SPRAWOZDANIE

z działalności finansowej

**Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem za 2014 rok.**

Działalność finansowa w 2014 r., prowadzona była na zasadach rachunku ekonomicz-nego przy zapewnieniu korzyści członkom, na podstawie planu gospodarczo-finansowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą (*uchwałą nr2/2014 z 28.01.2014 r.)*

Szczegółowe dane liczbowe, obrazujące sytuację majątkową, finansową i gospodarczą za rok sprawozdawczy, przedstawia **roczne sprawozdanie finansowe** sporządzone na podstawie przepisów ustawy o rachunkowości *(z 29 września 1994r, t. jedn. Dz.U. 2009r. Nr 152 poz. 1223 z późn. zm).* składające się z:

1) bilansu;

2) rachunku zysków i strat;

3) informacji dodatkowej,

sporządzone na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych, tj. na dzień 31.12.2014 r., stosując zasady określone w ustawie o rachunkowości oraz zasady *(polityki)* rachunkowości ustalone i wprowadzone do stosowania w naszej Spółdzielni przez Zarząd.

Sprawozdanie to, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej, zostało poddane badaniu przez Komisję Rewizyjną RN, która sporządziła Opinię oraz Informację z badania i przedłożyła je, wraz ze sprawozdaniem, na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 26.03.2015 r. na którym Rada przyjęła w/w dokumenty Uchwałą nr 5/2014. Dokumenty te stanowią załączniki do niniejszego sprawozdania.

Wynika z nich, że sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, określonymi w ustawach: *o rachunkowości, Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,* stosowanymi w sposób ciągły, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

W trakcie badania, nie stwierdzono faktów wskazujących na naruszenie przepisów prawa, mogących mieć wpływ na wyniki badanego sprawozdania finansowego za rok 2014.

**Podstawowe wyniki**, za rok sprawozdawczy, przedstawiają się następująco:

ad. 1) **Bilans,** po stronie aktywów i pasywów, na dzień 31.12.2014 r., zamknął się sumą **18.782.438,63 zł.;**

ad. 2) **Rachunek zysków i strat,** obejmujący okres od l stycznia do 31 grudnia 2014 r. wykazuje:

a) **nadwyżkę przychodów nad kosztami,** z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w zakresie gzm, w wysokości **43.230,12 zł.** – w skali całej Spółdzielni.

***W rozbiciu na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco:***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Nieruchomość I*** | ***+ 17.636,48 zł.*** |  | ***Nieruchomość II*** | ***+ 14.540,32 zł.*** |
| ***Nieruchomość III*** | ***- 8.752,77 zł.*** |  | ***Nieruchomość IV*** | ***+ 4.603,63 zł.*** |
| ***Nieruchomość V*** | ***+ 3.368,79 zł.*** |  | ***Nieruchomość VI*** | ***+ 19.029,09 zł.*** |
| ***Nieruchomość VII*** | ***+ 1.147,71 zł.*** |  | ***Nieruchomość VIII*** | ***- 2.985,48 zł.*** |
| ***Nieruchomość IX*** | ***- 2.599,46 zł.*** |  | ***Nieruchomość X*** | ***- 2.758,19 zł.*** |

*Wykazane różnice rozlicza się zgodnie z art. 6 ust. 1 usm. poprzez zwiększenie odpowiednio kosztów lub przychodów danej nieruchomości w roku następnym****.***

b) **zysk netto,** uzyskanyz pozostałej własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, w wysokości **274.704,25 zł. netto,** któryna podst. art. 5 ust. 2 usm, zostanie rozdysponowany zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.

ad. 3) **Informacja dodatkowa,** obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia stanowiące uzupełnienie danych liczbowych zawartych w bilansie i w rachunku zysków i strat.

**Wartość majątku trwałego**, wg stanu na dzień 31.12.2014 r., **wynosi 15.709.318,02 zł netto** i w stosunku roku ubiegłego *(2013)* zmniejszyła się o **432.569,19 zł.**

Wartość majątku trwałego w 2014 r. zmniejszyła się z tytułu:

- umorzenia wartości budynków, ustanowienia odrębnej własności 6 lokali mieszkalnych wraz z przeniesieniem /pomniejszeniem/ udziałów wieczystego użytkowania gruntów oraz zdjęcia z ewidencji środków trwałych maszyn i urządzeń z tytułu utraty przydatności do użytkowania.

Wartość majątku trwałego – ze względu na trwający proces wyodrębniania lokali mieszkalnych wraz z udziałem w gruncie – zmniejsza się co roku, choć już w wolniejszym tempie.

**Zobowiązania kredytowe** wobec banków, tj. kredyty inwestycyjne i termomodernizacyjne pozostające w spłacie, na koniec roku stanowiły łączną kwotę **657.606,47 zł** iz roku na rok, poprzez spłatę rat kredytów i odsetek przez członków jak i Spółdzielnię, sukcesywnie zmniejszają się *(kredyty inwestycyj. zaciągnięte do 1992 r. na budowę bloków wynoszą 483.115,13 zł   
z 14 lokali mieszkalnych z niespłaconym kred., a termomodern. 174.491,34 zł z 4 kredytami do spłaty.)*.

**Działalność w zakresie bieżącej gospodarki finansowej** dot. gospodarki zasobami**, tzw. operacji gotówkowych** w roku sprawozdawczym przedstawia się następująco:

**Koszty ogółem** gospodarki zasobami *(w tym media)* z pozostałymi kosztami operacyjnymi i kosztami dodatkowych pożytków Spółdzielni, wyniosły **5.753.493,58 zł.**

**Przychody ogółem** *(w tym media)* wraz z pożytkami Spółdzielni z własnej działalności gospodarczej, uzyskane zostały w kwocie **5.963.250,47 zł.**

Podkreślenia wymagają fakty, dotyczące przychodów, że:

* pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni wyniosły **274.704,25 zł. netto**, tj. po opłaceniu należnych podatków i odjęciu kosztów,
* nadwyżka wpływów nad kosztami w poz. *„Energia cieplna na c.o.., ”* w kwocie 642.103,83 zł., została przeniesiona do rozliczenia w 2015 r., a
* stawki *„eksploatacja bieżąca”* obowiązujące od 1.07.2011 r, na poszczególnych nieruchomościach, nie licząc zwiększenia o 4 gr. od 1.10.2013 r. - *z tytułu nowego systemu finansowania wywozu nieczystości od 1 lipca 2013 r.* - są utrzymane na tym samym poziomie do dnia dzisiejszego, **tj. 4-ty rok**.
* odpis na fundusz remontowy *(obowiązujący od 1 października 2011 r.)* w 2014 r. pozostał na tym samym poziomie, tj. po 1,20 zł/m²/m-c, pomimo prowadzenia w większym zakresie, w roku sprawozdawczym, prac dociepleniowych 3-ch budynków *(bud. Lud. 96, 98 i Długa 59),* które wpływają bezpośrednio na uzyskanie korzystniej-szych parametrów ekonomicznych zużycia ciepła w okresie zimowym oraz poprawienie stanu technicznego i estetyki budynków.

Rezultaty gospodarcze i ekonomiczno - finansowe w 2014 r. przedstawia poniższa **tabela nr 1:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p** | | **Wyszczególnienie** | **Plan** | **Poniesione koszty** | | **Przychody** | | | **Wynik**  **nadwyżka (+)**  **niedobór ( - )** |
| **1** | | **2** | **3** | **4** | | **5** | | | **6** |
| **1.** | | **Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2014 r.**  w tym:  1) - lokali mieszkalnych w 2014 r.  2) –pozostałe doch .GZM/ wynik z 2013 r  Saldo podatków  ***razem poz. 1 + 2:***  3) -garaże spół.włas. i blaszane, parking, piwnice,  4) - Ludowa 98A-lok.użytk.  5) - naliczenie na fund. remont. od lok. mieszk.  6) - naliczenie na wodomierze  7) - f. rem. garaży  8) - sprzątanie klatek  9) - telewizja pakiet podst. Multim. i Hajnówka  10) - domofony  11) - podatki i opłaty  12) - utrzymanie dźwigu i abonam. telefon.  13) – zimna woda i kanalizacja-saldo  14) - energia elektryczna – saldo  15) - energia c.o. bud. 17C – saldo  16) - opłata stała co l.m.w 17A-saldo  17) – podgrz. wody w l. mieszk..-saldo | **2.371.260,00**  1.181.420,00  0 ,00  **1.181.420,00**  40.000,00  16.000,00  844.400,00  32.220,00  9.800,00  127.000,00  12.500,00  15.000,00  80.000,00  4.500,00  0,00  0,00  0,00  0,00  0,00 | **2.352.910,20**  1.173.641,30  0,00  10.688,69  ***1.184.329,99***  35.922,15  9.501,84  844.397,28  31.962,70  9.787,80  126.252,00  11.297,00  19.175,41  76.046,47  4.237,19  0,00  0,00  0,37  0,00  0,00 | | **2.396.140,32**  1.133.366,76  63.352,15  0,00  ***1.196.718,91***  57.459,50  9.858,34  844.397,28  31.962,70  9.787,80  126.252,00  11.293,65  21.584,04  76.046,,47  4.194,00  3.751,66  1.867,90  0,00  515,34  450,73 | | | **+ 43.230,12**  - 40.274,54  + 63.352,15  ***+ 12.388,92***  + 21.537,35  + 356,50  0,00  0,00  0,00  0,00  - 3.35  + 2.408,63  0,00  - 43,19  + 3.751,66  + 1.867,90  - 0,37  + 515,34  + 450,73 |
| ***razem pozycje od (3 do 17)*** | ***1.181.420,00*** | ***1.168.580,21*** | | ***1.199.421,41*** | | | ***+ 30.841,20*** |
| **Pozostała własna działalność Spółdzielni *(art. 5 usm)*** | | | | | | | | | |
| **2.** | Pozostałe koszty i przychody z działaln. SM | | 420.000,00 | 121.567,36 | | 331.324,25 | | + 209.756,89 | |
| **3.** | Pozostałe koszty i przychody operac. i finansowe | | 70.000,00 | 22.604,04 | | 132.820,40 | | + 110.216,36 | |
| *Razem pozycje 2 + 3* | | | *490.000,00* | *144.171,40* | | *464.144,65* | | *+ 319.973,25* | |
| **4.** | Podatek dochodowy wylicz. wg Ustawy o PDOP | | 0,00 | 45.269,00 | | 0,00 | | - 45.269,00 | |
| **5.** | Zmniejszenie obowiązkowe zysku | | 0,00 | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | |
| **Razem pozycja 2 + 3 + 4 + 5** | | | **490.000,00** | **189.440,40** | | **464.144,65** | | **+ 274.704,25** | |
| **Media (dostawa)** | | | | | | | | | |
| **6.** | | Dostawa wody i odprowadzenie ścieków | 680.000,00 | 638.441,52 | 638.441,52 | |  | | |
| **7.** | | Wywóz nieczystości stałych | 260.000,00 | 254.792,00 | 254.792,00 | | 0,00 | | |
| **8.** | | Energia cieplna na c.o. | 1.900.000,00 | 1.583.968,99 | 2.226.072,82 | | 642.103.83 | | |
| **9.** | | Energia cieplna na podgrzanie ciepłej wody | 670.000,00 | 584.252,57 | 584.252,57 | | 0,00 | | |
| **10.** | | Energia cieplna 17C (ogrzew. gazowe cz. wspólna) | 8.000,00 | 3.705,21 | 3.705,21 | | 0,00 | | |
| **11.** | | Energia cieplna 17A- opł. zm. | 40.000,00 | 13.502,03 | 13.502,03 | | 0,00 | | |
| **12.** | | Opłata stała co -17A | 10.000,00 | 11.722,24 | 11.722,24 | | 0,00 | | |
| **13.** | | Energia elektryczna | 86.000,00 | 59.175,88 | 59.175,88 | | 0,00 | | |
| **14.** | | Wentylacja 17A | 3.500,00 | 2.457,72 | 2.457,72 | |  | | |
| **Razem pozycje od 6 do 14** | | | **3.876.000,00** | **3.152.018,16** | **3.794.121,99** | | **642.103.83** | | |
| **15.** | | Usługi konserw. i poz. przych. koszt, konserw. | 0,00 | 126.997,86 | 126.997,86 | | 0,00 | | |
| **OGÓŁEM** | | | **0,00** | **5.821.366,62** | **6.781.404,82** | | **960.038,20** | | |
| ***Razem pozycje 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12,13,14,15 (z rach. zysk i strat)*** | | | ***6.663.260,00*** | ***5.753.493,58*** | ***5.963.250,47*** | | ***+ 209.756,89*** | | |

Jak z powyższej tabeli wynika Spółdzielnia uzyskała dobre relacje ekonomiczno–finansowe i skutecznie rozwiązywała występujące zagrożenia w jej gospodarce.

Zarząd, zgodnie z Art. 41 p-kt 1 i 2 usm,prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :

1. ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzyma-niem danej nieruchomości, oraz
2. ewidencję wpływów i wydatków fund. remontowego na poszczególne nieruchomości,   
   z uwzględnieniem wszystkich dodatkowych wpływów i wydatków tych nieruchomości.

Wszystkie nieruchomości rozliczane są indywidualnie, a koszty i wydatki obciążają tylko nieruchomości, których one dotyczą.

Szczegółowe dane rzeczowo-finansowe zawarte są w indywidualnych sprawozdaniach z realizacji planów gospodarczo-finansowych za 2014 r. dla danej nieruchomości, które przedstawiają - Załączniki I – X.

Podstawowe wyniki w główniejszych dziedzinach działalności w skali Spółdzielni w 2014 r przedstawiają się następująco:

**1. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości**

**Koszty** poniesione na rzecz lokali mieszkalnych, w zakresie eksploatacji podstawowej, w całych zasobach, wyniosły **1.184.329,99 zł**., ale biorąc pod uwagę dodatni wynik na GZM z 2013 r. *(+ 63.352,15 zł.)* i pożytki z nieruchomości oraz inne dochody w kwocie 30.841,20 zł., to do rozliczenia pozostały koszty w wysokości **1.090.136,64 zł**.

**Przychody** wyniosły **1.133.366,76 zł.,** w wyniku czego do rozliczenia w 2015 r., *zgodnie z art. 6 ust.1 usm,* pozostała kwota nadwyżki w wysokości **43.230,12 zł.**

**Wpływy** od lokali mieszkalnych, w ramach opłat „czynszowych” na *„Eksploatację bieżącą i utrzymanie nieruchomości”*, w okresie sprawozdawczym były naliczane   
i pobierane od członków Sp-ni, wg wyliczonych na poszczególne nieruchomości stawek obowiązujących od 1.10.2013 r. i tak:

I Nieruchomość - 1.61 zł/m2/m-c VI Nieruchomość - 1,62 zł/m2/m-c

II Nieruchomość - 1,57 zł/m2/m-c VII Nieruchomość - 1,63 zł/m2/m-c

III Nieruchomość - 1,62 zł/m2/m-c VIII Nieruchomość - 1,63 zł/m2/m-c

IV Nieruchomość - 1,61 zł/m2/m-c IX Nieruchomość - 1,64 zł/m2/m-c

V Nieruchomość - 1,56 zł/m2/m-c X Nieruchomość - 1,74 zł/m2/m-c

natomiast stawka eksploatacji podstawowej na poszczególnych nieruchomościach dla nie członków, *z uwagi na zapis art. 5 ust.2 usm,* była wyższa o 0,33 zł./m²/m-c.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w skali Spółdzielni – tj. wykonanie do planu – w rozbiciu na poszczególne składniki wynikowo przedstawia poniższa **tabela nr 2:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyszczególnienie** | **PLAN**  **na 2014 r. ogółem** | | **WYKONANIE**  **za rok 2014r.** | | **%**  **Wyko-nania** |
| **wartość**  **w zł.** | **zł/m2/m-c** | **wartość**  **w zł.** | **zł/m2/ m-c** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| **1.** | **Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości** | **1.106.300,00** |  | **1.120.194,87** |  | **99,00** |
|  | 1) Konserwacje i naprawy, w tym: | 292.000,00 |  | 322.885,26 |  |  |
|  | *- utrzymanie sieci i instalacji wewnętrznych* | *98.000,00* |  | 126.646,17 |  |  |
|  | *- prace na rzecz utrzymania stanu techniczn. budynków* | *70.000,00* |  | *74.963,80* |  |  |
|  | *- zimowe utrzymanie nieruchomości* | *39.000,00* |  | *16.135,96* |  |  |
|  | *- letnie utrzymanie zieleni i małej architektury* | *85.000,00* |  | *105.139,33* |  |  |
|  | 2) Przeglądy techniczne wynikające z przepisów Pr. Bud. | 19.000,00 |  | 23.597,11 |  |  |
|  | 3) Amortyzacja | 5.800,00 |  | 3.904,00 |  |  |
|  | 4) Koszty utrzymania porządku i czystości zas. mie. nier. | 72.000,00 |  | 72.835,17 |  |  |
|  | 5) Obsługa administracyjno-eksploatacyjna zas m. nier. | 72.000,00 |  | 68.656,23 |  |  |
|  | 6) Obsługa administracyjno-techniczna zas. mieszk.nier. | 90.000,00 |  | 103.518,15 |  |  |
|  | 7) Koszty ubezpieczenia nieruchomości | 15.500,00 |  | 16.865,25 |  |  |
|  | 8) Koszty ogólne Spółdzielni | 527.000,00 |  | 496.102,65 |  |  |
|  | 9) Pozostałe koszty eksploatacji i inne usługi | 13.000,00 |  | 11.831,05 |  |  |
|  | *- podatek od piwnic* | *8.000,00* |  | *10.688,69* |  |  |
|  | *- inne (m. innymi prowizje bankowe)* | *5.000,00* |  | *1.142,36* |  |  |
| **2.** | **Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Sp-ni** | **58.000,00** |  | **64.135,12** |  | **118,56** |
| **3.** | **RAZEM KOSZTY NIERUCHOMOŚCI ( 1 + 2 )** | **1.164.300,00** |  | **1.184.329,99** |  | **99.97** |
| 4. | Wynik z roku poprzedniego | + 53.791,49 |  | + 63.352,15 |  |  |
| 5. | Przychody z pożytków nieruchomości i inne | + 17.160,00 |  | + 30.841,20 |  |  |
| **6.** | **RAZEM KOSZTY DO ROZLICZENIA (3 – ( 4 + 5))** | **1.093.348,51** |  | **1.090.136,64** |  | 95,94 |
| **7.** | **RAZEM PRZYCHODY** | **1.105.310,00** |  | **1.133.366,76** |  | 100,63 |
| **8.** | **WYNIK ( 6 – 7 )** | **+ 11.961,49** |  | **+ 43.230,12** |  |  |

**2. Gospodarka mediami**

Koszty gospodarki mediami, tak jak w latach poprzednich, stanowiły w 2014 roku znaczącą pozycję w kosztach ogólnych Spółdzielni a zarazem bezpośrednio wpływających na wysokość opłat eksploatacyjnych *„czynszowych”*.

Tylko za 3 media (wg tabeli 1), tj. *za dostawę wody i odprowadzenie ścieków (poz. 6), wywóz nieczystości (poz. 7) oraz za dostawę energii cieplnej do celów C.O. i C.cw. (poz. 8, 9, 10, 11, 12 i 14),* w skali roku, dla jednego usługodawcy zewnętrznego zapłaciliśmy ok. **3.093 tys.** złotych, tj. ok. **54%** poniesionych kosztów *(5.753.493,68* ***zł.***).

Dane rzeczowo – finansowe w 2014 roku, przedstawiają się następująco:

**1)** **dostawa wody i odprowadzenie ścieków :** w 2014 r. zakupiono **80.321,00 m3** wody

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyszczególnienie** | **Plan** | **Wykonanie** | **%** |
| ***1*** | ***2*** | ***3*** | ***4*** | ***5*** |
| 1. | Koszty zakupu wody i odprowadzenia ścieków | 680.000,00 | 638.441,52 | 93,89 |
| 2. | Naliczona sprzedaż od lok. mieszk. i użytkowych | 680.000,00 | 642.193,18 | 94,44 |
| 3. | **Wynik nadwyżka (+) niedobór ( - )** | **- 0 -** | **+ 3.751,66** |  |

**Koszty** wyniosły: **638.441,52 zł.** *(w 2013 646.473,96 zł )* i były niższe od wpływów   
o **3.751,66 zł.** Kwotę tę rozliczono w eksploatacji podstawowej.

**2)** **wywóz nieczystości** przedstawia się następująco:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyszczególnienie** | **Plan** | **Wykonanie** | **%** |
| ***1*** | ***2*** | ***3*** | ***4*** | ***5*** |
| 1. | Koszty wywozu nieczystości | 260.000,00 | 254.792,00 | 98,00 |
| 2. | Naliczona sprzedaż od lok. mieszk. i użytkow. | 260.000,00 | 254.792,00 | 98,00 |
| 3. | **Wynik nadwyżka (+) niedobór ( - )** | **- 0 -** | **- 0 -** |  |

W związku z wejściem w życie, od 01.07.2013 r., *„Ustawy o utrzymanie czystości i porządku w gminach”*, od drugiego półrocza 2013 r. koszty i opłaty za wywóz nieczystości stałych są wyliczane i rozliczane wg nowych zasad, tj. stawka **8 zł/os.** *(ustalona przez Radę Miasta za śmieci segregowane)* mnożona jest przez ilości zamieszkałych osób w zasobach naszej Sp-ni – co wynika ze składanych do Urzędu Miasta comiesięcznych deklaracji o ilości zamieszkałych osób – a wyliczona z tego kwota przekazywana jest co miesiąc na konto Urzędu Miasta.

**3) energia cieplna do celów centralnego ogrzewania (C.O.)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyszczególnienie** | **Plan** | **Wykonanie** | **%** |
| ***1*** | ***2*** | ***3*** | ***4*** | ***5*** |
| 1. | Koszty zakupu energii cieplnej do C.O. | 1.900.000,00 | 1.583.968,99 | 83,37 |
| 2. | Naliczona sprzedaż od lok. mieszk. i użytkow. | 1.900.000,00 | 2.226.072,82 | 117,16 |
| 3. | **Wynik nadwyżka (+) niedobór ( - )** | **- 0 -** | **+ 642.385,63** |  |

Nadwyżka wpływów nad kosztami w kwocie 642.385,63 zł., (*w 2013r.- 495.920,82 zł.)* – została rozliczona z użytkownikami lokali w m-cu lutym 2015 roku po otrzymaniu indywidualnych rozliczeń kosztów zużycia energii za 2014 rok.

Natomiast koszty zakupu energii cieplnej do c.o. w bud. przy ul. Ludowej 17A   
w 2014 r wyniosły 13.502,03 zł., a wpływy 41.202,00 zł.

Różnicę w wysokości 27.699,97 zł. Sp-nia rozliczyła z użytkownikami lokali w 2014 r. po odczytaniu i samodzielnym wyliczeniu kosztów i wpływów na tej działalności.

**4) energia cieplna do celów podgrzania ciepłej wody (C.cw.) :**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyszczególnienie** | **Plan** | **Wykonanie** | **%** |
| ***1*** | ***2*** | ***3*** | ***4*** | ***5*** |
| 1. | Koszty zakupu energii cieplnej do C.cw. | 670.000,00 | 584.252,57 | 87,20 |
| 2. | Naliczona sprzedaż od lok. mieszk. i użytkow. | 670.000,00 | 584.703,30 | 87,27 |
| 3. | **Wynik nadwyżka (+) niedobór ( - )** | **- 0 -** | **+ 450,73** |  |

**Koszty** energii zużytej na podgrzanie wody (C.cw.) w 2014 r. wyniosły **584.252,57 zł**(*i były niższe niż w 2013r. o 20.530,69 zł.).*

**Wpływy** z wpłat zaliczkowych wyniosły **584.703,80 zł**. Nadwyżka wpływów nad kosztami w kwocie **450,73 zł**. została przeniesiona na koniec 2014 roku do rozliczenia w eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

**5) energia elektryczna części wspólnej**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyszczególnienie** | **Plan** | **Wykonanie** | **%** |
| ***1*** | ***2*** | ***3*** | ***4*** | ***5*** |
| 1. | Koszty zakupu energii elektrycznej *(do oświetl. kl. schod., piwnic, terenów osiedlowych, itp.)* | 70.000,00 | 59.175,88 | 84,54 |
| 2. | Naliczona sprzedaż od lok. mieszk. i użytkow. | 70.000,00 | 61.043,78 | 87,21 |
| 3. | **Wynik nadwyżka (+) niedobór ( - )** | **- 0 -** | **+ 1.867,90** |  |

Różnicę rozliczono w eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

**6) gaz w części wspólnej 17C**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyszczególnienie** | **Plan** | **Wykonanie** | **%** |
| ***1*** | ***2*** | ***3*** | ***4*** | ***5*** |
| 1. | Koszty zakupu gazu  *do ogrz części wspólnej* | 8.000,00 | 3.705,21 | 46,32 |
| 2. | Naliczona sprzedaż od lok. mieszk.. | 8.000,00 | 3.704,84 | 46,32 |
| 3. | **Wynik nadwyżka (+) niedobór ( - )** | **- 0 -** | **- 0,37** |  |

Wynik rozliczono w eksploatacjii utrzymania nieruchomości.

**3. Fundusz remontowy**

Gospodarka funduszem remontowym w roku sprawozdawczym prowadzona była w oparciu o plan rzeczowo - finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą (*Uchwałą nr 1/2014 z 28.01.2014 r.)* uwzględniający spłatę rat kredytu i odsetek od zaciągniętych kredytów termomodernizacyjnych na docieplanie budynków.

Plan ten został poddany korekcie po przeznaczeniu przez W.Z. środków z nadwyżki bilansowej w kwocie 230.604,33 zł.

Podstawowym źródłem wpływów na fundusz remontowy są wpłaty dokonywane w ramach opłat „czynszowych” wg stawek obowiązujących od 01.10.2011 r. po 1,20zł/m2 p.uż./m-c, co stanowi w skali roku 844.397,28 zł.

**Wpływy** na fundusz remontowy wyniosły ogółem **1.115.517,02 zł**, na co złożyły się:

*- wpłaty od lokali mieszkalnych, które w 2014 r. wyniosły 844.397,28 zł.*

*- nadwyżka bilansowa z roku 2013 w wysokości 230.604,33 zł.,*

*- oraz środki z innych źródeł w wysokości 38.875,68 zł., i*

*- środki z firmy ubezpieczeniowej za szkody – 1.639,73 zł.*

W 2014 r. nie braliśmy żadnych pożyczek ani kredytów.

**Wydatki** wyniosły ogółem **959.131,47 zł**. izwiązane były w głównej mierze z kosztami robót termomodernizacyjnych, tj. docieplaniem 3 budynków, za co w 2014 r. opłaciliśmy faktury na łączną kwotę **653.301,00 zł.,** *(za bud. Ludowa 98 – 372.111 zł., za bud. Ludowa 96 – 222.000 zł. i Długa 59 – 59.190 zł.)*, oraz z realizacją planowanych robót remontowych   
i wydatkami związanymi z bieżącymi pracami remontow. na łączną kwotę **295.700,55 zł.**, jak i ze spłatą odsetek od rat kredytów termomodernizacyjnych w kwocie **10.129,92 zł**.

Różnica między wydatkami a wpływami w wysokości **156.385,55 zł.**, została przezna-czona na spłatę rat kredytów termomodernizacyjnych i pożyczki wewnętrznej co pomniej-szyło ujemny wynik na funduszu remontowym do spłaty z lat ubiegłych.

Stan funduszu remontowego na koniec roku 2014 wraz z bilansem otwarcia zamknął się wynikiem ujemnym w wysokości – **552.435,43 zł**.

**Przypomnę,** że w ramach wydatków z funduszu remontowego, pozostają nam jeszcze do spłaty raty 4-ch kredytów termomodernizacyjnych w wysokości 174.491,34 zł + odsetki od tych kredytów.

Szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków środków finansowych z funduszu remontowego przedstawia poniższa tabela:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyszczególnienie** | **Plan** | **Wykonanie** | **%** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| **1.** | **B.O. – stan funduszu na początek roku** | **- 708.820,98** | **- 708.820,98** | 100,0 |
| **2.** | **Wpływy w trakcie roku:**  a) odpis na fundusz remontowy *(art. 6 ust 3 usm)*  b) nadwyżka bilansowa za 2013 r. *(Uchwała WZ)*  d) zwroty z tyt. szkód z firmy ubezp.  e) inne wpływy | 844.400,00  230.000,00  0,00  0,00 | 844.397,28  230.604,33  1.639,73  38.875,68 | 100,0  100,0  100,0  100,0 |
| ***Razem wpływy*** | ***1.074.400,00*** | ***1.115.517,02*** | *103,87* |
| **3.** | **Wydatki z funduszu**  1) wykonawstwo systemem zleconym  w tym:  - przedsięwzięcie termomoderniz. – Lud. 98, 96, Dł.59  - odsetki od kredytu  2) remont oświetl. kl. schod. w bud. Lud. 98, 96, 1M3, Jag.22  3) wymiana stolarki okiennej  4) wymiana zaw. regul. podpinowej cw., co - Lud 100, 98, 96  5) rem. parkingu -1Maja 2A, Lud. 48  f) remont placu zabaw - Ludowa 106  g) remont dachu – na bud. Ar. Kaj. 5, 8  h) rem. instalacji domofonowej –Lud. 48, 98, 104, Jag.24  i) rezerwa remont. - mal. elew. Lud 106, rem.pl.Dł.29, sch.17B  j) wym. drzwi wejściowych - 1Maja 2A, 2B  k) remont dróg i chodników – Długa 29, 1Maja 3  l) remont schodów zewnętrznych - Luowa 17B  ł) remont - malowanie klatek schodowych –Ludowa 104 | 555.540,00  545.540,00  10.000,00  14.000,00  6.000,00  30.000,00  31.500,00  20.000,00  30.000,00  4.500,00  68.088,00  15.000,00  27.000,00  3.000,00  56.376,00 | 663.430,92  653.301,00  10.129,92  17.290,92  6.699,00  33.743,40  19.020,43  23.100,00  48.607,72  21.473,78  26.209,90  15.571,44  24.655,96  2.952,00  56.376,00 | 119,42  119,75  101,30  123,51  111,65  112,48  60,38  115,50  162,03  168,75  38,49  103,81  91,32  98,40  100,00 |
| ***Razem wydatki*** | ***871.004,00*** | ***959.131,47*** | ***110,12*** |
|  | **B.Z. Stan funduszu na koniec roku (wynik)** | **- 505.424,98** | **- 552.435,43** | **109,30** |

**4. Zaległości w opłatach "czynszowych"**

Na dzień 31.12.2014 roku zaległości wyniosły ogółem **232.259,20zł.,** co stanowi 3,75% w stosunku do naliczenia rocznego „czynszów” z lokali mieszkalnych, w tym:

- od lokali mieszkalnych - 214.851,78 zł, tj. 92,40 % ogólnych zaległości,

- od lokali użytkowych - 17.766,42 zł, tj. 7,60 % ogólnych zaległości

**Struktura zaległości za lokale mieszkalne na 31.12.2014 r.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Okres zaległości** | **Ilość osób/lokali** | **Kwota w zł.** | **% zaległości od lokali mieszkalnych** |
| mniej niż 1 miesiąc  1 - 2 m-czne  2 - 3 m-czne  powyżej 3 miesięcy | 538  33  20  29 | 34.709,30  16.876,47  20.282,26  142.983,75 | 16,16  7,85  9,44  66,55 |
| **Ogółem:** | **620** | **214.851,78** | **100 %** |

**Struktura zaległości za lokale użytkowe na 31.12.2014 r.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Okres zaległości** | **osoby/użytkownicy** | **Kwota w zł.** | **% zaległości od lokali użytkowych** |
| 1 m-czne  2 m-czne  3 m-czne  Powyżej 3 m-cy | 7  8  4  3 | 266,53  288,90  1.067,32  16.054,67 | 1,51  1,63  6,04  90,82 |
| **Ogółem:** | **22** | **26.912,16** | **100 %** |

Z analizy wykazu zadłużeń wynika, że najliczniejszą grupę stanowią osoby posiadające zadłużenie poniżej 1 miesiąca, jest ich aż 538 osób, ale ta sytuacja wystąpiła w związku z rozliczeniem zużytej wody za IV kwartał, gdzie odczyty wodomierzy zostały wykonane na koniec grudnia, a wyniki rozliczenia doliczono mieszkańcom do czynszu w styczniu 2015r.

Zadłużenia od l do 3 m-cy, posiadało łącznie 53 rodziny, na łączną kwotę 37.158,73 zł,   
co stanowi 17,30% całego zadłużenia od lokali mieszkalnych.

Natomiast zadłużenie powyżej 3 m-cy posiadało 29 użytkowników lokali mieszkalnych na łączną kwotę 142.983,75 zł – co stanowi aż 66,55 % całego zadłużenia od lokali mieszk.

W większości przypadków zadłużenia wynikają z niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat, tj. nie są wpłacane do 15 dnia każdego miesiąca z góry.

**5. Windykacja zaległości "czynszowych"**

Dążąc do minimalizacji zadłużeń, Zarząd i Rada Nadzorcza sukcesywnie analizowały ich stan oraz podejmowały decyzje i działania mające na celu poprawę płatności i ściągalności.

Podobnie jak w latach poprzednich tak i w 2014 roku prowadzone były wszelkie prawnie dozwolone i wypracowane procedury windykacyjne w stosunku do dłużników

Realizacja przedstawia się następująco:

* na bieżąco informowaliśmy o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego,
* wzywaliśmy i przeprowadzaliśmy z dłużnikami indywidualne rozmowy w biurze Sp-ni,
* na wnioski zadłużonych rozkładaliśmy zaległości do spłaty ratalnej,
* wnioskowaliśmy do Rady Nadzorczej o przeprowadzenie rozmów z osobami, które nie realizowały swoich deklaracji składanych Zarządowi,
* wysłano 178 *(225 - w 2013 r.)* wezwań do zapłaty,
* w koniecznych przypadkach kierowaliśmy sprawy na drogę postępowania sądowego, tj. do sądu skierowano 9 dłużników – uzyskaliśmy 9 prawom. wyroków sądowych, z tego:

– 2 skierowano do egzekucji przez Komornika,

– 6 dłużników po otrzymaniu nakazu zapłaty złożyło oświadczenie, że będą spłacać zaległość w ratach wraz z czynszem bieżącym – do Komornika nie kierowano,

– 1 prawomocny nakaz zapłaty został skierowany do Komornika w 2015 r.

* występowaliśmy o wskazanie lokali socjalnych dla osób z wyrokami eksmisyjnymi.

Do realizacji posiadaliśmy 2 wyroki eksmisyjne dot. mieszkań lokatorskich.

* jeden wyrok został zrealizowany w listopadzie 2013 r., tj. odzyskaliśmy mieszkanie a rozliczenie długu nastąpiło w I kw. 2014 r. po przeprowadzonym przetargu.
* drugi wyrok – w wyniku wskazania lokalu socjalnego przez Urząd Miasta (ZGM) w styczniu 2015 r. – został zrealizowany w bieżącym roku, tj. dłużnik z najwyższym zadłużeniem otrzymał lokal socjalny i w marcu 2015 r. przekazał klucze od mieszkania i opuścił nasze zasoby – dług zostanie odzyskany po przeprowadzonym przetargu w b.r. *(2015 r.)*.
* na jedno mieszkanie własnościowe została założona hipoteka przymusowa,
* jedna osoba została wykluczona z rejestru członków, co było kontynuacją działań windykacyjnych z roku 2013 przy biernej postawie członka.

Pragniemy zapewnić, że pomimo występującego zadłużenia z tytułu opłat „czynszowych” płynność finansowa Sp-ni jest dobra i nie stanowi zagrożenia dla terminowego regulowania zobowiązań Spółdzielni wobec swoich kontrahentów.

Zaległości są zaewidencjonowane na koncie należności i tą kwotą nie są obciążeni pozostali członkowie. Od nieterminowych opłat naliczane są odsetki za zwłokę, co powinno mobilizować do terminowej wpłaty.

Analizując dodatki mieszkaniowe obserwujemy, że na przestrzeni 10 lat, tj. 2004 - 2014 ilość osób otrzymujących dodatek z roku na rok maleje.

Dla przykładu podam, że w 2004 dodatek otrzymywało 178 rodzin, natomiast w 2014 tylko 50, tj. prawie 4-krotnie mniej, a w stosunku do wszystkich 1170 rodzin zamieszkałych w naszych zasobach, stanowi to tylko 4,27 % rodzin.

**Szanowni Państwo !**

Przedstawione w sprawozdaniu finansowym informacje jak i osiągnięte wyniki pozwalają na stwierdzenie, że **sytuacja finansowa Spółdzielni jest ustabilizowana i nie ma na dzień dzisiejszy żadnych zagrożeń w kontynuowaniu jej działalności.**

Dziękując za uwagę, wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o podjęcie uchwał w sprawie:

1) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni (bilansu) za 2014 rok, oraz

2) dokonania podziału nadwyżki bilansowej Sp-ni za 2014 r., w wysokości **274.704,25 zł. netto**, – uzyskanej z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

Zarząd i Rada Nadzorcza proponuje, a zarazem wnioskuje, aby nadwyżkę bilansową z działalności Spółdzielni w wysokości **274.704,25 zł.** przeznaczyć w całości:

**- na fundusz remontowy** wszystkich nieruchomości wg wskaźnika na m2, w zakresie obciążającym członków, co z uwagi na trwające prace termomodernizacyjne, wpłynie na zwiększenie środków funduszu i jego płynność.

Wysokie Mazowieckie 25.03.2015 rok.

*Niniejsze Sprawozdanie wraz z załącznikami, które w dniu dzisiejszym przedkładamy,*

*będzie wyłożone w biurze Spółdzielni do wglądu członków Spółdzielni*

*w dniach pracy biura od 07 kwietnia b.r do dnia obrad Walnego Zgromadzenia.*