Sprawozdanie

z działalności finansowej

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**w**

WYSOKIEM MAZOWIECKIEM

**za 2018 rok**

Wysokie Mazowieckie – marzec 2019 rok.

**SPRAWOZDANIE**

**z działalności finansowej** **Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem   
za 2018 rok.**

Działalność finansowa Spółdzielni w 2018 roku, prowadzona była na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom, na podstawie planu gospodarczo - finansowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą *(uchwałą nr 9/2017 z 21.12.2017 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 31.12.2018 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 sprawozdaniem, na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28.03.2019 roku na którym Rada przyjęła w/w dokumenty. 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 spółdzielnia 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 2018.

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

ad. 1) **Bilans,** po stronie aktywów i pasywów, na dzień 31.12.2018 roku, zamknął się sumą **23.411.189,53 zł;**

ad. 2) **Rachunek zysków i strat,** obejmujący okres od l stycznia do 31 grudnia 2018 r. wykazuje:

a) **nadwyżkę przychodów nad kosztami,** z eksploatacji i utrzymania nieruchomości,   
w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) w wysokości **1.804,31** zł. za 2018 rok. Uwzględniając wynik z roku ubiegłego (B.O. 2018 r.), nadwyżka przychodów nad kosztami w skali Spółdzielni na koniec 2018 roku wynosi **78.556,01 zł**.

*W rozbiciu na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco:*

*za 2018 rok z B.O. 2018 roku.*

*Nieruchomość I - - 4.451,17 zł., + 23.306,93 zł.,*

*Nieruchomość II - - 2.041,87 zł., + 24.975,68 zł.,*

*Nieruchomość III - + 2.980,29 zł., + 966,30 zł.,*

*Nieruchomość IV - + 18.596,10 zł., + 17.613,66 zł.,*

*Nieruchomość V - + 5.650,34 zł., - 479,28 zł.,*

*Nieruchomość VI - - 24.507,64 zł., + 2.267,45 zł.,*

*Nieruchomość VII - + 1.638,16 zł., + 5.848,63 zł.,*

*Nieruchomość VIII - + 1.199,27 zł., + 7.106,29 zł.,*

*Nieruchomość X - + 2.740,83 zł., - 3.049,65 zł.,*

***Razem w skali Sp-ni:*** ***+ 1.804,31 zł. + 78.556,01 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,** uzyskany z pozostałej własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,   
w 2018 r. wynosi **206.088,61** **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 31.12.2018 r. wynosi **16.840.441,57 zł** **netto** iw stosunku do roku ubiegłego zwiększyła się ogółem o **1.115.922,52 zł.** netto tj., z tytułu zakupu terenów pod przyszłe inwestycje.

Ponadto wartość majątku trwałego w 2018 r. zmniejszyła się z tytułu:

- umorzenia i amortyzacji środków trwałych, oraz

- ustanowienia odrębnej własności 4 lokali mieszkalnych 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.

**Zobowiązania kredytowe** na koniec roku wobec banków, tj. kredyty i pożyczki inwestycyjne pozostające w spłacie, stanowiły łączną kwotę **3.087.401,00 zł,** z tego:

- pożyczka termomodernizacyjna na bud. Ludowa 48 (w ramach środków unijnych) w wysokości 925.001 zł. i - kredyt inwestycyjny w wysokości 2.162.400 zł.

- natomiast kredyty inwestycyjne zaciągnięte do 1992 r. na budowę bloków *(tzw. kredyty „starego portfela”)*, w związku z tym, że raty były spłacane terminowo, na wniosek Spółdzielni, zgodnie z zapisami ustawy z 1995 r. o pomocy państwa w spłacie rat kredytu i odsetek, z końcem 2018 roku zostały w całości wykupione przez budżet państwa i na dzień dzisiejszy nie posiadamy już kredytów „starego portfela”.

**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)* wraz zpozostałymi kosztami operacyjnymi i kosztami dodatkowych pożytków Spółdzielni, wyniosły **5.551.433,62** **zł.**

**Przychody ogółem** *(w tym media)* wraz z pożytkami Sp-ni z własnej działalności gospodarczej, uzyskane zostały w kwocie **5.759.751,49 zł.** Wystąpiła nadwyżka w wysokości **206.088,61 zł**.

Rezultaty gospodarcze i ekonomiczno-finansowe w 2018 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 2018 r**  **B.O. 2018 r.** | | **2.504.910,40** | **2.412.603,77**  **0,00**  **2.412.603,77** | **2.414.408,08**  **76.751,70**  **2.491.159,78** | **+ 1.804,31**  **+ 76.751,70**  **+ 78.556,01** |
|  | w tym: | |  |  |  |  |
|  | 1) - lokali mieszkalnych w 2018 r. | | 1.318.660,40 | 1.270.294,35 | 1.192.986,99 | - 77.309,36 |
|  | 2) - Saldo podatków od piwnic | | 0,00 | 10.141,67 | 0,00 | - 10.141,67 |
|  | ***razem poz. 1 + 2:*** | | ***1.318.660,40*** | ***1.280.438,02*** | ***1.192.986,99*** | ***- 87.451,03*** |
|  | 3) - garaże spół. własn. i blaszane, parkingi, piwnice, | | 53.900,00 | 40.707,48 | 63.327,98 | + 22.620,50 |
|  | 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 | 40.594,40 | 40.594,40 | 0,00 |
|  | 6) - sprzątanie klatek | | 126.500,00 | 98.532,66 | 126.252,00 | + 27.719,34 |
|  | 7) - telewizja pakiet podst. Multimedia i Hajnówka | | 14.000,00 | 14.510,50 | 14.507,47 | - 3,03 |
|  | 8) - domofony | | 27.000,00 | 14.775,11 | 25.105,92 | + 10.330,81 |
|  | 9) - podatki i opłaty | | 75.050,00 | 74.720,15 | 74.720,15 | 0.00 |
|  | 11)- utrzymanie dźwigu i abonam. telefon. | | 4.500,00 | 3.928,17 | 4.194,00 | + 265,83 |
|  | 12) - zimna woda i kanalizacja-saldo | | 0,00 | 0,00 | 11.810,86 | + 11.810,86 |
|  | 13) - energia elektryczna- saldo | | 0,00 | 0,00 | 16.088,79 | + 16.088,79 |
|  | 14) - energia c.o. bud. 17C - saldo | | 0,00 | 0,00 | 5,88 | + 5,88 |
|  | 15) - oplata stała c.o. lok. mieszk. w bud. 17A - saldo | | 0,00 | 0,00 | 93,48 | + 93,48 |
|  | 16) - podgrz. wody w 1ok. mieszk. -saldo | | 0,00 | 0,00 | 322,88 | + 322,88 |
|  | **Razem pozycje od (3 do 16)** | | **1.186.250,00** | **1.132.165,75** | **1.221.421,09** | **+ 89.255,34** |
| **Pozostała własna działalność Spółdzielni *(art. 5 usm)*** | | | | | | |
| **2.** | Pozostałe koszty i przychody z działaln. SM  Media  Pozostałe koszty i przychody (513,716)  Wynik GZM | | 144.400,00 | 146.578,48  - 28.321,89  + 769,01  119.025,60 | 352.602,27  - 28.321,89  + 1.258,78  325.539,16 | + 206.513,56 |
| **3.** | Pozostałe koszty i przychody operac. i finansowe | | 6.000,00 | 2.233,29 | 51.277,34 | + 49.043,95 |
| *Razem pozycje 2 + 3* | | | *150.400,00* | *121.258,89* | *376.816,50* | *+255.557,61* |
| **4.** | Podatek dochodowy wylicz, wg Ustawy o PDOP | | 0,00 | 49.469,00 | 0,00 | - 49.469,00 |
|  | 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** | | | **150.400,00** | **170.727,89** | **376.816,50** | **+ 206.088,61** |
| **Media (dostawa)** | | | | | | |
| **6.** | | Dostawa wody i odprow. ścieków i odcz wod.-lok. miesz. | 630.000,00 | 578.253,20 | 578.253,20 | 0,00 |
| **6.** | | Dostawa wody i odprow. ścieków – lok. użytk. |  | 2.505,43 | 2.505,43 | 0,00 |
| **7.** | | Wywóz odpadów komunalnych | 255.000,00 | 236.256,00 | 236.256,00 | 0,00 |
| **8.** | | Energia cieplna na c. o.-lok. mieszk. | 1.690.000,00 | 1.440.715,15 | 1.440.715,15 | 0,00 |
| **8** | | Energia cieplna na c.o.-lok. użytk.. |  | 4.754,11 | 4.754,11 | 0,00 |
| **9.** | | Energia cieplna na podgrzanie cieplej wody-lok. mies | 615.000,00 | 556.084,39 | 556.084,39 | 0,00 |
| **9.** | | Energia cieplna na podg.ciepl.wody-lok.użtk. |  | 1.906,90 | 1.906,90 | 0,00 |
| **10.** | | Energia cieplna 1 7C (ogrzew. gazowe cz. wspólna) | 7.000,00 | 5.799,61 | 5.799,61 | 0,00 |
| **11.** | | Energia cieplna - opł. zm. i stała - lok. mieszk.-17A | 23.000,00 | 13.915,15 | 13.915,15 | 0,00 |
| **12.** | | Energia cieplna - opł. zm. i stała – lok. użyt. -17A | 10.000,00 | 5.627,60 | 5.627,60 | 0,00 |
| **12.** | | Wentylacja – 17A-lok. użyt. | 3.000,00 | 880,44 | 880,44 | 0,00 |
| **13.** | | Energia elektryczna - lokale mieszk. | 60.000,00 | 41.412,57 | 41.412,57 | 0,00 |
| **13.** | | Energia elektryczna- lok. użytk. |  | 877,79 | 877,79 | 0,00 |
| **Razem pozycje od 6 do 13** | | | **3.293.000,00** | **2.889.359,25** | **2.889.359,25** | 0,00 |
| **14.** | | Usługi konserw, i poz. przych. koszt, konserw. | 0,00 | 118.242,71 | 118.242,71 | 0,00 |
| **OGÓŁEM (1,2,3,6-13,,14)** | | | **5.948.310,40** | **5.541.464,62** | **5.798.826,54** | **257.361,92** |
| *Razem poz.* 1, *2, 6, 7, 8, 9, 10, 11,12,13,14 (z rach. zysk. i strat)* | | | ***5.927.612,65*** | ***5.551.433,62*** | ***5.759.751,49*** | ***+ 206.088,61*** |

Opłacone faktury w 2018 r dla ZWK i EC za media:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | Woda i odprowadzenie ścieków |  | 567.643,80 | 567.643,80 |  |
| 2. | Energia cieplna na c.o. |  | 1.429.778,21 | 1.429.778,21 |  |
| 3. | Energia cieplna na c.o. - 17A |  | 20.837,68 | 20.837,68 |  |
| 4. | Energia cieplna na cele wentylacji - 17A |  | 1.083,00 | 1.083,00 |  |
| 5. | Energia cieplna na c.c.w. |  | 558.372,90 | 558.372,90 |  |
| **Razem** | |  | **2.577.715,59** | **2.577.715,59** |  |

Na konto Miasta w 2018 r za wywóz nieczystości wpłacono:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 6. | Gospodarka odpadami komunalnymi |  | 236.256,00 | 236.256,00 | 0,00 |
| **Ogółem – dla ZWKiEC + konto Miasta** | |  | **2.813.971,59** | **2.813.971,59** |  |

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 uzyskane z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, po opłaceniu należnych podatków i odjęciu kosztów, wyniosły **206.088,61** **zł. netto,**

- nadwyżka wpływów nad kosztami w poz. *„Energia cieplna na c.o.*” w kwocie **754.136,68zł,** została przeniesiona do rozliczenia w 2019 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 4 rok i wynosi średnio 1,68 zł/m2/m-c.

- stawka odpisu na fundusz remontowy, obowiąz. od 1.10.2011 r. w wysokości1,20zł/m2/m-c, pomimo coraz większych potrzeb i kosztów robót remontowych, tak jak w latach ubiegłych tak i 2018 r. pozostała na tym samym poziomie, tj. obowiązywała przez 8 lat bez podwyżki.

Jednak z uwagi wielkość zadania remontowego na bud. Ludowa 48, Sp-nia przejściowo wspomogła się pożyczką z WFOŚiGW, w ramach środków unijnych, w wysokości 1 mln. zł., aby zapłacić wykonawcy za całą inwestycję bez znaczącego obciążania funduszu remontowego z przyszłych lat i realizować docieplanie następnych budynków zgodnie z harmonogramem. W związku z powyższym od 01.02.2019 r. podwyższono stawkę funduszu o 0,20 zł./m2/m-c na spłatę w/w pożyczki w ciągu 10 lat.

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 i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wszystkich 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 realiz. planów gospod.-finans. za 2018 r. dla danej nieruchomości, które przedstawiają Załączniki I - X.

Podstawowe wyniki w główniejszych dziedzinach działalności w skali Spółdzielni w 2018 roku przedstawiają się następująco:

1. **Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości**

**Koszty** poniesione na rzecz lokali mieszkalnych w całych zasobach, wyniosły **1.280.438,02zł,** ale biorąc pod uwagę dodatni wynik na GZM z 2017 r. *(14.916,53 zł.)* oraz inne koszty *(2.906,83 zł.)*, koszty do rozliczenia pozostały w wysokości **1.298.261,38 zł**,

**Przychody,** w zakresie eksploatacji podstawowej, wyniosły **1.376.330,39 zł.**

w wyniku czego do rozliczenia w 2019 r., *zgodnie z art. 6 ust. l usm,* pozostała kwota nadwyżki w wysokości **+ 78.556,01** **zł.** narastająco, a za sam 2018 r. wynik ukształtował się w wysokości **+ 1.804,31 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 2018 r. ogółem** | | **WYKONANIE**  **za rok 2018 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** | **1.224.000,00** |  | **1.155.497,32** | **1,64** | 94,40 |
|  | 1) Konserwacje i naprawy, w tym: | 320.000,00 |  | 299.855,89 |  |  |
|  | - *utrzymanie sieci i instalacji wewnętrznych* | *113.600,00* |  | *103.130,51* |  |  |
|  | *- prace na rzecz utrzym. stany technicznego budynków* | *57.200,00* |  | 45182,83 |  |  |
|  | *- zimowe utrzymanie nieruchomości* | *12.700,00* |  | *20.029,64* |  |  |
|  | *- letnie utrzymanie zieleni i małej architektury* | *136.500,00* |  | *131.512,91* |  |  |
|  | 2) Przeglądy techniczne wynikające z przepisów Pr. Budowl. | 24.000,00 |  | 27.016,42 |  |  |
|  | 3) Amortyzacja | 9.000,00 |  | 8.882,00 |  |  |
|  | 4) Koszty utrzymania porządku i czystości zasob. m. nieruch. | 103.000,00 |  | 105.019,52 |  |  |
|  | 5) Obsługa administr.-eksploat.-tech. zasob. m. nieruch. | 183.000,00 |  | 145.899,49 |  |  |
|  | 6) Koszty ubezpieczenia nieruchomości | 18.000,00 |  | 17.829,00 |  |  |
|  | 7) Koszty ogólne Spółdzielni | 556.000,00 |  | 540.853,33 |  |  |
|  | 8) Pozostałe koszty eksploatacji i inne usługi | 11.000,00 |  | 10.141,67 |  |  |
|  | - *podatek od piwnic* | *11.000,00* |  | *10.141,67* |  |  |
|  | *- inne (m. innymi prowizje bankowe)* | *0,00* |  | *0,00* |  |  |
| **2.** | **Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Sp-ni** | **85.000,00** |  | **124.940,70** |  | 146,99 |
| **3.** | **RAZEM KOSZTY NIERUCHOMOŚCI (1 + 2 )** | **1.309.000,00** |  | **1.280.438,02** | **1,82** | 97,82 |
| **4.** | Wynik z roku poprzedniego | + 9.660,40 |  | 14.916,53 |  |  |
| **5.** | Pozostałe koszty | +0,00 |  | 2.906,83 |  |  |
| **6.** | **RAZEM KOSZTY DO ROZLICZENIA (3 - (4 + 5)** | **1.318.660,40** |  | **1.298.261,38** | 1,85 | 98,45 |
|  | **Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości.** | **1.192.000,00** |  | **1.192.986,99** |  |  |
|  | **Wynik z roku poprzedniego.** | **84.557,52** |  | **91.668,23** |  |  |
|  | **Pozostałe przychody** | **46.000,00** |  | **91.675,17** |  |  |
| **7.** | **RAZEM PRZYCHODY** | **1.322.557,52** |  | **1.376.330,39** |  | 104,07 |
| **8.** | **WYNIK (6 - 7)** | **+ 3.897,12** |  | **+ 78.069,01** |  |  |

**2. Gospodarka mediami**

Koszty gospodarki mediami, tak jak w latach poprzednich, stanowiły w 2018 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 ponad **2,8 milionów** złotych, tj. ok. **50,70%** poniesionych kosztów *(****5.551.433,62*** *zł .)*.

Dane rzeczowo - finansowe w 2018 roku, przedstawiają się następująco:

1. **dostawa wody i odprowadzenie ścieków**: w 2018 roku zakupiono **72.096** **m2** wody

w porównaniu do roku 2017 *(71.973m3)* więcej o 123 m3 *(o 0,17%)*, ale w porównaniu do 2016 r. *(75.456m3)* mniej o 3.360 m3, tj.spadło o 4,66 %.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyszczególnienie** | **Plan** | **Wykonanie** | **%** |
| *1* | *2* | *3* | *4* | *5* |
| **1.** | Koszty zakupu wody i odprowadzenia ścieków | 630.000,00 | 581.129,54 | 92,24 |
| **2.** | Naliczona sprzedaż od lok. mieszk. i użytków. | 630.000,00 | 592.940,40 | 94,12 |
| **3.** | **Wynik nadwyżka (+) niedobór ( - )** | **- 0 -** | **+ 11.810,86** |  |

**Koszty** wyniosły**: 581.129,54 zł.** *(w 2017 r -579.752,62, a w 2016 r. 606.997,38 zł.)* i były niższe od wpływów o 11.810,86 zł. Kwotę tę rozliczono w eksploatacji podstawowej w 2018 r.

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

Od momentu wejścia w życie Ustawy o utrzymanie czystości i porządku w gminach, tj. od 1 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 tj. 8,00 zł/osoby. Powyższa stawka obowiązuje do nadal.

Koszty wywozu nieczystości i naliczeniaprzedstawiają się następująco:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyszczególnienie** | **Plan** | **Wykonanie** | **%** |
| ***1*** | ***2*** | ***3*** | ***4*** | ***5*** |
| **1.** | Koszty wywozu nieczystości | 255.000,00 | 236.256,00 | 92,65 |
| **2.** | Naliczona sprzedaż od lok. mieszk. i użytkow. | 255.000,00 | 236.256,00 | 92,65 |
| **3.** | **Wynik nadwyżka (+) niedobór ( - )** | **-0-** | **-0-** |  |

Opłata za odpady komunalne w m-cu grudniu 2018 r. odprowadzona była od 2451 osób zamieszkałych w blokach spółdzielczych.

**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 | 1.445.469,26 | 85,53 |
| **2.** | Naliczona sprzedaż od lok. mieszk. i użytkow. | 1.690.000,00 | 2.198.710,14 | 130,11 |
| **3.** | **Wynik nadwyżka (+) niedobór ( - )** | **-0-** | **+ 753.240,88** |  |

Nadwyżka wpływów nad kosztami, w tym **750.110,23 zł.** z lokali mieszk. i **3.130,65 zł.** z lokali użytkowych (w *2016 - 630.759,71r. -2017 r 685.083,25 zł.) -* została rozliczona z użytkowni-kami lokali w lutym 2019 r, tj. po otrzymaniu indywidualnych rozliczeń za 2018 rok.

Natomiast koszty zakupu energii cieplnej do C.O. w bud. przy ul. Ludowej 17A w 2018 r wyniosły **19.542,75 zł.** Po odczytaniu i samodzielnym wyliczeniu kosztów i wpływów na poszczególne lokale – różnice wynikające z tego rozliczenia, Spółdzielnia rozliczyła z użytkownikami lokali w miesiącu styczniu 2019 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 | 557.991,29 | 90,73 |
| **2.** | Naliczona sprzedaż od lok. mieszk. i użytków. | 615.000,00 | 558.314,17 | 90,79 |
| **3** | **Wynik nadwyżka (+) niedobór ( - )** | **-0-** | **+ 322,88** |  |

**Koszty** energii zużytej na podgrzanie wody (C. cw.) w 2018 roku wyniosły **557.991,29 zł**.   
*( były wyższe niż w 2017 r. o 41.150,49 zł.).*

**Wpływy** z wpłat zaliczkowych wyniosły **558.314,17 zł**. Wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie –332,88 zł. Wynik ten przeniesiono na koniec roku 2018 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 | 42.290,36 | 70,49 |
| 2. | Naliczona sprzedaż od lok. mieszk. i użytków. | 60.000,00 | 58.379,15 | 97,30 |
| **3.** | **Wynik nadwyżka (+) niedobór ( - )** | **-0-** | **+ 16.088,79** |  |

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* | 7.000,00 | 5.799,61 | 82,86 |
| **2.** | Naliczona sprzedaż od lok. mieszk.. | 7.000,00 | 5.805,49 | 82,94 |
| **3.** | **Wynik nadwyżka (+) niedobór ( - )** | **-0-** | **+ 5,88** |  |

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 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 środków z nadwyżki bilansowej w kwocie 228.386,78 zł.

W październiku 2018 r. Sp-nia uzyskała pożyczkę, w ramach środków unijnych, w wysokości 1 mln. zł. z WFOŚiGW na termomodernizację bud. przy ul. Ludowej 48, którego docieplenie pochłonęłoby dwuletni fundusz remontowy *(koszt ok. 1.560 tys. zł.)*. Spłata tej pożyczki została rozłożona na 10 lat w ramach funduszu remontowego.

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

Stawka ta 01.02.2019 r. wzrosła o 0,20 zł./m2/m-c do wysokości 1,40zł/m2, z uwagi na konieczność spłaty zaciągniętej pożyczki w WFOŚiGW oraz wzrost kosztów materiałów.

**Wpływy** na fundusz remontowy wyniosły ogółem **1.072.784,06 zł.,** na co złożyły się:

*- wpłaty od lokali mieszkalnych, które w 2018 r. wyniosły 844.397,28 zł.*

*- nadwyżka bilansowa z roku 2017 w wysokości 228.386,78 zł.,*

**Wydatki** ogółem wyniosły **818.171,72 zł.,** w tym:

- **657.467,25 zł.** - na realizację planowanych robót termomodernizacyjnych, 1 budynku Ludowa 48, *którego finasowanie przejściowo zostało wsparte w/w pożyczką z WFOŚiGW ;*

-**160.704,47 zł.** - na realizację innych planowanych prac remontowych

Stan funduszu na koniec roku wraz z bilansem otwarcia (B.O.) zamknął się wynikiem dodatnim w wysokości **90.176,87 zł.**

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyszczególnienie** | **Plan** | **Wykonanie** | **%** |
| ***1*** | ***2*** | ***3*** | ***4*** | ***5*** |
| **I. 1.** | **B. O. - stan funduszu na początek roku** | ***- 164.435,47*** | **- 164.435,47** | **100,00** |
| **1.** | **Wpływy na fundusz w trakcie roku:** | 1.072.786,78 | 1.072.784,06 | 100,00 |
|  | a) odpis na fundusz remontowy *(art. 6 ust 3 usm)* | 844.400,00 | 844.397.28 | 100,00 |
|  | b) nadwyżka bilansowa za 2017 r. *(Uchwala W.Z.)* | 228.386,78 | 228.386,78 | 100,00 |
|  | c) zwroty z tyt. szkód z firmy ubezp. | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| **2.** | **Wydatki z funduszu** |  |  |  |
|  | 1) wykonawstwo systemem zleconym | 703.346,00 | 657.467,25 | 93,28 |
|  | w tym: |  |  |  |
|  | - przedsięwzięcie termomodernizacyjne - (Ludowa 48) | 703.346,00 | 656.397,66 | 93,33 |
|  | - odsetki od pożyczki | 0,00 | 1.069,59 | 0,00 |
|  | 2) remont oświetl. na kl. schod, w bud. (Lud.17B,72,76,1m2F,1) | 0,00 | 4.140,52 | 0,00 |
|  | 3) wymiana stolarki okiennej | 0,00 | 6.206,00 | 0,00 |
|  | 4) ociepl. stropodachów - | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
|  | 5) świadectwa energet. | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
|  | 6) czyszczenie elewacji | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
|  | 7) remont dachu - na bud. (Lud.78,Jag.26D,1M2B,E ) | 10.000,00 | 50.610,26 | 506,10 |
|  | 8) remont instalacji domofonowej (Lud.74,1M2H) | 5.000,00 | 10.629,15 | 212,58 |
|  | 9) remont zaworów c.c.w. i c.o. (Dł.29)i piony łaź. | 57.250,00 | 21.995,00 | 38,42 |
|  | 10) wym. drzwi wejściowych -) | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
|  | 11) remont dróg i chodników - (1M2E) | 63.500,00 | 63.039,14 | 99,27 |
|  | 12) remont sieci i instalacj c.o. | 3.000,00 | 50,01 | 1,67 |
|  | 13) malowanie klatek schodowych - () | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
|  | 14) rezerwa remontowa, w tym 1M2E-wym.rynien | 2.296,00 | 4.034,39 | 175,71 |
|  | **Razem wydatki na remonty:** | **844.392,00** | **818.171,72** | **96,89** |
| **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** | **+ 90.176,87** |  |
|  |  |  |  |  |
| **II. 1.** | **B.O.- funduszu rem. garażowego** | **- 3.064,80** | **- 3.064,80** | 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 | 0,00 | 0 |
| **II. 2.** | **B.Z.- f. garażowego** | **+ 6.195,20** | **+ 6.723,00** | **100,00** |
|  |  |  |  |  |
| **III. 1.** | **B.O. - funduszu wodomierzowego** | **- 26.967,91** | **- 26.967,91** | **100,00** |
| 1. | Wpływy f.-szu w ciągu roku | 40.000,00 | 40.837,22 | 102,09 |
| 2. | Wydatki f-szu w ciągu roku | 40.000,00 | 38.430,89 | 96,08 |
| **III. 2.** | **B. Z. f.-szu. wodomierzowego** | **- 26.967,91** | **- 24.561,58** | **91,08** |

**4. Zatrudnienie i wynagrodzenie**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **L.p.** | **Wyszczególnienie** | **Fundusz płac** | | **%**  **Wykon.** |
| **Plan** | **Wykonanie** |
| ***1*** | ***2*** | ***3*** | ***4*** | ***5*** |
| 1. | Fundusz płac brutto | 859.000,00 | 830.819,00 | 96,72 |
| 2. | Nagrody jubileuszowe i odprawa | 64.000,00 | 68.742,00 | 107,41 |
|  | **RAZEM** | **1.026.000,00** | **899.561,00** | **87,68** |
| 3. | Składki ZUS pracodawcy | 167.000,00 | 155.079,36 | 92,87 |
|  | **RAZEM** | **1.090.000,00** | **1.054.640,36** | **96,76** |
| 4. | Zatrudnienie - etaty | 17 | 16 | 100,00 |
| 5. | Bezosobowy fundusz płac | **80.000,00** | **71.404,63** | **89,26** |

**Osobowy fundusz płac**

Osobowy fundusz płac za 2018 r. został zrealizowany w 96,76 % w stosunku do planowanego.

Na niższe wykonanie miały wpływ takie czynniki jak:,

- przebywanie 3 pracowników na dłuższych zwolnieniach lekarskich.

**Bezosobowy fundusz płac**

Bezosobowy funduszu płac za 2018 r. wykonano w 89,26 % i dotyczyły takich wydatków jak:

1) ryczałt Rady Nadzorczej 45.364,83 zł.

2) ryczałt Społecznego Członka Zarząd 5.833,00 zł.

3) obsługa prawna 14.364,00 zł.

4) sprzątanie biura 5.842,80 zł.

**Razem** **71.404,63** **zł.**

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

Na dzień 31.12.2018 r. zaległości wyniosły ogółem **160.714,19 zł**, co stanowi 3,29%   
w stosunku do rocznego naliczenia „czynszów" z lokali mieszkalnych, w tym:

- od lokali mieszkalnych - 154.184,49 zł., tj. 95,94% ogólnych zaległości,

- od lokali użytkowych - 6.529,70 zł., tj. 4,06% ogólnych zaległości.

Strukturę zaległości przedstawiają poniższe tabele:

**Struktura zaległości za lokale mieszkalne na 31.12.2018 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 | 659  47  14  19 | 44.929,06  28.428,63  20.635,49  60.191,31 | 29,14  18,44  13,38  39,04 |
| **Ogółem:** | **739** | **154.184,49** | **100 %** |

**Struktura zaległości za lokale użytkowe na 31.12.2018 rok.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Okres zaległości** | **osoby/użytkownicy** | **Kwota w zł.** | **% zaległości od lokali użytkowych** |
| 1 m-czne | 18 | 1.629,00 | 24,95 |
| 2 m-czne | 1 | 854,73 | 13,09 |
| 3 m-czne | - | - | - |
| powyżej 3 m-cy | 4 | 4.045,97 | 61,96 |
| **Ogółem:** | **23** | **6.529,70** | **100 %** |

Z analizy wykazu zadłużeń wynika, że:

- najliczniejszą grupę stanowią osoby posiadające zadłużenie poniżej l m-ca, jest ich aż 659 osób, na łączną kwotę 44.929,06 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 (2019 r.).

- zadłużenia od l do 3 m-cy, posiadało łącznie 61 rodzin, na łączną kwotę 49.064,12 zł, co stanowi 31,82 % całego zadłużenia od lokali mieszkalnych.

- zadłużenie powyżej 3 m-cy posiada 19 użytkowników lokali mieszkalnych na łącznąkwotę 60.191,31 zł - co stanowi 39,04% 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, Zarząd iRada 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 2018 roku prowadzone były wszelkie prawnie dozwolone i wypracowane procedury windykacyjne, m.in.:

- Zarząd i Rada Nadzorcza przeprowadzały indywidualne rozmowy z dłużnikami,

- na bieżąco informowaliśmy o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego,

- wysłano 191 *(120 -w 2017 r.)* wezwań do zapłaty,

- na drogę postępowania sądowego skierowano 6 dłużników, w wyniku czego uzyskaliśmy   
4 sądowe prawomocne nakazy zapłaty, natomiast dwa nakazy uzyskaliśmy w styczniu br. z tego:

- 2 nakazy – zrealizowali sami dłużnicy /spłacili zadłużenie/.

- 4 pozostałe – zostały skierowane do komornika *(są to kolejne wyroki tych dłużników)*.

- w stosunku do jednego dłużnika *(od 2015 r.)* uzyskaliśmy 5 prawomocnych nakazów zapłaty, które zostały skierowane do realizacji przez komornika. Jego mieszkanie będzie wystawione na licytację komorniczą w roku bieżącym, jest to efekt wieloletniej zaległości.

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 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 - 2018 ilość osób otrzymujących dodatek z roku na rok maleje.

Dla przykładu podam, że w 2004 dodatek otrzymywało 178 rodzin, natomiast w 2018 tylko 22, tj. prawie 8-krotnie mniej, a w stosunku do wszystkich 1170 rodzin zamieszkałych w naszych zasobach, to stanowi tylko 1,88 % rodzin otrzymujących dodatek w stosunku do wszystkich zamieszkałych.

**Szanowni Państwo !**

Przedstawione w sprawozdaniu 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 2018 rok, oraz

2) dokonania podziału nadwyżki bilansowej za 2018 r., w wysokości **206.088,61** **zł. netto**– uzyskanej z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni zgodnie z wnioskiem Zarządu i Rady Nadzorczej.

Zarząd i Rada Nadzorcza proponuje, a zarazem wnioskuje, aby z wypracowanej kwoty nadwyżki w wysokości **206.088,61** **zł.** przeznaczyć:

* **200.000 zł**. - **na fundusz zasobowy,** z uwagi na planowane rozpoczęcie inwestycji na terenie za stadionem, a pozostałą kwotę, tj.
* **6.088,61 zł**. **- na fundusz remontowy** wszystkich nieruchomości mieszkaniowych, co z uwagi na trwające prace termomodernizacyjne, wpłynie na zwiększenie środków funduszu na tak potrzebne i oczekiwane prace remontowe.

Wysokie Mazowieckie 26.03.2019 rok.

Sporządził:

Zdzisława Monika Godlewska

*Sprawozdanie zostało przyjęte przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 26.03 b.r., Prot. Nr 4/2019.*

ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej

w Wysokiem Mazowieckiem

*Niniejsze Sprawozdanie wraz z załącznikami, zostanie wyłożone do wglądu członków Spółdzielni od dnia 6.05.2019 r. w godz. 800 - 1400 w biurze Spółdzielni przy ul. Jagiellońskiej 24, w pokoju działu członkowsko – mieszkaniowego i będzie przedstawione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu w 2019 roku.*