

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej

„DAŻNOŚĆ” w Nowym Dworze Mazowieckim w 2016 roku

Gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona była w 2016 roku w oparciu o obowiązujące przepisy Ustawy o Rachunkowości, Prawa Spółdzielczego, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą Uch.nr. 29/21 z dnia 24.11.2015 r. oraz plan dotyczący funduszu remontowego uchwalony 15.12.2015 r. Uch.nr.31/23 r. jego korektę Uch.nr.19/17 z dnia 06.09.2016 r

Polityka finansowa zapewniała płynność finansową, pozwalającą na terminowe regulowanie wszelkich zobowiązań Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe za 2016 r. obrazuje całokształt działalności Spółdzielni i podlega badaniu przez biegłego rewidenta.

Bilans za 2016 r. po stronie aktywów i pasywów zamknął się kwotą 54.544.162,18 zł.

I. Aktywa bilansu to aktywa trwałe i obrotowe Spółdzielni .

Na aktywa trwałe składają się:

1. Rzeczowe aktywa trwałe o wartości :	38.813.788,56 zł.
z czego przypada na:	
- budynki i budowle	34.996.266,10 zł.
- prawo wieczystego użytkowania	3.627.563,03 zł.
- urządzenia techniczne i maszyny	52.207,01 zł.
- pozostałe środki trwałe	137.752,42 zł.

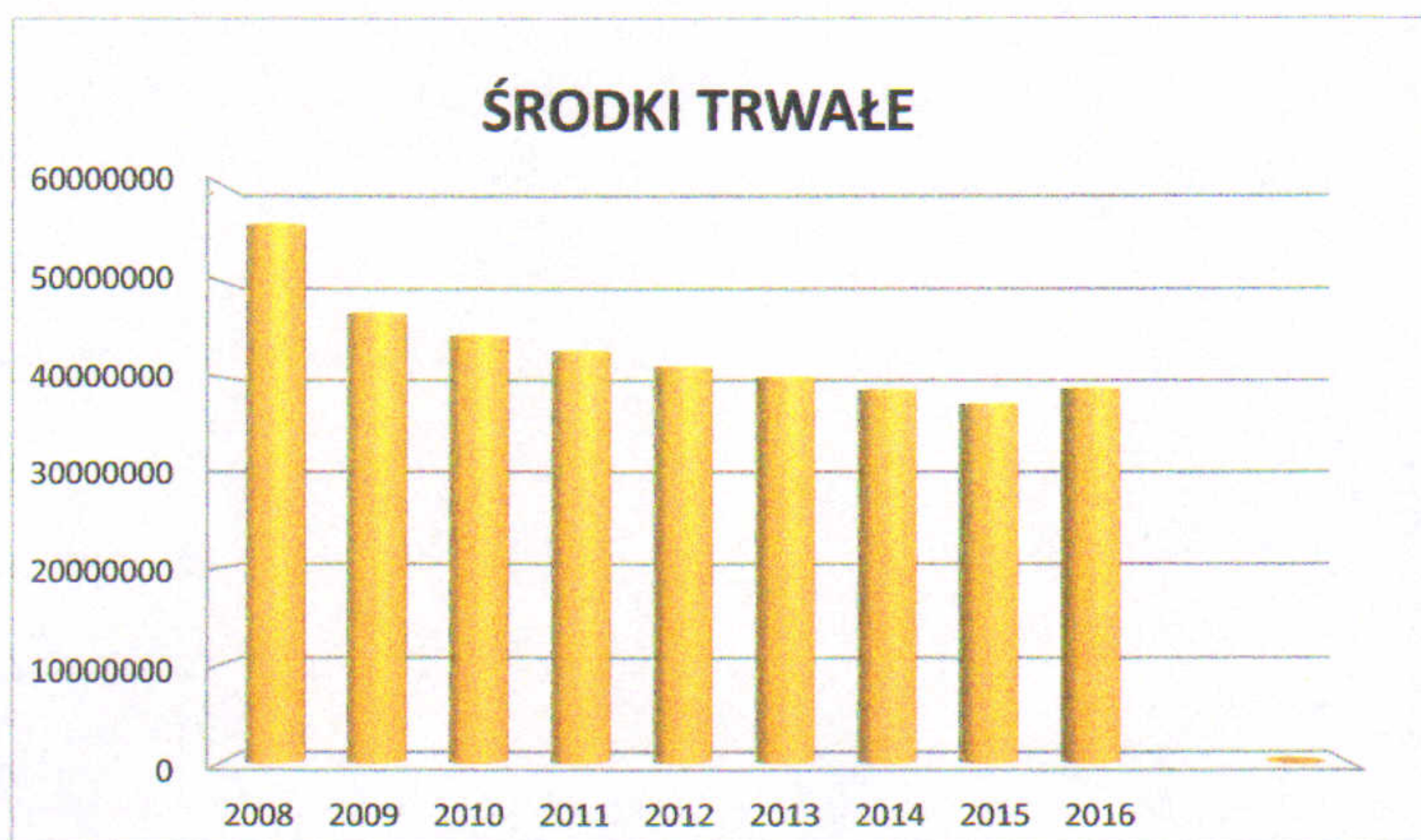
W bilansie aktywa trwałe wykazane są w wartości netto po odjęciu umorzenia i amortyzacji, której wartość stanowi kwotę: **30.841.511,50 zł.**

W związku z wyodrębnieniem własności lokali na rzecz członków, wartość majątku trwałego sukcesywnie ulega zmniejszeniu. W okresie sprawozdawczym ustanowiono 11 odrębnych własności lokali. W wyniku tych działań majątek trwały spółdzielni został zmniejszony o 535.770,08 zł., z tego na budynki przypada 515.861,67 zł., a na prawo wieczystego użytkowania gruntów 19.908,41 zł. Sytuacja ta znalazła także odbicie w pasywach bilansu jako zmniejszenie funduszy własnych.

Na dzień 31.12.2016 roku Spółdzielnia pozostaje właścicielem 3 lokali o powierzchni 146,70 m² i udziałach w wysokości 0,1546 we Wspólnocie Mieszkaniowej utworzonej w budynku Tylna 9 w Zakroczymiu. Spółdzielnia za w/w lokale reguluje zobowiązania wobec Wspólnoty oraz z tytułu podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania, a poniesionymi kosztami obciąża osoby zamieszkujące w danych lokalach.

Zmiany wartości środków trwałych przedstawiono w tabeli :

	PRAWO UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW	BUDYNKI, LOKALE	Urządzenia techniczne i maszyny	Inne środki trwałe	Razem
2010 Rok	4.022.188,09	40.226.951,93	75.610,66	69.377,78	44.394.128,46
2011 Rok	3.926.642,17	38.710.646,61	58.871,44	56.202,69	42.752.362,91
2012 Rok	3.835.503,29	37.180.381,87	44.472,67	58.326,9	41.118.684,73
2013 Rok	3.759.159,37	36.047.539,69	25.542,74	223.962,97	40.056.204,77
2014 Rok	3.676.153,26	34.773.303,45	36.147,71	196.830,01	38.682.434,43
2015 Rok	3.582.638,47	33.395.066,25	40.878,89	166.333,63	37.184.917,24
2016 Rok	3.627.563,03	34.996.266,10	52.207,01	137.752,42	38.813.788,56

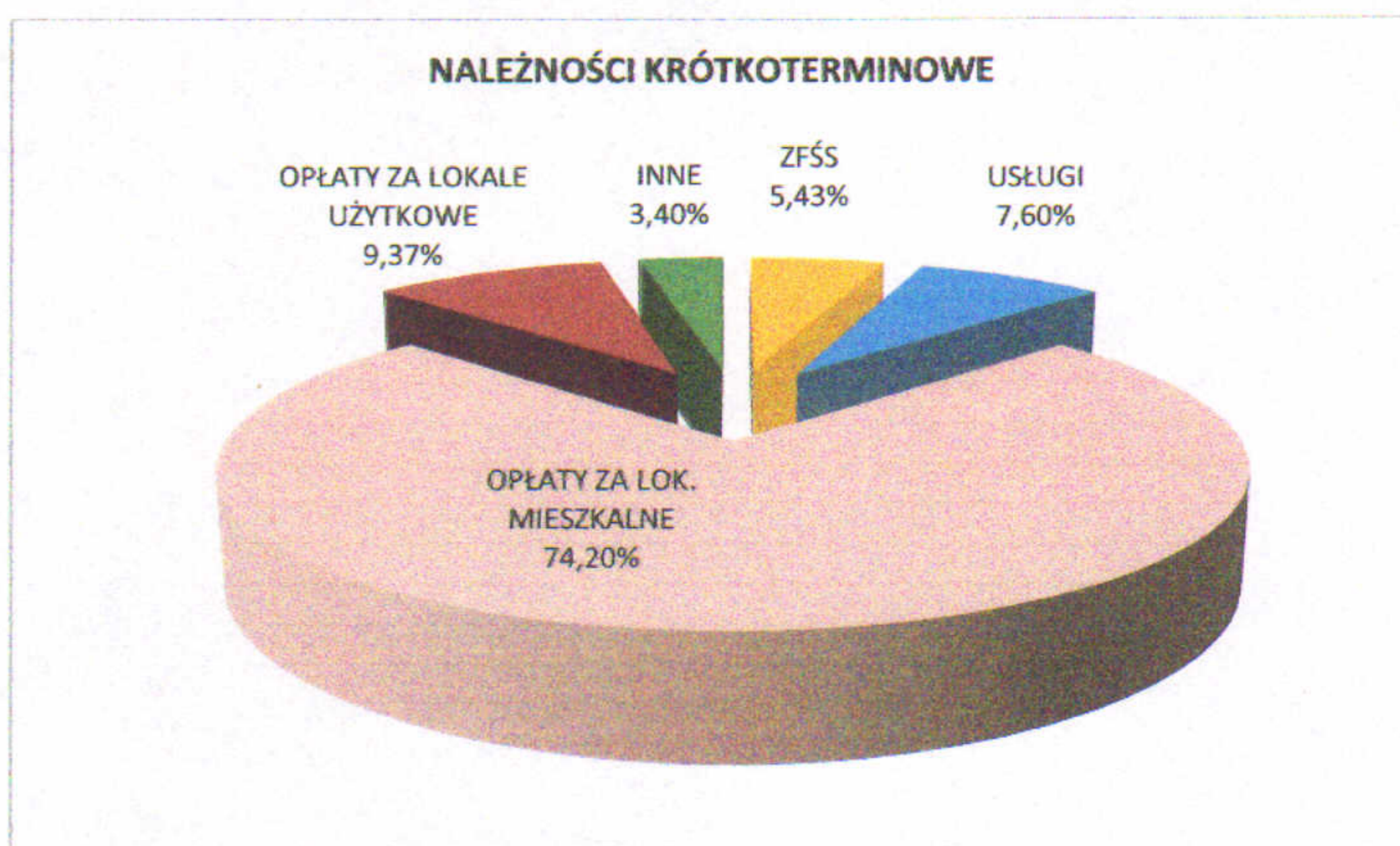


2. Należności długoterminowe wynoszą **8.116.569,13 zł.**

Członkowie Spółdzielni spłacali kredyty mieszkaniowe na podstawie ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. w sprawie pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 grudnia 2009 r. w sprawie umorzeń zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych. W 2016 roku dokonano spłaty kredytu zgodnie z normatywem w kwocie 977,60 zł i odsetek budżetowych w wysokości 308.811,74 zł oraz spłaty 30% odsetek budżetowych w wysokości 18.181,96 zł. Spółdzielnia złożyła do Banku PKO BP 2 wnioski o umorzenie odsetek budżetowych na łączną kwotę 103.031,11 zł.

Na aktywa obrotowe składają się:

1. Zapasy (olej opałowy)	3.045,94 zł.
2. Należności krótkoterminowe	1.677.127,94 zł.
w tym:	
a) należności z tytułu opłat:	1.401.462,05 zł.
- lokali mieszkalnych	1.244.395,05 zł.
- lokali użytkowych	157.067,00 zł.
b) należności z tyt. dostaw i usług	127.527,68 zł.
c) pożyczki z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych	91.035,52 zł.
d) pozostałe należności	57.102,69 zł.

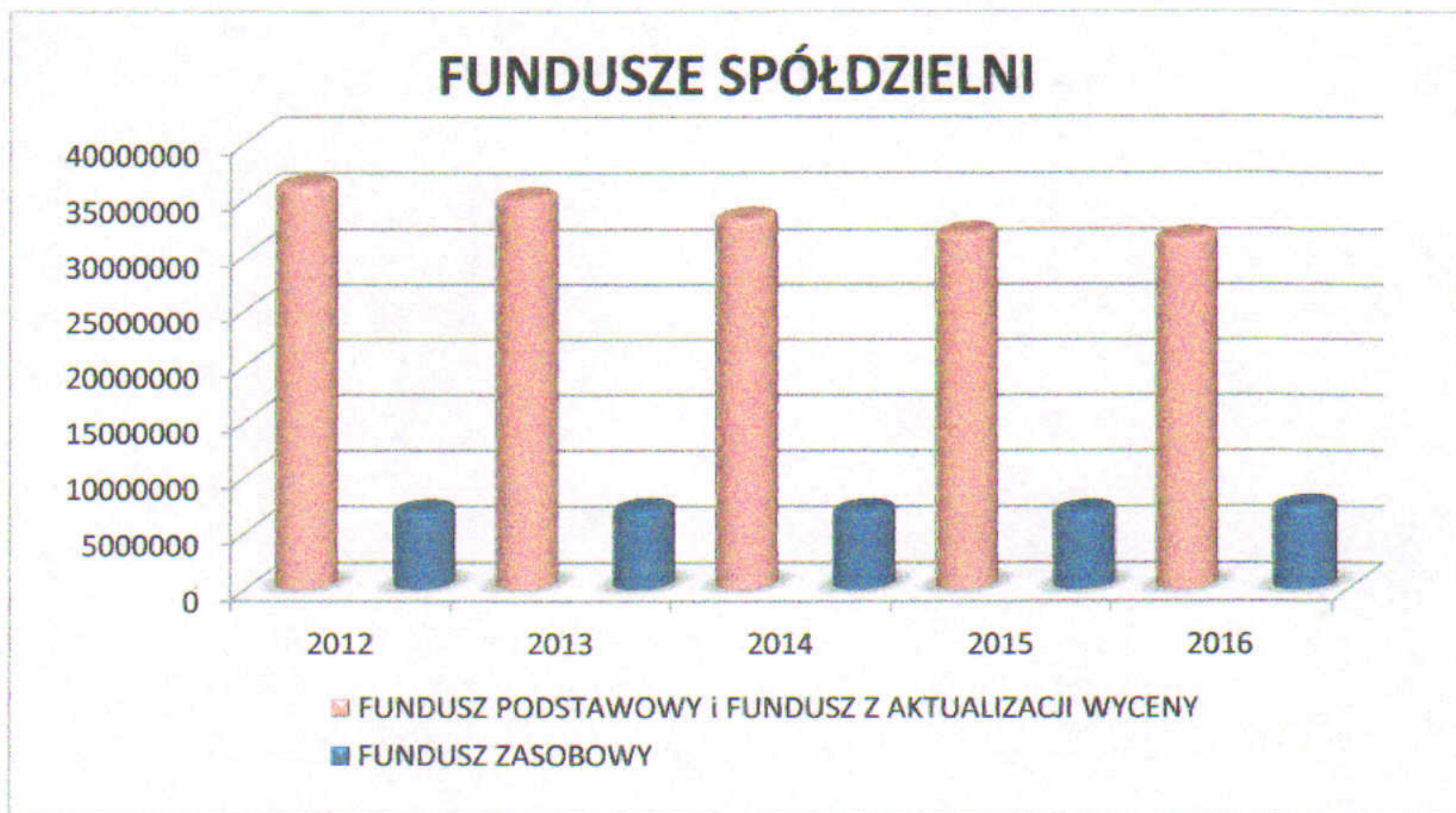


3. Krótkoterminowe aktywa finansowe	4.410.470,38 zł
w tym:	
a. środki pieniężne w kasie	3.366,70 zł
b. środki pieniężne na rachunkach bankowych	4.306.152,41 zł
c. weksle obce	100.951,27 zł
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.	
4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1.523.160,23 zł
w tym:	
a. Podatek naliczony do odliczenia	180,46 zł
b. Inne koszty do rozlicz.(prenumeraty, ubezpieczenie, abonament telefoniczny)	22.389,68 zł
c. Fundusz remontowy nieruchomości z nadwyżką w 2016 roku kosztów nad przychodami	1.500.590,09 zł.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe są to koszty które zostały już poniesione a dotyczą przyszłych okresów sprawozdawczych.

II. Pasywa bilansu to fundusze Spółdzielni, kredyty, zobowiązania i rozliczenia międzyokresowe kosztów.

1. Fundusze Spółdzielni na 31.12.2016 r. wykazano w kwocie **39.156.748,73 zł**
w tym:
- a) fundusz podstawowy 31.618.396,64 zł
 - b) Fundusz zasobowy 7.388.130,86 zł
 - c) Zysk netto 150.221,23 zł



2. Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów zaciągniętych na budowę kolonii VIII wynoszą **8.087.415,99 zł.** w tym kredyt 26.375,9 zł oraz odsetki budżetowe 8.061.040,09 zł.
3. Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę **5.050.308,39 zł.**
w tym:
- a) z tytułu dostaw i usług 2.031.509,82 zł
 - b) z tytułu podatków ,ubezpieczeń społecznych 33.240,00 zł
 - c) pozostałe zobowiązania krótkoterminowe 834.973,88 zł
 - d) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych 107.447,22 zł
 - e) Fundusz remontowym 2.043.137,47 zł
4. Rozliczenia międzyokresowe wynoszą **2.249.689,07 zł**, w tym:
- a) wartość nieodpłatnie otrzymanych środków trwałych nie mieszkaniowych jest to kwota **1.587.410,65 zł.**
 - b) rozliczenie wyniku na gospodarce zasobów mieszkaniowych w wysokości **662.278,42 zł**

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów i odpowiednio zwiększa przychody lub koszty utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Ogółem przychody i koszty Spółdzielni za 2016 r. wyniosły:

L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Kwota w zł.
1	PRZYCHODY OPERACYJNE	18.454.071,85
2	KOSZTY OPERACYJNE	18.079.114,75
3	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	123.891,90
4	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	117.905,18
5	PRZYCHODY FINANSOWE	119.111,26
6	KOSZTY FINANSOWE	-
7	WYNIK FINANSOWY BRUTTO	500.055,08
8	PODATEK DOCHODOWY OD OSÓB PRAWNYCH	166.180,00
9	NADWYŻKA PRZYCHODÓW GZM NETTO Z ROKU BIEŻĄCEGO	183.653,85
10	WYNIK ROKU 2016 NETTO (NADWYŻKA BILANSOWA)	150.221,23

Przychody spółdzielni po uwzględnieniu pozostałych przychodów operacyjnych i finansowych wyniosły **18.697.075,01 zł**, natomiast wydatki z pozostałymi kosztami operacyjnymi i finansowymi, to kwota **18.197.019,93 zł**. Wynik stanowi nadwyżkę bilansową w wysokości **500.055,08 zł**.

Po uwzględnieniu nadwyżki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości **183.653,85 zł**, oraz po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie **166.180,00 zł**. Spółdzielnia wypracowała **zysk netto za rok obrotowy 2016 w wysokości 150.221,23 zł**.

Wynik finansowy Spółdzielni za 2016 rok obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty.

Należy wyjaśnić, że wysokość „wplywów” jest podawana w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości rzeczywiście uzyskanych, co oznacza, iż po stronie wpływów nie uwzględnia się wszelkich zaległości i niedopłat. W rachunkowości Spółdzielni mają bowiem zastosowanie zasady rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej.

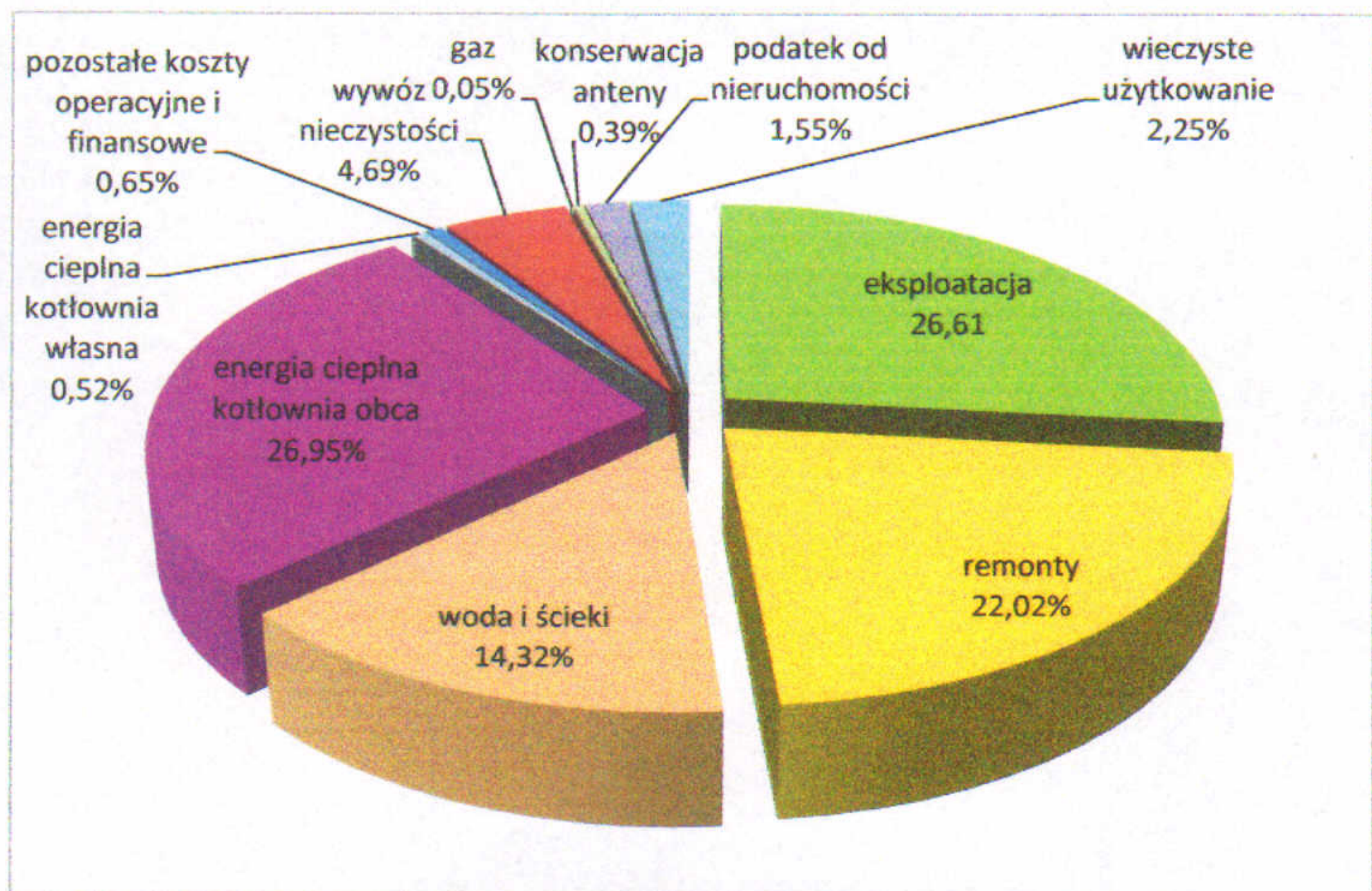
W 2016 roku Spółdzielnia dokonała zakupu sprzętu na osiedla i klatki schodowe za kwotę **171.065,28 zł**, w tym:

1. Skrzynie na piach 7.787,89 zł.
2. Tablice ogłoszeniowe i gabloty 86.548,14 zł.
3. Ławki parkowe 33.874,20 zł.
4. Kosze betonowe 31.738,92 zł.
5. Wycieraczki 11.116,13 zł.

Koszty rodzajowe eksploatacji w 2016 roku wyniosły:

	WYSZCZEGÓLNIENIE	WYKONANIE 2013 R.	WYKONANIE 2014 R.	WYKONANIE 2015 R.	WYKONANIE 2016 R.
1	PLACE I NARZUTY	1 390 433,74	1 344.629,97	1 355.099,15	1 349.264,82
2	MATERIALY	89 450,76	72 962,19	56 653,15	233.557,66
3	ENERGIA ELEKTR.	310 640,94	299 795,06	311.933,10	295.348,00
4	USŁ. MAT. REMONT.	4 304,97	2 852,71	114,88	1.399,41
5	ODPIS NA F.Ś.S.	49 128,36	45 708,00	45 511,10	44 577,61
6	UBEZPIECZ.MAJĄTKU	82 317,00	79 975,00	77.250,00	75.780,00
7	USŁ. KONIMIARSKIE	29 023,20	29 023,20	29 023,20	29 023,20
8	KONSERWACJE	676 265,76	630 660,87	627 089,40	617 311,38
9	AMORTYZACJA	34 881,10	32 039,18	32 484,75	35 985,53
10	KOSZTY OGÓLNE SPÓLDZIELNI	1 632 304,23	1 749 343,11	1 754 427,04	1 845 838,27
11	POZOSTAŁE KOSZTY	369 723,27	342 903,70	280 419,27	310 838,66
12	POD. OD NIERUCHOMOŚCI	272 183,00	281 352,00	282 299,00	281 276,00
13	WIECZYSTE UŻYTKOWANIE	408 595,25	416 372,83	412 755,36	409 520,34
14	ODPIS NA FUNDUSZ REMONT. LOK. WŁ.	27 297,24	32 226,84	-	-
	OGÓLEM KOSZTY	5 376 548,82	5 359 844,66	5 265 059,40	5 529.720,88

Struktura przedstawiająca procentowy podział kosztów w 2016 r.



W 2016 roku nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości uzyskano w 60 nieruchomościach, natomiast niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości 23 nieruchomości. W okresie sprawozdawczym wszystkie nieruchomości wносиły opłaty w jednakowej wysokości.

Wpływy na fundusz remontowy w 2016 roku wyniosły:

1. Z odpisu w ciężar kosztów eksploatacji	4.004.032,08 zł.
2. Przeksięgowania wyniku netto za 2015 r.	193.974,25 zł.
3. Odszkodowania, kary i inne wpływy	13.809,84 zł.
Razem	4.211.816,17 zł.
Wykonane roboty remontowe	3.673.579,09 zł.
Saldo 2016 roku	538.237,08 zł.
Bilans zamknięcia na 31.12.2016 rok	542.547,38 zł.

III. Koszty i wpływy dotyczące dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, gazu, konserwacji anten.

Użytkownicy lokali zobowiązani są do ponoszenia kosztów niezależnych od spółdzielni. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie.

Niezależnie od przyjętych zasad ewidencji i rozliczenia obrotu mediami, wynik jaki uzyskuje spółdzielnia z tego tytułu, jest wynikiem podlegającym rozliczeniu z wnoszącymi te opłaty i nie podlega łączeniu z wynikami uzyskanymi z innych tytułów.

Koszty mediów stanowią znaczącą pozycję w obciążeniu opłatami za użytkowanie lokali.

Koszty i wpływy wywozu nieczystości stałych zamknęły się kwotą **852.045,51 zł.** Od 01.07.2013 r. obowiązki z tytułu wywozu nieczystości stałych przejęła Gmina. Spółdzielnia składa w imieniu mieszkańców zasobów deklarację o ilości zamieszkujących osób i zgodnie z nią reguluje opłaty ustalone przez Gminę.

Koszty i wpływy gazu to kwota **9.788,94 zł.** W 2016 roku przeprowadzono remont instalacji gazowej w ostatnich budynkach i obecnie mieszkańcy rozliczają się z PGNiG bez pośrednictwa Spółdzielni.

Energia ciepła po stronie kosztów i wpływów zamknęła się kwotą **4.995.618,21 zł,** w tym kotłownia własna 94.926,60 zł., kotłownia obca 4.900.691,61 zł.

Zużycie wody i odprowadzenie ścieków to koszt **2.603.468,43 zł.**

Wysokość zużycia wody w budynku ustala się na podstawie wskazań wodomierza głównego zainstalowanego na przyłączy głównym zimnej wody i zgodnie z tym odczytem Spółdzielnia rozlicza się z dostawcą wody.

Konserwacja anten po stronie kosztów i przychodów zamknęła się kwotą **70.420,32 zł.** i wynika z iloczynu ilości gniazd antenowych i stawki 2,16 zł.

IV. Na bieżącą działalność, realizację zadań rzeczowych jak i na płynność finansową Spółdzielni negatywnie wpływa nieterminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali.

W następstwie złożonych w 2016 roku wniosków, użytkownicy lokali otrzymali na podstawie 157 decyzji dodatki mieszkaniowe na kwotę 199.388,18 zł.

Dodatki te tylko w minimalnym stopniu pomagają mieszkańcom zasobów spółdzielni w trudnej sytuacji finansowej.

ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE I UŻYTKOWE dzień 31.12.2016 roku wyniosły 1.401.462,05 zł.

W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpił wzrost zaległości w opłatach o **118.265,36 zł** Wskaźnik zaległości liczony w stosunku do rocznych wpływów na 31.12.2016 r. ukształtował się na poziomie 7,43%.

W celu wyegzekwowania zaległości prowadzono systematyczną i wykorzystującą wszelkie środki prawne windykację należności Spółdzielni. Działania windykacyjne realizowane są na drodze polubownej, sądowej i egzekucyjnej.

W celu przeciwdziałania wzrostowi zadłużeń na drodze przed sądowej wysyłano do użytkowników lokali monity, zaproszenia na posiedzenia Zarządu, wezwania do zapłaty z sankcjami skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

W 2016 r. wysłano 521 sztuk wezwań do zapłaty:

- 478 sztuk z lokali mieszkalnych
- 43 sztuki z lokali użytkowych i najmu terenu

Na posiedzenie Zarządu w 2016 roku wezwano 114 osób zalegających z opłatą, w celu wyjaśnienia przyczyn powstania zadłużenia czynszowego i ustalenia sposobu jego spłaty.

Na wniosek zainteresowanego, który przejawiał chęć spłaty zadłużenia i istniało prawdopodobieństwo jego wypłacalności, Zarząd przedłużał termin spłaty na dogodnych dla obu stron warunkach, ustalając jednocześnie wysokość miesięcznych rat, co pozwalało na kontrolę ich spłaty.

W przypadku braku zainteresowania dobrowolną spłatą zadłużenia, przygotowywano dokumenty niezbędne do podjęcia postępowania sądowego przeciwko dłużnikom oraz osobom wspólnie zamieszkującym w danym lokalu.

Do sądu skierowano 132 pozwy na kwotę 396.381,50 zł. w tym 125 dotyczących lokali mieszkalnych na kwotę 325.957,97 zł oraz 7 na kwotę 70.423,53 zł w sprawach lokali użytkowych.

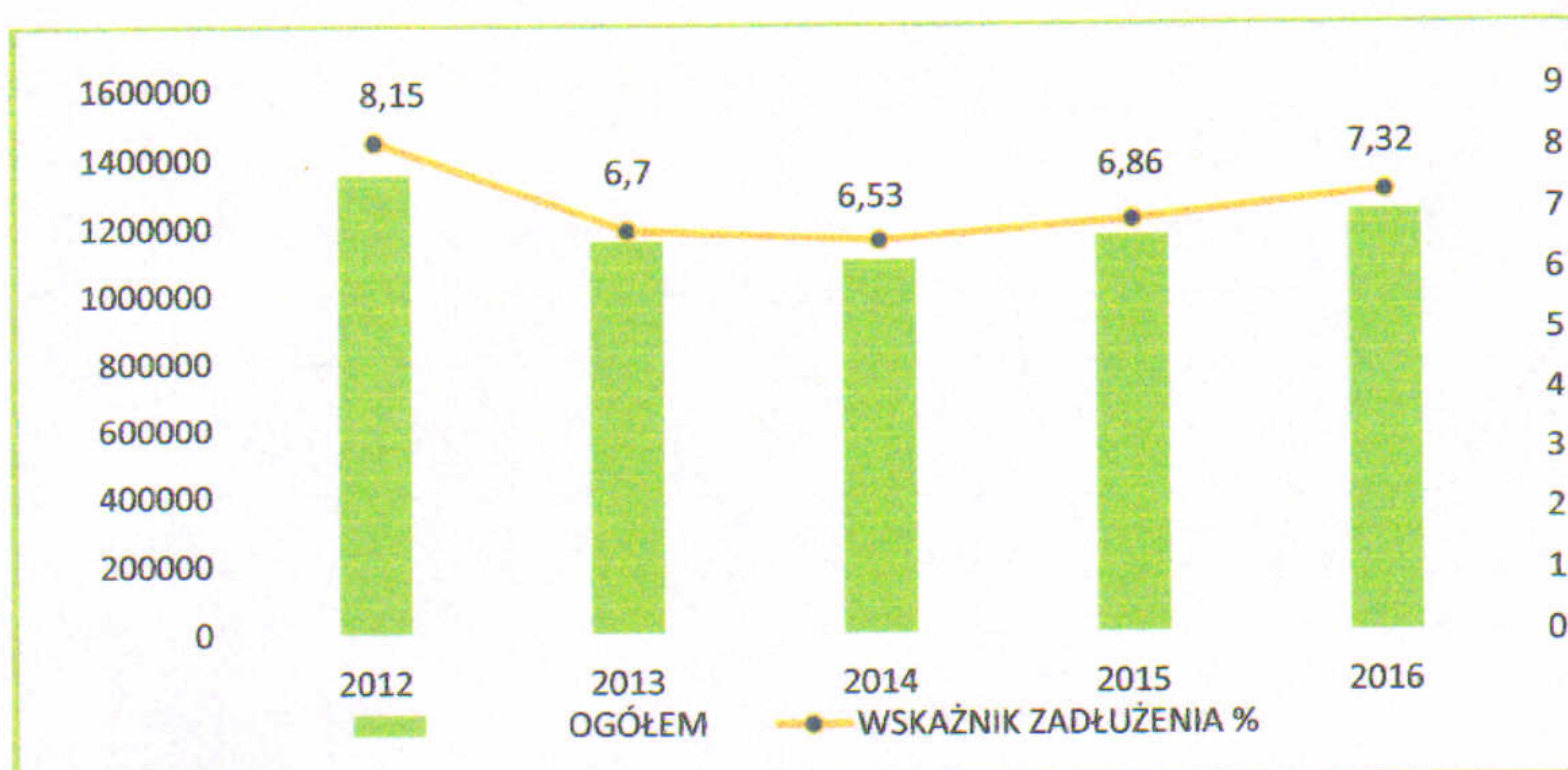
Zadłużenia przekraczające ośmiomiesięczny wymiar opłat w konsekwencji powodują wezwanie na posiedzenie Rady Nadzorczej, na której w oparciu o wyjaśnienia sytuacji finansowej danego członka podejmowana jest decyzja o odroczeniu rozpatrzenia wniosku o wykluczenie lub pozbawieniu członkostwa.

Rada wykluczyła 3 członków z 7 skierowanych przez Zarząd.

Wskaźnik zaległości w opłatach za lokale mieszkalne tj. stosunek należności do ogólnego wymiaru opłat w latach 2012 – 2016 przedstawia poniższa tabela :

ROK	KWOTA ZADŁUŻENIA W LOKALACH MIESZKALNYCH (W ZŁ.)	
	OGÓŁEM	WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA %
2012	1.355.580,21	8,15
2013	1.158.331,32	6,70
2014	1.104.415,77	6,53
2015	1.173.526,94	6,86
2016	1.244.395,05	7,32

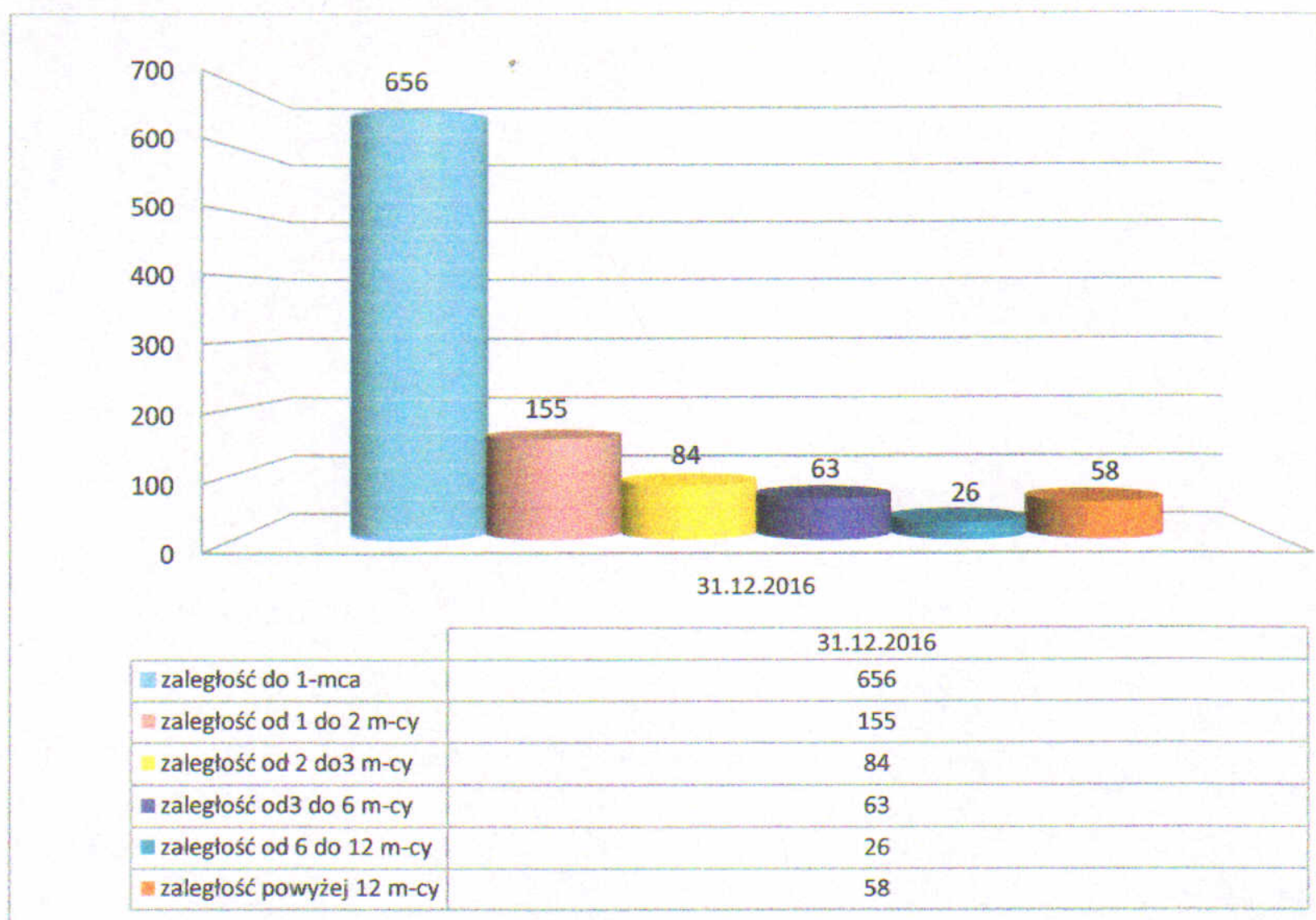
ZADŁUŻENIA I WSKAŹNIK PROCENTOWY – LOKALE MIESZKALNE



Struktura zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne przedstawia się następująco :

ROK	ILOŚĆ LOKALI ZALEGAJĄCYCH I ICH STRUKTURA						OGÓŁEM
	1 – 2 M-CE		2 – 3 M-CE		POWYŻEJ 3 MIESIĘCY		
	Ilość	Struktura %	Ilość	Struktura %	Ilość	Struktura %	
2012	1398	80,44%	119	6,84%	221	12,72%	1738
2013	981	77,86%	115	9,12%	164	13,02%	1260
2014	878	78,53%	71	6,35%	169	15,12%	1118
2015	976	81,33%	75	6,25%	149	12,42%	1200
2016	811	77,83%	84	8,06%	147	14,11%	1042

ILOŚĆ LOKALI MIESZKALNYCH Z ZALEGŁOŚCIĄ W OPŁATACH I ICH STRUKTURA w 2016 roku



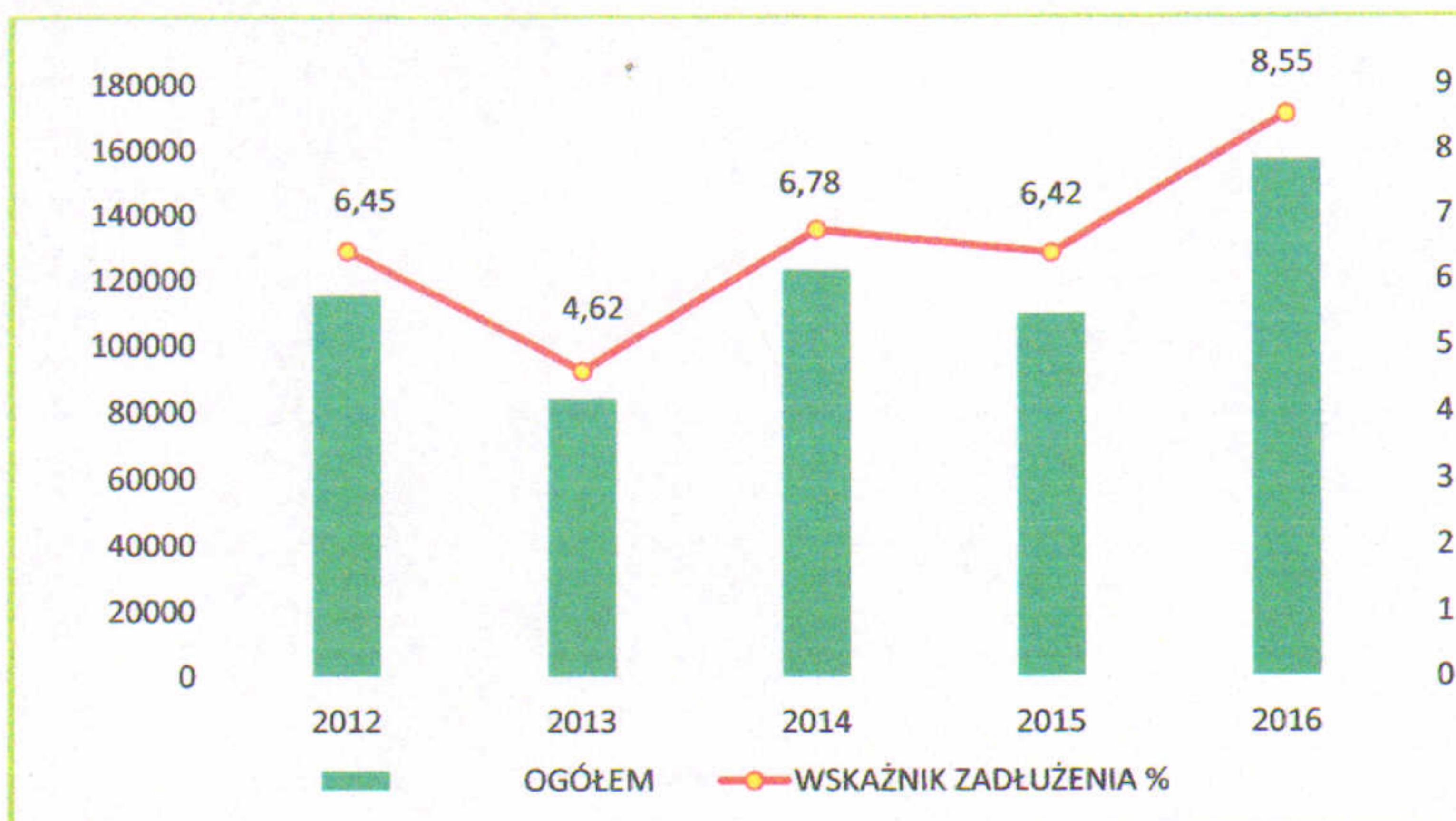
Co raz większym problemem dla Spółdzielni staje się najem lokali użytkowych. Większa podaż niż popyt na lokale w Nowym Dworze Mazowieckim, powoduje coraz większą liczbę lokali wolnych, a wynajmowane lokale mają coraz większy problem z uzyskaniem dochodu na opłatę czynszu. Problem dotyczy także lokali własnościowych.

W 2016 roku zalegało w opłatach 64 użytkowników lokali użytkowych łącznie z garażami i najmem terenu.

Zadłużenia w opłatach za lokale użytkowe w ostatnich latach kształtowały się następująco:

ROK	KWOTA ZADŁUŻENIA	WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA %
2012	115.317,35	6,45
2013	84.019,80	4,62
2014	123.011,89	6,78
2015	109.669,75	6,42
2016	157.067,00	8,55

ZADŁUŻENIA I WSKAŹNIK PROCENTOWY – LOKALE UŻYTKOWE



Struktura zadłużeń w opłatach za lokale użytkowe przedstawia się następująco :

ROK	ILOŚĆ LOKALI ZALEGAJĄCYCH I ICH STRUKTURA						OGÓŁEM
	1 – 2 M-CE		2 – 3 M-CE		POWYŻEJ 3 MIESIĘCY		
	Ilość	Struktura %	Ilość	Struktura %	Ilość	Struktura %	
2012	45	81,82%	3	5,45%	7	12,73%	55
2013	44	80%	7	12,73%	4	7,27%	55
2014	47	74,60%	8	12,70%	8	12,70%	63
2015	46	83,64%	1	1,82%	8	14,55%	55
2016	54	84,38%	4	6,25%	6	9,385%	64

W związku z prowadzonymi działaniami windykacyjnymi, Spółdzielnia poniosła koszty z tytułu opłat sądowych i egzekucyjnych dotyczących lokali mieszkalnych w wysokości 102.730,46 zł , oraz lokali użytkowych w wysokości 5.788,90 zł, natomiast przychody z tych tytułów wyniosły odpowiednio 104.574,71 zł i 8.942,61 zł.

Z tytułu odsetek od zaległości w opłatach za lokale mieszkalne wpłynęło 67.660,63 zł a za lokale użytkowe odsetki wyniosły 12.513,24 zł.

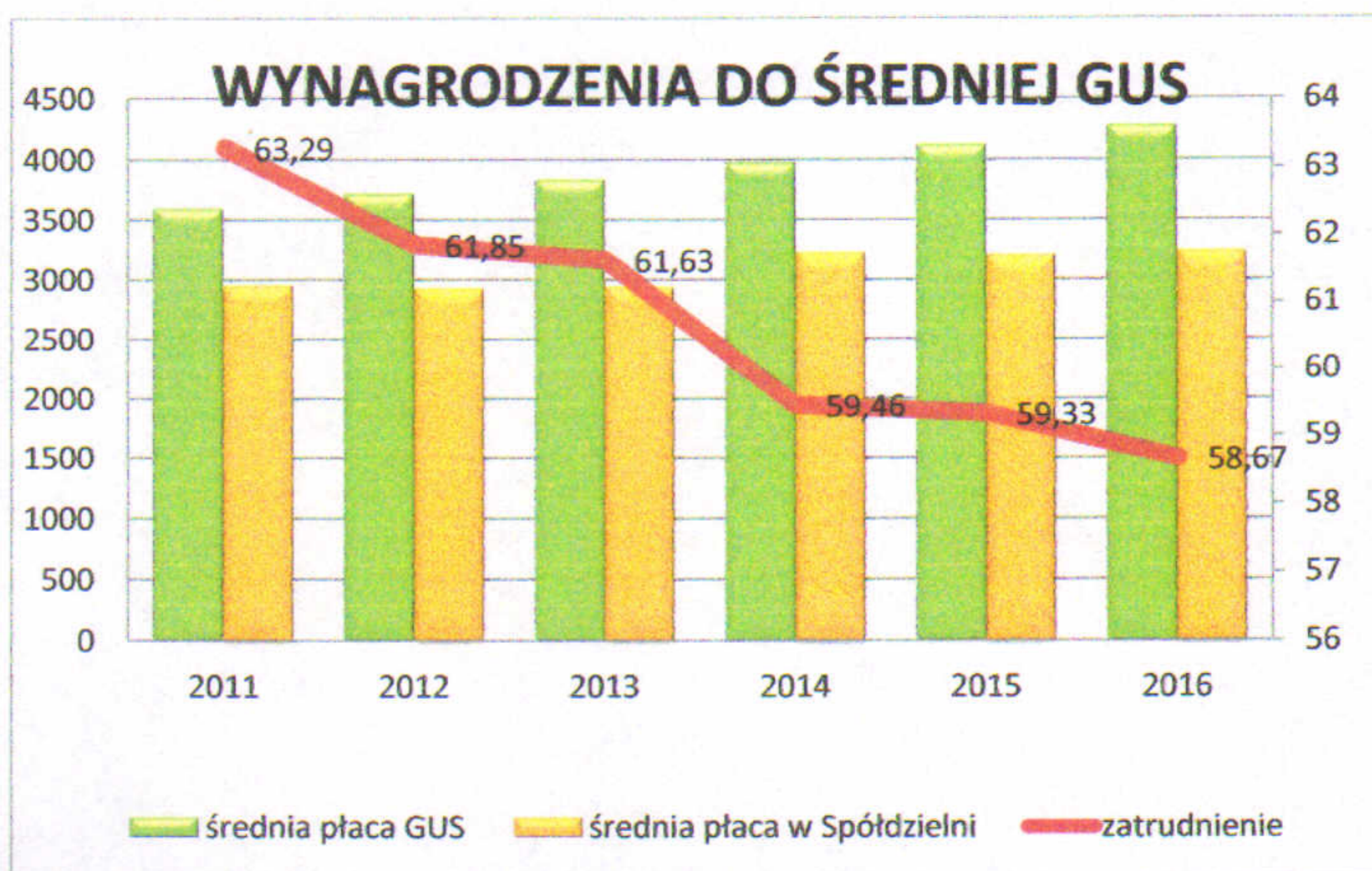
Z tytułu odsetek od środków na rachunkach bankowych Spółdzielnia uzyskała dodatkowy dochód w wysokości 38.937,39 zł. . Koszty prowizji i opłat bankowych wyniosły 1.518,47 zł.

Należy również dodać , że Bank Spółdzielczy w 2016 roku sfinansował wydruk książeczek opłat.

V. Fundusz płac uchwalony w planie gospodarczym Spółdzielni na 2016 r Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 29/21 z dnia 24.11.2015 r. w wysokości **2.295.000,00 zł.** został wykonany w **99,39 %** i zamknął się kwotą **2.281.099,38 zł.**

Wynagrodzenia w Spółdzielni nie nadążają za średnim wynagrodzeniem ogłaszającym przez GUS.

	2011 ROK	2012 ROK	2013 ROK	2014 ROK	2015 rok	2016 ROK
WYNAGRODZENIA	2.241.996,40	2.172.348,04	2.171.317,28	2.264.295,32	2.282.396,80	2.281.099,38
ZATRUDNIENIE (etaty)	63,29	61,85	61,63	58,46	59,33	58,67
ŚREDNIA PŁACA (zł.)	2.952,02	2.926,90	2.935,96	3.227,70	3.205,79	3.238,89
ŚREDNIA PŁACA WG GUS (zł.)	3.595,48	3.716,50	3.828,00	3.978,71	4.121,94	4.275,69



W 2016 roku nie zaszły żadne istotne zmiany wpływające na realizację planów i zadań statutowych Spółdzielni.

Celowe i oszczędne dysponowanie środkami finansowymi pozwoliło na wypracowanie dodatniego wyniku finansowego.

Powyższe dane wskazują na dobrą kondycję i brak zagrożenia dla dalszej działalności Spółdzielni.

GLÓWNY KSIĘGOWY

Barbara Sobiesiak

CZŁONEK ZARZĄDU

mgr Henryk Mędracki

PREZES ZARZĄDU

inż. Jolanta Ziłłonka