

Sprawozdanie z działalności

za 2016 r.

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kolnie

Kolno, 7 marzec 2017 r.

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kolnie za 2016 r.

I. Stan organizacyjny Spółdzielni.

Spółdzielnia działa na mocy statutu zarejestrowanego w KRS Białystok nr 0000170749. Na dzień 31.12.2016 r. zrzeszała 1991 członków, w tym 207 członków oczekujących. Stan zasobów – ogółem pow. użytkowa – 85.866,00 m², w tym: 1.568 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 78.504 m²:

- lokale na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa – 672, pow. użyt. – 32.813 m²
- lokale z prawem odrębnej własności – 850, pow. użyt. – 43.270 m²
- lokale na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa – 46, pow. użyt. – 2.421 m²

Lokale usługowo-handlowe (biuro, pawilon handlowy, biuro notarialne oraz lokale wbudowane) o łącznej powierzchni użytkowej 5.600 m². **Garaże** – 95 szt. o powierzchni użytkowej – 1.762 m². Powierzchnia terenów – 12,1 ha.

II. Wynik finansowy działalności eksploatacyjnej Spółdzielni.

Za 2016 rok wynik na działalności Spółdzielni zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami, po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych, w zakresie eksploatacji podstawowej w wysokości 144.104,96 zł.

Tabela nr 1 przedstawia wykonanie planu finansowego Spółdzielni w zakresie kosztów i przychodów oraz wynik na działalności w podziale na Gospodarkę Zasobami Mieszkaniowymi oraz Działalność Gospodarczą. Jednocześnie pokazuje wysokość podatku dochodowego należnego dla Urzędu Skarbowego.

Tabela nr 1 Wynik działalności eksploatacyjnej Spółdzielni za I – XII 2016 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane wykonanie roczne		Wykonanie na 31.12.2016 r.		
		Przychody	Koszty	Przychody	Koszty	Wynik
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych	4 200 700,00	4 326 000,00	4 085 251,26	4 227 863,09	-142 611,83
2.	Eksploatacja - garaże	25 600,00	25 600,00	25 565,36	26 547,51	-982,15
3.	Przychody i koszty finansowe GZM	40 000,00		55 809,44	0,00	55 809,44
4.	Przychody i koszty pozostałe operacyjne GZM			44 892,63	16 969,18	27 923,45
Razem wynik GZM		4 266 300,00	4 351 600,00	4 211 518,69	4 271 379,78	-59 861,09
1.	Eksploatacja lokali użytkowych – lokale w najmie, lok. własnościowe, dzierżawa terenu, pożyczki	597 000,00	437 900,00	599 432,42	410 445,89	188 986,53
2.	Przychody i koszty finansowe LU	50 000,00	2 200,00	18 292,65	0,00	18 292,65
3.	Przychody i koszty pozostałe operacyjne LU			56 479,69	9 760,82	46 718,87
Razem wynik na pozostałej działalności		647 000,00	440 100,00	674 204,76	420 206,71	253 998,05
Podatek dochodowy od osób prawnych			35 000,00		50 032,00	
Zysk netto z działalności gospodarczej		647 000,00	475 100,00	674 204,76	470 238,71	203 966,05
Wynik ogółem:		4 913 300,00	4 826 700,00	4 885 723,45	4 741 618,49	144 104,96

Koszty eksploatacji podstawowej Spółdzielni w omawianym okresie wyniosły 4.741.618,49 zł., natomiast osiągnięte przychody to wartość 4.885.723,45 zł. Wynik netto po uwzględnieniu podatku dochodowego jest dodatni i wynosi 144.104,96 zł.

III. Wykonane przychody i koszty eksploatacyjne GZM za okres I-XII.2016 r.

Powierzchnia użytkowa GZM – 78.504,26 m²

Tabela nr 2

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Koszt 1 m ²
1.	Energia elektryczna		35 524,73	0,04
2.	Wynagrodzenie i składki ZUS administracji GZM		91 378,79	0,10
3.	Wynagrodzenie i składki ZUS sprzątaczy		196 081,73	0,20
4.	Pozostałe świadczenia na rzecz pracowników		14 931,74	0,02
5.	Amortyzacja		5 909,97	0,01
6.	Bieżąca konserwacja		252 404,83	0,27
7.	Ubezpieczenie budynków		30 356,12	0,03
8.	Usługi telekomunikacyjne		1 044,09	0,00
9.	Pozostałe koszty		834,52	0,00
10.	Narzut kosztów ogólnych Spółdzielni		790 414,65	0,84
I	Eksploatacja bieżąca	1 351 491,34	1 418 881,17	1,51
II	Odpisy na fundusz remontowy	894 969,12	894 969,12	0,95
III	Inne koszty eksploatacyjne	388 219,48	387 983,27	0,41
1.	Podatki i opłaty	156 807,64	159 076,95	0,17
2.	Odczyty wodomierzy	29 074,70	29 085,69	0,03
3.	Odczyty podzielników co.	33 101,14	33 101,14	0,03
4.	Sprzątanie klatki schodowej	169 236,00	166 719,49	0,18
III	Media	1 450 571,32	1 526 029,53	1,62
1.	Zimna woda i ścieki	1 008 118,32	1 083 576,53	1,15
2.	Odbiór odpadów komunalnych	442 453,00	442 453,00	0,47
	Ogółem przychody i koszty eksploatacji GZM	4 085 251,26	4 227 863,09	4,49

Koszty eksploatacji w przeliczeniu na 1 m² miesięcznie wyniosły – 4,49 zł.

Zużycie zimnej wody za 2016 rok na 1 osobę miesięcznie wyniosło:

- w mieszkaniach opomiarowanych – 2,5 m³, w tym na potrzeby cw. 0,8 m³,
- w mieszkaniach nieopomiarowanych – 6,7 m³ wg naliczonego ryczału

Za okres ten ubytki na zimnej wodzie wynoszą 75.458,21 zł., co stanowi 7 % ogólnego zużycia wody. W porównaniu do roku ubiegłego zmniejszyły się o 3%.

IV. Wykonane przychody i koszty działalności gospodarczej Spółdzielni oraz wynik z tej działalności za 2016 rok.

Za 2016 rok wynik netto z działalności gospodarczej Spółdzielni zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 203.966,05 zł.

Powierzchnia użytkowa pawilonu handlowego – 2.066,37 m²

Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych wbudowanych – 2.605,66 m²

Ogółem powierzchnia użytkowa lokali użytkowych – 4.672,03 m²

Tabela nr 3

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty
1.	Energia elektryczna		73 754,24
2.	Utrzymanie czystości i porządku		26 817,03
3.	Bieżąca konserwacja		65 711,21
4.	Ubezpieczenie budynków		1 920,76
5.	Podatek od nieruchomości		85 367,52
6.	Wieczyste użytkowanie		11 503,00
8.	Splata kredytu na wym. wodomierzy		1 823,73
9.	Odczyty podzielników		1 251,16
10.	Narzut kosztów ogólnych Spółdzielni		86 228,24
I	Razem eksploatacja	538 106,69	354 376,89
II	Media	36 544,77	31 288,04
1.	Zimna woda i ścieki	18 968,97	17 868,63
2.	Odbiór odpadów komunalnych	17 575,80	13 419,41
III	Odpis na fundusz remontowy	24 780,96	24 780,96
	Ogółem eksploatacja	599 432,42	410 445,89
III	Przychody i koszty finansowe	18 292,65	0,00
IV	Przychody i koszty pozostałe operacyjne	56 479,69	9 760,82
	Ogółem	674 204,76	420 206,71
	Wynik brutto (nadwyżka przychodów nad kosztami)		253 998,05
V	Podatek dochodowy		50 032,00
	Wynik netto na działalności		203 966,05

V. Wykonane przychody i koszty energii cieplnej za 2016 rok.

Pow. co. lokali mieszkalnych – 78.504,26 m²

Pow. co. lokali użytkowych – 4.672,03 m²

Tabela nr 4

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane wykonanie roczne	
		Przychody	Koszty

1.	Ciepło zakupione na potrzeby GZM	3 590 000,00	3 590 000,00
2.	Ciepło zakupione na potrzeby działalności gospodarczej	180 000,0	180 000,00
Ogółem:		3 770 000,00	3 770 000,00

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie na 31.12.2016 r.		Wynik	Stan na dzień 31.12.2016r.
		Przychody	Koszty		
1.	Ciepło zakupione na potrzeby GZM	2 835 058,40	2 848 793,45	-13 735,05	Zrównanie przychodów z kosztami
2.	Ciepło zakupione na potrzeby działalności gospodarczej	91 757,32	144 206,47	-52 449,15	
Ogółem:		2 926 815,72	2 992 999,92	66 184,20	

W omawianym okresie koszty były wyższe od przychodów o 66.184,20 zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami wynika z tego, że okres rozliczeniowy trwa od 1 października do 30 września, w związku z tym na dzień bilansowy IV kwartał pozostaje nierozliczony. Aby nie zniekształcać wyniku finansowego Spółdzielni na dzień bilansowy dokonujemy księgowania, które zrównuje przychody z kosztami energii cieplej.

VI. Wykonane przychody i koszty garaży za 2016 rok.

Spółdzielnia posiada w administrowaniu 95 garaży o łącznej powierzchni użytkowej 1.761,92 m²

Tabela nr 5

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane wykonanie roczne	
		Przychody	Koszty
1.	Eksploatacja	25 600,00	25 600,00

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie na 31.12.2016 r.		Wynik
		Przychody	Koszty	
1.	Podatek od nieruchomości		13 908,48	
2.	Wieczyste użytkowanie		8 617,92	
3.	Ubezpieczenie		836,45	
4.	Prace porządkowe		306,55	
5.	Narzut kosztów ogólnych Spółdzielni		2 878,11	
Ogółem:		25 565,36	26 547,51	-982,15

VII. Wykonane remonty w okresie I – XII 2016 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa obsługuje zasoby mieszkaniowe w ramach eksploatacji bieżącej, oprócz tego wykonuje remonty zgodnie z zatwierdzo-

nymi planami. W 2016 roku przeprowadzone zostały prace remontowe na łączną kwotę 744.376,00 zł., które obrazuje poniższa tabela.

Tabela nr 6

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie na 31.12.2016 r.			Saldo na 31.12.2016
		BO	Przychody	Koszty	
1.	Prace malarskie			102 092,40	
2.	Prace stolarsko – szklarskie w tym wymiana okien na klatkach schodowych			103 500,85	
3.	Prace elektryczne w tym wymiana oświetlenia na LEDowe			54 992,23	
4.	Remont inst. co. i cw.			20 280,76	
5.	Remont inst. wod.- kan.			52 050,09	
6.	Prace dekarские			20 102,43	
7.	Prace ogólnobudowlane			47 162,19	
9.	Parkingi, chodniki			83 713,93	
10.	Place zabaw			27 275,91	
12.	Remont altan śmietnikowych			154 008,92	
13.	Dofinansowanie do wymiany okien			11 040,00	
14.	Wymiana wodomierzy - indywidualni			413,28	
15.	Splata rat kredytu z odsetkami (zaciągniętego na wymianę wodomierzy)			67 743,01	
	Ogółem remonty	-24 871,61	927 250,08	744 376,00	158 002,47

Spółdzielnia mieszkaniowa w omawianym okresie poniosła koszty ogólne na kwotę 879.521,00 zł., które zostały rozliczone strukturą osiągniętych przychodów poszczególnych działalności. Wydatki przedstawia poniższe zestawienie:

Tabela nr 7

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie na 31.12.2016 r.
1.	Wynagrodzenie i składki ZUS Zarządu i administracji	658 851,35
2.	Usługi informatyczne i prawne	33 369,10
3.	Świadczenia na rzecz pracowników	23 418,45
4.	Prowizje i usługi bankowe	16 129,80
5.	Usługi pocztowe i telekomunikacyjne	6 682,24
6.	Materiały biurowe i czasopisma	17 659,29
7.	Wynagrodzenie za posiedzenie Rady Nadzorczej	28 682,96
8.	Koszty utrzymania biura (energia elekt., podatki i opłaty, media, ubezpieczenie)	38 981,51
9.	Koszty użytkowania programów komputerowych	12 176,47
10.	Amortyzacja	16 302,93
11.	Podróże służbowe	5 234,33

12.	Wyposażenie sekretariatu	6 394,98
13.	Pozostałe opłaty	15 637,59
Ogółem koszty:		879 521,00

VIII. Zatrudnienie i osobowy fundusz płac.

Średnioroczne zatrudnienie w 2016 roku wyniosło 23,8 etatu, co stanowi 96 % wykonania planu. Na plan 1.161.000,00 zł. wykorzystany osobowy fundusz płac wyniósł 1.121.981,00 zł., co stanowi 97% planu. Średnia płaca miesięczna brutto wyniosła 3.929,00 zł., netto 2.750,00 zł.

W poszczególnych działach średnia płaca netto przedstawia się następująco:

Zarząd	– 5.290,00 zł.
Administracja	– 2.798,00 zł.
Konserwatorzy	– 2.434,00 zł.
Sprzątacze	–1.724,00 zł.

Średnie płace w poszczególnych działach uwzględniają składniki w postaci dodatków stażowych, premii, oraz dodatków z tytułu gotowości dyspozycyjnych konserwatorów.

IX. Zaległości w opłatach za lokale.

Na dzień 31 grudnia 2016 r. zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych o wszystkich lokali wyniosły 534.713,76 zł.

Tabela nr 8: Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych

Lp.	Wyszczególnienie	2015 r.		2016 r.	
		liczba	kwota	liczba	kwota
1.	Roczny wymiar opłat		6 946 251,91		6 998 340,33
2.	Stan zaległości w opłatach	344	431 809,63	457	387 311,47
3.	Poz. 2 : poz. 1 w %		6,79		5,50
4.	Struktura zaległości w opł. w zł.				
	0 – 3 miesięczne	286	88 573,92	406	100 841,61
	3 – 6 miesięczne	21	43 521,38	17	32 888,21
	6 – 12 miesięczne	16	66 079,00	14	49 778,03
	Powyżej 12 miesięcy	21	233 635,31	20	203 803,62

Tabela nr 8: Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych

Lp.	Wyszczególnienie	2015 r.		2016 r.	
		liczba	kwota	liczba	kwota
1.	Roczny wymiar opłat		778 531,07		847 109,62
2.	Stan zaległości w opłatach	76	137 831,87		147 402,29
3.	Poz.2 : poz. 1 w %		17,70		17,40
4.	Struktura zaległości w opł. w zł.				
	0 – 3 miesięczne	62	10 083,97	67	12 691,77

3 – 6 miesięczne	7	10 679,77	4	317,00
6 – 12 miesięczne	1	184,50	0	0,00
Powyżej 12 miesięcy	6	116 883,63	8	134 393,33

W okresie I – XII 2016 roku przeprowadzono poniższe działania windykacyjne:

- wezwania do zapłaty wysłano do 122 osób,
- wezwanie ostateczne przedsądowe wysłano do 12 osób,
- wezwanie do przybycia na rozmowę wysłano do 25 osób,
- złożono 15 pozwów do sądu o uzyskanie nakazu zapłaty,
- uzyskano 11 nakazów zapłaty w postępowaniu uproszczonym,
- otrzymano 11 klauzul wykonalności nakazu,
- 4 sprawy skierowano do postępowania egzekucyjnego
- podpisano 13 zobowiązań o ratalnej spłacie zadłużenia,
- na dzień 30 listopada 2016 r. wszystkie osoby zalegające powyżej 100,00 zł. otrzymały potwierdzenie salda,
- 2 osoby całkowicie spłaciły zaległość (powyżej 52 m-ce, powyżej 10 m-cy)

Sporządził:

Zarząd

Na posiedzeniu w dniu 20.03.2017 r. nr prot. 4/2017 Komisja Rewizyjna w/w Sprawozdanie z działalności za 2016 rok rozpatrzyła i wnioskuje o przedłożenie dokumentów na posiedzenie Rady Nadzorczej.

KOMISJA REWIZYJNA

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 23.03. 2017 r. nr prot. 3/2017 w/w Sprawozdanie z działalności za 2016 rok zostało przyjęte

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej