,3 | 1,1 | 1 097,1 | 0,9 | (118,3) | 91,0 | 102,9 | 109,4 |
| 1. | Należności od jednostek powiązanych | | | | | | | | | | |
| iii. | Inwestycje krótkoterminowe | 15 468,0 | 12,6 | 16 079,7 | 12,9 | 16 530,0 | 12,9 | (611,7) | 96,2 | (1 062,0) | 93,6 |
| a) | w jednostkach powiązanych | | | | | | | | | | |
| iv. | Krótkoterminowe rozliczenia m/o | 2 725,2 | 2,2 | 1 766,6 | 1,3 | 1 706,2 | 1,3 | 958,6 | 154,3 | 1 019,0 | 159,7 |
| C. | Należne kapitały | 3 889,4 | 3,2 | 4 478,9 | 3,6 | 4 995,7 | 3,9 | (589,5) | 86,3 | (1 606,3) | 77,9 |
| | Aktywa razem | 122 464,4 | 100,0 | 124 975,8 | 100,0 | 127 643,5 | 100,0 | (2511,4) | 98,0 | (5 179,1) | 95,9 |

Uwaga: w bilansie uwzględniono zmiany wynikające ze znowelizowanej 23.09.2015 UOR dotyczącej prezentacji należnych lecz nieniesionych kapitałów.

Dane bilansu 2013-2014 doprowadzone do porównywalności.

BILANS - Pasywa w tys. zł.

| Lp | Wyszczególnienie | 2015 | | 2014 | | 2013 | | Zmiana stanu | | | |
|-----------|--|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | | tys. zł | % | tys. zł | % | tys. zł | % | tys. zł | | % | |
| | | | | | | | | 2015/2014 | | 2015/2013 | |
| | | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| A. | Kapitał (fundusz) własny | 95 968,2 | 78,4 | 98 887,5 | 79,1 | 102 172,7 | 80,0 | (2 919,3) | 97,0 | (6 204,5) | 93,9 |
| I. | Kapitał (fundusz) podstawowy | 84 883,5 | 69,3 | 91 150,9 | 72,9 | 84 198,5 | 66,0 | (6 267,4) | 93,1 | 685,1 | 100,8 |
| II. | Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna) | | | | | | | | | | |
| III. | Kapitał (fundusz) zapasowy | 10 398,2 | 8,5 | 7 157,9 | 5,7 | 16 797,7 | 13,1 | 3 240,3 | 145,3 | (6 399,6) | 61,9 |
| VI. | Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny | | | | | | | | | | |
| V. | Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe | | | | | | | | | | |
| VI. | Zysk (strata) z lat ubiegłych | | | | | | | | | | |
| VII. | Zysk (strata) netto | 686,5 | 0,6 | 578,7 | 0,5 | 1 176,5 | 0,9 | 107,8 | 118,6 | (489,9) | 58,4 |
| VIII. | Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna) | | | | | | | | | | |
| B. | Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania | 26 496,2 | 21,6 | 26 088,3 | 20,9 | 25 470,8 | 20,0 | 407,9 | 101,6 | 1 025,4 | 104,0 |
| I. | Rezerwy na zobowiązania | 848,3 | 0,7 | 867,6 | 0,7 | 773,3 | 0,6 | (19,4) | 97,8 | 75,0 | 109,7 |
| II. | Zobowiązania długoterminowe | 9 751,7 | 8,0 | 9 877,8 | 7,9 | 8 821,6 | 6,9 | (126,1) | 98,7 | 930,1 | 110,5 |
| 1. | Wobec jednostek powiązanych | | | | | | | | | | |
| III. | Zobowiązania krótkoterminowe | 13 996,2 | 11,4 | 13 233,7 | 10,6 | 12 410,4 | 9,7 | 762,5 | 105,8 | 1 585,8 | 112,8 |
| 1. | Wobec jednostek powiązanych | | | | | | | | | | |
| IV. | Rozliczenia międzyokresowe | 1 900,1 | 1,5 | 2 109,2 | 1,7 | 3 465,6 | 2,8 | (209,1) | 90,1 | (1 565,5) | 54,8 |
| | Pasywa razem | 122 464,4 | 100,0 | 124 975,8 | 100,0 | 127 643,5 | 100,0 | (2 511,4) | 98,0 | (5 179,1) | 95,9 |


 GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Halina Daleszczyk

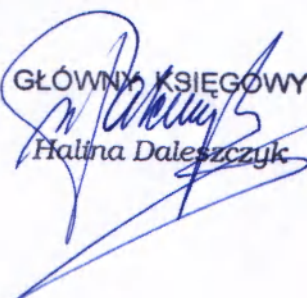
Załącznik nr 2 do sprawozdania z działalności

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT - dane w tys. zł

| Lp | Wyszczególnienie | 2015 rok | | 2014 rok | | 2013 rok | | Zmiana stanu | | | |
|--|---|-------------|------|-------------|------|----------|------|--------------|---------|-----------|-------|
| | | tys. zł | % | tys. zł | % | tys. zł | % | 2015/2014 | | 2015/2013 | |
| | | | | | | | | udziału | udziału | tys. zł | % |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| A. Działalność podstawowa | | | | | | | | | | | |
| 1. | Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym: | 24 628,1 | 96,3 | 24 352,2 | 95,9 | 25 411,3 | 94,6 | 275,9 | 101,1 | (783,2) | 96,9 |
| 2. | Koszt własny sprzedaży | 24 356,2 | 99,0 | 24 234,8 | 98,9 | 25 079,5 | 99,1 | 121,5 | 100,5 | (723,2) | 97,1 |
| 3. | Wynik na sprzedaży | 271,8 | | 117,5 | | 331,8 | | 154,4 | 231,4 | (60,0) | 81,9 |
| B. Pozostała działalność operacyjna | | | | | | | | | | | |
| 1. | Pozostałe przychody operacyjne | 205,3 | 0,8 | 225,3 | 0,9 | 607,1 | 2,3 | (20,0) | 91,1 | (401,8) | 33,8 |
| 2. | Pozostałe koszty operacyjne | 82,1 | 0,3 | 91,1 | 0,4 | 122,2 | 0,5 | (9,0) | 90,1 | (40,1) | 67,2 |
| 3. | Wynik na działalności operacyjnej | 123,2 | | 134,2 | | 484,8 | | (11,0) | 91,8 | (361,6) | 25,4 |
| C. Wynik operacyjny (A3+B3) | | 395,1 | | 251,7 | | 816,7 | | 143,4 | 157,0 | (421,6) | 48,4 |
| D. Działalność finansowa | | | | | | | | | | | |
| 1. | Przychody finansowe | 739,0 | 2,9 | 828,6 | 3,3 | 842,7 | 3,1 | (89,7) | 89,2 | (103,7) | 87,7 |
| 2. | Koszty finansowe | 167,4 | 0,7 | 183,1 | 0,7 | 99,4 | 0,4 | (15,7) | 91,4 | 68,0 | 168,3 |
| 3. | Wynik na działalności finansowej | 571,6 | | 645,5 | | 743,3 | | (74,0) | 88,5 | (171,7) | 76,9 |
| E. Zdarzenia nadzwyczajne | | | | | | | | | | | |
| 1. | Zyski nadzwyczajne | | | | | | | | | | |
| 2. | Straty nadzwyczajne | | | | | | | | | | |
| 3. | Wynik zdarzeń nadzwyczajnych | | | | | | | | | | |
| F. Zysk (strata) brutto (C+D3+E3) | | 966,7 | | 897,3 | | 1 559,9 | | 69,4 | 107,7 | (593,3) | 62,0 |
| 1. | Podatek dochodowy | 280,1 | | 318,5 | | 383,5 | | (38,4) | 87,9 | (103,4) | 73,0 |
| 2. | Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | | | | | | | | | | |
| G. Obowiązkowe obciążenia-razem | | 280,1 | | 318,5 | | 383,5 | | (38,4) | 87,9 | (103,4) | 73,0 |
| Zysk (strata) netto (F-G) | | 686,5 | | 578,7 | | 1 176,5 | | 107,8 | 118,6 | (489,9) | 58,4 |

| | | | | | | | | | | |
|------------------|-------------|-------|-------------|-------|----------|-------|-------|-------|-----------|------|
| Przychody ogółem | 25 572,4 | 100,0 | 25 406,2 | 100,0 | 26 861,0 | 100,0 | 166,2 | 100,7 | (1 288,7) | 95,2 |
|------------------|-------------|-------|-------------|-------|----------|-------|-------|-------|-----------|------|

| | | | | | | | | | | |
|---------------|-------------|-------|-------------|-------|----------|-------|------|-------|---------|------|
| Koszty ogółem | 24 605,7 | 100,0 | 24 508,9 | 100,0 | 25 301,1 | 100,0 | 96,8 | 100,4 | (695,4) | 97,3 |
|---------------|-------------|-------|-------------|-------|----------|-------|------|-------|---------|------|


 GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Halina Daleńczuk

ZESTAWIENIE
wskaźników analitycznych charakteryzujących sytuację ekonomiczno-finansową jednostki.
(wg ostatecznej wersji sprawozdania finansowego)

| LP | Nazwa wskaźnika i jego wzór | Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny | Kryterium prezentacji | Rok obrotowy | | |
|------|--|--|-----------------------|--------------|--------|--------|
| | | | | 2015 | 2014 | 2013 |
| I. | Wstępna analiza bilansu | wskaźnik bezpieczny | miernik | 2015 | 2014 | 2013 |
| 1 | Złota reguła bilansowania $\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$ | 100-150 | procent | 93,58% | 93,87% | 94,65% |
| 1a | Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$ | 40-80 | procent | 82,53% | 80,88% | 82,95% |
| 2 | Sfinansowanie majątku obrotowego $\frac{\text{Zobowiązania krótkotermin}}{\text{Aktywa ogółem}}$ | | procent | 22,92% | 17,29% | 21,92% |
| 3 | Ogółem zadłużenie $\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Wartość pasywów}}$ | wskaźnik wzrostowy | tys.zł | 21,6 | 20,9 | 20,0 |
| 4 | Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$ | 30-50 | procent | 83,64% | 84,10% | 84,24% |
| II. | Wskaźniki płynności finansowej | wskaźnik bezpieczny | miernik | 2015 | 2014 | 2013 |
| 5 | Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. krótkotermin. powyżej 12 mc}}$ | 1,2 - 2,0 | krotność | 4,36 | 5,33 | 5,51 |
| 6 | Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr. term. RMK czynne} - \text{należ. z tyt dost. i usl. pow. 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$ | 1,0 | krotność | 3,75 | 4,83 | 5,02 |
| 7 | Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$ | 0,1-0,2 | krotność | 3,48 | 4,47 | 4,71 |
| 8 | Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej $\frac{\text{należności z tyt. dostaw i usług}}{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług}}$ | 1,0 | krotność | 0,29 | 0,27 | 0,49 |
| III. | Wskaźniki rotacji (obrotowość) | wskaźnik bezpieczny | miernik | 2015 | 2014 | 2013 |
| 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 | X | 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 | 13 | 13 | x |

| | | | | | | |
|----|--|-----|---------|------|------|------|
| 11 | Produktywność aktywów <u>przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów</u> aktywa ogółem | 2,0 | zł / zł | 0,23 | 0,22 | 0,24 |
|----|--|-----|---------|------|------|------|

GŁÓWNY KSIĘGOWY

Halina Daleszczyk