

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 2016 rok

GDAŃSK, CZERWIEC 2017

I. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNO-SAMORZĄDOWA

1. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni

Spółdzielnia realizowała swoje zadania przy ilości **21,57 etatów (w tym 12,57 etatów pracowników umysłowych i 9 etatów pracowników fizycznych)** zatwierdzonych uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/VIII/2016 z dnia 26.01.2016 roku (plan 20,88). 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 22 czerwca 2016 r. i wzięło w nim udział **34** członków Spółdzielni co stanowi **6,20 %** uprawnionych członków Spółdzielni (**548**).

Odbyte zebranie miało charakter sprawozdawczo-wyborczy.

Na zebraniu nie wpłynął żaden wniosek

Na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 22 czerwca 2016 r. przyjęto sprawozdanie Rady Nadzorczej i zatwierdzono roczne sprawozdanie Zarządu z działalności oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2015, jak również członkom Zarządu Spółdzielni) 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 Członkowi Zarządu Głównemu Księgowemu Bogdanowi Laube
- przyjęcia protokołu z lustracji pełnej Spółdzielni za okres 2012 – 2014r. ,
- przyjęcia wniosków z lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2012 – 2014r. ,
- zbywania wolnych lokali,
- dokonania wyboru do Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2016 – 2018.

Rada Nadzorcza

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

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 od 01.01. do 11.05 a od 11.05 do końca czerwca 2016 roku w składzie 3 osobowym (Prezes i dwóch Członków Zarządu) i dalej do 31.12.2016r w składzie 2 osób . 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 2016 odbyło się 26. Zarząd podjął 16 uchwał.

Tematami w bieżącej pracy Zarządu Spółdzielni w roku 2016 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 ppoż. dotyczącej GDT .

II. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

SPRAWOZDANIE DZIAŁU CZŁONKOWSKIEGO NA 31.12.2015r.

I.	Stan członków na 31.12.2016r.		
	ogółem	-	<u>521</u>
II.	Ilość mieszkań na 31.12.2016r.	-	<u>528</u>
	lokatorskie	-	1 0,19 %
	własnościowe	-	313 59,28 %
	odrębna własność	-	199 37,69 %
	umowy najmu	-	10 1,89 %
	lokale socjalne	-	5 0,95 %

			528 100%

III. Odrębna własność na 31.12.2016 r.

Na 31.12.2016r. przekształcono w odrębną własność 199 mieszkań.

IV. Na 31.12.2016r. założone są 284 księgi wieczyste.

V. Sprawy eksmisyjne na dzień 31.12.2015r.

Na drodze postępowania komorniczego – 6 licytacji z prawa własności (2 skuteczne),

VI. Członkowie wykluczeni w 2016r. – 0

Członkowie wykreśleni (uchwałą Rady Nadzorczej) – 0 osób

**z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody”
w Gdańsku za 2016 rok**

Sprawozdanie zawiera informacje dotyczące następujących tematów:

- A. Stan zasobów Spółdzielni na 31.12.2016 r.
- B. Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółdzielni w 2016 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 2016 r.
 - Załącznik nr 2 - Zestawienie przychodów i kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych za 2016 r.
 - Załącznik nr 3 - Budżet mediów GZM stan na dzień 31.12. 2016 r.
 - Załącznik nr 4 - Koszty i przychody działalności gospodarczej w 2016 r.
 - Załącznik nr 5 - Koszty zarządzania i konserwatora w 2016 r.
 - Załącznik nr 6 - Zatrudnienie i płace za 2016 r.
 - Załącznik nr 7 – Przychody, koszty oraz stany funduszu remontowego w 2016 r. i Zestawienie wydatków z funduszu remontowego w 2016 roku.
- D. Informacje dodatkowe – należności i zobowiązania:
 - Załącznik nr 8 – Zestawienie sald należności i zobowiązań na dzień 31.12.2016 r.
 - Załącznik nr 9 - Środki pieniężne Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” w Gdańsku – stan na 31.12.2015 r. i 31.12.2016 r.
 - Załącznik nr 10 - Zestawienie zaległości w opłatach na dzień 31.12.2016 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

A. Stan Spółdzielni na dzień 31.12.2016 r.

Zasoby mieszkaniowe i pozostałe związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi przedstawia poniższa tabela :

Tabela nr 1

Zasoby administrowane przez Spółdzielnię w/g stanu na 31.12.2016 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	1107	188	505	67	125	58	158
3	Członkowie S-ni razem	521	101	252	30	45	30	63
4	Nie członkowie	59	5	27	0	0	0	27
5	Ilość lokali mieszkalnych	528	88	263	24	40	24	89
5a	W tym - prawa własności	313	58	160	7	21	7	60
	- pow. użytk. lok. własn.	14520,49 m ²	2548,20 m ²	7238,00 m ²	486,40 m ²	1585,81 m ²	417,34 m ²	2244,74 m ²
5b	- lokatorskie prawo	1	-	1	-	-	-	-
	- pow. użytk. l. lokatorskich	40,60 m ²	-	40,60 m ²	-	-	-	-
5c	- odrębne własności	199	29	99	17	19	17	18
	- pow. użytkowa odrębnych własności	10 261,02 m ²	1352,20 m ²	4479,60 m ²	1223,35 m ²	1524,99 m ²	998,18 m ²	682,70 m ²
5d	- lokale w najmie	10	1	3	-	-	-	6
	- pow. lokali w najmie	430,60 m ²	59,60 m ²	121,80 m ²	-	-	-	249,20 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	7907,03 m ²	123,00 m ²	-	841,03 m ²	-	-	6 943,00 m ²
8a	Wartość prawa użytkowni wieczystego(netto)	63 945,22 zł	3326,69 zł	-	12269,06 zł	-	-	48 349,47 zł
9	Grunty własne	15 192,77 m ²	1912,73 m ²	5810,63 m ²	-	1954,19 m ²	1 066,12 m ²	4449,10 m ²
9a	Wartość gruntów własnych	365050,43 zł	7269,18 zł	22560,35 zł	-	327556,42 zł	4611,16 zł	3053,32 zł

B. Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółdzielni w 2016 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 2016 roku ustanowiono 6 odrębnych własności lokali mieszkalnych.

Razem do 31.XII.2016 r. ustanowiono 199 odrębnych własności.

Na dzień 31.12.2016 roku łączna powierzchnia odrębnych własności lokali mieszkalnych wynosi:

10 261,02 m², co stanowi 40,5% ogólnej powierzchni lokali mieszkalnych.

3/ Wykonywanie prac remontowych w budynkach mieszkalnych za łączną kwotę

1 020 556,19 zł.

4/ Wykonywanie prac remontowych w GDT za łączną kwotę 202 139,25 zł.

C. Informacja o wynikach ekonomicznych z działalności Spółdzielni za 2016 r.

Podstawa prawna prowadzonych ksiąg rachunkowych:

-Ustawa z dnia 29.09.1994r o rachunkowości (j.t. Dz.U. z 2016r poz. 1047 z późn. zmianami)

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r. Nr 0, poz. 1222 z późn. zmianami).

- Ustawa z 16 września 1982r Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U z 2016r poz. 21 z późn. 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 01.01.2016r - Uchwała Zarządu nr 14/2016 z dnia 05.12.2016 r.

- Plan finansowo-gospodarczy na 2016 rok – zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej S.M. „Długie Ogrody” w Gdańsku nr 5/VIII/2016 r. z dnia 26.01.2016 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: 54 057,69 zł.

Na pozostałej działalności (opodatkowanej PDOP) uzyskano wynik dodatni (zysk netto po odjęciu podatku dochodowego od osób prawnych) w kwocie: 157 534,22 zł.

Dane dotyczące wyniku finansowego za 2016 rok przedstawia tabela nr 2 stanowiąca załącznik nr 1 do sprawozdania.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Wynik finans			
Eksplotacja lokali mieszkalnych			
Eksplotacja lokali mieszkalnych			

Poniżej jej omówienie :

1/ Eksploatacja lokali mieszkalnych (działalność rozliczana „bezwynikowo”)

uzyskano nadwyżkę kosztów nad dochodami w/g wyliczenia:

przychody.....	3 253 487,19 zł
<u>koszty.....</u>	<u>3 307 544,88 zł</u>
przychody – koszty	(-) 54 057,69 zł

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

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

przychody.....	2 663 789,63 zł
<u>koszty.....</u>	<u>2 462 231,33 zł</u>
przychody – koszty =	201 558,30 zł

3/ Działalność finansowa uzyskano wynik dodatni (dochód) w/g wyliczenia:

przychody.....	40 354,43 zł
<u>koszty.....</u>	<u>4 907,76 zł</u>
przychody – koszty = ogółem wynik	35 446,67 zł

w tym wynik dotyczący:

- działalności zwolnionej z PDOP	12 785,18 zł
- działalności opodatkowanej PDOP.....	22 661,49 zł

4/ Pozostała działalność operacyjna

uzyskano wynik dodatni (dochód) w/g wyliczenia:

przychody.....	127 852,50 zł
<u>koszty.....</u>	<u>170 745,25 zł</u>
przychody – koszty = ogółem wynik	(-) 42 892,75 zł

w tym wynik dotyczący:

- dochód na działalności zwolnionej z PDOP	(-) 49 161,00 zł
- strata na działalności opodatkowanej PDOP.....	6 268,25 zł

5/ Wynik działalności Spółdzielni (bez eksploatacji lokali mieszkalnych)

przychody.....	2 831 996,56 zł
<u>koszty.....</u>	<u>2 637 884,34 zł</u>
przychody – koszty = dochód brutto =	194 112,22 zł
<u>podatek dochodowy od osób prawnych.....</u>	<u>36 578,00 zł</u>
zysk netto =	157 534,22 zł.

Oceniając wynik działalności Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2016 roku można stwierdzić, że:

- ujemny wynik (tj. nadwyżka kosztów nad przychodami) na eksploatacja lokali mieszkalnych obejmujący wyłącznie przychody i koszty 2016r, wynoszący „persaldo” 54 057,59 zł jest korzystniejszy od zaplanowanego (plan zakładał ujemny wynik w kwocie: 59 478,00 zł).

Pamiętać należy, że nadwyżka kosztów nad przychodami na tzw. „GZM” narastająco za lata 2010 -2016 wynosi: 361 304,73 zł (w tym kwota 334 030,44 zł do pokrycia zyskiem lat przyszłych na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia oraz kwota 27 274,29 zł do pokrycia opłatami eksploatacyjnymi 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: 157 534,22 zł jest niższy od zaplanowanego.

Plan na 2016 rok zakładał uzyskanie zysku netto w kwocie 258 349,00 zł.

Uzyskanie takiego wyniku spowodowane było niższymi od planowanych przychodami z działalności GDT .

OMÓWIENIE ANALITYCZNE :

C.1. Eksploatacja lokali mieszkalnych.

Dane analityczne dotyczące kosztów i przychodów eksploatacji lokali mieszkalnych (eksploatacji, konserwacji i funduszu remontowego) za 2016 r. przedstawia tabela nr 3

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

(bez funduszu remontowego) w wysokości 967 772,30 zł były wyższe od przychodów wykazanych w planie finansowo – gospodarczym na 2016 r. /plan w kwocie: 936 309,00 zł/.

Koszty:

Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego) wyniosły:

1 021 829,99 zł, co stanowi 102,6 % wielkości planowanej na 2016 rok /995 787 zł/.

Wyższe od planowanych były przede wszystkim koszty w pozycjach:

a) naprawy, przeglądy, awarie... w kwocie 74 349,91 zł, co stanowi 106,2 % wielkości planowanej /70 000,00 zł/

b) wywóz nieczystości w kwocie 132 062,76 zł, co stanowi 105,7 % wielkości planowanej /125 000,00 zł/.

c) konserwacja domofonów w kwocie 11 898,24 zł, co stanowi 119,0% wielkości planowanej /10 000,00 zł/.

W innych 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 393 841,11 zł, co stanowi 99,7 % wielkości planowanych /394 842 zł/. Środki funduszu remontowego nieruchomości w 2016 r. zostały ponadto zasilone dofinansowaniem z zysku 2015 r. na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w łącznej kwocie 346 298,20 zł oraz kwotą 645 308,48 zł /wykazywaną w księgach rachunkowych jako fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych/.

Łącznie na eksploatacji lokali mieszkalnych w 2016 roku uzyskano nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie: 54 057,69 zł.

C. 2. Budżet mediów GZM.

W zakresie dostaw mediów Spółdzielnia występuje głównie w roli pośrednika pomiędzy dostawcą a mieszkańcami. Całość kosztów dostarczonych mediów w danym okresie rozliczeniowym pokrywana jest przez mieszkańców budynku. Dane analityczne dotyczące przychodów i kosztów związane z dostawą mediów: centralnego ogrzewania, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, ciepłej wody, energii elektrycznej oraz gazu w 2016 roku przedstawia tabela nr 4 stanowiąca **załącznik nr 3** do sprawozdania.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Budżet mediów GZM - stan na								
p.	Nazwa ulicy	mieszkania	powierzchnia					
			ogromna					
			w m ²	Przebieg				
2	1	4						
	Chłobna	8	1964,82	18				
Σ	D. Ogrody 22	8	1965,68	18				

p.	Nazwa ulicy	mieszkania	powierzchnia					
			ogromna					
			w m ²	Przebieg				
2	1	4						
	Chłobna	8	1964,82	11				
Σ	D. Ogrody 22	8	1965,68	9				
k.	D. Ogrody 24	8	1965,60	6				
l.	D. Ogrody 26	7	1965,25	1				
	Wszystkie	31	2421,30	27				

p.	Nazwa ulicy	mieszkania	powierzchnia					
			ogromna					
			w m ²	Przebieg				
2	1	4						
	Chłobna	8	1964,82	5				
Σ	D. Ogrody 22	8	1965,68	9				
k.	D. Ogrody 24	8	1965,60	4				
l.	D. Ogrody 26	7	1965,25	1				
	Wszystkie	31	2421,30	19				

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

lp.	Nazwa ulicy	mieszkania	powierzchnia					
			ogromna	użytkowa	Prace			
2	1	4						
	Młoda	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	powierzchnia					
			ogromna	użytkowa	Prace			
2	1	4						
	Młoda	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	powierzchnia					
			ogromna	użytkowa	Prace			
2	1	4						
	Młoda	8	1964,82	290				
2	D. Ogrody 22	8	1965,68	801				
1	D. Ogrody 24	8	1965,60	810				
1	D. Ogrody 26	7	1965,25	801				
-	Reformacka	24	646,18	18				
1	Tabacowa	10	1024,70	216				

Kwoty kosztów i przychodów poszczególnych mediów na dzień 31.12.2016 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 2016 roku w wysokości 927 733,60 zł były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /kwota 972 585,00 zł/ o 44 451,40 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

o 93 824,67 zł.

Wyższe od planowanych były koszty z tytułu: usług pozostałych (głównie monitoring, dezynsekcja i deratyzacja), prania pościeli, zakupu środków czystości, ogłoszeń prasowych i pozostałych materiałów. Pozostałe koszty zbliżone były do wielkości planowanych na ten rok.

W 2016 roku z tytułu działalności GDT poniesiono koszty w kwocie 2 280 809,38 zł na zaplanowaną kwotę: 2 350 825,00 zł, co stanowi 97,0 % planu.

Koszty pozostałej działalności gospodarczej (wynajmie lokali użytkowych) wyniosły 181 421,95 zł na zaplanowaną kwotę 205 221,00 zł, co stanowi 88,4 % planu.

Przychody z działalności gospodarczej w 2016 roku wyniosły 2 663 789,63 zł i były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /2 850 995,00 zł/ o 187 205,37 zł.

W 2016 roku uzyskano przychody z działalności GDT w kwocie: 2 366 163,85 zł na zaplanowaną kwotę: 2 520 995,00 zł, co stanowi 93,9 % planu. Decydujący wpływ na uzyskanie niższych niż planowano przychodów miało słabsze zapotrzebowanie na usługi noclegowe w I i IV kwartale.

Na pozostałej działalności gospodarczej (wynajmie lokali użytkowych) uzyskano przychody w kwocie 297 625,78 zł na zaplanowaną kwotę 330 000,00 zł, co stanowi 90,2 % planu.

Uzyskanie przedstawionych wyżej przychodów z działalności gospodarczej przy utrzymaniu kosztów na poziomie niższym od kosztów planowanych pozwoliło na wypracowanie w 2016 roku dochodu brutto w kwocie 201 558,30 zł, w tym kwota 85 354,47 zł dotyczy działalności GDT /plan 170 170,00 zł/, kwota 52 655,45 zł dotyczy najmu lokali użytkowych na ul. Żeromskiego 2 w Gdańsku /plan 60 365,00 zł/ i kwota 63 548,38 zł dotyczy najmu pozostałych lokali /plan 64 414,00 zł/.

Wynik netto (zysk) na działalności gospodarczej za 2016 rok wynosi 164 980,30 zł, wg. wyliczenia: 201 558,30 zł (dochód) minus 36 578,00 zł (podatek dochodowy) = 164 980,30 zł.

C. 4. Pozostała działalność finansowo – operacyjna.

Łącznie na działalności finansowej i operacyjnej uzyskano wynik ujemny (strata) w kwocie (-) 7 446,08 zł.

Na działalności finansowej uzyskano wynik dodatni (dochód) w kwocie 35 446,67 zł (plan na 2016 rok zakładał uzyskanie dodatniego wyniku (dochodu) w kwocie: 39 000,00 zł).

Przychody finansowe ogółem 40 354,43 zł

w tym:

- otrzymane odsetki od nieterminowych wpłat należności ogółem	13 594,48 zł
<i>w tym:</i>	
<i>z lokali mieszkalnych</i>	12 785,18 zł
<i>z działalności gospodarczej</i>	809,30 zł
- otrzymane odsetki od lokat bankowych	23 108,03 zł
- otrzymane odsetki z rachunków bankowych	763,02 zł
- sprzedaż wierzytelności	2 811,90 zł
- aktualizacja aktywów finansowych	77,00 zł

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Koszty finansowe ogółem **4 907,76 zł**

w tym:

- zapłacone odsetki **75,66 zł**
w tym:
 odsetki budżetowe 58,98 zł
 z działalności gospodarczej 16,68 zł
- wartość sprzedanych wierzytelności **4 832,10 zł.**

Na pozostałej działalności operacyjnej uzyskano wynik ujemny (strata) w kwocie (-) 42 892,75 zł (plan na 2016 rok zakładał uzyskanie ujemnego wyniku w kwocie 15 000,00 zł).

Przychody operacyjne ogółem **127 852,50 zł**

w tym: - przychód ze sprzedaży lokalu mieszkalnego **76 550,00 zł**
- spłata należności, na które dokonano odpisu aktualizującego **18 540,82 zł**
w tym:
 z lokali mieszkalnych 4 112,38 zł
 z działalności gospodarczej 14 428,44 zł
- zwrot poniesionych kosztów sądowych i komorniczych **23 474,53 zł**
w tym:
 z lokali mieszkalnych 18 974,11 zł
 z działalności gospodarczej 4 500,42 zł
- z tyt. pokrycia szkód materialnych **2 193,48 zł**
w tym z działalności gospodarczej 2 193,48 zł
- pozostałe **7 093,67 zł**
w tym:
 z lokali mieszkalnych 3 806,94 zł
 z działalności gospodarczej 3 286,73 zł

Koszty operacyjne ogółem **170 745,25 zł**

w tym: - koszty sądowe i komornicze **21 276,01 zł**
w tym:
 z lokali mieszkalnych 19 404,07 zł
 z działalności gospodarczej 1 871,94 zł
- odpisy aktualizujące należności **139 758,37 zł**
w tym:
 z lokali mieszkalnych 123 535,49 zł
 z działalności gospodarczej 16 222,88 zł
- spisane należności **3 632,09 zł**
w tym
 z lokali mieszkalnych 3 632,09 zł
- pozostałe koszty operacyjne **6 078,78 zł**
w tym:
 z lokali mieszkalnych 6 032,78 zł
 z działalności gospodarczej 46,00 zł

C. 5. Koszty zarządzania i konserwatora.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Koszty zarządzania i konserwatora w 2016 roku wyniosły 811 713,32 zł (w tym koszty konserwatora w kwocie 64 495,66 zł) i były wyższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /w kwocie 778 724,00 zł/ o 32 989,32 zł.

Kwoty wyższe od zaplanowanych wydatkowano przede wszystkim na: wyposażenie /przekroczenie o 2 814,71 zł/, pozostałe materiały /przekroczenie o 6 779,67 zł/, prasa i ogłoszenia prasowe /przekroczenie o 3 746,95 zł/, amortyzacja /przekroczenie o 8 155,75 zł/, usługi niematerialne /tj. usługi informatyczne o kwotę 3727,12 zł/, naprawy i przeglądy /przekroczenie o kwotę 3630,14 zł/.

W pozostałych pozycjach koszty były zbliżone do wielkości przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na 2016 rok.

Koszty zarządzania i konserwatora /811 713,32 zł/ rozliczone zostały na tzw. „GZM” i działalność gospodarczą w proporcji ustalonej w planie finansowo-gospodarczym, tzn. strukturą przychodów :

- 55,30 % w koszty tzw. „GZM”, tj. kwota 448 907,32 zł
- 44,70 % w koszty działalności gospodarczej, tj. kwota 362 806,00 zł.

C. 6. Zatrudnienie i fundusz płac.

Dane dotyczące zatrudnienia i funduszu płac za 2016 rok przedstawia tabela nr 7 stanowiąca załącznik nr 6 do sprawozdania.

Zatrudnienie i płace za 2016 rok										
Lp.	Wyszczególnienie	j.m.	Plan 2							
			Ogółem S-nia	Zarząd						
	Zatrudnienie	et.	20,88	2,00						
2.	Płace i ZUS (3 + 4)		296 884	268 533						
3.	Fundusz płac	zł	090 192	225 060						
	z tego:									

W 2016 r. przeciętne zatrudnienie wynosiło w etatach: 21,57 (w planie finansowo – gospodarczym na ten rok przyjęto 20,88 etatu). Przekroczenie spowodowane jest urloпами macierzyńskimi lub wychowawczymi pracowników.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

W 2016 roku wykorzystano na wynagrodzenia i świadczenia na rzecz ZUS (pozycja płace i ZUS) kwotę **1 294 657,51 zł**, co stanowi 99,83 % planu na ten rok /1 296 884,00 zł/, w tym na:

wynagrodzenia pracownicze (OFP) 932 053,18 zł

(plan na 2016r = 987 600,00 zł)

wynagrodzenie za prace zlecone (BFP) 93 932,20 zł

(plan na 2016r = 22 672,00 zł)

wynagrodzenia Rady Nadzorczej 79 550,00 zł

(plan na 2016r = 79 920,00 zł)

ZUS 189 122,13 zł

(plan na 2016r = 206 692,00 zł).

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie bez nagród jubileuszowych:

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w S-ni za 2016r wynosi 3 630,07 zł

(plan na 2016r = 3 745,00 zł)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie Zarządu za 2016r wynosi 5 996,59 zł

(plan na 2016r = 6 048,00 zł)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w Administracji za 2016r wynosi ... 4 089,56 zł

(plan na 2016r = 4 191,00 zł)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w GDT za 2016r wynosi 3 167,40 zł

(plan na 2016r = 3 239,00 zł).

C.7. Struktura kosztów rodzajowych za 2016 rok.

Koszty rodzajowe ogółem wynoszą: 5 769 776,21 zł.

Struktura tych kosztów kształtowała się następująco:

- amortyzacja	248 861,53 zł, co stanowi	4,31 % kosztów ogółem
- zużycie materiałów.....	113 887,84 zł, co stanowi	1,97 % kosztów ogółem
- energia.....	2 228 211,54 zł, co stanowi	38,62 % kosztów ogółem
- usługi obce.....	1 092 149,61 zł, co stanowi	18,93 % kosztów ogółem
- wynagrodzenia.....	1 105 535,38 zł, co stanowi	19,16 % kosztów ogółem
- składki ZUS.....	189 121,92 zł, co stanowi	3,28 % kosztów ogółem
- świadczenia na rzecz pracowników.....	58 114,74 zł, co stanowi	1,01 % kosztów ogółem
- odpis na fundusz remontowy.....	393 841,11 zł, co stanowi	6,83 % kosztów ogółem
- podatek VAT nieodliczany.....	50 132,06 zł, co stanowi	0,87 % kosztów ogółem
- podatki i opłaty.....	220 335,71 zł, co stanowi	3,82 % kosztów ogółem
- pozostałe koszty.....	69 584,77 zł, co stanowi	1,20 % kosztów ogółem
RAZEM	5 769 776,21 zł, co stanowi	100,00 %

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

C.8. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM.

Gospodarka funduszem remontowym Spółdzielni realizowana była na podstawie planu finansowo – gospodarczego na 2016 rok.

Dane dotyczące gospodarki funduszem remontowym za 2016 rok przedstawiają table nr 8 i 8A stanowiące załącznik nr 7 stron 2 do sprawozdania.

Przychody, koszty oraz stany Funduszu Remontowego				
Fundusz Remontowy	Stan F.R. na	Przychody=Koszty+346 2		
Lp.	Nazwa ulicy	31.12.2015 r.	Plan 2016	Wy
	Chłodna	80 322,96	50 049	
2.	Długie Ogrody	77 671,88	480 180	
2.A	Długie Ogrody 22	19 765,04	60 063	
2.B	Długie Ogrody 24	48 468,79	60 061	

Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2016 rok: 618 599,47 zł.

Przychody funduszu remontowego w 2016 roku: 740 139,31 zł, w tym:

- odpis podstawowy od lokali mieszkalnych393 841,11 zł
- dofinansowanie z zysku 2015r.....346 298,20 zł

Zestawienie wydatków z funduszu remontowego				
Lp.	Opis remontu	Chłodna	D.Ogrody 22	D. C
	Plan wydatków FR na 2016r	58 300	203 250	
Wydatki funduszu remontowego w 2016 roku:				
	Remont korytarzy			
2	Kominy, wywiewki		1 000,00	1
	Malowanie			
3	Docieplenie ścian wewnętrznych			
4	Remont balkonów		26 000,00	25
	Remont ścianów			

Wydatki z funduszu remontowego w 2016 roku: 1 020 566,19 zł /plan 1 146 310,00 zł/.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Należności krótkoterminowe na dzień 31.12.2016 r. wynosiły: 749 140,92 zł (na dzień 31.12.2015r = 777 591,89 zł).

Zobowiązania krótkoterminowe (bez funduszy specjalnych) na dzień 31.12.2016 r. wynosiły: 952 346,71 zł (na dzień 31.12.2015 r. = 1 019 180,15 zł).

D.2. Środki pieniężne Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” w Gdańsku na dzień 31.12.2016 r.

Stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2016 roku wynosił: 1 582 206,59 zł i był niższy od stanu na dzień 31.12.2015 roku o 243 720,90 zł. Spowodowane to było wyższymi od przychodów wydatkami na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

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 i ostatnie dni poszczególnych kwartałów 2016 roku prezentuje tabela nr 10 stanowiąca załącznik nr 9 do sprawozdania.

Środki pieniężne Spółdzielni Mieszkaniowej "D"							
Lp.	Nazwa	Stan na 31.12.2015 r.					
-	środki na rachunkach bankowych	2 090,52 zł					
1.1	środki bieżące na rachunku bankowym MILLENIUM	858,61 zł					
1.2	środki na rachunku ZFSS MILLENIUM	231,29 zł					

D.3. Zaległości w opłatach na dzień 31.12.2016 r.

Zestawienie zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej prezentują tabela nr 11 stanowiąca załącznik nr 10 do sprawozdania.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

. Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za r							
p.	Nazwa ulicy	w 3 m-cy					
		31.12.2015	31.				
	z						
	Zielona 1	1 653,64					
2.	Długie Ogrody 22	1 190,30					
3.	Długie Ogrody 24	1 659,06					
4.	Długie Ogrody 26	22 298,97	ż				
5.	Redwanoska 19	21,91					

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2016 roku wynoszą 684 071,31 zł, w tym kwota 569 626,86 zł należności sporne i zasądzone. W odniesieniu do stanu na dzień 31.12.2015 roku zaległości wzrosły się o 83 442,87 zł.

Należności z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej na 31.12.2016 roku wynoszą:

379 515,31 zł, w tym kwota 195 307,69 zł należności sporne i zasądzone.

W odniesieniu do stanu na dzień 31.12.2015 roku zaległości wzrosły o 41 965,55 zł.

W pozycji 1. Tabeli nr 11 (należności bieżące i przeterminowane za usługi) mieszczą się także należności bieżące (nieprzeterminowane) za usługi księgowane w grudniu 2016 roku na podstawie faktur VAT sprzedaży z terminem zapłaty określonym w styczniu następnego roku. Przeważająca część tych kwot została zapłacona w I kwartale 2017 roku.

Na najstarsze należności utworzone zostały odpisy aktualizujące ich wartość. Dotyczy to:

- zaległości w opłatach za lokale mieszkalne – kwota 268 020,17 zł
- zaległości w opłatach za usługi GDT i lokale użytkowe – kwota 180 257,91 zł.

D.3.1 WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

W roku 2016 prowadzono w dalszym ciągu wzmożoną windykację należności Spółdzielni, wykonano następujące czynności :

1. Wysłano 320 wezwań do zapłaty (w tym 57 przedsądowych)
2. Wezwano na rozmowy 28 osób - stawiło się 6 z tego:
 - 2 osoby nie podpisały ugody z powodu braku środków
 - 4 osoby spłaciły należność w całości (lub w części)
3. Wszczęto i prowadzono 49 nowych spraw w tym:
 - 43 sprawy o zapłatę kosztów eksploatacyjnych (52.000 zł)
 - 6 spraw z działalności gospodarczej (17.600 zł)

W sprawach wszczętych w 2016 r. uzyskano w roku ubiegłym 31 nakazów , które po uzyskaniu klauzuli wykonalności skierowano do Komornika w celu egzekucji należności.

W trakcie postępowania :

- 3 sprawy uregulowano w toku postępowania,
- w 5 przypadkach zawarto ugody – rozłożono na raty,

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

• w pozostałych sprawach podjęto czynności w celu uzyskania klauzuli wykonalności,
W sprawach gospodarczych wartość przedmiotów sporu to kwota około 17.600 zł z czego :

- uzyskano 3 nakazy i skierowano je do komornika
- 3 sprawy w toku postępowania (wezwania lub sąd)

W sprawach cywilnych :

- Sprawy P. A. Burzyńskiej- w związku ze śmiercią lokatorki (lokal sprzedano w 2017r) , trwa sprawa o ustalenie prawa do spadku (członkowie rodziny się zrzekli). Po ustaleniu spadkobiercy (Gmina Miasta Gdańsk) zasądzone należności zostaną rozliczone .
- Postępowania egzekucyjne z lat ubiegłych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności toczyło się nadal w stosunku do 8 –miu dłużników .

W trzech przypadkach egzekucja była skuteczna. Zakończyły się egzekucje w 3 sprawach. Komornik wyegzekwował całe zadłużenie.

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. Nadal od 2011 roku trwają egzekucje w innych sprawach dotyczących zapłaty kosztów eksploatacyjnych i należności z tytułu usług noclegowych. **Czynnych postępowań jest w około 140 sprawach.**

D.4. Wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni 2016 roku.

1/. Złota reguła bilansowa:

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

$$/19\ 351\ 982,77\ \text{zł} + 0,00\ \text{zł} / \times 100 : 17\ 992\ 453,38\ \text{zł} = \mathbf{107,56\ \%}$$
 (2015 r. =107,80 %)

2/. Złota reguła bilansowa II:

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

$$1\ 475\ 480,73\ \text{zł} \times 100 : 2\ 835\ 010,12\ \text{zł} = \mathbf{52,04\ \%}$$
 (2015 r. = 54,88 %)

3/. Złota reguła finansowania:

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

$$19\ 351\ 982,77\ \text{zł} : 1\ 475\ 480,73\ \text{zł} = \mathbf{1\ 311,57\ \%}$$
 (2015 r. = 1 136,49 %)

4/. Wartość bilansowa jednostki:

aktywa ogółem – zobowiązania ogółem

$$20\ 827\ \text{tys. zł} - 1\ 475\ \text{tys. zł} = 19\ 352\ \text{tys. zł}$$
 (2015 r. = 20 278 tys. zł)

5/. Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze:

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

$$/17\ 992\ 453,38\ \text{zł} \times 100 : 20\ 827\ 463,50\ \text{zł} = \mathbf{86,39\ \%}$$
 (2015 r. = 85,26 %)

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

kosztów wytworzenia sprzedanych produktów + sprzedaż materiałów i towarów

$$/886\ 096,30\ \text{zł} \times 365\ \text{dni} / : 5\ 769\ 776,21\ \text{zł} = \mathbf{54,79\ \text{dni}}$$
 (2015 r. = 56,40 dni)

7/. Szybkość obrotu należnościami w dniach

$$\frac{\text{stan należności z tyt. dostaw robót i usług}}{\text{przychody netto ze sprzedaży}} \times 365$$

$$/693\ 599,33 \times 365\ \text{dni} / : 5\ 971\ 334,51\ \text{zł} = \mathbf{42,40\ \text{dni}}$$
 (2015 r. = 39,95 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 01.01.2016 R. DO 31.12.2016 R.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” po rozpatrzeniu złożonych ofert wybrała do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2016 rok Biuro Ekspertyz, Analiz i Badania Bilansów „ALRAD” 81-881 Sopot ul. O. Kolberga 18A/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 finansowej badanej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2016 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok 2016.;
- b) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2016 jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust.2 ustawy o rachunkowości, a zawarte informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego oddają prawidłowo i rzetelnie stan ekonomiczny i finansowy badanej Spółdzielni.”

„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:

1. Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym

	2015		2016	
Fundusze własne	20 278,50	1,08	19 352,00	1,08
Aktywa trwałe	18 811,30		17 992,50	

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

2. Trwałość struktury finansowania

	2015		2016	
Fundusze własne	20 278,50	91,91	19 352,00	92,92
Suma bilansowa	22 062,80		20 827,50	

Wskaźnik trwałości struktury finansowania w analizowanym okresie zwiększył się, w stosunku do roku poprzedniego i świadczy o wysokim stopniu bezpieczeństwa finansowego Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

3. Obciążenie majątku trwałego zobowiązaniami

	2015		2016	
Zobowiązania ogółem	1 784,30	9,49	1 475,50	8,20
Aktywa trwałe	18 811,30		17 992,50	

Wskaźnik ten w roku bieżącym nieznacznie się zmniejszył, w stosunku do roku poprzedniego, lecz nadal świadczy o dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni.

4. Szybkość spłaty zobowiązań

	2015		2016	
Należności +środki pieniężne	2 603,50	1,59	2 331,30	1,81
Zobowiązania krótkoterminowe	1 638,00		1 290,60	

Wskaźnik szybkości spłaty zobowiązań zwiększył się, w stosunku do roku poprzedniego. Tym samym Spółdzielnia zachowuje pełną zdolność finansową (poziom wskaźnika powyżej 1,0)

5. Wskaźnik unieruchomienia środków

	2015		2016	
Aktywa trwałe	18 811,30	85,26	17 992,50	86,39
Suma bilansowa	22 062,80		20 827,50	

Wskaźnik unieruchomienia środków zwiększył się nieznacznie, w stosunku do roku poprzedniego.

6. Wskaźnik zdolności płatniczej

	2015		2016	
Środki pieniężne	1 825,90	111,47	1 582,20	122,59
Zobowiązania krótkoterminowe	1 638,00		1 290,60	

Wskaźnik zdolności płatniczej w roku 2016 zwiększył się, w stosunku do 2015 roku, co oznacza poprawę kondycji finansowej Spółdzielni.

Biegły uznaje, że deklaracja Zarządu Spółdzielni zawarta w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za rok 2016 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...)

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

- 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 problemów życia codziennego oraz awarii i nieprawidłowości w eksploatacji nieruchomości należących do zasobów Spółdzielni.

Ustaliliśmy listę (kolejność) potrzebnych remontów i je realizujemy. Na rok 2016 zaplanowaliśmy i zrealizowaliśmy roboty remontowe na kwotę przeszło 1 mln złotych (2,5 krotnie więcej niż gromadzimy rocznie na funduszu remontowym z naliczeń). Wykonaliśmy m.in.:

- docieplenie budynku przy ul. Taborowej 1.
- naprawiono dachy na wszystkich obiektach Spółdzielni (po ulewach lipcowych zaszła konieczność usunięcia przyczyn zalewania mieszkań i klatek schodowych),
- dokończyliśmy remonty balkonów na wieżowcach przy ul. Długie Ogrody.

Nie udało się zrealizować remontów wejść do budynków z ul. Długie Ogrody 22, 24, 26 i Chłodnej1. Nie znaleźliśmy wykonawcy (pomimo ogłoszenia 3 przetargów). Wyłonienie firmy mającej prowadzić ochronę naszych obiektów (monitoring) trwało do końca marca 2017r. Po podpisaniu umowy firma Security Service przystąpiła do modernizacji instalacji monitoringowej która powinna się zakończyć za ok .6 miesięcy.

Podpisaliśmy stosowne porozumienia z GPEC dot. służebności przesyłu - dotyczy to nieruchomości przy ul. Chłodnej 1 (kwota ok. 8 000 zł) i Długie Ogrody (ok. 127 000 zł) .

Ponownie, jak w latach ubiegłych, składamy serdeczne podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji zaplanowanych przedsięwzięć oraz wszystkim Członkom, którzy konstruktywnie współpracowali z pracownikami Spółdzielni przy realizacji zadań, wspomagając nas swoją wiedzą i doświadczeniem.

Zarząd:

Gdańsk, 2017.06.01