

S P R A W O Z D A N I E Z A R Z A D U

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ D Ł U G I E O G R O D Y ” w G D A Ń S K U**

za 2014 rok

GDAŃSK, CZERWIEC 2015

I. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNO-SAMORZĄDOWA

1. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni

Spółdzielnia realizowała swoje zadania przy ilości **22,48 etatów (w tym 13,48 etatów pracowników umysłowych i 9 etatów pracowników fizycznych)** zatwierdzonych uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/VIII/2014 z dnia 23.01.2014 roku (plan 21,88).

Taka ilość etatów i zatrudnionych pracowników zapewniła prawidłowe wykonywanie i realizację nałożonych zadań gospodarczych jak też zapewniła pełną obsługę członków i mieszkańców.

1. Organizacja samorządowa

Walne Zgromadzenie

Organem samorządowym o randze ustawowej jest Walne Zgromadzenie, które odbyło się 26 czerwca 2014 r. i wzięło w nim udział **47** członków Spółdzielni co stanowi **8,39 %** uprawnionych członków Spółdzielni (**560**).

Odbyte zebranie miało charakter sprawozdawczo-informacyjny.

Na zebraniu wpłynęły 2 wnioski, które zostały odrzucone pierwszy (dot. Sprzedaży GDT) w głosowaniu a drugi (sprzedaż garaży przy ul Reformackiej) jako nie spełniający względów formalnych i przekazane zostały Zarządowi do dalszej realizacji.

Na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 26 czerwca 2014 r. przyjęto sprawozdanie Rady Nadzorczej i zatwierdzono roczne sprawozdanie Zarządu z działalności oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2013, jak również udzielono członkom Zarządu Spółdzielni absolutorium.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie:

- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2013,
- zatwierdzenia sprawozdania rocznego i sprawozdania finansowego za 2013 rok
- zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2013 rok,
- podziału nadwyżki bilansowej i pokrycia straty za rok 2013,
- udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Bogdanowi Wołoszka,
- udzielenia absolutorium Z-cy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych T. Niżniowskiemu
- udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Głównemu Księgowemu Bogdanowi Laube
- rozpatrzenia i przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych,
- zmiany statutu i przyjęcia tekstu jednolitego,
- zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej (uchwała nie została podjęta)

Rada Nadzorcza

Rok 2014 był drugim rokiem działalności Rady Nadzorczej bieżącej kadencji rozpoczętej po wyborze w czerwcu 2013 roku (na kadencję 2013-2016).

Członkowie Rady Nadzorczej brali czynny udział w pracach komisji problemowych przyczyniając się do rozstrzygnięcia wielu zagadnień w działalności Spółdzielni poprzez:

- bieżącą kontrolę całokształtu działalności Spółdzielni,
- opiniowanie i zatwierdzanie planów gospodarczo finansowych,
- opiniowanie i zatwierdzanie planów remontów i konserwacji,
- czynny udział w windykacji zaległości czynszowych,
- kontrolę stanu technicznego nieruchomości SM
- opracowanie i nowelizację Statutu i regulaminów z niego wynikających,
- udział w komisjach przetargowych,
- nadzorowanie racjonalnego wydatkowania funduszy celowych Spółdzielni.

Zarząd

Funkcję kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni pełnił Zarząd w składzie 2-osobowym tj. Prezesa oraz Członka Zarządu Głównego Księgowego. Działalność Zarządu przebiegała zgodnie z „Regulaminem Pracy Zarządu”, a jej wyrazem były decyzje podejmowane w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu Spółdzielni. Podejmowanie decyzji odbywało się kolegialnie na posiedzeniach Zarządu, których w roku 2014 odbyło się 17. Zarząd podjął 20 uchwał.

Tematami w bieżącej pracy Zarządu Spółdzielni w roku 2014 były między innymi sprawy:

- kontynuacji robót remontowych według stopnia pilności potrzeb,
- utrzymanie dyscypliny i płynności finansowej Spółdzielni,
- racjonalizacji wydatków i ograniczania kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych oraz kosztów własnych Spółdzielni w tym: energii cieplnej, zużycia wody, energii elektrycznej,
- rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, energii elektrycznej i podgrzania wody oraz rozliczania kosztów zużycia zimnej wody,
- członkowsko – mieszkaniowe, przekształceń lokali oraz meldunkowe,
- związane z utrzymaniem porządku na terenie osiedla ,
- związane z zagospodarowaniem terenów oraz wynajmem i dzierżawą lokali użytkowych, jak również cesji praw i obowiązków wynikających z umów najmu lokali
- związane z negocjowaniem umów ,
- związane z realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- realizacją wniosków z Walnego Zgromadzenia,
- dotyczące sprawozdawczości Zarządu za okresy roczne i kwartalne oraz bilansu Spółdzielni,
- dotyczące planowania rzeczowo – finansowego,
- dotyczące przebiegu i realizacji prac remontowych, konserwacyjnych i awaryjnych,
- dotyczących windykacji zadłużeń i postępowań ugodowych
- działalnością gospodarczą Spółdzielni, w tym pracą GDT oraz problemami z tą działalnością związanymi,
- realizacją wniosków pokontrolnych :
 - a) polustracyjnych
 - b) po kontroli ppoz. dotyczącej GDT .

II. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

SPRAWOZDANIE DZIAŁU CZŁONKOWSKIEGO NA 31.12.2014r.

I. Stan członków na 31.12.2014r.

ogółem - **548**

II. Ilość mieszkań na 31.12.2014r. - **528**

lokatorskie	-	1	0,19 %
własnościowe	-	319	60,42 %
odrębna własność	-	190	35,98 %
umowy najmu	-	13	2,46 %
lokale socjalne	-	5	0,95 %

528 100%

III. Odrębna własność na 31.12.2014 r.

Na 31.12.2014r. przekształcono w odrębną własność **190** mieszkań.

IV. Na 31.12.2014r. założonych jest **259** ksiąg wieczystych.

V. Sprawy eksmisyjne na dzień 31.12.2014r.

1. na drodze postępowania komorniczego – **6** licytacji z prawa własności (nieskuteczne),
2. do realizacji (ponownej) były **2** prawomocne wyroki o eksmisję bez wskazania lokalu socjalnego – pierwsza eksmisja była nieskuteczna, (wykonano w lutym i marcu 2015r.)

VI. Członkowie wykluczeni w 2013r. – 0

Członkowie wykreśleni (uchwałą Rady Nadzorczej) – 0 osób

Sprawozdanie
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody”
w Gdańsku za 2014 rok

Sprawozdanie zawiera informacje dotyczące następujących tematów:

- A. Stan zasobów Spółdzielni na 31.12.2014 r.
- B. Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółdzielni w 2014 r.
- C. Informacja o wynikach ekonomicznych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności gospodarczej opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych wraz z tabelami analitycznymi stanowiącymi załączniki do niniejszego sprawozdania - według poniższego wykazu:
 - Załącznik nr 1 - Wynik finansowy za 2014 r.
 - Załącznik nr 2 - Zestawienie przychodów i kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych za 2014 r.
 - Załącznik nr 3 - Budżet mediów GZM za 2014 r.
 - Załącznik nr 4 - Koszty i przychody działalności gospodarczej w 2014 r.
 - Załącznik nr 5 - Koszty zarządzania w 2014 r.
 - Załącznik nr 6 - Zatrudnienie i płace za 2014 r.
 - Załącznik nr 7 – Przychody, koszty oraz stany funduszu remontowego w 2014 r. i Zestawienie wydatków z funduszu remontowego w 2014 roku.
- D. Informacje dodatkowe – należności i zobowiązania:
 - Załącznik nr 8 – Zestawienie sald należności i zobowiązań na dzień 31.12.2014 r.
 - Załącznik nr 9 - Środki pieniężne Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” w Gdańsku na dzień 31.12.2014 r.
 - Załącznik nr 10 - Zestawienie zaległości w opłatach na dzień 31.12.2014 r.

A. STAN SPÓŁDZIELNI NA DZIEŃ 31.12.2014 R.

Zasoby administrowane przez Spółdzielnię w/g stanu na 31.12.2014 r.

Lp	Treść	Ogółem	W tym					
			Chłodna 1	Długie Ogrody 22 ,24, 26	Reformacka 19	Taborowa 1	Żeromskiego 1	Rzęsna 1, 1A
1	Ilość budynków mieszkalnych	8	1	3	1	1	1	1
1a	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	25364,59 m ²	3960,00 m ²	11880,00 m ²	1 709,75 m ²	3 110,80 m ²	1 415,52 m ²	3288,52 m ²
2	Zamieszkałych osób	1 153	196	523	72	126	59	177
3	Członkowie S-ni razem	548	97	279	26	42	35	69
3a	Członkowie zamieszkali	486	84	251	23	39	24	65
	w tym członkowie rodzinni	96	18	52	7	10	5	4
4	Nie członkowie	44	4	17	0	0	0	23
5	Ilość lokali mieszkalnych	528	88	263	24	40	24	89
5a	W tym - prawa własności	319	59	164	8	21	7	60
	- pow. użyt. lok. własn.	14825,97 m ²	2601,00 m ²	7416,30 m ²	561,29 m ²	1585,80 m ²	417,34 m ²	2244,24 m ²
5b	- lokatorskie prawo	1	-	1	-	-	-	-
	- pow. użyt. l. lokatorskich	40,60 m ²	-	40,60 m ²	-	-	-	-
5c	- odrębne własności	190	28	94	16	19	17	16
	- pow. użytkowa odrębnych własności	9848,24 m ²	1 299,40 m ²	4 268,60 m ²	1148,46 m ²	1 525,00 m ²	998,18 m ²	608,60 m ²
5d	- lokale w najmie	13	1	4	-	-	-	8
	- pow. lokali w najmie	537,90 m ²	59,60 m ²	154,50 m ²	-	-	-	323,80 m ²
5e	lokale socjalne	5	-	-	-	-	-	5
	pow. użytkowa lokali socjalnych	111,88 m ²	-	-	-	-	-	111,88 m ²
6	Ilość budynków niemieszkalnych	1	-	-	-	-	-	1
	pow. użytkowa GDT	6393,91 m ²	-	-	-	-	-	6393,91 m ²
7	Ilość lok. użytkowych	13	-	-	-	-	10	3
7a	powierzchnia lokali użytkowych	1050,97 m ²	-	-	-	-	501,88 m ²	549,09 m ²
8	Powierzchnia gruntów w użytkowaniu wieczystym S-ni	8004,47 m ²	123,00 m ²	-	938,47 m ²	-	-	6 943,00 m ²
8a	Wartość prawa użytkownicy wieczystego(netto)	91477,26 zł	4667,81 zł	-	19 199,98 zł	-	-	67609,47 zł
9	Grunty własne	15 522,17 m ²	1951,38 m ²	5972,31 m ²	-	1954,19 m ²	1 066,12 m ²	4578,17 m ²
9a	Wartość gruntów własnych	365927,60 zł	7416,49 zł	23201,52 zł	-	327556,42 zł	4611,16 zł	3142,01 zł

B. ZDARZENIA ISTOTNE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI W 2014 R.

1/ Znowelizowanie w dniu 14 czerwca 2007 r. przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2013 r. Nr 0, poz. 1222)

2/ W 2013 roku ustanowiono 3 odrębne własności lokali mieszkalnych .

Razem do 31.12.2014 r. ustanowiono 190 odrębnych własności.

Na dzień 31.12.2014 roku łączna powierzchnia odrębnych własności lokali mieszkalnych wynosi:

9 848,24 m², co stanowi 38,83 % ogólnej powierzchni lokali mieszkalnych.

3/ Wykonywanie dalszych prac remontowych w GDT (wymiana sieci hydrantowej) związanych z usunięciem usterek, które wyszczególniono w decyzji Komendanta Miejskiego Państwowej Straży Pożarnej w Gdańsku nr PZ-5581/24-7/12/MCh z dnia 24 lipca 2012 r..

C. Informacja o wynikach ekonomicznych z działalności Spółdzielni za 2014 r.

Podstawa prawna prowadzonych ksiąg rachunkowych:

- Ustawa z dnia 29.09.1994r o rachunkowości (j.t. Dz.U. z 2009r Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r. Nr 0, poz. 1222)
- Ustawa z 16 września 1982r Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U z 2003r Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
- Statut Spółdzielni (tekst jednolity) uwzględniający zmiany uchwalone przez

Walne Zgromadzenie w dniu 26 czerwca 2014 roku (Uchwała nr 8/2014). Zmiany do statutu zarejestrowano przez Sąd Rejonowy w Gdańsku w dniu 09.01.2015 roku – sygn. akt GD.NS-REJ. KRS 014566/14/141.

- Zakładowy Plan Kont obowiązujący od 01.01.2007r - Uchwała Zarządu nr 17/2006 z dnia 28.12.2006 r.
- Plan finansowo-gospodarczy na 2014 rok – zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej S.M. „Długie Ogrody” w Gdańsku nr 1/VIII/2014 r. z dnia 13.01.2014 roku.

W roku sprawozdawczym działalność Spółdzielni dotyczyła głównie administrowania zasobami mieszkaniowymi w zakresie ich eksploatacji i utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym oraz świadczenia usług w zakresie noclegów i usług towarzyszących wykonywanych przez Gdański Dom Turystyczny.

Na eksploatacji lokali mieszkalnych uzyskano wynik ujemny, tj. nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie: 17 514,50 zł.

Na pozostałej działalności (opodatkowanej PDOP) uzyskano wynik dodatni (zysk netto) w kwocie: 317 867,81 zł.

Dane dotyczące wyniku finansowego za 2014 rok przedstawia **tabela nr 2.**

przychody.....	3 250 811,03 zł
<u>koszty.....</u>	<u>3 268 325,53 zł</u>
przychody – koszty	(-) 17 514,50 zł

2/ Działalność gospodarcza (działalności wynikowa) wykazuje stratę w/g wyliczenia:

przychody.....	2 604 045,26 zł
<u>koszty.....</u>	<u>2 267 010,41 zł</u>
przychody – koszty =	337 034,85 zł

3/ Działalność finansowa

uzyskano wynik dodatni (zysk) w/g wyliczenia:

przychody.....	38 597,03 zł
<u>koszty.....</u>	<u>182,71 zł</u>
przychody – koszty = ogółem wynik	38 414,32 zł

w tym wynik dotyczący:

- działalności zwolnionej z PDOP	20 901,53 zł
- działalności opodatkowanej PDOP.....	17 512,79 zł

4/ Pozostała działalność operacyjna

uzyskano wynik ujemny (strata) w/g wyliczenia:

przychody.....	78 861,50 zł
<u>koszty.....</u>	<u>70 107,86 zł</u>
przychody – koszty = ogółem wynik	8 753,64 zł

w tym wynik dotyczący:

- działalności zwolnionej z PDOP	6 523,49 zł
- działalności opodatkowanej PDOP.....	2 230,15 zł

5/ Straty i zyski nadzwyczajne

przychody.....	0,00 zł
<u>koszty.....</u>	<u>0,00 zł</u>
przychody – koszty = ogółem wynik	0,00 zł

6/ Wynik działalności Spółdzielni (bez eksploatacji lokali mieszkalnych)

przychody.....	2 721 503,79 zł
<u>koszty.....</u>	<u>2 337 300,98 zł</u>
przychody – koszty = zysk brutto =	384 202,81 zł
<u>podatek dochodowy od osób prawnych.....</u>	<u>66 335,00 zł</u>
zysk netto =	317 867,81 zł.

Podsumowując wynik działalności Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2014 roku należy stwierdzić, że:

- **ujemny wynik na eksploatacja lokali mieszkalnych w kwocie 17 514,50 zł** (tj. nadwyżka kosztów nad przychodami) jest korzystniejszy od zaplanowanego (plan zakładał ujemny wynik w kwocie: 63 576,00 zł). Uzyskana w 2014 roku nadwyżka kosztów nad przychodami spowodowała zwiększenie niedoboru na tzw. „GZM” za lata 2010 -2013 wynoszącego: 603 401,55 zł (w tym kwota 359 030,44 zł do pokrycia zyskiem lat przyszłych na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia i kwota 244 371,11 zł do pokrycia w latach przyszłych na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r. Nr 0, poz. 1222) do kwoty 620 916,05 zł
- **zysk netto na działalności Spółdzielni (działalności gospodarczej i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej) w kwocie: 317 867,81 zł** jest znacząco wyższy od zaplanowanego. Plan na 2014 rok zakładał uzyskanie zysku netto w kwocie 160 785,66 zł. Spowodowane to było wyższymi od planowanych przychodami z działalności GDT i niższymi kosztami związanymi z działalnością Spółdzielni.

(eksploatacji, konserwacji i funduszu remontowego) za 2014 r. przedstawia tabela nr 3 stanowiąca **załącznik nr 2** do sprawozdania.

Przychody na pokrycie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych	1 367 484,11 zł
<u>Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych</u>	<u>1 384 998,61 zł</u>
Wynik za 2014 r. /nadwyżka kosztów nad przychodami /	(-) 17 514,50 zł.

Przychody :

Przychody uzyskane na pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego) w wysokości 972 642,47 zł były niższe od przychodów wykazanych w planie finansowo – gospodarczym na 2014 r. /plan w kwocie: 992 690,00 zł/. Wynika to z niższych niż planowano przychodów z tyt. wywozu nieczystości stałych. Wpływy z tego tytułu były niższe od planowanych o 28 415,07 zł. Jednakże uzyskane z tego tytułu przychody pokryły w 100% poniesione wydatki na rzecz Gminy Gdańsk. Przychody uzyskane z pozostałych tytułów zbliżone były do wielkości planowanych na 2014 rok.

Koszty:

Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego) wyniosły: 990 156,97 zł, co stanowi 93,7 % wielkości planowanej na 2014 rok /1 056 266,00 zł/.

Niższe od kosztów planowanych były koszty w pozycjach:

B) opłaty obligatoryjne (podatek od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów), które łącznie wyniosły 23 893,90 zł, co stanowi 99,8 % wielkości planowanej /23 950,00 zł/

C) koszty usług, w tym przede wszystkim koszty wywozu nieczystości stałych. Koszty usług wyniosły łącznie: 539 099,00 zł, co stanowi 97,0 % wielkości planowanej /555 500,00 zł/

D) koszty zarządzania w łącznej kwocie 402 102,62 zł, co stanowi 88,7 % wielkości planowanej /453 516,00 zł/

Nieznacznie wyższe od planowanych były koszty w pozycji:

A) koszty eksploatacyjne dotyczące: ubezpieczenia i pozostałych materiałów w łącznej kwocie 25 061,45 zł, co stanowi 107,6 % wielkości planowanej /23 300,00 zł/

Przychody i koszty funduszu remontowego wyniosły 394 841,64 zł, co stanowi 100,1% wielkości planowanych /394 101,00 zł/. Przychody te z uwagi na treść art. 6 ust. 3 zdanie drugie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami) w całości stanowią koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Koszty eksploatacji, na pokrycie których pobierane są odrębne opłaty, tj.: opłaty obligatoryjne, monitoring, wywóz nieczystości, konserwacja dźwigów, konserwacja anten, konserwacja domofonów, odpis na fundusz w 2014 roku wyniosły łącznie: 642 010,59 zł. Na pokrycie tych kosztów przeznaczono odpowiadające im opłaty (*wymienione w pozycjach 2-8 i 10 tabeli*). Przychody z w/w tytułów w 2014 roku wyniosły łącznie: 640 337,20 zł. Oznacza to nadwyżkę w/w kosztów nad przychodami w wysokości 1 673,39 zł.

Pozostałe koszty eksploatacji (ubezpieczenia, wyposażenia, pozostałe materiały, usługi prawne i pozostałe, sprzątanie, naprawy, przeglądy, koszty zarządzania) pokrywane są opłatą eksploatacja i konserwacja. Koszty te łącznie w 2014 roku wyniosły 742 988,02 zł. Natomiast przychody przeznaczone na ich pokrycie opłaty (*wymienione w pozycjach 1 i 9 tabeli*) w 2014 roku wyniosły: 727 146,91 zł. Oznacza to nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie: 15 841,11 zł.

Łącznie na eksploatacji lokali mieszkalnych w 2014 roku uzyskano nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie: 17 514,50 zł.

C. 2. BUDŻET MEDIÓW GZM.

Budżet mediów GZM - stan na 1										
lp.	Nazwa ulicy	mieszkania	pomieszczenia							
			ogromna							
			m m2	Przy						
2	1	4								
	Żłobna	8	:964,82	18						
2.	D. Ogrody 22	8	:965,68	18						

lp.	Nazwa ulicy	mieszkania	pomieszczenia							
			ogromna							
			m m2	Przy						
2	1	4								
	Żłobna	8	:964,82	13						
2.	D. Ogrody 22	8	:965,68	16						
3.	D. Ogrody 24	8	:965,60	5						
4.	D. Ogrody 26	7	:965,25	10						
	Refumarka	14	646,18	17						

lp.	Nazwa ulicy	mieszkania	pomieszczenia							
			ogromna							
			m m2	Przy						
2	1	4								
	Żłobna	8	:964,82	0						
2.	D. Ogrody 22	8	:965,68	15						
3.	D. Ogrody 24	8	:965,60	3						
4.	D. Ogrody 26	7	:965,25	15						
	Refumarka	14	646,18	11						

lp.	Nazwa ulicy	mieszkania	omierzchnia						
			grzewna						
			m ²	Przy					
2	1	4							
	Żabdnia	8	1964,82						
2	D. Ogrody 22	8	1965,68						
1	D. Ogrody 24	8	1965,60						
1	D. Ogrody 26	7	1965,25						
	Reformacka	24	646,18						
1	Tabacowa	10	1024,70						

lp.	Nazwa ulicy	mieszkania	omierzchnia						
			grzewna						
			m ²	Przy					
2	1	4							
	Żabdnia	8	1964,82						
2	D. Ogrody 22	8	1965,68						
1	D. Ogrody 24	8	1965,60						
1	D. Ogrody 26	7	1965,25						
	Reformacka	24	646,18						
1	Tabacowa	10	1024,70						

lp.	Nazwa ulicy	mieszkania	omierzchnia						
			grzewna						
			m ²	Przy					
2	1	4							
	Żabdnia	8	1964,82	15					
2	D. Ogrody 22	8	1965,68	89					
1	D. Ogrody 24	8	1965,60	18					
1	D. Ogrody 26	7	1965,25	04					
	Reformacka	24	646,18	18					
1	Tabacowa	10	1024,70	225					

W zakresie dostaw mediów Spółdzielnia występuje w głównie w roli pośrednika pomiędzy dostawcą a mieszkańcami.

Kwoty kosztów i przychodów poszczególnych mediów na dzień 31.12.2014 r. są jednakowe. Oznacza to, że stosownie do obowiązujących unormowań w tut. Spółdzielni, w wyniku rozliczenia mediów z mieszkańcami, koszty poniesione z tytułu dostarczenia poszczególnych mediów są równe przychodom uzyskanym na ich pokrycie.

Koszty centralnego ogrzewania poniesione w 2014 roku w wysokości 912 614,59 zł były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /kwota 1 023 952 zł/ o 111 337,41 zł.

Koszty ciepłej wody (koszt podgrzania wody) poniesione w 2014 roku w wysokości 445 144,79 zł były wyższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /444 000 zł/ o 1 144,79 zł., tj. o 0,25 %.

koszty zarządzania. Pozostałe koszty zbliżone były do wielkości planowanych na 2014 rok. W 2014 roku z tytułu działalności GDT poniesiono koszty w kwocie 2 072 439,67 zł na zaplanowaną kwotę: 2 176 633,00 zł, co stanowi 95,2 % planu.

Koszty pozostałej działalności gospodarczej (wynajmie lokali użytkowych) wyniosły 194 570,74 zł na zaplanowaną kwotę 193 130,00 zł, co stanowi 100,7 % planu.

Przychody z działalności gospodarczej w 2014 roku wyniosły 2 604 045,26 zł i były wyższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /2 496 550,00 zł/ o 107 495,26 zł.

W 2014 roku uzyskano przychody z działalności GDT w kwocie: 2 277 413,90 zł na zaplanowaną kwotę: 2 186 550,00 zł, co stanowi 104,2 % planu. Decydujący wpływ na uzyskanie wyższych niż planowano przychodów miało zapotrzebowanie na usługi noclegowe w miesiącach maj – grudzień.

Na pozostałej działalności gospodarczej (wynajmie lokali użytkowych) uzyskano przychody w kwocie 326 631,36 zł na zaplanowaną kwotę 310 000,00 zł, co stanowi 105,4 % planu.

Uzyskanie wyższych niż planowano przychodów z działalności gospodarczej przy jednoczesnym obniżeniu kosztów (w odniesieniu do planu) pozwoliło na wypracowanie w 2014 roku zysku brutto w kwocie 337 034,85 zł, w tym kwota 204 974,23 zł dotyczy działalności GDT /plan 9 917,00 zł/, kwota 59 611,88 zł dotyczy najmu lokali użytkowych na ul. Żeromskiego 2 w Gdańsku /plan 62 101,00 zł i kwota 72 448,74 zł najmu pozostałych lokali /plan 54 769,00 zł/.

Wynik netto (zysk) na działalności gospodarczej za 2014 rok wynosi 272 998,23 zł, wg. wyliczenia:

337 034,85 zł (zysk brutto) minus 64 036,62 zł (podatek dochodowy) = 272 998,23 zł.

C. 4. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWO – OPERACYJNA.

Na działalności finansowej uzyskano wynik dodatni (zysk) w kwocie: 38 414,32 zł (plan na 2014 rok zakładał uzyskanie dodatniego wyniku w kwocie: 50 000,00 zł).

Przychody finansowe ogółem	38 597,03 zł
w tym:	
- otrzymane odsetki od nieterminowych wpłat należności ogółem	23 098,29 zł
<i>w tym:</i>	
<i>z lokali mieszkalnych</i>	<i>20 901,53 zł</i>
<i>z działalności gospodarczej</i>	<i>2 196,76 zł</i>
- otrzymane odsetki od lokat bankowych	15 494,95 zł
- otrzymane odsetki z rachunków bankowych	3,79 zł
Koszty finansowe ogółem	182,71 zł
w tym:	
- zapłacone odsetki	138,71 zł
<i>w tym:</i>	
<i>odsetki budżetowe</i>	<i>74,00 zł</i>
<i>z działalności gospodarczej</i>	<i>64,71 zł</i>
- aktualizacja aktywów finansowych	44,00 zł.

Na pozostałej działalności operacyjnej uzyskano wynik dodatni (zysk) w kwocie 8 753,64 zł (plan na 2014 rok zakładał uzyskanie ujemnego wyniku w kwocie 15 000,00 zł).

Przychody operacyjne ogółem	78 861,50 zł
w tym:	
- spłata należności	23 360,80 zł
<i>w tym:</i>	

z lokali mieszkalnych	15 933,00 zł	
z działalności gospodarczej	7 427,80 zł	
- zwrot poniesionych kosztów sądowych i komorniczych		14 155,78 zł
w tym:		
z lokali mieszkalnych	12 335,56 zł	
z działalności gospodarczej	1 820,22 zł	
- z tyt. pokrycia szkód materialnych		2 336,12 zł
w tym:		
z działalności gospodarczej	2 336,12 zł	
- pozostałe		19 008,80 zł
w tym:		
z lokali mieszkalnych	16 660,90 zł	
z działalności gospodarczej	2 347,90 zł	
- darowizny		20 000,00 zł.

Koszty operacyjne ogółem **70 107,86 zł**

w tym:

- koszty sądowe i komornicze		18 966,78 zł
w tym:		
z lokali mieszkalnych	15 886,59 zł	
z działalności gospodarczej	3 080,19 zł	
- odpisy aktualizujące należności		24 267,32 zł
w tym:		
z lokali mieszkalnych	19 474,32 zł	
z działalności gospodarczej	4 793,00 zł	
- składka na Związek Artystów		14 929,44 zł
w tym:		
z działalności gospodarczej	14 929,44 zł	
- pozostałe koszty operacyjne		11 944,32 zł
w tym:		
z lokali mieszkalnych	3 045,06 zł	
z działalności gospodarczej	8 899,26 zł	

C. 5. KOSZTY ZARZĄDZANIA.

Dane dotyczące kosztów zarządzania w 2014 roku przedstawia analitycznie **tabela nr 6**

Koszty zarządzania w 2014 roku wyniosły 724 070,60 zł i były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /w kwocie 798 764,00 zł/ o 74 693,40 zł. Najwyższe kwoty oszczędności w odniesieniu do wielkości planowanych odnotowano w pozycjach: płace i ZUS /kwota 40 771,77 zł/, szkolenia /kwota 4 400,00 zł/, materiały biurowe /kwota 2 679,49 zł/, znaczki pocztowe i urzędowe /kwota 7 664,25 zł/, usługi bankowe /kwota 7 208,70 zł/ i usługi pozostałe /kwota 2 580,79 zł/. W pozostałych pozycjach koszty były zbliżone do wielkości przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na 2014 rok.

Koszty zarządzania obejmujące wydatki związane z Zarządem Spółdzielni, Administracją i kosztami utrzymania konserwatora rozliczone zostały na tzw. „GZM” i działalność gospodarczą w proporcji ustalonej w planie finansowo-gospodarczym na 2014 rok, tzn. strukturą przychodów :

- 55,53 % w koszty tzw. „GZM” , tj. kwota	402 102,62 zł
- 44,47 % w koszty działalności gospodarczej, tj. kwota	321 967,98 zł.

C.7. STRUKTURA KOSZTÓW RODZAJOWYCH ZA 2014 ROK.

Koszty rodzajowe ogółem wynoszą: **5 535 335,94 zł**

Struktura tych kosztów kształtowała się następująco:

- amortyzacja	236 156,20 zł, co stanowi	4,27 % kosztów ogółem
- zużycie materiałów.....	97 214,41 zł, co stanowi	1,76 % kosztów ogółem
- energia.....	2 263 627,26 zł, co stanowi	40,89 % kosztów ogółem
- usługi obce.....	1 041 372,15 zł, co stanowi	18,81 % kosztów ogółem
- wynagrodzenia.....	970 444,77 zł, co stanowi	17,53 % kosztów ogółem
- składki ZUS.....	162 739,91 zł, co stanowi	2,94 % kosztów ogółem
- świadczenia na rzecz pracowników.....	47 747,53 zł, co stanowi	0,86 % kosztów ogółem
- odpis na fundusz remontowy.....	394 841,64 zł, co stanowi	7,13 % kosztów ogółem
- podatek VAT nieodliczany.....	62 927,98 zł, co stanowi	1,14 % kosztów ogółem
- podatki i opłaty.....	193 622,81 zł, co stanowi	3,50 % kosztów ogółem
- pozostałe koszty.....	64 641,28 zł, co stanowi	1,17 % kosztów ogółem
RAZEM	5 535 335,94 zł, co stanowi	100,00 %

C.8. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM.

Gospodarka funduszem remontowym Spółdzielni realizowana na podstawie planu finansowo – gospodarczego na 2014 rok.

Dane dotyczące gospodarki funduszem remontowym za 2014 rok przedstawia **tabela nr 8**

Przychody, koszty oraz stany Funduszu I							
Fundusz Remontowy	stan F.R. na	Przychu					
Lp.	Nazwa ulicy	31.12.2013 r.	Plan 2014				
	Chłodna	-188 857	51 851,12				
2.	Długie Ogrody	27 190	35 585,88				
2.A	Długie Ogrody 22	-55 070	51 864,56				

Stan funduszu remontowego na 01.01.2014 rok: 660 154,83 zł.

Przychody funduszu remontowego w 2014 roku: 394 841,64 zł,

w tym:

- odpis podstawowy od lokali mieszkalnych 394 841,64 zł.

Wydatki z funduszu remontowego w 2014 roku: 272 469,35 zł /plan 386 000,00 zł/.

(Czapliński). Zakończyły się egzekucje w sprawach c/a Dyjach – Komornik wyegzekwował całe zadłużenie.

- Efekt finansowy czterech zakończonych „dużych” dłużników tj. ok. 150 000 zł, będzie efektem 2015 roku.

Przypuszczalnie egzekucja z nieruchomości nie wywoła skutku w przypadku 8 (dużych) dłużników – podstawowa przyczyną są dodatkowe obciążenia spoczywające na lokalach tzn. obciążenia hipotek kredytami bankowymi, zbieg zadłużenia- kilku wierzycieli, lub umorzenie postępowania egzekucyjnego w związku z brakiem zainteresowania do nabycia lokalu.

Nadal od 2011 roku trwają egzekucje w innych sprawach dotyczących zapłaty kosztów eksploatacyjnych i należności z tytułu usług noclegowych. Czynnych postępowań jest w około 80 sprawach.

D.4. WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI 2014 R.

1/. Złota reguła bilansowa:

$$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy długoterminowe}}{\text{aktywa trwałe}} \times 100$$
$$/20\ 962\ 644,20\ \text{zł} + 0,00\ \text{zł} / \times 100 : 19\ 733\ 811,80\ \text{zł} = \mathbf{106,23\%} \quad (2013\ \text{r.} = 103,34\%)$$

2/. Złota reguła bilansowa II:

$$\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe}}{\text{aktywa obrotowe}} \times 100$$
$$1\ 810\ 613,04\ \text{zł} \times 100 : 3\ 039\ 445,44\ \text{zł} = \mathbf{59,57\%} \quad (2013\ \text{r.} = 72,15\%)$$

3/. Złota reguła finansowania:

$$\frac{\text{kapitały własne}}{\text{kapitał obcy}} \times 100$$
$$20\ 962\ 644,20\ \text{zł} : 1\ 810\ 613,04\ \text{zł} = \mathbf{1\ 157,77\%} \quad (2013\ \text{r.} = 1\ 193,98\%)$$

4/. Wartość bilansowa jednostki:

$$\text{Aktywa ogółem} - \text{zobowiązania ogółem}$$
$$22\ 773\ \text{tys. zł} - 1\ 811\ \text{tys. zł} = 20\ 962\ \text{tys. zł} \quad (2013\ \text{r.} = 21\ 192\ \text{tys. zł})$$

5/. Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwale środki gospodarcze:

$$\frac{\text{aktywa trwałe}}{\text{aktywa ogółem}} \times 100$$
$$/19\ 733\ 811,80\ \text{zł} \times 100 : 22\ 773\ 257,24\ \text{zł} = 86,65\% \quad (2013\ \text{r.} = 88,85\%)$$

6/. Stan zobowiązań z tyt. dostaw robót i usług x 365

$$\frac{\text{kosztów wytworzenia sprzedanych produktów} + \text{sprzedaż materiałów i towarów}}{\text{stan zobowiązań z tyt. dostaw robót i usług}} \times 365$$
$$/ 805\ 468,58\ \text{zł} \times 365\ \text{dni} / : 5\ 535\ 335,94\ \text{zł} = 53,11\ \text{dni} \quad (2013\ \text{r.} = 60,81\ \text{dni})$$

7/. Szybkość obrotu należnościami w dniach

$$\frac{\text{stan należności z tyt. dostaw robót i usług}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}} \times 365$$
$$/381\ 017,20 \times 365\ \text{dni} / : 5\ 872\ 370,79\ \text{zł} = 23,68\ \text{dni} \quad (2013\ \text{r.} = 21,82\ \text{dni})$$

Z analizy wynika, że w/w wskaźniki utrzymują się w granicach wartości bezpiecznych.

D.5. OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2014 R. DO 31.12.2014 R.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” po rozpatrzeniu złożonych ofert wybrała do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2014 rok Biuro Ekspertyz „Analiz, i Badania Bilansów „ALRAD” 81-881 Sopot, ul. Kolberga 18 a /7

W Opinii niezależnego biegłego rewidenta dla Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” napisano (cytat):

„Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansów badanej Spółdzielni na dzień 31.12.2014 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.,

b) zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,

c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni...”

„Sprawozdanie z działalności Spółdzielni jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, oddają prawidłowe i rzetelnie stan ekonomiczny i finansowy badanej Spółdzielni.”

Ponadto na stronach 8-10 Raportu uzupełniającego opinię biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” w Gdańsku, za rok obrotowy od 01.01.2014 do 31.12.2014 napisano (cytat):

– „Spółdzielnia za 2014 rok uzyskała korzystne dla dalszego funkcjonowania wyniki finansowe.

Podstawowe wskaźniki finansowe charakteryzujące Spółdzielnię zostały omówione poniżej. Ocena sytuacji finansowej i majątkowej dokonana została na podstawie informacji o efektach gospodarowania i relacjach ekonomicznych za rok 2014, w porównaniu do roku 2013.

1. Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym (w tys. zł)

	2013		2014	
Fundusze własne	21 398,3	104,3	20 856,4	105,7
Aktywa trwałe	20 506,5		19 733,8	

Wskaźnik ten zwiększył się, w stosunku do roku poprzedniego i świadczy o pełnym pokryciu majątku trwałego funduszami własnymi.

2. Trwałość struktury finansowania

	2013		2014	
Fundusze własne	21398,3	93,2	20 856,4	91,6
Suma bilansowa	22966,5		22 773,3	

Wskaźnik trwałości struktury finansowania w analizowanym okresie nieznacznie się zmniejszył lecz jest nadal wysoki.

3. Obciążenie majątku trwałego zobowiązaniami

	2013		2014	
Zobowiązania ogółem	1 774,9	8,7	1 810,6	9,2
Aktywa trwałe	20 506,5		19 733,8	

Wskaźnik ten w roku bieżącym nieznacznie się zwiększył, w stosunku do roku poprzedniego i świadczy o dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni.

4. Szybkość spłaty zobowiązań

	2013		2014	
Należności + środki pieniężne	1 449,2	0,9	2 102,9	1,25
Zobowiązania krótkoterminowe	1 667,0		1 679,9	

Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań zwiększył się, w stosunku do roku poprzedniego. Tym samym Spółdzielnia zachowuje pełną zdolność finansową (poziom wskaźnika kształtuje się powyżej 1).

5. Wskaźnik unieruchomienia środków

	2013		2014	
Aktywa trwałe	20 506,5	89,3	19 733,8	86,7
Suma bilansowa	22 966,5		22 773,3	

Wskaźnik unieruchomienia środków kształtuje się na poziomie porównywalnym, w stosunku do roku poprzedniego.

Wysoki wskaźnik jest typowy dla spółdzielni mieszkaniowych, które środki angażują w aktywa trwałe, a przychody uzyskują ze świadczonych usług zarządzania nieruchomościami własnymi.

6. Wskaźnik zdolności płatniczej

	2013		2014	
Środki pieniężne	634,3	38,0	1 342,8	79,9
Zobowiązania krótkoterminowe	1 667,0		1 679,9	

Wskaźnik zdolności płatniczej w roku 2014 zwiększył się, w stosunku do 2013 roku, a co za tym idzie, znacznie poprawiła się kondycja finansowa Spółdzielni. W analizowanym okresie niemal 80 % zobowiązań bieżących Spółdzielnia może spłacić najbardziej płynnymi składnikami aktywów bieżących, co uznać należy za zjawisko korzystne.

Ocena kontynuacji działalności gospodarczej Spółdzielni

Biegły uznaje, że deklaracja Zarządu Spółdzielni zawarta w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za rok 2014 o zdolności kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w nie zmniejszonym zakresie w ciągu przynajmniej 12 miesięcy od dnia bilansowego jest wiarygodna. Uwzględniając wskaźniki dokonanej analizy ekonomiczno-finansowej biegły stwierdza, że zagrożenie kontynuacji Spółdzielni nie występuje.”

D.6. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona była na podstawie zatwierdzonych planów gospodarczych i zasady że głównym zadaniem Zarządu i pracowników administracji Spółdzielni jest:

- utrzymanie we właściwej sprawności zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych poprzez konserwację, remonty oraz przeglądy
- nadzór nad utrzymaniem dostawy mediów(wody, energii cieplnej, elektrycznej...)
- utrzymaniu odpowiedniej czystości w zasobach mieszkaniowych (przy budynkach, chodnikach, placach zabaw, altan śmietnikowych itp.)

Wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinna mieć bezpośredni związek z wysokością opłat za mieszkanie. Kalkulację stawki opłat eksploatacyjnych, które mają zabezpieczyć pokrycie kosztów utrzymania zasobów. Spółdzielnia prognozuje je z uwzględnieniem zapowiadanych zmian cen energii elektrycznej, energii cieplnej, opłat za wywóz nieczystości stałych, cen wody i ścieków a także stawek opłat podatku od nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste gruntów.

Stawki eksploatacyjne według nas były skalkulowane na odpowiednim poziomie. Dlatego w ubiegłym roku nie wprowadzono żadnej podwyżki opłat eksploatacyjnych.

Pragniemy ponownie przypomnieć, że do kalkulacji stawek opłat nie uwzględnia się zaległości lokatorów. Zaległości lokatorów są zaległościami Spółdzielni a nie wobec pozostałych lokatorów danej nieruchomości. Tak więc zaległości nie stają się nigdy elementem kalkulacji opłaty eksploatacyjnej.

Koszty eksploatacji każdej nieruchomości są co roku rozliczone z lokatorami zamieszkującymi tę nieruchomość, podobnie jak centralne ogrzewanie lub woda i ścieki, a opłata eksploatacyjna naliczana co miesiąc jest opłatą zaliczkową na poczet przyszłego rozliczenia.

W ramach prowadzonego nadzoru nad utrzymaniem nieruchomości staraliśmy się natychmiast, bez zbędnej zwłoki, reagować na państwa uwagi i wnioski dotyczące spraw i problemów życia codziennego. W miarę możliwości i potrzeb spotykaliśmy się z Państwem aby omówić nurtujące Was problemy. I tak :

- po licznych uwagach ze strony Państwa na niewłaściwe utrzymywanie porządków na obiektach oraz brakiem reakcji na zgłaszane wnioski dot. Sprzątania - zmieniliśmy w kwietniu 2014 r. firmę sprzątającą,
- na spotkaniu z lokatorami z ul. Taborowej – omówiono podobne problemy jak wyżej ponadto problemy związane ze stanem technicznym budynku- ustaliliśmy listę (kolejność) potrzebnych remontów i je realizujemy,
- na spotkaniach z mieszkańcami budynków z ul. Długie Ogrody 22, 24, 26 i Chłodnej głównymi tematami były: utrzymanie porządku w budynku i na terenach zewnętrznych oraz ochrona mienia- efekt zmiana firmy sprzątającej oraz rozmowy z firmami ochoniarskimi na temat zmiany systemu ochrony- włączenie dodatkowo oprócz monitoringu ochrony fizycznej.

Jak już w roku ubiegłym zauważyliśmy, że najważniejsze są spotkania i rozmowy z lokatorami bo :

„Przekonaliśmy się że w czasie tych bezpośrednich spotkań możemy powiedzieć sobie więcej i o wszystkim co uważamy że jest problemem. Wiele rzeczy które uważane były do tej pory za nierozwiązywalne możemy wspólnie w sposób bardzo prosty rozwiązać. Warunek jest zawsze jeden należy znaleźć choć trochę chęci, choć trochę dobrej woli aby tą „drugą stronę” wysłuchać...

I to stanowisko podtrzymywaliśmy w roku ubiegłym, na nie stawiamy w roku bieżącym i mamy zamiar je stosować w latach następnych...

Gdańsk, 2015.06.09

Zarząd: