

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 2015 rok

GDAŃSK, CZERWIEC 2016

I. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNO-SAMORZĄDOWA

1. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni

Spółdzielnia realizowała swoje zadania przy ilości **22,73 etatów (w tym 13,48 etatów pracowników umysłowych i 9 etatów pracowników fizycznych)** zatwierdzonych uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/VIII/2015 z dnia 31.03.2015 roku (plan 21,21). Przekroczenie spowodowane urlopami macierzyńskimi lub wychowawczymi trzech pracowników.

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 24 czerwca 2015 r. i wzięło w nim udział **26** członków Spółdzielni co stanowi **4,47 %** uprawnionych członków Spółdzielni (**548**).

Odbyte zebranie miało charakter sprawozdawczo-wyborczy.

Na zebraniu wpłynął 1 wniosek – 4 członków (mieszkańców ul. Taborowej 1) dot. Korekty planu remontów na 2015r., który po wyjaśnieniu Rady Prawnego nie poddano głosowaniu i przekazano Zarządowi i Radzie Nadzorczej do dalszej realizacji.

Na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 24 czerwca 2015 r. przyjęto sprawozdanie Rady Nadzorczej i zatwierdzono roczne sprawozdanie Zarządu z działalności oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2014, jak również członkom Zarządu Spółdzielni (oprócz Z-cy Prezesa ds. techniczno – eksploatacyjnych Tomaszowi Niżniowskiemu) udzielono absolutorium.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie:

- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2014,
- zatwierdzenia sprawozdania rocznego i sprawozdania finansowego za 2014 rok
- zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2014 rok,
- podziału nadwyżki bilansowej i pokrycia straty za rok 2014,
- udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Bogdanowi Wołoszka,
- udzielenia absolutorium Z-cy Prezesa ds. techniczno-eksploatacyjnych T. Niżniowskiemu
- udzielenie absolutorium Członkowi Zarządu –Adamowi Lenkowskiemu
- udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Głównemu Księgowemu Bogdanowi Laube
- zmiany Statutu Spółdzielni,
- zmian w Regulaminie Rady Nadzorczej,
- wyboru do Rady Nadzorczej p. Ryszarda Marcjana

Rada Nadzorcza

Rok 2015 był trzecim 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 kolegalnie na posiedzeniach Zarządu, których w roku 2014 odbyło się 10. Zarząd podjął 9 uchwał.

Tematami w bieżącej pracy Zarządu Spółdzielni w roku 2015 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 31.12.2015r.

I. Stan członków na 31.12.2015r.

ogółem	-	526	
II. Ilość mieszkań na 31.12.2015r.	-	528	
lokatorskie	-	1	0,19 %
własnościowe	-	318	60,23 %
odrębna własność	-	193	36,55 %
umowy najmu	-	11	2,08 %
lokale socjalne	-	5	0,95 %

		528	100%

III. Odrębna własność na 31.12.2015 r.

Na 31.12.2015r. przekształcono w odrębną własność **193** mieszkań.

IV. Na 31.12.2015r. założonych jest **259** ksiąg wieczystych.

V. Sprawy eksmisyjne na dzień 31.12.2015r.

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 wykonano w marcu 2015r. a drugi lokal odzyskaliśmy w grudniu po – obie eksmisje po uzyskaniu lokali socjalnych z zasobów gminnych

VI. Członkowie wykluczeni w 2015r. – 0

Członkowie wykreśleni (uchwałą Rady Nadzorczej) – 0 osób

**Sprawozdanie
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody”
w Gdańsku za 2015 rok**

Sprawozdanie zawiera informacje dotyczące następujących tematów:

- A. Stan zasobów Spółdzielni na 31.12.2015 r.
- B. Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółdzielni w 2015 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 2015 r.
 - Załącznik nr 2 - Zestawienie przychodów i kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych za 2015 r.
 - Załącznik nr 3 - Budżet mediów GZM stan na dzień 31.12. 2015 r.
 - Załącznik nr 4 - Koszty i przychody działalności gospodarczej w 2015 r.
 - Załącznik nr 5 - Koszty zarządzania i konserwatora w 2015 r.
 - Załącznik nr 6 - Zatrudnienie i płace za 2015 r.
 - Załącznik nr 7 – Przychody, koszty oraz stany funduszu remontowego w 2015 r. i Zestawienie wydatków z funduszu remontowego w 2015 roku.
- D. Informacje dodatkowe – należności i zobowiązania:
 - Załącznik nr 8 – Zestawienie sald należności i zobowiązań na dzień 31.12.2015 r.
 - Załącznik nr 9 - Środki pieniężne Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” w Gdańsku – stan na 31.12.2014 r. i 31.12.2015 r.
 - Załącznik nr 10 - Zestawienie zaległości w opłatach na dzień 31.12.2015 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

A. STAN SPÓŁDZIELNI NA DZIEŃ 31.12.2015 R.

Zasoby administrowane przez Spółdzielnię w/g stanu na 31.12.2015 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 m²	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	1 102	194	500	67	125	58	158
3	Członkowie S-ni razem	526	98	255	30	47	30	66
3a	Członkowie zamieszkali	486	84	251	23	39	24	65
	<i>w tym członkowie rodzinni</i>	96	18	52	7	10	5	4
4	Nie członkowie	45	5	19	0	0	0	21
5	Ilość lokali mieszkalnych	528	88	263	24	40	24	89
5a	<i>W tym - prawa własności</i>	318	59	164	7	21	7	60
	- pow. użytk. lok. własn.	14751,89 m²	2601,00 m ²	7416,30 m ²	486,40 m ²	1585,80 m ²	417,34 m ²	2244,24 m ²
5b	<i>- lokatorskie prawo</i>	1	-	1	-	-	-	-
	- pow. użytk. l. lokatorskich	40,60 m²	-	40,60 m ²	-	-	-	-
5c	<i>- odrębne własności</i>	193	28	95	17	19	17	17
	- pow. użytkowa odrębnych własności	10002,02 m²	1 299,40 m ²	4301,00 m ²	1223,35 m ²	1 525,00 m ²	998,18 m ²	655,10 m ²
5d	<i>- lokale w najmie</i>	11	1	3	-	-	-	7
	- pow. lokali w najmie	537,90 m²	59,60 m ²	154,50 m ²	-	-	-	323,80 m ²
5e	lokale socjalne	5	-	-	-	-	-	5
	pow. użytkowa lokali socjalnych	111,88 m²	-	-	-	-	-	111,88 m ²
6	Ilość budynków niemieszkalnych	1	-	-	-	-	-	1
	pow. użytkowa GDT	6393,91 m²	-	-	-	-	-	6393,91 m ²
7	Ilość lok. użytkowych	13	-	-	-	-	10	3
7a	powierzchnia lokali użytkowych	1050,97 m²	-	-	-	-	501,88 m ²	549,09 m ²
8	Powierzchnia gruntów w użytkowaniu wieczystym S-ni	7907,03 m²	123,00 m ²	-	841,03 m ²	-	-	6 943,00 m ²
8a	Wartość prawa użytkowani wieczystego(netto)	76709,86 zł	3997,25 zł	-	14733,14 zł	-	-	57979,47 zł
9	Grunty własne	15 415,43 m²	1951,38 m ²	5946,73 m ²	-	1954,19 m ²	1 066,12 m ²	4497,01 m ²
9a	Wartość gruntów własnych	365772,53 zł	7416,49 zł	23102,02 zł	-	327556,42 zł	4611,16 zł	3086,44 zł

B. ZDARZENIA ISTOTNE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI W 2015 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 2015 roku ustanowiono 3 odrębne własności lokali mieszkalnych .

Razem do 31.12.2015 r. ustanowiono 193 odrębnych własności.

Na dzień 31.12.2015 roku łączna powierzchnia odrębnych własności lokali mieszkalnych wynosi:

10 002,02 m², co stanowi 39,43 % ogólnej powierzchni lokali mieszkalnych.

3/ Wykonywanie dalszych prac remontowych w GDT 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. (wymiana sieci hydrantowej) oraz wymiana stolarki okiennej na PCV w pokojach II, II, IV piętra.

C. Informacja o wynikach ekonomicznych z działalności Spółdzielni za 2015 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 2015 rok – zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej S.M. „Długie Ogrody” w Gdańsku nr 9/VIII/2015 r. z dnia 31.03.2015 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: 23 444 zł.

Na pozostałej działalności (opodatkowanej PDOP) uzyskano wynik dodatni (zysk netto) w kwocie: 505 544 zł.

Dane dotyczące wyniku finansowego za 2015 rok przedstawia tabela nr 2.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

uzyskano nadwyżkę kosztów nad dochodami w/g wyliczenia:

przychody.....	3 200 895 zł
<u>koszty.....</u>	<u>3 224 339 zł</u>
przychody – koszty	(-) 23 444 zł

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

przychody.....	3 086 044 zł
<u>koszty.....</u>	<u>2 672 862 zł</u>
przychody – koszty =	413 182 zł

3/ Działalność finansowa

uzyskano wynik dodatni (dochód) w/g wyliczenia:

przychody.....	55 150 zł
<u>koszty.....</u>	<u>161 zł</u>
przychody – koszty = ogółem wynik	54 989 zł

w tym wynik dotyczący:

- działalności zwolnionej z PDOP	29 414 zł
- działalności opodatkowanej PDOP.....	25 575 zł

4/ Pozostała działalność operacyjna

uzyskano wynik dodatni (dochód) w/g wyliczenia:

przychody.....	322 254 zł
<u>koszty.....</u>	<u>203 088 zł</u>
przychody – koszty = ogółem wynik	119 166 zł

w tym wynik dotyczący:

- dochód na działalności zwolnionej z PDOP	199 545 zł
- strata na działalności opodatkowanej PDOP.....	(-)80 379 zł

5/ Straty i zyski nadzwyczajne

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

6/ Wynik działalności Spółdzielni (bez eksploatacji lokali mieszkalnych)

przychody.....	3 463 448 zł
<u>koszty.....</u>	<u>2 876 111 zł</u>
przychody – koszty = dochód brutto =	587 337 zł
<u>podatek dochodowy od osób prawnych.....</u>	<u>81 793 zł</u>
zysk netto =	505 544 zł.

Podsumowując wynik działalności Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2015 roku należy stwierdzić, że:

- **ujemny wynik (tj. nadwyżka kosztów nad przychodami) na eksploatacja lokali mieszkalnych** za 2015 rok w łącznej kwocie 23 444 zł jest mniej korzystny od zaplanowanego (plan zakładał dodatni wynik w kwocie: 3 490 zł). Nadwyżka kosztów nad przychodami na tzw. „GZM” za lata 2010 -2015 wynosi: 416 492 zł (w tym kwota 359 030 zł do pokrycia zyskiem lat przyszłych na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia i kwota 57 462 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)
- **zysk netto na działalności Spółdzielni** (działalności gospodarczej i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej) w kwocie: 505 544 zł jest znacząco wyższy od zaplanowanego. Plan na 2015 rok zakładał uzyskanie zysku netto w kwocie 191 959 zł. **Uzyskanie tak korzystnego wyniku spowodowane było wyższymi od planowanych przychodami z działalności GDT .**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Dane analityczne dotyczące kosztów i przychodów eksploatacji lokali mieszkalnych (eksploatacji, konserwacji i funduszu remontowego) za 2015 r. przedstawia tabela nr 3 stanowiąca **załącznik nr 2** do sprawozdania.

Przychody na pokrycie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych	1 347 489 zł
<u>Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych</u>	<u>1 370 933 zł</u>
Wynik za 2015 r. /nadwyżka kosztów nad przychodami /	(-) 23 444 zł.

Przychody :

Przychody uzyskane na pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego) w wysokości 953 709 zł były zbliżone do przychodów wykazanych w planie finansowo – gospodarczym na 2015 r. /plan w kwocie: 965 365 zł/. Różnica wynika głównie 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.

Koszty:

Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego) wyniosły: 977 153 zł, co stanowi 101,5 % wielkości planowanej na 2015 rok /961 875 zł/.

Wyższe od planowanych były koszty w pozycjach:

A) usługi pozostałe w łącznej kwocie 23 589 zł, co stanowi 157,3 % wielkości planowanej / 15 000 zł/

B) naprawy, przeglądy, awarie... w łącznej kwocie 94 478 zł, co stanowi 105,0 % wielkości planowanej /90 000 zł/

C) koszty zarządzania w łącznej kwocie 401 832 zł, co stanowi 105,0 % wielkości planowanej /382 775 zł/.

W pozostałych pozycjach poniesione koszty zbliżone są do wielkości planowanych.

Przychody i koszty funduszu remontowego, które 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 wyniosły 393 780 zł, co stanowi 99,7 % wielkości planowanych /394 842 zł/. Środki funduszu remontowego w 2015 r. zostały ponadto zasilone dofinansowaniem z zysku 2014 r. na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w łącznej kwocie 90 000 zł oraz dofinansowaniem wykonania podjazdu dla osób niepełnosprawnych w budynku Długie Ogrody 24 w kwocie 27 777,78 zł.

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 2015 roku wyniosły łącznie: 631 639 zł. Na pokrycie tych kosztów przeznaczono odpowiadające im opłaty (*wymienione w pozycjach 2-8 i 10 tabeli*). Przychody z w/w tytułów w 2015 roku wyniosły łącznie: 627 577 zł. Oznacza to nadwyżkę w/w kosztów nad przychodami w wysokości 4 062 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 2015 roku wyniosły 739 294 zł.

Natomiast przychody przeznaczone na ich pokrycie opłaty (*wymienione w pozycjach 1 i 9 tabeli*) w 2015 roku wyniosły: 719 912 zł. Oznacza to nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie: 19 382 zł.

Łącznie na eksploatacji lokali mieszkalnych w 2015 roku uzyskano nadwyżkę kosztów

nad przychodami w kwocie: 23 444 zł.

C. 2. BUDŻET MEDIÓW GZM.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Działalność gospodarcza prowadzona przez Spółdzielnię dotyczy działalności Gdańskiego Domu Turystycznego (GDT) świadczącej usługi noclegowe i usługi towarzyszące oraz wynajmu lokali użytkowych.

Koszty prowadzonej działalności gospodarczej w 2015 roku wyniosły 2 672 862 zł i były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /2 673 014 zł/ o 152 zł.

Wyższe od planowanych były koszty z tytułu: wyposażenia GDT (meble itp.), wynagrodzeń pracowników i ZUS, środków BHP, prania pościeli, środków czystości, zużycia zimnej wody. Zwiększone wydatki związane były z wyższym obłożeniem miejsc noclegowych w GDT i wyższymi wpływami z tej działalności.

Pozostałe koszty zbliżone były do wielkości planowanych na ten rok.

W 2015 roku z tytułu działalności GDT poniesiono koszty w kwocie 2 482 469 zł na zaplanowaną kwotę: 2 465 161 zł, co stanowi 100,7 % planu.

Koszty pozostałej działalności gospodarczej (wynajmie lokali użytkowych) wyniosły 194 394 zł na zaplanowaną kwotę 207 852 zł, co stanowi 93,5 % planu.

Przychody z działalności gospodarczej w 2015 roku wyniosły 3 086 044 zł i były wyższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /2 886 000 zł/ o 200 044 zł.

W 2015 roku uzyskano przychody z działalności GDT w kwocie: 2 776 583 zł na zaplanowaną kwotę: 2 566 000 zł, co stanowi 108,2 % planu. Decydujący wpływ na uzyskanie wyższych niż planowano przychodów miało zapotrzebowanie na usługi noclegowe w miesiącach styczeń – wrzesień.

Na pozostałej działalności gospodarczej (wynajmie lokali użytkowych) uzyskano przychody w kwocie 309 461 zł na zaplanowaną kwotę 320 000 zł, co stanowi 96,7 % planu.

Uzyskanie wyższych niż planowano przychodów z działalności gospodarczej przy jednoczesnym utrzymaniu kosztów na poziomie kosztów planowanych pozwoliło na wypracowanie w 2015 roku dochodu brutto w kwocie 413 182 zł, w tym kwota 294 115 zł dotyczy działalności GDT /plan 100 839 zł/, kwota 53 533 zł dotyczy najmu lokali użytkowych na ul. Żeromskiego 2 w Gdańsku /plan 59 099 zł i kwota 65 534 zł najmu pozostałych lokali /plan 53 049 zł/.

Wynik netto (zysk) na działalności gospodarczej za 2015 rok wynosi 333 875 zł, wg. wyliczenia:

413 182 zł (dochód) minus 79 306 zł (podatek dochodowy) = 333 875 zł (różnica wynika z zaokrążeń).

C. 4. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWO – OPERACYJNA.

Na działalności finansowej uzyskano wynik dodatni (dochód) w kwocie 54 989 zł (plan na 2015 rok zakładał uzyskanie dodatniego wyniku w kwocie: 39 000,00 zł).

Przychody finansowe ogółem 55 150 zł

w tym:

- otrzymane odsetki od nieterminowych wpłat należności ogółem	29 635 zł
w tym:	
z lokali mieszkalnych	29 420 zł
z działalności gospodarczej	215 zł
- otrzymane odsetki od lokat bankowych	24 501 zł
- otrzymane odsetki z rachunków bankowych	1 014 zł

Koszty finansowe ogółem 161 zł

w tym:

- zapłacone odsetki	62 zł
---------------------	-------

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

w tym:	
odsetki budżetowe	6 zł
z działalności gospodarczej	56 zł
- aktualizacja aktywów finansowych	99 zł.
Na pozostałej działalności operacyjnej uzyskano wynik dodatni (dochód) w kwocie 119 166 zł (plan na 2015 rok zakładał uzyskanie ujemnego wyniku w kwocie 15 000,00 zł.	
Przychody operacyjne ogółem	322 254 zł
w tym:	
- przychody ze sprzedaży 2 lokali mieszkalnych	267 601 zł
- spłata należności, na które dokonano odpisu aktualizującego	18 303 zł
w tym:	
z lokali mieszkalnych	17 834 zł
z działalności gospodarczej	469 zł
- zwrot poniesionych kosztów sądowych i komorniczych	27 845 zł
w tym:	
z lokali mieszkalnych	27 013 zł
z działalności gospodarczej	832 zł
- z tyt. pokrycia szkód materialnych	1 046 zł
w tym z działalności gospodarczej	
- pozostałe	7 459 zł
w tym:	
z lokali mieszkalnych	4 098 zł
z działalności gospodarczej	3 361 zł
Koszty operacyjne ogółem	203 088 zł
w tym:	
- koszty sądowe i komornicze	49 140
zł	
w tym:	
z lokali mieszkalnych	44 855 zł
z działalności gospodarczej	4 285 zł
- odpisy aktualizujące należności	126 028 zł
w tym:	
z lokali mieszkalnych	44 988 zł
z działalności gospodarczej	81 040 zł
- spisane należności	3 272 zł
w tym z działalności gospodarczej	
- platforma dla osób niepełnosprawnych	20 000 zł
w tym z lokali mieszkalnych	
- pozostałe koszty operacyjne	4 648 zł
w tym:	
z lokali mieszkalnych	3 886 zł
z działalności gospodarczej	762 zł

C. 5. KOSZTY ZARZĄDZANIA.

Dane dotyczące kosztów zarządzania w 2015 roku przedstawia analitycznie **tabela nr 6** Koszty zarządzania i konserwatora w 2015 roku wyniosły 755 874 zł (w tym koszty konserwatora w kwocie 56 253 zł) i były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /w kwocie 765 550 zł/ o 9 676 zł.

Kwoty wyższe od zaplanowanych wydatkowano przede wszystkim na: media /tj. CO, CW, zimną wodę i ścieki, energię elektryczną o kwotę 4 395 zł/, usługi niematerialne /tj. usługi informatyczne o kwotę 5 268 zł/, usługi pozostałe /tj. badanie sprawozdania finansowego, lustracja, weryfikacja funduszy własnych i wynajem Sali na WZ o kwotę 11 952 zł/, naprawy, przeglądy.../o kwotę 2 310 zł/ i VAT nie podlegający odliczeniu /o kwotę 1 798 zł/.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Tabela nr 9

w PLN

Lp	Nr konta	Treść	Należności	Zobowiązania
1	200	Rozrachunki z odbiorcami	155 282,77	709,36
2	201	Rozrachunki z dostawcami	7 790,92	297 327,74
3	203	Rozrachunki paragony- hotel	3 753,47	0,00
4	204	Rozrachunki z członkami z tyt. opłat	111 849,16	151 350,45
5	205	Należności - Sądowy Nakaz Zapłaty	9 771,46	0,00
6	220	Rozrachunki publiczno - prawne	55,00	97 930,16
7	221	Rozrachunki z US z tyt. VAT	2 630,62	145,08
8	222	Rozliczenie VAT	23 112,00	0,00
9	231	Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń	0,00	0,00
10	234	Inne rozrachunki z pracownikami	1 628,19	0,00
11	242	Rozrachunki z tyt. wkładów i kaucji, w tym:	2 363,56	9 207,25
a		<i>z tyt. wkładów zaliczkowych</i>	0,00	4 707,25
b		<i>z tyt. wkładów budowlanych</i>	363,56	0,00
c		<i>z tyt. wkładów udziałowych</i>	1 600,00	4 500,00
d		<i>z tyt. wpisowego</i>	400,00	0,00
12	247	Należności sporne i zasądzone	671 864,50	0,00
13	249	Pozostałe rozrachunki, w tym:	126 336,99	138 117,57
a		<i>kwoty do wyjaśnienia</i>	0,00	649,55
b		<i>wadia, kaucje</i>	0,00	137 138,22
c		<i>inne rozrachunki</i>	0,00	329,80
d		<i>wodomierze</i>	126 336,99	0,00
14	250	Kaucje hotelowe	0,00	697,00
15	290	Odpisy aktualizujące należności	-338 846,75	
16	300	Rozliczenie zakupu	0,00	323 695,54
x		Razem	777 591,89	1 019 180,15

D.2. Środki pieniężne Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” w Gdańsku na dzień 31.12.2015 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2015 roku wynosił: 1 820 527,09 zł i był wyższy od stanu na dzień 31.12.2014 roku o 477 749,10 zł. Środki finansowe Spółdzielni gromadzone były przede wszystkim na lokacie bankowej i rachunku lokacyjnym w Banku Pocztowym. Stan środków pieniężnych Spółdzielni na dzień 31.12.2015 roku wraz z porównaniem do stanu na dzień 31.12.2014 rok prezentuje **tabela nr 10**

Środki pieniężne Spółdzielni Mieszkaniowej "Długie Ogrody" w Gdańsku.

Tabela nr 10

w PLN

Lp.	Nazwa	Stan na 31.12.2014 r.	Stan na 31.12.2015 r.	Zmiany w 2015 r.
1	2	3	4	5
1.	Środki na rachunkach bankowych	51 613,73 zł	2 090,52 zł	-49 523,21 zł
1.1.1	Środki bieżące na rachunku bankowym - MILLENIUM	43 713,79 zł	1 858,61 zł	-43 713,79 zł
1.1.2	Środki na rachunku ZFŚS - MILLENIUM	1 457,58 zł	231,29 zł	-1 226,29 zł
1.2.1	Środki bieżące na rachunku bankowym - Bank Pocztowy	6 442,36 zł	0,62 zł	-6 441,74 zł
2.	Środki pieniężne w kasie	20 838,47 zł	6 107,85 zł	-14 730,62 zł
3.	Środki na lokatach bankowych	1 270 325,79 zł	1 817 729,12 zł	547 403,33 zł
3.1	rachunek lokacyjny - Bank Pocztowy	270 325,79 zł	200 128,12 zł	-70 197,67 zł
3.2	lokata - Bank Pocztowy	1 000 000,00 zł	1 617 601,00 zł	617 601,00 zł
4.	Środki pieniężne w drodze	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
5.	Środki pieniężne ogółem 1+2+3+4	1 342 777,99 zł	1 825 927,49 zł	483 149,50 zł

D.3. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH NA DZIEŃ 31.12.2015 R.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

- do komornika skierowano 35 wniosków

W sprawach gospodarczych wartość przedmiotów sporu to kwota około 175.286 zł z czego :

- 32 sprawy (na kwotę 153 355,22 zł) uzyskano nakazy i 26 skierowano do komornika
- 11 spraw wtoku postępowania (wezwania lub sąd)

W sprawach cywilnych :

- Sąd umorzył wszystkie sprawy P. A. Burzyńskiej w związku ze śmiercią lokatorki , trwa sprawa o ustalenie prawa do spadku (członkowie rodziny się zrzekli).
- Postępowania egzekucyjne z lat ubiegłych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności toczyło się nadal w stosunku do 6 –ciu dłużników . W trzech przypadkach egzekucja była skuteczna. Zakończyły się egzekucje w 8 sprawach. Komornik wyegzekwował całe zadłużenie.
- Efekt finansowy dwóch (sprawy w toku) „dużych” dłużników tj. ok. 70 000 zł, będzie efektem 2016 roku.

Przypuszczalnie egzekucja z nieruchomości nie wywoła skutku w przypadku 8 - 10 (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 90 sprawach.

D.4. WSKAŹNIKI CHARAKTERYZUJĄCE DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI 2015 R.

1/. Złota reguła bilansowa:

$$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy długoterminowe}}{\text{aktywa trwałe}} \times 100$$

$$/ 20\ 278\ 498,82\ \text{zł} + 0,00\ \text{zł} / \times 100 : 18\ 811\ 293,85\ \text{zł} = \mathbf{107,80\ \%}$$
 (2014 r. =106,23 %)

2/. Złota reguła bilansowa II:

$$\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe}}{\text{aktywa obrotowe}} \times 100$$

$$1\ 784\ 312,46\ \text{zł} \times 100 : 3\ 251\ 517,43\ \text{zł} = \mathbf{54,88\ \%}$$
 (2014 r. = 59,57 %)

3/. Złota reguła finansowania:

$$\frac{\text{kapitały własne}}{\text{kapitał obcy}} \times 100$$

$$20\ 278\ 498,82\ \text{zł} : 1\ 784\ 312,46\ \text{zł} = \mathbf{1\ 136,49\ \%}$$
 (2014 r. = 1 157,77 %)

4/. Wartość bilansowa jednostki:

Aktywa ogółem – zobowiązania ogółem

$$22\ 062\ \text{tys. zł} - 1\ 784\ \text{tys. zł} = 20\ 278\ \text{tys. zł}$$
 (2014 r. = 20 962 tys. zł)

5/. Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze:

$$\frac{\text{aktywa trwałe}}{\text{aktywa ogółem}} \times 100$$

$$/ 18\ 811\ 293,85\ \text{zł} \times 100 : 22\ 062\ 811,28\ \text{zł} = 85,26\ \%$$
 (2013 r. = 86,65 %)

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

kosztów wytworzenia sprzedanych produktów + sprzedaż materiałów i towarów

$$/ 911\ 200,66\ \text{zł} \times 365\ \text{dni} / : 5\ 897\ 201,55\ \text{zł} = 56,40\ \text{dni}$$
 (2013 r. = 53,11 dni)

7/. Szybkość obrotu należnościami w dniach

$$\frac{\text{stan należności z tyt. dostaw robót i usług}}{\text{_____}} \times 365$$

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

przychody netto ze sprzedaży

$\frac{1}{278\ 676,32 \times 365 \text{ dni}} : 6\ 310\ 383,06 \text{ zł} = 16,12 \text{ dni}$ (2014 r. = 23,68 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 01.01.2015 R. DO 31.12.2015 R.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” po rozpatrzeniu złożonych ofert wybrała do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2015 rok Biuro Biegłego Rewidenta Krzysztof Pawelski 80-381 Gdańsk ul. Słowiańska 31/12

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 finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2015 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.;
- b) sporządzone zostało zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) 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 w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.”

Ponadto na stronie 9 Raportu uzupełniającego opinię biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” w Gdańsku, za rok obrotowy od 01.01.2015 do 31.12.2015 napisano (cytat):

„OGÓLNA OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI I GŁÓWNE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni wyliczone na podstawie przedstawionego do badania sprawozdania finansowego przedstawiają się następująco:

	J.m.	Bieżący okres	Ubiegły okres	Okres dwa lata wstecz	
<u>Wskaźniki aktywności</u>					
- szybkość obrotu należności	przec. stan należności krótkotermin. x 365 dni przychody ze sprzedaży	dni	44	49	47

Wskaźniki finansowania

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

- stopa zadłużenia	$\frac{\text{suma zobowiązań długo i krótkoterminowych}}{\text{suma pasywów}}$	0,07	0,07	0,07
- szybkość obrotu zobowiązań	$\frac{\text{przec. stan zobowiązań krótkoterm. x 365 dni}}{\text{koszty działalności operacyjnej}}$	dni 103	110	114
- pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{aktywa trwałe}}$	1,08	1,06	1,03
Wskaźniki płynności				
- płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,99	1,81	1,48
- płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,99	1,81	1,48
- płynności III	$\frac{\text{środki pieniężne}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,11	0,80	0,38

Spółdzielnia w pełni posiada pokrycie majątku trwałego funduszem własnym. Wskaźnik płynności ogólnej na poziomie 1,99 (wzrost w porównaniu z rokiem ubiegłym o 0,18) wskazuje, że badana Spółdzielnia posiada pełną zdolność płatniczą. Wskaźnik średniego okresu windykacji zmniejszył się w porównaniu z rokiem ubiegłym o 5 dni i wyniósł 44 dni.

Prezentowane węzłowe wskaźniki przedstawiają sytuację ekonomiczno-finansową badanej Spółdzielni jako dobrą. W ocenie biegłego rewidenta nie występują zagrożenia dla możliwości kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w roku następnym po roku badanym.”

Biegły uznaje, że deklaracja Zarządu Spółdzielni zawarta w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za rok 2015 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 tym samym 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.)

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

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 :

- na spotkaniu z lokatorami z ul. Taborowej – omówiono ponownie podobne problemy jak wyżej ponadto problemy związane ze stanem technicznym budynku- ustaliliśmy listę (kolejność) potrzebnych remontów i je realizujemy. Narok bieżący zaplanowaliśmy docieplenie budynku. Pozostanie do realizacji tylko naprawa dachu i tak jak na wszystkich pozostałych obiektach Spółdzielni malowanie klatek schodowych,

- 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 rozmowy (będące na ukończeniu) z firmami ochroniarskimi na temat zmiany systemu ochrony- włączenie dodatkowo oprócz monitoringu ochrony fizycznej wymiany kamer , zwiększenia ich ilości.

- W końcu wybudowaliśmy podjazd dla osób niepełnosprawnych(przy budynku Długie Ogrody 24) , uzyskaliśmy dofinansowanie tej inwestycji w kwocie 47 777 zł.

W chwili obecnej kończymy rozmowy na pozyskanie opłat z tytułu służebności przesyłu od GPEC –u dotyczy to budynków przy ul. Chłodnej 1 (kwota ok. 8000 zł) i Długie Ogrody ok. 130000 zł.

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...

Zarząd:

Gdańsk, 2016.06.01