**SPRAWOZDANIE**

**z działalności finansowej** **Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem
za 2015 rok.**

Działalność finansowa Spółdzielni w 2015 r., prowadzona była na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom, na podstawie planu gospodarczo - finansowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą *(uchwałą nr 2/2015 z 22.01.2015 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,

 sporządzone na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych, tj. na dzień 31.12.2015 r.

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 29.03.2016 r. na którym Rada przyjęła w/w dokumenty Uchwałą nr 3/2016. Dokumenty te stanowią załączniki do niniejszego sprawozdania. Wynika z nich, że sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa*,* 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 2015.

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

ad. 1) **Bilans,** po stronie aktywów i pasywów, na dzień 31.12.2015 r., zamknął się sumą **18.181.979,11 zł;**

ad. 2) **Rachunek zysków i strat,** obejmujący okres od l stycznia do 31 grudnia 2015r. wykazuje:

a) **nadwyżkę przychodów nad kosztami,** z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w zakresie gzm w wysokości 32.934,87 zł. za 2015 rok, a wraz z B.O. 2015 roku w zakresie gzm w wysokości 78.764,45 zł. - w skali całej Spółdzielni.

*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 wynosi **222.383,67** **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 31.12.2015 r., wynosi **netto 15.339.481,42 zł.**  iw stosunku do roku ubiegłego zmniejszyła się ogółem o **369.836,60 zł.**

Wartość majątku trwałego zmniejszyła się z tytułu:

- umorzenia i amortyzacji środków trwałych, oraz

- ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i zmniejszenia udziału Sp-ni 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** wobec banków, tj. kredyty inwestycyjne i termomodernizacyjne pozostające w spłacie, na koniec roku stanowiły łączną kwotę **488.744,33 zł.,** i z roku na rok, poprzez spłatę rat kredytów i odsetek przez członków jak i Sp-nię, sukcesywnie zmniejszają się *(kredyty inwestyc. zaciągnięte do 1992 r. na budowę bloków wynoszą 398.972,99 zł z 10 lokali mieszkalnych z niespłaconym kred., a termomodernizacyjne 89.771,34 zł z 3 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)*  wyniosły **5.644.258,95 zł.**

**Przychody ogółem** *(w tym media)*  uzyskane zostały w kwocie **5.858.120,83 zł.** Wystąpiła nadwyżka w wysokości 213.861,88 zł.

Podkreślenia wymagają fakty, dotyczące przychodów, że:

- pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, po opłaceniu należnych podatków i odjęciu kosztów, wyniosły **222.383,67** **zł. netto,**

- stawka eksploatacji - obowiązująca od 2011 r. na poszczególnych nieruchomościach,
w związku ze zmianą finansowania wywozu nieczystości, wzrosła od 01.10.2013 r. o *4 gr/m2*natomiast, w wyniku rozliczenia poniesionych kosztów za 2015 r. i planowanych do poniesienia kosztów w 2016 r. – od 01.03.2016 roku średnio wzrosła o 0,06 zł. na m2/p.uż/m-c,

- odpis na fundusz remontowy w 2015 r. pozostał na tym samym poziomie co w latach ubiegłych, tj. po 1,20zł./m2/m-c *(obowiązuje od 1.10.2011 r.)*.

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 nieruchom.,
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 2015 r. dla danej nieruchomości, przedstawiają - Załączniki I - X.

Podstawowe wyniki w główniejszych dziedzinach działalności w skali Sp-ni w 2015 r. przedstawiają się następująco:

**1. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości**

**Koszty** poniesione na rzecz lokali mieszkalnych, w całych zasob., wyniosły **1.185.531,55 zł.,** ale biorąc pod uwagę dodatni wynik na GZM z 2014 r. *(45.829,58 zł.)* oraz uzyskane pożytki i inne dochody *(42.720,68 zł.)*, koszty do rozliczenia pozostały w wysokości **1.096.981,29 zł.**

**Przychody,** w zakresie eksploatacji podstawowej, wyniosły **1.175.745,74 zł.**

W wyniku czego do rozliczenia w 2016 r., *zgodnie z art. 6 ust. l usm,* pozostała łączna kwota nadwyżki w wysokości  **78.764,45** **zł.** narastająco.

**Wpływy** od lokali mieszkalnych, w okresie sprawozdawczym były naliczane i pobierane wg stawek obowiązujących od 01.10.2013 r., tj. od członków średnio 1,62 zł./m2/m-c, i tak:

 a dla osób nie będących członkami stawka była wyższa o 0,33 zł./m2/m-c.

**2. Gospodarka mediami**

Koszty gospodarki mediami w 2015 r., tak jak w latach poprzednich, stanowiły w znaczącą pozycję w kosztach ogólnych, 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 usługodawcy zewnętrznego zapłaciliśmy ok. **3 milionów** złotych, tj. ok. **53%** poniesionych kosztów *(5.644.258,95)*.

Dane rzeczowo - finansowe, przedstawiają się następująco:

1. **dostawa wody i odprowadzenie ścieków**: w 2015 r. zakupiono **74.142,00 m3** wody *(w 2014 r. - 80.321,00 m3), tj. o 6.179 m3 mniej.*

**Koszty** wyniosły: **595.002,07 zł.** *(w 2014 r. 638.441,52 zł. )* i były wyższe od wpływów
o 17.888,69 zł. Kwotę tę rozliczono w eksploatacji podstawowej w 2015 roku,

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

 Spółdzielnia składa co miesiąc deklarację do Urzędu Miasta o ilości zamieszkałych osób w zasobach Sp-ni i przekazuje co miesiąc do Urzędu wyliczone z tego kwoty wg stawki za odpady segregowane tj. 8,00 zł/osoby. Powyższa stawka obowiązuje do 30.06.2016 r.

Koszty i wpływy wywozu nieczystości wyniosły249.880,00 zł.

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

 Koszty zakupu energii cieplnej do centralnego ogrzewania wyniosły 1.539.182,68 zł. Nadwyżka wpływów nad kosztami w kwocie **696.214,67 zł**., z lokali mieszk. i **1.739,20 zł.** z lokali użyt.(w *2014r. - 642.385,63 zł.) -*została rozliczona z użytkownikami lokali w lutym 2016 roku, po otrzymaniu indywidualnych rozliczeń kosztów zużycia energii za 2015 rok.

Natomiast koszty zakupu energii cieplnej do C.O. w budynku przy ul. Ludowej 17A
w 2015 r. wyniosły 24.975,51 zł. Po odczytaniu i samodzielnym wyliczeniu kosztów
i wpływów na tej działalności na poszczególne lokale – różnice wynikające z tego rozliczenia, Sp-nia rozliczyła z użytkownikami lokali w 2015 r.

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

**Koszty** energii zużytej na podgrzanie wody (C. cw.) w 2015 r. wyniosły 574.550,61 zł.
*( były niższe niż w 2014 r. o 9.701,96 zł.).*

**Wpływy** z wpłat zaliczkowych wyniosły 568.908,93 zł. Wystąpiła nadwyżka kosztów nad wpływami w kwocie - 2.793,51 zł. Wynik ten przeniesiono na koniec roku 2015 do rozliczenia w eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

**5)** **energia elektryczna części wspólnej**

 **Koszty** zakupu energii elektrycznej 53.445,24 zł., a wpływy w tym okresie wyniosły 60.552,49 zł.

 Nadwyżkę w wysokości 7.107,25 zł. rozliczono w eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

**6) gaz w części wspólnej 17C**

 Koszty zakupu gazu do jednego budynku wyniosły 3.668,93 zł., a wpływy z tego budynku wyniosły 3.682,31 zł. Nadwyżkę w wysokości 13,38 zł. rozliczono w eksploatacji podstawowej.

**3. Fundusz remontowy**

Gospodarka funduszem remontowym w roku sprawozdawczym prowadzona była w oparciu o plan rzeczowo - finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą *(Uchwałą nr 1/2015 z 28.01.2015 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 środków
z nadwyżki bilansowej w kwocie 274.704,25 zł.

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

**Wpływy** na fundusz remontowy wyniosły ogółem **1.123.655,09 zł,** na co złożyły się:

*- wpłaty od lokali mieszkalnych, które w 2015 r. wyniosły 844.397,28 zł.*

*- nadwyżka bilansowa z roku 2014 w wysokości 274.704,25 zł.,*

*- środki z firmy ubezpieczeniowej za szkody 4.553,56 zł.*

W 2015 r. nie braliśmy żadnych kredytów.

**Wydatki** wyniosły ogółem **1.123.655,09 zł,** w tym: **896.921,06 zł** - na realizację planowanych robót remontowych, m.in. koszty termomodernizacji bud. przy ul. Ludowej 96, Długiej 59,
i dociepleni ¼ dud. 1 Maja 2D w łącznej wysokości 519.496,50 zł. i innych planowanych prac remontowych na kwotę 372.090,71 zł., *(m.in. takich jak: remont oświetlenia i malowanie kl. schod., wym. stolarki okiennej, wym. zaworów regul. podpion. instal. co i ccw., remont parkingów, dachów, placu zabaw itp.),*- **232.067,88 zł**. przeznaczono na spłatę rat kredytów termomodernizacyjnych i odsetek oraz pożyczki wewnętrznej, zaciągniętych w latach ubiegłych na docieplanie budynków, przez co pomniejszony został ujemny wynik na funduszu remontowym z lat ubiegłych.

Stan funduszu na koniec roku 2015 wraz z bilansem otwarcia (B.O.) zamknął się wynikiem ujemnym w wysokości - **325.701,40 zł.** *(B.Z. na 2014 r.—552.435,43zł.).*

**Przypomnę,** że w ramach wydatków z funduszu remontowego, pozostają nam jeszcze do spłaty raty kredytów termomodernizacyjnych w wysokości 89.771,34 zł + odsetki.

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

Na dzień 31.12.2015 roku zaległości wyniosły ogółem **185.125,66 zł.,** co stanowi 3,08% w stosunku do naliczenia rocznego „czynszów" z lokali mieszkalnych, w tym:

- od lokali mieszkalnych - 177.477,01 zł, tj. 95,87% ogólnych zaległości,

- od lokali użytkowych - 7.648,65 zł, tj. 4,13% ogólnych zaległości

Strukturę zaległości przedstawiają poniższe tabele:

Z analizy wykazu zadłużeń wynika, że najliczniejszą grupę stanowią osoby posiadające zadłużenie poniżej l m-ca, jest ich aż 547 osób, na łączną kwotę 31.400,61 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 (2016 r.).

Zadłużenia od l do 3 m-cy, posiadało łącznie 56 rodzin, na łączną kwotę 44.168,92 zł, co stanowi 24,89 % całego zadłużenia od lokali mieszkalnych.

Natomiast zadłużenie powyżej 3 m-cy posiada 19 użytkowników lokali mieszkalnych - na łącznąkwotę 101.907,48 zł - co stanowi aż 57,42 % całego zadłużenia od lokali mieszk.

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 2015 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 198 *(178 -w 2014r.)* wezwań do zapłaty,

- do sądu skierowano 10 dłużników, w wyniku tego działania uzyskaliśmy 8 sądowych nakazów zapłaty, z tego:

 - 2 nakazy dotyczą jednego dłużnika. W stosunku do tej osoby uzyskaliśmy prawomocny wyrok sądowy nakazujący ściągnięcie długu przez Komornika, ze sprzedaży mieszkania,

 - 1 nakaz zapłaty był egzekwowany przez Komornika,

 - 1 nakaz zapłaty Komornik nie realizował w 2015 r.,

 - 3 dłużników z nakazami - nie było kierowanych do egzekucji komorniczej, gdyż złożyli oświadczenie, że będą spłacać zaległość w ratach wraz z czynszem bieżącym i na dzień dzisiejszy realizują swoje deklaracje,

 - l nakaz zapłaty nie został skierowany do Komornika, bo dłużnik stara się uzyskać pomoc z MOPS-u,

 - oraz posiadaliśmy 1 wyrok eksmisyjny z 2011 r. Wyrok ten w 2015 r., po wskazaniu przez Urząd Miasta lokalu socjalnego, został zrealizowany w wyniku czego, po przeprowadzonym przetargu, dług został odzyskany w II kwartale 2015 roku.

W lutym b.r. (2016 r.) uzyskaliśmy wyrok eksmisyjny z prawem do lokalu socjalnego. Wyrok ten nie został jeszcze zrealizowany, ponieważ wystąpiliśmy z wnioskiem do Urzędu Miasta i oczekujemy na wskazanie lokalu socjalnego dla eksmitowanej osoby.

 Ponadto na jedno mieszkanie własnościowe dokonano kolejnego wpisu zadłużenia w hipotece przymusowej, jedna osoba została wykluczona z rejestru członków, co było kontynuacją działań windykacyjnych z roku 2013.

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 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 - 2015 ilość osób otrzymujących dodatek stale maleje. I tak, np. w 2004 dodatek otrzymywało 178 rodzin, natomiast w 2015 tylko 50, tj. prawie 4-krotnie mniej, a w stosunku do wszystkich 1170 rodzin zamieszkałych w naszych zasobach, to stanowi tylko ok. 4,00 % 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 nie ma na dzień dzisiejszy żadnych zagrożeń w kontynuowaniu jej działalności.**

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

1) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni (bilansu) za 2015 rok, oraz

2) dokonania podziału nadwyżki bilansowej Sp-ni za 2015 r., w wysokości **222.383,67** **zł netto** – uzyskanej z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

Zarząd i Rada Nadzorcza proponuje, a zarazem wnioskuje, aby z kwoty **222.383,67** **zł.** nadwyżki bilansowej:

* **50.000,00 zł**. - przeznaczyć **na fundusz zasobowy** a pozostałą kwotę, tj.
* **172.383,67 zł.** **- 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 płynności oraz pozwoli na zwiększenie zakresu prac remontowych.

Wysokie Mazowieckie 15.04.2016 rok.

*Niniejsze Sprawozdanie wraz z załącznikami, wyłożono do wglądu członków Spółdzielni od dnia 17.05.2016 r. w godz. 800 - 1400 w biurze Spółdzielni przy ul. Jagiellońskiej 24, w pokoju działu członkowsko – mieszkaniowego i będzie przedstawione na Walnym Zgromadzeniu w dniu 08.06.2016 r.*