

Załącznik Nr 1
do Sprawozdania Zarządu
za rok 2019

Działalność finansowa Spółdzielni w 2019 roku

Rok 2019 był kolejnym pozytywnym okresem w działalności finansowej Spółdzielni.

Osiągnięty wynik na podstawowej działalności operacyjnej w nieruchomościach wyniósł: **865.216,73 zł** i został odniesiony do rozliczenia jako nadwyżka przychodów nad kosztami w wys. **479.857,11 zł.** w roku 2019 oraz w kwocie **385.359,62 zł.** jako wynik na centralnym ogrzewaniu do bezpośredniego rozliczenia z mieszkańcami. Zgodnie z zapisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie § 130 Statutu Spółdzielni różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Spółdzielnia prowadzi działalność wynikową na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej oraz na tzw. działalności gospodarczej. Osiągnięty na tej działalności wynik pomniejszony o podatek dochodowy od osób prawnych wynosi za rok 2019 **+683.063,81 zł.** Kwota ta stanowi zysk bilansowy i zostanie zadysponowana na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

Pozytywne wyniki przyniosły nakłady poniesione w latach ubiegłych na prace modernizacyjne.

Pomimo wprowadzenia przez Firmę Veolia w 2019 r. wzrostu cen energii cieplnej oraz dzięki sprzyjającej aurze osiągnięto dodatni wynik na centralnym ogrzewaniu, który to wynik na mocy obowiązującego „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali” podlega rozliczeniu z użytkownikami lokali .

Poniesione w 2019 roku nakłady na remonty w wysokości

1 846 120,55 zł wykorzystano m.in. na: ✓

- remonty pionów p.poż.	zł.	230.315,97 ✓
- wymianę rur wodociągowych	zł.	169.999,99 ✓
- remonty wind	zł,	321.935,56 ✓
- wymianę okien	zł,	17.073,85 ✓
- wzmocnienie podłogi	zł.	17.747,86 ✓
-remonty dróg i chodników	zł.	654.954,41 ✓
- remonty dachów	zł	230.786,83 ✓
-remont skweru (przełożenie górki)	zł.	39.300,00 }
inne remonty	zł.	164.006,08 }

Wynik na poszczególnych rodzajach przychodów i kosztów na całokształcie działalności przedstawia się następująco:

L.p.	Treść	SPRZEDAŻ OGÓŁEM	KOSZTY OGÓŁEM	WYNIK OGÓŁEM
1	Eksploatacja	5 028 812,23	3 585 120,84	1 443 691,39
2	Gaz	355 079,26	353 994,82	1 084,44
3	Centralne ogrzewanie	2 178 777,81	1 793 418,19	385 359,62
4	Ciepła woda	1 272 681,60	1 238 063,04	34 618,56
5	Wywóz nieczystości	654 989,20	654 027,29	961,91
6	Podatki lokalne	554 067,48	490 826,88	63 240,60
7	Zimna woda	1 399 194,31	1 415 934,98	-16 740,67
8	Eksploatacja dźwigów	159 429,75	154 138,45	5 291,30
9	Odpis na fundusz remontowy	2 237 141,76	2 237 103,60	38,16
10	Domofony	34 950,90	35 003,08	-52,18
11	Opłata za wodomierze	165 774,54	439 105,34	-273 330,80
	Razem	14 040 898,84	12 396 736,51	1 644 162,33
12	Pozost.przychody i koszty	13 319,59 0,00	2 924,19	10 395,40
	RAZEM	14 054 218,43	12 399 660,70	1 654 557,73
13	Przychody i koszty finansowe	83 311,05	0,00	83 311,05
14	Przychody i koszty operacyjne	58 465,93	68 419,17	-9 953,24
	razem finansowe i oper.	141 776,98	68 419,17	73 357,81
	OGÓŁEM	14 195 995,41	12 468 079,87	1 727 915,54
15	Obciążenie wyniku podatkiem			179 635,00
	S U M A na dzień 31.12.2019 r.	14 195 995,41	12 468 079,87	1 548 280,54

WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH:	865 216,73
---------------------------------------	-------------------

WYNIK BILANSOWY:	
1) Wynik na działalności gospodarczej (pożytek SM)	778 945,60
2) Wynik na pozostałej sprzedaży	10 395,40
3) Wynik na pozostałej działalności operac.i finansowej	73 357,81
razem wynik brutto:	862 698,81

4) Podatek dochodowy **179 635,00**

WYNIK BILANSOWY NETTO (WYNIK DO DYSPOZYCJI WALNEGO ZGROMADZENIA)	683 063,81
---	-------------------

Źródłem przychodów w Spółdzielni są głównie wpływy z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych. W 2019 roku przychody te wyniosły

12.603.892,77,00 zł.

Wpływy z lokali mieszkalnych powiększane są o przychody uzyskiwane z wynajmu lokali użytkowych, dzierżaw terenu i pozostałej sprzedaży, które w 2019 roku stanowiły kwotę **1 439.272,75 zł.**

Są to przychody związane z działalnością opodatkowaną.

Zadłużenie w opłatach za używanie lokali na dzień 31.12.2019 roku zamknęło się kwotą **900 750,30 zł.**

z tego :

w lokalach mieszkalnych wynosi: **681 511,57 zł.**

w lokalach użytkowych i parking. wynosi: **219 238,73 zł.**

W stosunku do naliczeń w 2019 r. ogółem zadłużenie wynosi 6,85%,
a w roku 2018 wynosiło 7,07%.

Zaległości czynszowe generowane są przez następujące czynniki:

a) zewnętrzne:

- wzrost cen poszczególnych składników czynszu, głównie mediów i opłat urzędowych za grunt.
- wzrost kosztów własnych usługodawców
- konieczność wdrażania nowych, cenotwórczych technologii

b) wewnętrzne:

- dewastacja zasobów mieszkaniowych oraz ich starzenie wymuszające wzrost nakładów na prace związane z remontami,

Na uwagę zasługuje fakt, że w roku 2019 Spółdzielnia osiągnęła dodatkowe przychody finansowe w wysokości 83.311,05 zł.
głównie dzięki lokatom środków finansowych.

Ze względu na konieczność zintensyfikowania działań windykacyjnych ,
na pozostałej działalności operacyjnej powstała strata w wys. 9.953,24 zł.
Łączny dochód z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej
wyniósł **73.357,81 zł.**

Dochód ten powiększony o osiągnięty w 2019 r dochód z tzw. „działalności
gospodarczej Spółdzielni” daje wynik brutto w wys. **862 698,81 zł.**

Po obowiązkowym obciążeniu go podatkiem dochodowym od osób prawnych
w wys. **179 635,00 zł.** -wynik bilansowy za 2019 wynosi: **683 063,81 zł.**

Kwota ta podlega dyspozycji Walnego Zgromadzenia.

Wskaźniki analityczne charakteryzujące działalność Spółdzielni w 2019 roku
przedstawiają się następująco:

Wskaźniki płynności finansowej			
1	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia	Aktywa obrotowe środki pieniężne	1,49
		Zobowiązania krótkoterminowe	
2	Wskaźnik handlowej zdolności kredytowej	Należności z tyt. dost. i usług krótkoterminowe	0,30
		Zobowiązania z tyt. dost. i usług krótkoterminowe	
Wskaźniki analizy bilansu			
1	Złota reguła bilansowania	Kapitały własne + zobowiązania długoterminowe	110,9
		Aktywa trwałe ogółem	
2	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze	Aktywa trwałe x 100	72,9
		Aktywa ogółem	

Reasumując należy stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest
stabilna, a wskaźniki finansowe wynikające ze sporządzonego bilansu za rok
2019 zadowalające. Stan środków finansowych na rachunkach bankowych
utrzymuje się na poziomie gwarantującym bezpieczeństwo finansowe
Spółdzielni. Brak jest istotnych czynników stwarzających zagrożenie dla
kontynuacji działalności Spółdzielni.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
mgr inż. Grzegorz Tyłman

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
d/s ekonomicznych
GŁÓWNA KSIĘGOWA
Aleksandra Malinkiewicz

Prezes Zarządu
mgr Tadeusz Ulański

