

SPRAWOZDANIE WSTĘPNE
Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W GRODKOWIE ZA 2017 ROK.

I. Zatrudnienie i fundusz płac.

W tyś.

Wyszczególnienie	Zatrudnienie		Fundusz płac	
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie
1. Zarząd	3	3	287	288
2. Administracja	7,5	7,5	437	434
3. Konserwatorzy	7	6	294	288
4. Sprzątacze	7	7	235	234
5. Bezoosob. F.P.	-	-	82	73
R A Z E M	24,5	23,5	1335	1318

Wykonanie funduszu płac w stosunku do planu wynosi około 17 tysięcy oszczędności.

II. Wyniki całokształtu działalności

Wynik roku 2017

1. Lokale mieszkalne	+	6.088,53
2. Lokale użytkowe	+	33.694,29
3. Podst. działalność operacyjna-inne	+	45.411,81
3. Pozostałe przychody operacyjne	+	121.872,28
5. Pozostałe koszty operacyjne	-	66.381,18
6. Przychody finansowe	+	31.217,95
7. Koszty finansowe	-	814,33

R A Z E M (nadwyżka brutto) + **171.089,35**

Podatek dochodowy - 44.819,00

Wynik NETTO + 126.270,35

Wynik netto obejmuje wyniki:

Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM - 6.088,53

ZYSK Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ + **120.181,82**

Narastająco rozliczenie wyniku z całokształtu działalności

Rodzaj działalności	Stan na 01.01.2017 r.	Stan na 31.12.2017 r
Lokale mieszkalne – ekspl.	-20.344,07	-13.708,33
Zimna woda	- 15.104,32	-12.136,99
Domofony	2.944,61	1.064,11
Dzierżawa garaże	11.720,19	16.997,89
Garaże	- 23.912,21	- 25.546,25
Lokale mieszkalne odsetki	31.347,71	31.217,95
Pozostałe przychody	119.120,68	83.090,69
Lokale użytkowe	104.144,25	33.694,29
Pożytki grunty	463.883,70	307.820,71
WYNIK NARASTAJĄCO	673.800,54	422.494,07
W tym: GZM	-56.415,99	-50.327,46
Pozostała działalność	266.332,83	165.000,82
W tym: podatek doch.2016	45.230,00	44.819,00
Wynik z lat ubiegłych	463.883,70	251.404,72
ZYSK NETTO 2017	X	120.181,82

Koszty jednostkowe eksploatacji lokali mieszkalnych :
 plan 3,92 zł / m.p.u.; wykonanie 3,94 zł / m.p.u .
 w tym odpis na remonty 1,35 zł / m².

III. Fundusz remontowy

Stan na 01.01.2017 r. nadwyżka	33.575,62
Przychody funduszu w tym:	1.464.497,23
- Odpisy w koszty lokale mieszkalne	872.566,27
- Naliczenie od części wspólnych	70.365,33
- Przeksięgowanie z wyniku 2016	210.047,69
- Przeksięgowanie wyniku z C.O.	133.234,65
- Naliczenie f-szu celowego	22.220,30
- Pożytki	156.062,99
Wydatki funduszu w tym:	1.487.158,15
- Remonty bieżące	199.789,49
- Remont kominów	17.550,00
- Docieplenie budynków	1.211.264,27
- Remont dachów	32.310,00
- Wymiana instal. CO,CW,ZW	11.958,04
- Wydatki z f-szu wspólnego	14.286,35
Stan na 31.12.2017 r. (nadwyżka)	10.914,70

W związku z zatwierdzonym przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 20.05.2016 r. (Uchwała 5/16) kierunkami działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie realizowano Wieloletni Plan Inwestycyjno - Remontowy zakładający przeprowadzenie termomodernizacji wszystkich zasobów mieszkaniowych.

IV. Rozliczenie kosztów ogólnych zarządu

Rodzaj działalności	Wykonanie Ubiegły rok	Wykonanie Bieżący rok
Eksploatacja podstawowa	806.200,22	824.763,55
Lokale użytkowe	85.057,82	149.943,42
Garaże	23.113,65	9.991,78
Domofony	10.169,95	15.008,00
R A Z E M :	924.541,64	999.706,75

Koszty ogólne zarządu zwiększyły się o 7,52 % . Na wzrost kosztów zarządzania wpłynęło kilka czynników, między innymi:

- zakup nowego oprogramowania, który wymusił wymianę sprzętu komputerowego
- zmiana przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – więcej szkoleń
- wzrost minimalnego wynagrodzenia
- zmiana struktury zatrudnienia (odprawy emerytalne)
- szkolenie członków Rady Nadzorczej raz na 3 lata
- zakup odzieży BHP (okres - 2 lata)

V. Należności eksploatacyjne, c.o. + c.w. , inne :

	RAZEM	Lokale mieszkalne	Lokale Użytkowe	Spląty Kredytów
Stan 01.01.17	185.907,70	169.245,88	14.721,97	1.939,85
Należności zasądzone 2016	141.269,54	133.930,03	7.339,51	-
Razem 2016	327.177,24	303.175,91	22.061,48	1.939,85
Stan 31.12.17	214.147,35	189.701,78	24.445,57	-
Należności zasądzone 2017	122.424,81	115.135,16	7.289,65	-
Razem 2017	336.572,16	304.836,94	31.735,22	-
Zmiana	+9.394,92	+1.661,03	+9.673,74	-1939,85

Wskaźnik zadłużenia opłat:

Stan na 31.12.2017 r.- 336.572,16 zł.: naliczenia roczne - 6.982.276,80 = **4,82%**

Wskaźnik zadłużenia opłat za 2016 r. wynosił - **5,00 %**.

VI. W roku 2017 dokonano 6 przeniesień lokali na własność odrębną

w tym:

- 5 mieszkania z prawem lokatorskim – uzyskano kwotę brutto 6.033,39 zł.
- 1 mieszkanie z prawem własnościowym – uzyskano kwotę brutto 20.445,67 zł.

VII. Podsumowanie stanu finansowego Spółdzielni na 31.12.2017r.

1. Niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi narastająco wynosi :
- 50.327,46 zł.
2. Wynik na działalności gospodarczej po uwzględnieniu podatku wynosi:
377.675,07 zł
3. Nadwyżka na funduszu remontowym : 10.914,70 zł.
4. Wolne środki na funduszu zasobowym : 411.650,00 zł.

Stan środków finansujących działalność bieżącą Spółdzielni na dzień
31.12.2017 r. (poz. 1 do 4) wynosi : **749.912,31 zł.**
Należności z tyt. zaległości w opłatach za lokale
mieszkalne i użytkowe - 336.572,16 zł.
Stan finansowy na 31.12.2017 r wynosi **+ 413.340,15 zł.**

W roku 2017 r. w związku z przeniesieniem odrębnej własności lokali z majątku spółdzielni wyksięgowano z wartości gruntów kwotę 6.591,67 zł. oraz z wartości budynków kwotę 131.797,46 zł. co w efekcie zmniejszyło aktywa i pasywa trwałe spółdzielni.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra - zagrożenie kontynuowania Spółdzielni nie występuje.

Sprawdzenia prawidłowości zamknięcia ksiąg rachunkowych na 31.12.2017 r. dokonała

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2017 (w tys zł)
1. Przychody ze sprzedaży	6.889
2. Koszty operacyjne	6.832
3. Pozostałe przychody operacyjne	150
4. Pozostałe koszty operacyjne	66
5. Przychody finansowe	31
6. Koszty finansowe	1
WYNIK BRUTTO	171

Bilans wg stanu na dzień 31.12.2017 r. przedstawia się następująco:

Grupa	AKTYWA	Stan na 31.12.2017 (w tyś zł)
<i>A</i>	<i>MAJĄTEK TRWAŁY</i>	9.588
I	Wartości niematerialne i prawne	22
II	Rzeczowe aktywa trwałe	9.566
III	Należności długoterminowe	-
IV	Inwestycje finansowe	-
<i>B</i>	<i>MAJĄTEK OBROTOWY</i>	3.109
I	Zapasy	6
II	Należności krótkoterminowe	506
III	Inwestycje krótkoterminowe	1.254
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1.343
	AKTYWA RAZEM	12.697
	PASYWA	
<i>A</i>	<i>KAPITAŁ WŁASNY</i>	10.259
<i>B</i>	<i>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOW.</i>	2.438
I	Rezerwy na zobowiązania	-
II	Zobowiązania długoterminowe	-
III	Zobowiązania krótkoterminowe	1.920
IV	Rozliczenia międzyokresowe	518
	PASYWA RAZEM	12.697

Grodków, dnia 20.03.2018 r.

Opracowała:

ZARZĄD :

1. Prezes – T. Zeman
2. Z-ca Prezesa – T. Szelaąg
3. Gł. Księgowa – J. Barziz