Sprawozdanie

z działalności finansowej

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**w**

WYSOKIEM MAZOWIECKIEM

**za 2017 rok**

Wysokie Mazowieckie – kwiecień 2018 rok.

**SPRAWOZDANIE**

**z działalności finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem**

**za 2017 rok.**

Działalność finansowa Spółdzielni w 2017 roku, prowadzona była na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom, na podstawie planu gospodarczo - finansowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą *(uchwałą nr 13/2016 z 28.12.2016 r.).*

Szczegółowe dane liczbowe, obrazujące sytuację majątkową, finansową i gospodarczą za rok sprawozdawczy, przedstawia **roczne Sprawozdanie finansowe,** sporządzone na podstawie przepisów ustawy o rachunkowości, składające się z:

1) bilansu;

2) rachunku zysków i strat;

3) informacji dodatkowej.

Zostało ono sporządzone na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych, tj. na dzień 31.12.2017 r., stosując zasady określone w ustawie o rachunkowości oraz zasady *(polityki)* rachunkowości ustalone i wprowadzone do stosowania w naszej Spółdzielni przez Zarząd.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej, zostało ono poddane badaniu przez Komisję Rewizyjną Rady, która sporządziła Opinię oraz Informację z badania i przedłożyła je, wraz ze Sprawo-zdaniem, na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 18.04.2018 roku na którym Rada przyjęła w/w dokumenty Uchwałą nr 5/2018. Dokumenty te stanowią załącznikido 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 2017.

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

ad. 1) **Bilans,** po stronie aktywów i pasywów, na dzień 31.12.2017 roku, zamknął się sumą **20.760.435,13** **zł;**

ad. 2) **Rachunek zysków i strat,** obejmujący okres od l stycznia do 31 grudnia 2017 r. wykazuje:

**a) nadwyżkę kosztów nad przychodami,** z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w zakresie, gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) w wysokości 2.345,42 zł. za 2017 r. Uwzględniając wynik z roku ubiegłego (B.O. 2017) nadwyżka przychodów nad kosztami, w skali całej Spółdzielni, na koniec 2017 r. wynosi **76.751,70 zł.**

*W rozbiciu na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco:*

***Nieruchomość*** ***za 2017 rok******z B.O. 2017 roku.***

*Nieruchomość I - + 4.616,31 zł. + 27.758,10 zł.*

*Nieruchomość II - - 3.985,07 zł., + 27.017,55 zł.*

*Nieruchomość III - + 2.687,24 zł., - 2.013,99 zł.*

*Nieruchomość IV - - 3.121,32 zł, - 982,44 zł.*

*Nieruchomość V - - 1.162,62 zł, - 6.129,62 zł.*

*Nieruchomość VI - - 4.935,54 zł., + 26.775,09 zł.*

*Nieruchomość VII - + 2.535,70 zł., + 4.210,47 zł.*

*Nieruchomość VIII - + 2.808,19 zł,. + 5.907,02 zł.*

*Nieruchomość X - - 1.788,31 zł, - 5.790.48 zł.*

***Razem w skali Sp-ni: - 2.345,42 zł. + 76.751,70 zł.***

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

**b)** **zysk netto,** uzyskany z pozostałej własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, w 2017r wynosi **228.386,78 zł netto**, który na 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 księgowa majątku trwałego,** wg stanu na dzień 31.12.2017 r. wynosi:

**netto 15.724.519,05 zł.** i w stosunku do roku ubiegłego zwiększyła się ogółem **o 728.589,43 zł.**

Wartość majątku trwałego w 2017 r. zmniejszyła się z tytułu:

- umorzenia i amortyzacji środków trwałych, oraz

- ustanowienia odrębnej własności 8 lokali mieszkalnych co wpłynęło na zmniejszenie wartość majątku trwałego i zmniejszenia udziału Spółdzielni w wieczystym użytkowaniu gruntów.

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.

Ponadto w 2017 roku zakupiono nowy grunt pod budowę bloków mieszkalnych i z tego tytułu wartość środków trwałych wzrosła o kwotę 1.007.210,00 zł.

**Zobowiązania kredytowe** wobec banków, tj. kredyty inwestycyjne pozostające w spłacie, na koniec roku stanowiły łączną kwotę **1.218.464,41 zł,** i z roku na rok, poprzez spłatę rat kredytów i odsetek przez członków jak i Spółdzielnię, sukcesywnie zmniejszają się *(kredyty inwestycyjne zaciągnięte do 1992 r. na budowę bloków wynoszą 218.464,41 zł (z 7 lokali mieszkalnych z niespłaconym kr**edytem tzw. „starego portfela”), a inwestycyjny na* *zakup terenów pod budowę* *nowych bloków w wysokości 1.000.000,00 zł.).*

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

**Koszty ogółem** gospodarki zasobami *(w tym media)* wraz z pozostałymi kosztami operacyjnymi i kosztami dodatkowych pożytków Spółdzielni, wyniosły **5.556.477,78 zł.**

**Przychody ogółem** *(w tym media)* wraz z pożytkami Sp-ni z własnej działalności gospodarczej, uzyskane zostały w kwocie **5.829.443,14 zł.** Wystąpiła nadwyżka w wysokości **272.965,36 zł.**

**Rezultaty gospodarcze i ekonomiczno-finansowe w 2017 r. przedstawia poniższa tabela:**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyszczególnienie** | **Plan** | **Poniesione koszty** | **Przychody** | **Wynik**  **nadwyżka ( + ) niedobór ( - )** | |
| ***1*** | ***2*** | ***3*** | ***4*** | ***5*** | ***6*** | |
| **1.** | **Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2017 r**  **B.0. 2017 r.**  **Wynik z uwzględnieniem B.0. 2017 r.** | **2.482.812,65**  **0,00** | **2.444.229,33 0,00 2.444.229,33** | **2.441.883,91 79.097,12 2.520.981,03** | **- 2.345,42**  **+ 79.097,12**  **+ 76.751,70** | |
|  | **w tym:** |  |  |  |  | |
|  | 1) - lokali mieszkalnych w 2017 r. | 1.295.604,65 | 1.281.989,86 | 1.218.880,99 | -63.108,87 | |
|  | *2) -* Saldo podatków od piwnic | 0,00 | 10.486,21 | 0,00 | -10.486,21 | |
|  | ***razem poz. 1 +2:*** | ***1.295.604,65*** | ***1.292.476,07*** | ***1.218.880,99*** | **- *73.595,08*** | |
|  | 3) - garaże spól. wlasn. i blaszane, parkingi, piwnice, | 51.800,00 | 34.574,07 | 61.971,10 | + 27.397,03 | |
|  | 4) - naliczenie na fund. remont, od lok. mieszk. | 844.400,00 | 844.397,28 | 844.397,28 | 0.00 | |
|  | 5) - naliczenie na wodomierze | 40.900,00 | 40.633,60 | 40.633,60 | 0,00 | |
|  | 6) - sprzątanie klatek | 127.108,00 | 108.188,64 | 126.252,00 | 18.063,36 | |
|  | 7) - telewizja pakiet podst. Multimedia i Hajnówka | 13.500,00 | 13.687,66 | 13.714,33 | + 26,67 | |
|  | 8) - domofony | 29.000,00 | 30.642,40 | 24.734,72 | - 5.907,68 | |
|  | 9) - podatki i opłaty | 76.000,00 | 75.519,05 | 75.519,05 | 0.00 | |
|  | 1 1)- utrzymanie dźwigu i abonament telefon. | 4.500,00 | 3.948,58 | 4.194,00 | + 245,42 | |
|  | 12) - zimna woda i kanalizacja-saldo | 0,00 | 0,00 | 17.464,36 | + 17.464,36 | |
|  | 13) - energia elektryczna- saldo | 0,00 | 0,00 | 14.122,48 | + 14.122,48 | |
|  | 14) - energia c.o. bud. 17C - saldo | 0,00 | 6,42 | 0,00 | -6,42 | |
|  | 15) - oplata stała c.o. lok. mieszk. w bud. 17A - saldo | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
|  | 16) - podgrzanie wody w lok. mieszk.. -saldo | 0,00 | 155,56 | 0,00 | - 155,56 | |
|  | **Razem pozycje od ( 3 do 16)** | **1.187.208,00** | **1.151.753,26** | **1.223.002,92** | **+ 71.249,66** | |
| **Pozostała własna działalność Spółdzielni *(art. 5 usm)*** | | | | | | |
| **2.** | Pozostałe koszty i przychody z działalności SM  Media  Wynik GZM | 187.800,00 | 180.083,16  - 31.832.26  148.250,90 | 375.800,94  - 31.832.26  343.968,68 | + 195.717,78 | |
| **3.** | Pozostałe koszty i przychody operacyjne i finansowe | 6.000,00 | 8.625,71 | 88.218,71 | + 79.593,00 |
| *Razem pozycje 2 + 3* | | *193.800,00* | *156.876.61* | *432.187,39* | *+275.310,78* |
| **4.** | Podatek dochodowy wylicz, wg Ustawy o PDOP | 0,00 | 46.924,00 | 0,00 | *-* 46.924,00 |
|  | Wynik GZM | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **5.** | Zmniejszenie obowiązkowe zysku | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **Razem pozycja 2 + 3 + 4 + 5** | | **193.800,00** | **203.800,61** | **432.187,39** | **+ 228.386,78** |
| **Media (dostawa)** | | | | | |
| 6. | Dostawa wody i odprow. ścieków i odcz wod.- lok. miesz. | 630.000,00 | 577.253,20 | 577.253,20 | 0,00 |
| 6a. | Dostawa wody i odprow. ścieków - lok. użytk. |  | 2.499,42 | 2.499,42 | 0,00 |
| 7. | Wywóz odpadów komunalnych | 255.000,00 | 239.536,00 | 239.536,00 | 0,00 |
| 8. | Energia cieplna na c. o.-lok. mieszk. | 1.690.000,00 | 1.518.947,79 | 1.518.947,79 | 0,00 |
| S | Energia cieplna na c.o.-lok. użytk.. |  | 5.573,39 | 5.573,39 | 0,00 |
| 9. | Energia cieplna na podgrzanie cieplej wody-lok. mieś | 615.000,00 | 514.857,25 | 514.857,25 | 0,00 |
| 9. | Energia cieplna na podgrz. ciepł. wody-lok. użytk. |  | 1.984,18 | 1.984,18 | 0,00 |
| 10. | Energia cieplna 1 7C (ogrzew. gazowe cz. wspólna) | 7.000,00 | 6.399,42 | 6.399,42 | 0,00 |
| 11. | Energia cieplna - opłata zm. i stalą - lok. mieszk. -17A | 20.000,00 | 13.415,25 | 13.415,25 | 0,00 |
| 12. | Energia cieplna - opłata zm. i stalą — lok. użyt. -17A | 10.000,00 | 5.663,92 | 5.663,92 | 0,00 |
| 12. | Wentylacja- 17A-lok. użyt. | 3.000,00 | 924,03 | 924,03 | 0,00 |
| 13. | Energia elektryczna - lokale mieszk. | 60.000,00 | 43.378,88 | 43.378,88 | 0,00 |
| 13. | Energia elektryczna- lok. użytk. |  | 1.465,57 | 1.465,57 | 0,00 |
| **Razem pozycje od 6 do 13** | | **3.293.000,00** | **2.931.898,30 - 161.98 2.931.736,32** | **2.931.898,30 - 161.98 2.931.736,32** | 0,00  0,00  0,00 |
| 14. | Usługi konserw, i pozost. przych. koszt, konserw. | 0,00 | 23.635,52 | 23.635,52 | 0,00 |
| **OGÓŁEM** | | **0,00** | **5.556.477,78** | **5.829.443,14** | **272.965,36** |
| ***Razem poz. 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10,11,12,13,14 (z rach. zysk. i strat)*** | | ***5.927.612,65*** | ***5.547.852,07*** | ***5.741.224,43*** | **+ *193.372,36*** |

**Opłacone faktury w 2017 r. dla ZWK i EC za media:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | Woda i odprowadzenie ścieków |  | 567.066,75 | 567.066,75 |  |
| 2. | Energia cieplna na c.o. |  | 1.511.058,10 | 1.511.058,10 |  |
| 3. | Energia cieplna na c.o. - 17A |  | 20.194,82 | 20.194,82 |  |
| 4. | Energia cieplna na cele wentylacji - 17A |  | 1.135,22 | 1.135,22 |  |
| 5. | Energia cieplna na c.c.w. |  | 517.297,99 | 517.297,99 |  |
| **Razem** | |  | **2.616.752,88** | **2.616.752,88** |  |

**Na konto Urzędu Miasta w 2017 r. za wywóz nieczystości wpłacono:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 6. | Gospodarka odpadami komunalnymi |  | 239.536,00 | 239.536,00 | 0,00 |
| **Ogółem** | |  | **2.856.288,88** | **2.856.288,88** |  |

Jak z powyższych tabel wynika Spółdzielnia uzyskała dobre relacje ekonomiczno-finansowe   
i skutecznie rozwiązywała występujące zagrożenia w jej gospodarce.

Podkreślenia wymagają fakty, dotyczące przychodów, że:

- pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, po opłaceniu należnych podatków i odjęciu kosztów, wyniosły **228.386,78** **zł. netto,**

- nadwyżka wpływów nad kosztami w poz*. „Energia cieplna na c.o.”* w kwocie **685.083,25 zł**, została przeniesiona do rozliczenia w 2018 r. i została rozliczona z mieszkańcami w lutym b.r.

- stawka eksploatacji bieżącej - ustalona od 01.03.2016 r. na poszczególnych nieruchomościach, *(wzrosła średnio tylko o 6 gr. na m2/p.uż/m-c w zależności od wyników danej nieruchomości)* obowiązuje do dnia dzisiejszego, tj. już 3 rok i wynosi średnio 1,68 zł/m2/m-c.

- odpis na fundusz remontowy, obowiązujący od 1.10.2011 r. w wysokości l,20 zł/m2/m-c,   
i pomimo coraz większych kosztów oraz potrzeb remontowych i oczekiwań mieszkańców, tak jak w latach ubiegłych tak i w 2017 roku pozostał na tym samym nie zmienionym poziomie, tj. obowiązuje już od 7 lat bez podwyżki.

Zarząd zgodnie z Art.41 p-kt l i 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :

1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości, oraz

2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem wszystkich dodatkowych wpływów i wydatków tych nieruchomości

i w związku z tym 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 2017 rok dla danej nieruchomości.

Podstawowe wyniki w główniejszych dziedzinach działalności w skali Spółdzielni w 2017 r. przedstawiają się następująco:

**1. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości**

**Koszty** poniesione na rzecz lokali mieszkalnych, w całych zasobach, wyniosły **1.292.476,07 zł,** ale biorąc pod uwagę dodatni wynik na GZM z 2016 r. *(79.097,12 zł.)* i uzyskane przychody z nieruchomości oraz inne dochody *(71.249,66 zł.)*, koszty do rozliczenia pozostały w wysokości **1.142.129,29 zł**,

**Przychody,** w zakresie eksploatacji podstawowej, wyniosły **1.218.880,99 zł.**

W wyniku czego do rozliczenia w 2018 r, *zgodnie z art. 6 ust.1* *usm,* pozostała kwota nadwyżki w wysokości **+ 76.751,70** **zł** narastająco, a za sam 2017 r. wynik ukształtował się w wysokości - **2.345,42 zł.**

**Wpływy** od lokali mieszkalnych, w okresie sprawozdawczym były naliczane i pobierane wg stawek obowiązujących od 01.03.2016 r., tj. od członków średnio 1,68 zł./m2/m-c, a dla osób nie będących członkami stawka była wyższa o 0,33 zł./m2/m-c.

Dla członków obowiązywały stawki wg wyliczenia na poszczególne nieruchomości, i tak:

**I** **Nieruchomość - 1.68 zł/m2/m-c** **VI Nieruchomość - l,68 zł/m2/m-c**

**II** **Nieruchomość - 1,61 zł/m2/m-c** **VII Nieruchomość - 1,69 zł/m2/m-c**

**III** **Nieruchomość - 1,68 zł/m2/m-c** **VIII Nieruchomość - 1,68 zł/m2/m-c**

**IV** **Nieruchomość - 1,68 zl/m2/m-c**  **X Nieruchomość - 1,82 zł/m2/m-c**

**V** **Nieruchomość - 1,62 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:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyszczególnienie** | **PLAN**  **na 2017 r. ogółem** | | **WYKONANIE**  **za rok 20 17 r.** | | ***%* Wykon.** |
|  |  | **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** | **1.198.900,00** |  | **1.209.043,20** |  | 100,85 |
|  | 1) Konserwacje i naprawy, w tym: | 298.000,00 |  | 333.587,96 |  |  |
|  | - *utrzymanie sieci i instalacji wewnętrznych* | *101.000,00* |  | *127.442,93* |  |  |
|  | *- prace na rzecz utrzym. stany technicznego budynków* | *59000,00* |  | *46.890,88* |  |  |
|  | *- zimowe utrzymanie nieruchomości* | *11.000,00* |  | *14.830,59* |  |  |
|  | *- letnie utrzymanie zieleni i malej architektury* | *127.000,00* |  | *144.423,56* |  |  |
|  | 2) Przeglądy techniczne wynikające z przepisów Pr. Budowl. | 24.000,00 |  | 19.238,73 |  |  |
|  | 3) Amortyzacja | 400,00 |  | 8.882,00 |  |  |
|  | 4) Koszty utrzymania porządku i czystości zasób. m. nieruch. | 102.000,00 |  | 103.418,90 |  |  |
|  | 5) Obsługa administr.-eksploat.-tech. zasób. m. nieruch. | 171.000,00 |  | 163.146,94 |  |  |
|  | 6) Koszty ubezpieczenia nieruchomości | 17.500,00 |  | 17.766,00 |  |  |
|  | 7) Koszty ogólne Spółdzielni | 575.000,00 |  | 552.450,89 |  |  |
|  | 8) Pozostałe koszty eksploatacji i inne usługi | 11.000,00 |  | 10.551,78 |  |  |
|  | *- podatek od piwnic* | *11.000,00* |  | *10. 486,21* |  |  |
|  | *- inne (m. innymi prowizje bankowe)* | *0,00* |  | *65,57* |  |  |
| **2.** | **Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Sp-ni** | **85.000,00** |  | **83.432,87** |  | 98,16 |
| **3.** | **RAZEM KOSZTY NIERUCHOMOŚCI ( 1 + 2 )** | **1.283.900,00** |  | **1.292.476,07** |  | 100,67 |
| **4.** | Wynik z roku poprzedniego | + 55.864,45 |  | + 79.097,12 |  |  |
| **5.** | Przychody z pożytków nieruchomości i inne | +42.000,00 |  | + 71.249,66 |  |  |
| **6.** | **RAZEM KOSZTY DO ROZLICZENIA (3 - ( 4 + 5)** | **1.186.035,55** |  | **1.142.129,29** |  | 96,30 |
| **7.** | **RAZEM PRZYCHODY** | **1.178.500,00** |  | **1.218.880,99** |  | 10,43 |
| **8.** | **WYNIK (6-7)** | **- 7.535,55** |  | **+ 76.751,70** |  |  |

**2. Gospodarka mediami**

Koszty gospodarki mediami, tak jak w latach poprzednich, stanowiły w 2017 roku znaczącą pozycję w kosztach ogólnych Spółdzielni a zarazem bezpośrednio wpływających na wysokość opłat eksploatacyjnych, tzw. „ *czynszowych ".*

Tylko za 3 media, tj. *za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, dostawę energii cieplnej do celów C. O. i C.cw. oraz za wywóz nieczystości,* w skali roku, dla usługodawców zewnętrznych zapłaciliśmy ok. **2,9** **milionów** złotych, tj. ok. **51,5%** poniesionych kosztów.

Dane rzeczowo - finansowe w 2017 roku, przedstawiają się następująco:

**1) dostawa wody i odprowadzenie ścieków:**

W 2017 roku zakupiono łącznie **71.973 m3** wody i w porównaniu do roku 2016 *(75.456 m3)* zakupiono mniej o 3.483 m3 tj.o 4,84% mniej,a w porównaniu do 2015 r. *(74.142 m3)* mniej o 2.169 m3, tj. spadło o 3,01 %.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyszczególnienie** | **Plan** | **Wykonanie** | **%** |
| ***1*** | ***2*** | ***3*** | ***4*** | ***5*** |
| **1.** | Koszty zakupu wody i odprowadzenia ścieków | 630.000,00 | 579.752,62 | 92,02 |
| **2.** | Naliczona sprzedaż od lok. mieszk. i użytków. | 630.000,00 | 597.216,98 | 94,80 |
| **3.** | **Wynik nadwyżka (+) niedobór ( - )** | **-0-** | **+ 17.464,36** |  |

**Koszty** wyniosły: **579.752,62 zł.** *(w 2015 r -595.002.07 zł, a w 2016 r. 606.997,38 zł.)* i były niższe od wpływów o 17.464,36 zł. Kwotę tę rozliczono w eksploatacji podstawowej w 2017 r.

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

W związku z wejściem w życie Ustawy o utrzymanie czystości i porządku w gminach,   
od l lipca 2013 r. wywóz nieczystości jest rozliczany wg nowych zasad. Spółdzielnia składa co miesiąc deklaracje do Urzędu Miasta o ilości zamieszkałych osób w zasobach Spółdzielni   
i przekazuje co miesiąc do Urzędu wyliczone z tego kwoty wg stawki za odpady segregowane w wysokości 8,00 zł/osoby. Powyższa stawka obowiązuje do nadal.

Koszty wywozu nieczystości i naliczenia przedstawiają się następująco:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyszczególnienie** | **Plan** | **Wykonanie** | **%** |
| ***1*** | ***2*** | ***3*** | ***4*** | ***5*** |
| **1.** | Koszty wywozu nieczystości | 255.000,00 | 239.536,00 | 93,94 |
| **2.** | Naliczona sprzedaż od lok. mieszk. i użytków. | 255.000,00 | 239.536,00 | 93,94 |
| **3.** | **Wynik nadwyżka (+) niedobór ( - )** | **-0-** | **-0-** |  |

Opłata za odpady komunalne w m-cu grudniu 2017 roku odprowadzona była od 2470 osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni.

**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. | 1.690.000,00 | 1.518.947,79 | 89,88 |
| **2.** | Naliczona sprzedaż od lok. mieszk. . | 1.690.000,00 | 2.204.031,04 | 130,42 |
| **3.** | **Wynik nadwyżka (+) niedobór ( - )** | **-0-** | **+ 685.083,25** |  |

Nadwyżka wpływów nad kosztami w kwocie **682.785,92 zł** z lokali mieszk. i **2.297,33 zł.** z lokali użytkowych (w *2016 - 630.759,71 zł.; w 2015r - 696.214,67 zł.)* - została rozliczona z użytkownikami lokali w lutym 2018 r, tj. po otrzymaniu indywidualnych rozliczeń kosztów zużycia energii za 2017 rok.

Natomiast koszty zakupu energii cieplnej do C.O. w bud. przy ul. Ludowej 17A w 2017 r wyniosły **19.079,17 zł.** Po odczytaniu i samodzielnym wyliczeniu kosztów i wpływów na poszczególne lokale - różnice wynikające z tego rozliczenia, Spółdzielnia rozliczyła z użytkownikami lokali w styczniu 2018 roku.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyszczególnienie** | **Plan** | **Wykonanie** | **%** |
| ***1*** | ***2*** | ***3*** | ***4*** | **5** |
| **1.** | Koszty zakupu energii cieplnej do C.cw. | 615.000,00 | 516.841,43 | 84,04 |
| **2.** | Naliczona sprzedaż od lok. mieszk. i użytków. | 615.000,00 | 516.685,87 | 84,01 |
| **3.** | **Wynik nadwyżka (+) niedobór ( - )** | **-0-** | **- 155,56** |  |

**Koszty** energii zużytej na podgrzanie wody (C. cw.) w 2017 roku wyniosły **516.841,43 zł.**   
*(były niższe niż w 2016 r. o 54.275,69 zł.).*

**Wpływy** z wpłat zaliczkowych wyniosły **516.685,87 zł**. Wystąpiła nadwyżka kosztów nad wpływami w kwocie - 155,56 zł. Wynik ten przeniesiono na koniec roku 2017 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. schód. piwnic, terenów osiedlowych, itp.)* | 60.000,00 | 44.844,45 | 74,74 |
| **2.** | Naliczona sprzedaż od lok. mieszk. i użytków. | 60.000,00 | 58.966,93 | 98,28 |
| **3.** | **Wynik nadwyżka (+) niedobór ( - )** | -0- | **+ 14.122,48** |  |

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 ogrzewania części wspólnej* | 7.000,00 | 6.399,42 | 91,28 |
| **2.** | Naliczona sprzedaż od lok. mieszk.. | 7.000,00 | 6.393,00 | 91,33 |
| **3.** | **Wynik nadwyżka (+) niedobór ( - )** | -0- | **-6,42** |  |

Wynik rozliczono w eksploatacji i 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 3/2017 z 30.03.2017 r)* uwzględniający spłatę rat kredytu i odsetek od zaciągniętych kredytów termomodernizacyjnych i pożyczek na docieplanie budynków.

Plan ten został poddany korekcie po przeznaczeniu przez Walne Zgromadzenie *(Uchwałą Nr 3/2017 z dn. 26.04.2017 r.)* środków z nadwyżki bilansowej w kwocie 94.308,76 zł.

Podstawowym źródłem wpływów na fundusz remontowy stanowiły wpłaty dokonywane w ramach opłat „czynszowych" wg stawek obowiązuj. od 01.10.2011 r. po 1,20 zł./m2 p.uż./m-c.

**Wpływy** na fundusz remontowy wyniosły ogółem **938.706,04 zł.,** na co złożyły się:

- *wpłaty od lokali mieszkalnych, które w 2017 r. wyniosły 844.397,28 zł.*

*- nadwyżka bilansowa z roku 2016 w wysokości 94.308,76 zł.,*

W 2017 r. nie braliśmy żadnych kredytów na docieplenie budynków

**Wydatki** ogółem wyniosły **1.039.920,27 zł., w tym:**

- **798.039,27 zł.**- na realizację planowanych robót termomodernizacyjnych, 3 budynków   
*(1 Maja 2C, 1Maja 1 i Długa 29),)* oraz innych planowanych prac remontowych na kwotę 241.881,00 zł, *(m.in. takich jak: remont oświetlenia i malowanie klatek schodowych, wym. stolarki okiennej, remont dróg osiedlowych, chodników i parkingów, dachów, instalacji domofonowej itp.),*

Stan funduszu na koniec roku 2017 wraz z bilansem otwarcia (B.O.) zamknął się wynikiem ujemnym w wysokości **- 164.435,47 zł.**

W ramach wydatków z funduszu remontowego, w m-cu lipcu 2017 r., spłaciliśmy ostatnie kredyty termomodernizacyjne.

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyszczególnienie** | **Plan** | **Wykonanie** | **%** |
| ***1*** | ***2*** | ***3*** | ***4*** | **5** |
| **I.1.** | **B. O. - stan funduszu na początek roku** | **- 63.221,24** | **- 63.221,24** | **0,00** |
| **1.** | **Wpływv na fundusz w trakcie roku:**  a) odpis na fundusz remontowy *(art. 6 ust 3 usm)*  b) nadwyżka bilansowa za 2016 r. *(Uchwala W.Z.)*  c) zwroty z tyt. szkód z firmy ubezpieczeniowych | **938.706,04**  844.400,00  94.308,76  0,00 | **938.706,04**  844.397,28  94.308,76  0,00 | **100,00**  100,00  100,00  0,00 |
| **2.** | **Wydatki z funduszu**  1) wykonawstwo systemem zleconym  w tym:  - przedsięwzięcie termomodernizacyjne - (1 Maj 2C, 1 M l, Dł.29)  - odsetki od kredytu  2) remont oświetl. na kl. schód. w bud. (Lud. 72,74,100,78,1M2E ,H)  3) wymiana stolarki okiennej  4) ocieplenie stropodachów ( 1Maja 2C, 2D )  5) świadectwa energetyczne (1Maja 2D, Długa 59)  6) czyszczenie elewacji ( Ludowa 74, Ar. Kraj. 5).  7) remont dachu - na bud. (Ludowa 78)  8) remont instalacji domofonowej (Ar. Kraj. 5)  9) remont instalacji wewnętrznej  10) wym. drzwi wejściowych - (Długa 57)  11) remont dróg i chodników - (1Maja 2E, 2G, Ludowa 104 - 106)  12) remont sieci i instalacji kanalizacyjn. - (Ludowa 76-74, 1Maj 2E)  13) malowanie klatek schodowych - (Jagiellońska 22)  14) rezerwa remontowa, w tym wym. wyn. ruszt. bud. lego | 751.000,00  750.000,00  1.000,00  5.000,00  0,00  0,00  0,00  30.000,00  50.000,00  14.000,00  0,00  13.000,00  105.000,00  17.000,00  35.808,00  10.875,00 | 798.039,27  797.871,03  168,24  12.550,68  2.466,00  10.834,56  4.657,15  0,00  7.366,15  7.215,20  0,00  12.618,72  123.521,82  19.768,00  35.808,00  5.074,72 | 106,26  106,38  16,82  251,01  0,00  0,00  0,00  14,73  51,54  0,00  97,07  119,54  116,28  100,00  93,65 |
| **Razem wydatki na remonty:** | **1.031.200,00** | **1.039.920,27** | **100,85** |
| **3.** | **Spłata rat kredytu i odsetek oraz pożyczek** | **25.000,00** | **0,00** |  |
| **I.2.** | **B.Z. Stan funduszu lokali mieszk. na koniec roku (wynik)** | **- 180.715,20** | **- 164.435,47** |  |
|  | | | | |
| **II. 1.** | **B.O.- funduszu rem. .garażowego** | **+ 467,61** | **+ 10.255,41** | **100,00** |
| **1.** | Wpływy z f-szu. w ciągu roku | 9.800,00 | 9.787,80 | 99,88 |
| **2.** | Wydatki z f-szu w roku | 0,00 | 23.108,01 | 0 |
| **II. 2.** | **B.Z.- f. garażowego** | **+ 10.267,61** | **- 3.064,80** | **100,00** |
|  | | | | |
| **III. 1.** | **B.O. - funduszu wodomierzowego** | **-21.352,51** | **- 27.396,60** | **100,00** |
| **1.** | Wpływy f.-szu w ciągu roku | 39.000,00 | 40.852,48 | 100,06 |
| **2.** | Wydatki f-szu w ciągu roku | 45.000,00 | 40.423,79 | 100,90 |
| **III. 2.** | **B. Z. f.-szu. wodomierzowego** | **-27.352,51** | **- 26.967,91** | **100,00** |

**4. Zatrudnienie i wynagrodzenie**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyszczególnienie** | **Fundusz płac** | | **% Wykon.** |
| **Plan** | **Wykonanie** |
| ***1*** | ***2*** | ***3*** | ***4*** | ***5*** |
| **1.** | Fundusz płac brutto | 854.000,00 | 788.487,00 | 92,33 |
| **2.** | Nagrody jubileuszowe i odprawa | 59.000,00 | 68.317,00 | 115,79 |
|  | **RAZEM** | **913.000,00** | **856.804,00** | **93,84** |
| **3.** | Składki ZUS pracodawcy | 167.000,00 | 149.823,74 | 89,71 |
|  | **RAZEM ze składkami ZUS** | **1.080.000,00** | **1.006.627,74** | **93,21** |
| **4.** | Zatrudnienie - etaty | 17 | 17 | 100,00 |
| **5.** | **Bezosobowy fundusz płac** | **80.500,00** | **71.090,83** | **88,31** |

**Osobowy fundusz płac**

Osobowy fundusz płac za 2017 r. został zrealizowany w 93,21% w stosunku do planowanego. Na niższe wykonanie wpływ miały takie czynniki jak:,

- przebywanie pracownika na świadczeniu rehabilitacyjnym przez cały rok.

**Bezosobowy fundusz płac**

Bezosobowy funduszu płac za 2017 r. wykonano w 88,31% i dotyczyły takich wydatków jak:

1) ryczałt Rady Nadzorczej 46.311.83 zł.

2) ryczałt Społecznego Członka Zarządu 5.256,00 zł.

3) obsługa prawna 14.364,00 zł.

4) sprzątanie biura i odczyt wodom. 5.159,00 zł.

**Razem** **71.090,83 zł.**

**5. Zaległości w opłatach "czynszowych"**

Nadzień 31.12.2017 roku zaległości wyniosły ogółem **109.216,57 zł,** co stanowi 2,02%   
w stosunku do naliczenia rocznego „czynszów" z lokali mieszkalnych, w tym:

- od lokali mieszkalnych - 104.340,53 zł., tj. 95,54% ogólnych zaległości,

- od lokali użytkowych - 4.876,04 zł., tj. 4,46% ogólnych zaległości

Strukturę zaległości przedstawiają poniższe tabele:

**Struktura zaległości za lokale mieszkalne na 31.12.2017 rok.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Okres zaległości** | **Ilość osób/lokali** | **Kwota w zł.** | **% zaległości**  **od lokali mieszkalnych** |
| ***1*** | ***2*** | ***3*** | ***4*** |
| mniej niż 1 miesiąc  1 - 2 m-czne  2-3 m-czne  powyżej 3 m-cy | 412  41  8  9 | 24.602,28  27.484,09  13.476,28  38.777,88 | 23,58  26,34  12,92  37,16 |
| **Ogółem:** | **470** | **186.923,16** | **100 %** |

**Struktura zaległości za lokale użytkowe na 31.12.2017 rok.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Okres zaległości** | **osoby/użytkownicy** | **Kwota w zł.** | **% zaległości**  **od lokali użytkowych** |
| 1 m-czne  2 m-czne  3 m-czne  powyżej 3 m-cy | 19  1  -  4 | 890,94  575,23  -  3.409,87 | 18,27  11,80  -  69,93 |
| **Ogółem:** | **24** | **4.876,04** | **100 %** |

Z analizy wykazu zadłużeń wynika, że:

- najliczniejszą grupę stanowią osoby posiadające zadłużenie poniżej l m-ca, jest ich aż 412 osób, na łączną kwotę 24.602,28 zł, ale taka sytuacja występuje zawsze na koniec roku, ponieważ odczyty wskazań wodomierzy wykonane są na koniec grudnia, a wyniki rozliczenia wniesionych zaliczek (nadpłata/niedopłata) doliczane są mieszkańcom do czynszu w styczniu następnego roku (2018 r.).

- zadłużenia od l do 3 m-cy, posiadało łącznie 49 rodzin, na łączną kwotę 40.960,37 zł, co stanowi 39,26 % całego zadłużenia od lokali mieszkalnych.

- natomiast zadłużenie powyżej 3 m-cy posiada 9 użytkowników lokali mieszkalnych na łączną kwotę 38.777,88 zł - co stanowi 37,16% całego zadłużenia od lokali mieszkalnych.

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

**6. Windykacja zaległości "czynszowych"**

Dążąc do minimalizacji zadłużeń, Zarządi 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 2017 roku prowadzone były wszelkie prawnie dozwolone i wypracowane procedury windykacyjne.

Realizacja ich przedstawia się następująco:

- Zarząd i Rada Nadzorcza przeprowadzały indywidualne rozmowy z dłużnikami,

- na bieżąco informowaliśmy o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego,

- wysłano 120 *(191 -w 2016 r.)* wezwań do zapłaty,

- na drogę postępowania sądowego skierowano 13 dłużników, w wyniku czego w 2017 r. uzyskaliśmy 11 sądowych nakazów zapłaty, natomiast 2 nakazy uzyskaliśmy w styczniu br., z tego:

- 5 nakazów spłacili sami dłużnicy

- zaległość z 1 nakazu została rozłożona na raty,

- 6 nakazów skierowaliśmy do komornika z tego:

- l nakaz został wycofany na wniosek dłużnika i rozłożony do spłaty na raty,

- 1 nakaz spłacił w całości dłużnik,

- l nakaz został spłacony przez Komornika po sprzedaży mieszkania,

- 2 nakazy są w realizacji u Komornika,

- 1 nakaz oczekuje na sprzedaż mieszkania przez Komornika,

- l nakaz zapłaty dotyczył dłużnika, którego mieszkanie zostało sprzedane w drodze licytacji sądowo - komorniczej przeprowadzonej przez Komornika w marcu 2017 r. Mieszkanie te, na w/w licytacji, nabyła Spółdzielnia i po uzyskaniu prawomocnego Postanowienia sądowego o prawie nabycia, zostało ono zbyte przez Spółdzielnię w przeprowadzonym przetargu. Kwota uzyskana w przetargu nie pokryła naszych roszczeń, gdyż mieszkanie było obciążone hipoteką innych instytucji. Komornik w dalszym ciągu ściąga, na rzecz naszej Spółdzielni, niewielkie kwoty zadłużenia z tego nakazu.

Ponadto na jedno mieszkanie własnościowe dokonano w księdze wieczystej kolejnego wpisu zadłużenia w hipotece przymusowej. Jedna osoba została wykluczona z rejestru członków, co było kontynuacją działań windykacyjnych z 2016 roku.

Pragniemy zapewnić, że pomimo występującego zadłużenia z tytułu opłat „czynszowych" płynność finansowa Spółdzielni jest dobra i nie stanowi zagrożenia dla terminowego regulowania zobowiązań Spółdzielni wobec swoich kontrahentów i realizacji zatwierdzonych planów.

Zaległości są zaewidencjonowane na koncie należności zadłużonych osób 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 lat 2004 - 2017 ilość osób otrzymujących dodatek z roku na rok maleje.

Dla przykładu podam, że w 2004 dodatek otrzymywało 178 rodzin, natomiast w 2017 tylko 34, tj. prawie 5-krotnie mniej, a w stosunku do wszystkich 1170 rodzin zamieszkałych w naszych zasobach, to stanowi tylko 2,9 % rodzin otrzymujących dodatek w stosunku do wszystkich zamieszkałych.

**Szanowni Państwo !**

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

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

1) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni (bilansu) za 2017 rok, oraz

2) dokonania podziału nadwyżki bilansowej za 2017 rok, w wysokości **228.386,78 zł netto**– uzyskanej z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni zgodnie z wnioskiem Zarządu i Rady Nadzorczej.

Zarząd i Rada Nadzorcza proponuje, a zarazem wnioskuje, aby wypracowaną kwotę nadwyżki w wysokości **228.386,78 zł** przeznaczyć w całości **na fundusz remontowy** wszystkich nieruchomości   
wg wskaźnika na m2, w zakresie obciążającym członków, co z uwagi na trwające prace termomoderniza-cyjne, (w bieżącym roku na największym naszym budynku przy ul. Ludowej 48), wpłynie na zwiększenie środków funduszu na tak potrzebne i oczekiwane prace remontowe.

Wysokie Mazowieckie, 28.03.2018 r.

Sporządził:

Zdzisława Monika Godlewska

*Niniejsze Sprawozdanie wraz z załącznikami, wyłożono do wglądu członków Spółdzielni od dnia 29.05.2018 r w godz. 800 - 1400 w biurze Spółdzielni przy ul. Jagiellońskiej 24, w pokoju działu członkowsko – mieszkanio-wego i będzie przedstawione na Walnym Zgromadzeniu w dniu 13.06.2018 roku.*