

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BLOK” W POZNANIU
ZA 2017 ROK**

Szanowni Państwo, Członkowie Spółdzielni !

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „BLOK” w Poznaniu realizując obowiązek wynikający z zapisów § 54 ust. 2 pkt 12 Statutu Spółdzielni przedkłada doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2017 roku i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 31.12.2017 r.

W 2017 roku Zarząd Spółdzielni realizował zadania określone w planie rzeczowo - finansowym na 2017 rok uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 23.01.2017 roku / uchwała nr 1/2017 / oraz podejmował decyzje dotyczące bieżącej obsługi zasobów.

Priorytetami w pracy Zarządu na przestrzeni ubiegłego roku była:

- realizacja uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu Członków w 2017 roku,
- realizacja prac remontowych zgodnie z przyjętym planem na 2017 rok,
- ciągła kontrola nad sytuacją finansową Spółdzielni.

1. Organizacja Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa „BLOK” działa w oparciu o ustawę Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 /Dz.U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 tekst jednolity z późniejszymi zmianami /, ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami/.

Dane rejestrowe Spółdzielni:

Nazwa: Spółdzielnia Mieszkaniowa „BLOK”,

Adres : 60-839 Poznań ul. J. H. Dąbrowskiego 18,

KRS : 0000105534,

Sąd Rejonowy: Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego,

NIP : 777-000-53-91,

REGON : 000488409,

Podstawowy przedmiot działalności: wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

1.1 Organy Spółdzielni

Walne Zgromadzenie Członków – najwyższy organ Spółdzielni, do kompetencji którego należą najważniejsze sprawy Spółdzielni ujęte w § 35 Statutu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza – organ kontrolny i nadzorczy Spółdzielni, którego kompetencje reguluje § 48 Statutu Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni – kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz podejmując w jej imieniu wszelkiego rodzaju czynności ujęte § 54 Statutu Spółdzielni.

1.2 Praca Zarządu

W 2017 roku Zarząd pracował w składzie:

Prezes Zarządu – Piotr Bukowski,

Członek Zarządu – Łukasz Hojan,

Głównym Księgowym była Ewa Szwarec.

W 2017 roku obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu realizowane były na bieżąco. Zarząd odbył 26 protokolowanych posiedzeń i podjął 35 uchwał.

Na posiedzeniach dominowały sprawy bieżącej obsługi zasobów w tym:

- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- wyboru wykonawców przeglądów technicznych,
- sprawy socjalne
- sprawy bieżące.

1.3 Zatrudnienie

Pomimo coraz większej ilości zadań w okresie sprawozdawczym struktura organizacyjna Spółdzielni nie uległa zmianie. Według stanu na dzień 31.12.2017 roku zatrudnionych było 28 osób

Średnioroczne zatrudnienie wyniosło 25,35 etatu. Zatrudnionych bezpośrednio przy zarządzaniu nieruchomościami jest 10 pracowników. Oznacza to że wraz z obsługą księgowo-finansową na jednego pracownika w procesie obsługi zasobów przypada 5 148,27 m² powierzchni użytkowej.

L.p.	Zatrudnienie	liczba pracowników	liczba etatów
1	ogółem	28	25,35
2	administracja	11	10,20
3	gospodarka zasobami	17	15,15
	w tym:		
	gospodarze domów	13	11,15
	konserwatorzy	4	4

Fundusz wynagrodzeń za rok 2017

Wyszczególnienie	Plan		Wykonanie		% wykonania	(-)przekroczenia (+)oszczędności
	etaty	wynagrodzenia	etaty	wynagrodzenia		
Zarząd i administracja	8,45	524 130,00	8,45	527 414,08	100,63	-3 284,08
Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	16,90	571 400,00	16,90	577 994,82	101,15	-6 594,82
z tego:						
-umysłowi	1,75	110 190,00	1,75	112 467,80	102,07	-2 277,80
-dozorcy	11,15	304 360,00	11,15	307 687,91	101,09	-3 327,91
-konserwatorzy	4,00	156 850,00	4,00	157 839,11	100,63	-989,11
Osobowy fundusz płac	25,35	1 095 530,00	23,35	1 105 408,90	100,90	-9 878,90
Bezosobowy fundusz płac		76 900,00		46 881,85	60,96	30 018,15
Fundusz płac ogółem		1 172 430,00		1 152 290,75	98,28	20 139,25

Przeciętne wynagrodzenie miesięczne w spółdzielni w 2017r.

	Plan	Wykonanie	% wykonania
Ogółem	3 854,14	3 633,82	94,28
Zarząd i administracja	5 168,94	5 201,32	100,63
Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	2 817,55	2 850,07	101,15
z tego:			
umysłowi	5 247,14	5 355,61	102,07
dozorcy	2 274,74	2 299,61	101,09
konserwatorzy	3 267,71	3 288,31	100,63

2. Zasoby mieszkaniowe

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni tworzy 32 budynków własnych.

Strukturę zarządzanej powierzchni przedstawia niżej zamieszczona tabela.

Powierzchnia	m²	Udział %
Powierzchnia lokali mieszkalnych	48.513,8	94,23
Powierzchnia lokali użytkowych	1.797,6	3,49
Powierzchnia garaży	1.171,3	2,28
Razem	51 482,7	100,00

Zdecydowana większość budynków mieszkalnych została oddana do eksploatacji w latach 60 – 70 ubiegłego wieku co stwarza określone problemy w utrzymaniu ich we właściwym stanie technicznym. Wiek zasobów mieszkaniowych wg stanu na dzień 31.12.2017r. przedstawia niżej zamieszczona tabela.

WIEK BUDYNKÓW

Lp.	nieruchomości	rok zakończenia budowy	Wiek budynków
1	Szanieckiej 4	1959	59
2	K. Potockiej 35/ Dmowskiego 42	1960	58
3	Arciszewskiego 1	1961	57
4	Lodowa 34A	1961	57
5	Bogusławskiego 10	1962	56
6	Potworowskiego 5	1962	56
7	Niegolewskich 28	1963	55
8	Niegolewskich 30	1963	55
9	Jeżycka 9/11 / Mylna 60	1964	54
10	Mączna 4	1964	54
11	Jeżycka 3/5 / Mączna 2	1964	54
12	Mylna 52	1967	51
13	Mylna 58	1966	52
14	Szanieckiej 3A	1967	51
15	Mylna 54	1968	50
16	Mylna 54A	1968	50
17	Kościelna 44	1969	49
18	Kościelna 42	1970	48
19	Jeżycka 48	1974	44
20	Norwida 15	1976	42
21	Norwida 17	1976	42
22	Norwida 19	1977	41
23	Dąbrowskiego 97	1962	56
24	Dąbrowskiego 18	1988	30
25	Łukaszewicza 14	1990	28
26	Jeżycka 8/10	1993	25
27	Mickiewicza 1A / Poznańska 53	1994	24
28	Poznańska 51	1997	21

Poza 18 nieruchomościami budynkowymi, w zasobach spółdzielczych Spółdzielnia posiada 5 nieruchomości garażowych oraz 5 wynajmowanych miejsc parkingowych.

Spółdzielnia poza zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi prowadzi działalność gospodarczą polegającą na wynajmie lokali użytkowych, które zlokalizowane są:

- Łukaszewicza 14
- Mączna 2
- Mączna 4
- Kościelna 42
- Kościelna 44
- Dąbrowskiego 18
- Dąbrowskiego 97

- Jeżycka 8/10
- Mickiewicza 1a
- Norwida 19

3. Sprawy członkowsko-mieszkaniaowe

Na dzień 31.12.2017 roku w zasobach naszej Spółdzielni zamieszkiwało 1 800 osób. W dokumentacji spółdzielczej zarejestrowanych było 1314 Członków. Na koniec 2017 roku status lokali mieszkalnych przedstawia tabela.

Status lokalu mieszkalnego	Liczba lokali	Udział %
spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	1018	95,05
prawo odrębnej własności	48	4,48
najem	5	0,47
Razem	1071	100

3.1 Sprawa przejęcia gruntów na osiedlu Norwida

Zarządzeniem Nr 746/2017/ Prezydenta Miasta Poznania z dnia 25.10.2017 r ogłoszono wykaz nieruchomości przeznaczonych do oddania w wieczyste użytkowanie Spółdzielni Mieszkaniowej BLOK w Poznaniu.

Są to działki w obrębie Jeżyc ul. Norwida zapisane w księgach wieczystych

- KW nr PO1P/00101446/0

128/7 (B) o powierzchni 693 m²

80/7 (B) o powierzchni 2130 m²

81/12 (B) o powierzchni 1411m²

- KW nr PO1P/00110902/1 65/11(B) o powierzchni 20 m²

o łącznej powierzchni 4254 m²

W dniu 22.12.2017r Miasto Poznań podpisało ze Spółdzielnią Mieszkaniowa BLOK protokół uzgodnień w sprawie nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste dot. w/w działek.

Aktem notarialnym z dnia 02.02.2018r.Miasto Poznań oddało Spółdzielni przedmiotowe działki w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat . Wartość rynkową działek określono na cenę 8 834 888,28 zł(zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 19.09.2017r.).

Opłata roczna z tyt. Użytkowania wieczystego stanowi 1% ceny rynkowej i wynosi 88 348,88zł.

Opłaty rocznej nie pobiera się za rok , w którym zostało ustanowione prawo użytkowania wieczystego.

Uzupełnieniem powyższego jest akt notarialny z dnia 22.05.2018r. przenoszący na rzecz Spółdzielni własność wzniesionych działkach budynków:

- mieszkalnego o łącznej powierzchni zabudowy 643 m²

- garażu o łącznej powierzchni zabudowy 362 m²

W chwili obecnej można wystąpić o regulację prawną działek: 65/7, 79/4,80/5, 81/5,i 128/5, na których położona jest droga do boksów garażowych Norwida I,II o łącznej powierzchni 208 m²należących do Skarbu Państwa. Powyższe działki zostaną najpierw skomunalizowane czyli przejęte przez Miasto, a następnie przekazane w użytkowanie wieczyste Spółdzielni.

Spółdzielnia jest w trakcie załatwiania przekształcenia bezumownego korzystania z gruntu dla działek 63/6 i 65/10 o łącznej powierzchni 320m² dla boksów garażowych Norwida III.

Rada Nadzorcza Spółdzielni kontynuując wcześniejsze zobowiązania w dniu 20.11.2017r. podjęła Uchwałę nr RN 2/1//2017 o wznowieniu przedpłat na wykup nieruchomości os. Norwida.

3.2 Sprawy o ustanowienie służebności:

1. Sprawa o ustanowienie służebności drogi koniecznej z wniosku Małgorzaty Jankowskiej(sygn..akt :I Ns 1979/13) ul .Szczanieckiej 3a
Sprawa nie była kontynuowana w 2017r. przez Sąd. Obecnie Sąd przywołuje do postępowania Spółdzielnię Mieszkaniową GRUNWALD.
2. Sprawa o ustanowienie służebności drogi koniecznej z wniosku IMEKO Sp.z o.o.(sygn..akt:IX Ns 1078/14/9) Jeżycka 3/5,Mączna 2,4
Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił odwołanie IMEKO . W chwili obecnej Sąd na wniosek wnioskodawcy przygotowuje pisemne uzasadnienie wyroku.
3. Sprawa o o ustanowienie służebności drogi koniecznej z wniosku Adama Jackowskiego i Kingi Hoppe-Jackowskiej (sygn.akt I Ns 1070/17/9) Niegolewskich 28 b c,30 a b
W odpowiedzi na powyższe Spółdzielnia BLOK wystąpiła do Sądu o oddalenie wniosku.
Sprawa nie zakończona

4. Gospodarka finansowa :

4.1 Majątek trwały

Wartość księgowa majątku trwałego Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2017 r. wynosi 37 286 000,00 zł w tym:

- budynki i obiekty inżynierii lądowej i wodnej 10.401.000,00 zł,
- grunty własne i prawo wieczystego użytkowania 26.760.000,00 zł,
- pozostałe środki trwałe i urządzenia techniczne 125.000,00 tys. zł.

4.2 Wyniki finansowe

Działalność finansowo-ekonomiczna opierała się na realizacji planu rzeczowo – finansowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem pokrycia finansowego przyjętych do realizacji zadań. Poniżej przedstawiamy skrócony bilans Spółdzielni za 2017 rok.

B I L A N S

sporządzony na dzień 31 grudnia 2017 roku

AKTYWA	Stan na dzień kończący		PASywa	Stan na dzień kończący	
	bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy		bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy
1	2	3	4	5	6
A. Aktywa trwałe	37 285 845,80	37 774 403,59	A. Kapitał (fundusz) własny	38 220 148,48	38 704 479,44
I. Wartości niematerialne i prawne			I. Kapitał (fundusz) podstawowy	11 378 365,99	11 680 844,27
II. Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	37 285 845,80	37 774 403,59	1. fundusz udziałowy	198 096,62	207 030,47
III. Należności długoterminowe			2. Fundusz wkładów mieszkaniowych		
IV. Inwestycje długoterminowe, w tym:			3. Fundusz wkładów budowlanych	11 180 269,37	11 473 813,80
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	27 271 533,94	27 452 973,10
B. Aktywa obrotowe	5 088 132,65	3 416 559,26	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	- 633 784,42	- 633 784,42
I. Zapasy	107,28 ⁵	8 592,49	IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
II. Należności krótkoterminowe, w tym:	1 319 332,08	1 121 595,45	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
III. Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	1 967 971,55	2 042 096,23	VI. Zysk (strata) netto	204 032,97	204 446,49
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	1 795 721,74	244 275,09	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy			B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 153 829,97	2 486 483,41
D. Udziały (akcje) własne			I. Rezerwy na zobowiązania, w tym:		
			II. Zobowiązania długoterminowe, w tym:	29 826,78	44 184,31
			III. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	2 838 616,10	1 222 863,71
			IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 285 387,09	1 219 435,39
Aktywa razem	42 373 978,45	41 190 962,85	Pasywa razem	42 373 978,45	41 190 962,85

Proponowany podział zysku netto za 2017 r. w wysokości 204.032,97 zł

- a) na zwiększenie przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 129.399,04 zł rozliczyć ją na członków Spółdzielni Mieszkaniowej „BLOK” według m² powierzchni użytkowej lokalu. Na dzień 31.12.2017r. 13 mieszkań o łącznej powierzchni 580,90 m² nie miało statusu członka spółdzielni mieszkaniowej.

Powierzchnia mieszkań członków na 31.12.2017r. wynosiła 47.932,90 m²; na 1m² powierzchni mieszkań członka przypada 2,69958713 zł zysku.

Arciszewskiego 1	2.269,27 zł
Bogusławskiego 10	2.276,29 zł
Lodowa 34	794,22 zł
Łukaszewicza 14	3.889,30 zł
Niegolewskich 28,30	7.287,54 zł
Potockiej-Dmowskiego	3.749,46 zł

Potworowskiego 5	1.220,75 zł
Szanieckiej 3a	2.188,83 zł
Szanieckiej 4	3.184,70 zł
Jeżycka 3/5, Mączna 2,4	4.766,39 zł
Jeżycka 9/11, Mylna 52,54,54a	4.662,46 zł
Kościelna 42,44, Mylna 52,54,54a	15.384,95 zł
Dąbrowskiego 18	4.738,05 zł
Dąbrowskiego 97	6.573,49 zł
Jeżycka 8/10	3.918,72 zł
Mickiewicza 1, Poznańska 53	3.927,09 zł
Poznańska 51	4.396,82 zł
Jeżycka 48, Norwida 15,17,19	54.170,71 zł

b) na zwiększenie odpisów na fundusz remontowy dla nieruchomości korzystających z pożytku w wysokości 74.633,93 zł w tym:

Arciszewskiego 1	23.152,19 zł
Łukaszewicza 14	7.263,36 zł
Jeżycka 3/5, Mączna 2,4	1.756,76 zł
Dąbrowskiego 18	5.214,31 zł
Dąbrowskiego 97	4.382,82 zł
Jeżycka 8/10	5.914,93 zł
Mickiewicza 1a, Poznańska 53	622,19 zł
Poznańska 51	19.917,34 zł
Jeżycka 48, Norwida 15,17,19	6.410,03 zł

4.2.1 Aktywa

1. Aktywa trwałe :

- Wartości niematerialne i prawne – wzrost o kwotę 3.023,25 zł wysokości 28.230,47 zł związany jest zakupem oprogramowania do obsługi zasobów – wartość programów całkowicie umorzona,
- Środki trwałe spadek o kwotę 488.557,79 zł na skutek dokonywania odpisów umorzeniowych oraz procesu, który jest kontynuowany od 2007 roku t.j. zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i wyodrębnianiu lokali.

W odrębną własność przekształcone zostało 1 mieszkanie. Poniższa tabela przedstawia jak na przestrzeni ostatnich 5 lat zmieniała się wartość majątku trwałego:

lata	2013	2014	2015	2016	2017
Wartość w zł	34 648 891,97	38 820 496,01	38 245 334,07	37 662 802,19	37 174 244,40

Dodatkowym czynnikiem mającym wpływ na zmianę wartości środków trwałych był wykup gruntów w 2014r. Niegolewskich 28 b,c i 30 a,b.

- Środki trwałe w budowie – pozycja ta obejmuje 111 601,40 (nakłady poniesione na dokumentację techniczną budynku Jeżycka 48)

2. Aktywa obrotowe:

2.1 Zapasy – spadek w skali roku o 3 485,21 do wartości 5 107,28 stanowi równowartość zapasów magazynowych materiałów do bieżącej obsługi zasobów w tym głównie zaworów termostatycznych, głowic i wkładów do zaworów oraz wodomierzy.

2.2 Należności krótkoterminowych wzrost o 197 736,63 zł z tytułu środków finansowych należnych Spółdzielni do wartości 1 319 332,08

2.2.1	z tytułu dostaw i usług	wzrost o	<u>59.362,51</u> w tym:
	- z tytułu rozrachunków z odbiorcami	spadek	-518,62
	- z tytułu rozrachunków z członkami najemcami	wzrost	59 906,50
	- z tytułu dostaw niefakturowanych	spadek	-25,37
2.2.2	z tytułu budżetowych	spadek o	<u>-7.830,79</u>
2.2.3	inne	wzrost o	<u>53.572,78</u>
	- rozrachunki z tytułu kosztów wyłożonych	wzrost o	619,30
	- pożyczki z ZFŚS	wzrost o	2.374,00
	- pozostałe (Aquanet, Enea, PGNiG)	wzrost o	17.146,20
	- rozrachunki z tytułu CO, CW, ZW	wzrost o	33.432,28
2.2.4	dochodzone na drodze sądowej	wzrost o	<u>92.632,13</u>
2.3	Inwestycje krótkoterminowe	wartość	1.967.971,55
	(środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych)	spadek o	74.124,68
2.4	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	wzrost o	1.551.446,65 do wartości 1.795.721,74
2.4.1	saldo WN na GZM	wzrost o	60.553,43 do wartości 282.692,44 w tym:
	Lodowa 34a		31.170,11
	Potockiej/Dmowskiego		7.433,99
	Dąbrowskiego 18		127.869,50
	Dąbrowskiego 97		40.371,85
	garaże Norwida I, II		28.156,27
	garaże Norwida III		30.189,51
	garaże Barzyńskiego		17.501,21
2.4.2	inne rozliczenia międzyokresowe	spadek o	8.511,87 do wartości 13.228,79 w tym:
	prenumerata		874,13
	ubezpieczenia		8.847,69
	aktualizacja programów komputerowych		3.506,97
2.4.3	nienotyfikowane przez bank odsetki	spadek o	352,42 do wartości 43,00 od lokat terminowych
2.4.4	fundusz remontowy saldo WN		1.499.757,51
	w latach ubiegłych wynik funduszu remontowego		ujmowano w bilansie poz. B III jako saldo
	wynikowe		

4.2.2 Pasywa

1. Kapitał własny -spadek o 484.330,96 do wartości 38.220.148,48

1.1	Fundusz udziałowy	spadek o	- 8.933,85
1.2	Fundusz zasobowy	spadek o	- 181.439,16
1.3	Fundusz wkładów budowlanych	spadek o	- 293.544,43
1.4	Zysk netto	spadek o	- 413,52

Zysk netto kwota 204 032,97 zł stanowi wynik działalności gospodarczej za 2017 rok

2. Zobowiązania:

2.1	Zobowiązania długoterminowe (kaucje)	spadek o	14.357,53 do wartości 29.826,78
2.2	Zobowiązania krótkoterminowe	wzrost o	<u>1.615.752,39</u> do wartości 2.838.616,10
2.2.1	w tym z tytułu dostaw i usług	wzrost o	<u>94.683,98</u>
	z tego:		
	- rozrachunki z dostawcami	wzrost o	1.515,32
	- rozrachunki z członkami i najemcami	wzrost o	9.286,87
	- zakupu gruntu	spadek o	-6.933,12

- dostawy niefakturowane	wzrost o	6.488,26	
- rozrachunki z tyt. udziałów członkowskich	wzrost o	9.231,30	
- rozrachunki z tytułu CO, CW, ZW	wzrost o	75.095,35	
2.2.2 z tytułu podatków, ZUS i innych świadczeń	spadek o	-511,09	do wartości 61.100,04
2.2.3 inne	spadek o	-106,98	wartość 2017r. 0
2.2.4 fundusze specjalne	wzrost o	1.521.686,48	do wartości 1.730.362,54
- fundusz socjalny	spadek o	-1.855,52	
- fundusz remontowy saldo MA	wzrost o	1.523.542,00	

(w ubiegłych latach wynik funduszu remontowego ujmowano w bilansie jako saldo wynikowe)

3. Rozliczenia międzyokresowe wynosiły 1.285.387,09 zł i wzrosły w stosunku do roku 2016 o kwotę 65.951,70 zł w tym:

3.1 saldo Ma na GZM wzrost o 29.022,76 do wartości **1.026.612,03** w tym:

- Rozliczenia GZM	13.568,80
- Arciszewskiego 1	47.743,02
- Bogusławskiego 10	7.278,49
- Łukaszewicza 14	43.561,00
- Niegolewskich 28b,c, 30a,b	99.536,12
- Potworowskiego 5	10.767,19
- Szanieckiej 3a	7.560,43
- Szanieckiej 4	74.602,23
- Jeżycka 3/5, Mączna 2,4	90.432,81
- Jeżycka 9/11, Mylna 58,60	89.045,60
- Mylna 52,54,54a, Kościelna 42,44	125.291,90
- Jeżycka 8/10	57.377,97
- Mickiewicza 1a, Poznańska 53	40.900,20
- Poznańska 51	45.667,30
- Jeżycka 48, Norwida 15,17,19	265.418,05
- garaż Niegolewskich	2.344,50
- garaż Dąbrowskiego 97	651,00
- garaż Poznańska 51	4.865,42

3.2 Saldo Ma bezumowne korzystanie z gruntu wzrost o 13.364,53 do wartości 13.364,53 złotych.

3.3 Saldo rozliczenie międzyokresowe przychodów wzrost o 23.564,41 do wartości 245.410,53 złotych.

4.3 Koszty i przychody działalności

Przychody i koszty w 2017 roku na poszczególnych nieruchomościach przedstawia poniższa tabela.

Adres	Przychody	Koszty	Wynik
Arciszewskiego 1	102.782,63	100.136,61	+ 2.646,02
Bogusławskiego 10	99.364,88	101.873,36	- 2.508,48
Lodowa 34A	39.574,47	45.967,54	- 6.393,07
Łukaszewicza 14	181.305,15	176.386,29	+ 4.918,86
Niegolewskich 28-30	363.620,90	366.379,61	- 2.758,71
Potockiej-Dmowskiego	120.346,07	122.383,88	- 2.037,81
Potworowskiego 5	42.817,50	43.305,20	- 487,70
Szanieckiej 3A	106.155,07	110.801,49	- 4.646,42
Szanieckiej 4	131.052,80	129.004,03	+ 2.048,77
Jeżycka 3/5, Mączna 2,4	253.094,53	262.581,08	- 9.486,55
Jeżycka 9/11, Mylna 58,60	249.663,29	255.068,62	- 5.405,33
Mylna-Kościelna	733.439,07	747.675,27	- 14.236,20

Dąbrowskiego 18	284.073,19	329.366,79	- 45.293,60
Dąbrowskiego 97	325.172,03	341.499,89	- 16.327,86
Jeżycka 8/10	185.097,76	185.148,63	- 50,87
Mickiewicza 1A-Poznańska 53	185.034,89	188.149,23	- 3.114,34
Poznańska 51	171.209,99	164.346,14	+ 6.863,85
Jeżycka 48, Norwida 15,17,19	2.690.678,89	2.769.346,27	- 78.667,38
Norwida - garaże I-II	15.864,41	21.799,09	- 5.934,68
Norwida – garaże III	5.827,54	6.062,92	- 235,38
Barzyńskiego - garaże	14.142,26	15.326,61	- 1.184,35
Poznańska 51- garaże	4.215,53	1.598,76	+ 2.616,77
Dąbrowskiego 97- garaże	15.293,46	14.212,87	+ 1.080,59
Niegolewskich - garaże	9.397,48	9.305,61	+ 91,87
RAZEM	6.329.223,79	6.507.725,79	-178.502,00

Wynik na nieruchomościach budynkowych i garażowych za 2017 r. jest ujemny i wynosi **- (minus)178.502,00 zł .**

Koszty w kolumnie 3 obejmują koszty eksploatacji, koszty mediów, odpisu na fundusz remontowy oraz koszty obsługi i zarządzania. Przychody obejmują opłaty wnoszone do Spółdzielni zarówno na poczet kosztów eksploatacji, remontów i konserwacji oraz mediów. Minusowy /dodatni wynik jest uzasadniony ponieważ o ile koszty mediów / rozliczane są z mieszkańcami do zera, o tyle stawka eksploatacji kalkulowana jest w ten sposób, aby uwzględnić przychody wypracowane z pozostałej działalności gospodarczej.

W 2017 r. wynik na nieruchomościach budynkowych i garażowych uwzględnił wynik finansowy z lat poprzednich /art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ogółem wynik na nieruchomościach budynkowych i garażowych w 2017 r. jest ujemny.

Uchwała nr 1 głosowana na Walnym Zgromadzeniu Członków w bieżącym roku zawiera w załączniku nr 1 szczegółowy podział wyniku na nieruchomości.

Wynik z pozostałej działalności w 2017 r. był dodatni.

4.4 Wskaźniki zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych

Poziom zadłużenia w opłatach analizowany jest w comiesięcznych zestawieniach.

- wskaźniki zadłużenia

Należności Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2017 r. wynoszą:

Ogółem	457 128,45
z tego:	
- lokale mieszkalne	357 072,44
- lokale użytkowe	100 056,01

Wskaźnik zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2017 r. przedstawiają się następująco:

Wskaźnik zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych (w zł) liczony w stosunku do	wskaźnik w %
rocznego wymiaru opłat ogółem za lokale mieszkalne i użytkowe (457 128,45 : 7 023 922,81)	6,50
za lokale mieszkalne - rocznego wymiaru opłat za lokale ogółem (357 072,44 : 7 023 922,81)	5,08
za lokale użytkowe - rocznego wymiaru opłat za lokale ogółem (100 056,01 : 7 023 922,81)	1,42
za lokale mieszkalne - rocznego wymiaru opłat za lokale mieszkalne (357 072,44 : 6 353 770,07)	5,62
za lokale użytkowe - rocznego wymiaru opłat za lokale użytkowe (100 056,01 : 670 152,74)	14,93

W 2017 r. wskaźnik zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych liczony w stosunku do rocznego wymiaru opłat ogółem za lokale mieszkalne i użytkowe wynosił 6,50%
z tego:

lokale mieszkalne	5,08%
lokale użytkowe	1,42%

Zatem wskaźnik zaległości liczony w stosunku do rocznego wymiaru opłat ogółem zmienił się w przypadku lokali użytkowych z 1,79% do 1,42% a w przypadku lokali mieszkalnych 4,03% na 5,08%

- pokrycie zadłużenia kapitałami własnymi

$$\frac{\text{kapitał własny}}{\text{zobowiązania}} = \frac{38\,220\,148,48}{4\,153\,829,97} = 9,20$$

Materiały przedstawiane są na posiedzeniach Zarządu i Rady Nadzorczej.

Zadłużenie ogółem na dzień 31.12.2017 r. przedstawia poniżej zamieszczona tabela .

Zaległości na dzień 31.12.2017r.	Do 1 m-ca	1,2 m-ce	2,3 m-ce	3-6 m-ce	Powyżej 6 m-cy	Razem zaległości	Zaległości na dzień 31.12.2016r.	wzrost (+) spadek (-) 7 - 8
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Lokale mieszkalne	34.672,56	49.880,72	23.299,36	52.661,71	196.413,06	356 927,41	274.918,85	82.008,56
Lokale użytkowe	73,37	4.517,34	15.003,89	13.398,03	59.758,43	92.751,06	108.984,12	-16.233,06
inne	1.074,02	445,06	417,60	1 157,60	1 746,86	4 841,14	13.152,35	-8.311,21
sporne	0,00	0,00	0,00	0,00	717.597,75	717 597,75	630.650,31	86.947,44
ogółem	35.819,95	54.843,12	38.720,85	67 217,34	975.516,10	1.172.117,36	1.027.705,63	144.411,73
Udział % do zaległości	3,06%	4,68%	3,30%	5,73%	83,23%	100%		

5. Windykacja należności.

Windykacja należności z tytułu opłat eksploatacyjnych napotykała i napotyka w swej realizacji na wiele trudności. Stanowi jedno z podstawowych zadań Zarządu. W roku 2017 napisano 49 wezwań do zapłaty na kwotę 109.407,18 zł. Skierowano na drogę postępowania sądowego 3 sprawy na łączną kwotę 86.818,35 zł. W 2017r było 48 spraw o zapłatę należności. Z tego 3 sprawy zakończono na łączną kwotę 6.650,69 zł. **Nadal pozostaje 45 spraw.**

Z tego:

- a) **2 sprawy zakończone** przez komornika, na których zostało łącznie **1.258,86 zł** z powodu błędnego zaliczania przez komornika wpłat
 - 597,81 zł można wykسیęgować w pozostałe koszty operacyjne dotyczy mieszkania Norwida 15;
 - 661,05 zł można dołączyć do zaległości bieżącej jak zakończy się postępowanie spadkowe i będzie nowy właściciel mieszkania, dotyczy Dąbrowskiego 18,
- b) **4 sprawy zawieszono** z powodu zgonu dłużnika, na łączną kwotę **39.302,30 zł** (toczy się postępowanie sądowe) dotyczy Dąbrowskiego 18;
- c) **2 sprawy komornik umorzył w 2017r.** z powodu nie znalezienia majątku i bezskuteczności egzekucji na łączną kwotę **108.747,10 zł**;
 - 92.340,40 zł można wznowić w 09.2024r. kiedy dłużnik nabędzie prawo do świadczeń emerytalnych dotyczy lokalu użytkowego własnościowego Dąbrowskiego 97;
 - 16.406,70 zł w świetle obowiązujących obecnie przepisów można w ciągu 10 lat wznowić sprawę dotyczy lokalu użytkowego własnościowego Dąbrowskiego 97;
- d) **1 sprawę komornik umorzył w 2017r.** z mocy prawa (dłużnik ogłosił upadłość) na kwotę **21.147,86 zł**; sprawę można wznowić w czerwcu 2026r. kiedy dłużnik nabędzie prawo do świadczeń emerytalnych (dotyczy lokalu mieszkalnego Jeżycka 8/10);
- e) **2 sprawy komornik umorzył w 2015r.** z powodu nieujawnienia majątku na łączną kwotę **107.804,94 zł**, można wznowić sprawę w świetle obowiązujących obecnie przepisów do 2025r. (dotyczy lokalu użytkowego własnego Dąbrowskiego 97);
- f) **2 sprawy zakończyły się egzekucją z mieszkania w sierpniu 2014r.** Z powodu niewystarczającej ilości środków, do podziału z tych spraw pozostało łącznie **8.167,54zł**, można wznowić sprawę po uzyskaniu z Urzędu Miasta informacji o zameldowaniu lub ZUS-u czy US o wpływach składek czy podatku (dotyczy lokalu mieszkalnego Norwida 19);
- g) **1 sprawa nie ma klauzuli wykonalności.** Sprawa na kwotę **5.511,29 zł**. Nakaz zapłaty z 2014r., należy wystąpić do sądu o nadanie klauzuli wykonalności.

Ponadto pozostają 3 sprawy bardzo stare:

- **1 sprawa umorzona przez komornika w 2016r.** z powodu bezskuteczności egzekucji na kwotę **13.878,84 zł**, można wznowić w 11.2019r. kiedy dłużnik nabędzie prawo do świadczeń emerytalnych (dotyczy lokalu mieszkalnego Łukaszewicza 14);
- **1 sprawa dotyczy nieżyjącego dłużnika** na kwotę **13.809,97 zł**, sprawa nie została skierowana do sądu z powodu zgonu dłużnika, zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe, jest nieprawomocne postanowienie sądu z 19.02.2008r., że spadek z dobrodziejstwem inwentarza nabyła małoletnia wnuczka dłużnika, można zwrócić się do sądu o prawomocne postanowienie i Urzędu Miasta o informację, czy spadkobierczyni jest pełnoletnia (dotyczy lokalu użytkowego w najmie Mączna 4);
- **1 sprawa nie trafiła do sądu** o nadanie nakazu zapłaty ponieważ miała odbyć się rozprawa sądowa o ugodę w sprawie spłaty długu, ale dłużniczka nie stawiała się i do ugody nie doszło. Sprawa długo przeterminowana, na kwotę **15.501,75 zł**, można wykسیęgować w pozostałe koszty operacyjne (dotyczy lokalu użytkowego w najmie Jeżycka 8/10).

W toku pozostaje 28 spraw na łączną kwotę **382.467,30 zł** z tego 1 sprawa spłacana jest w ratach, z której na 31.12.2017r. pozostaje do spłaty 99.500,00 zł.

Prowadzony jest ciągły monitoring terminowości wpłat czynszowych a podejmowane działania windykacyjne muszą wynikać z przepisów prawa i Zarząd będzie je stosował, aby zadłużenie stopniowo likwidować.

Kształtowanie się zadłużenia lokatorów wobec Spółdzielni w latach 2013 - 2017

Lp	Wyszczególnienie	Kształtowanie się zadłużenia w latach 2013 - 2017				
		2013	2014	2015	2016	2017
1	2	3	4	5	6	7
1.	Zaległości z tytułu opłat za;	269 609,76	322.002,63	287.407,41	274.918,85	356.927,41
	- lok. mieszkalne					
	- lokale użytkowe	118 226,22	97.332,53	100.646,34	108.984,12	92.751,06
	-inne	12.751,64	15.664,82	9.090,41	13.152,35	4 841,14
	Sporne mieszkania	172.191,96	160.945,50	178.611,49	205.829,09	252.866,27
	Sporne lokale użytkowe	240.136,22	411.592,66	391.077,64	424.821,22	466.731,48
	Zaległości ogółem	812.915,80	1.007.538,14	966.833,29	1.027.705,63	1.172.117,36

Jak wynika z przedstawionych powyżej danych, zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych na 31.12.2017r. w porównaniu do lat ubiegłych zmieniły się zarówno w liczbach bezwzględnych jak i w ujęciu procentowym do wymiaru rocznego.

Działania Spółdzielni w latach 2013-2017 na odcinku windykacji zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych od lokali polegały głównie na:

- monitorowaniu zalegających z opłatami,
- rozpatrywaniu przez Zarząd spraw dłużników dot. sposobu spłaty (stosowano formę rozłożenia na raty zaległych płatności- 1 sprawa w 2017 r.).
- rozpatrywaniu zaległości przez Radę Nadzorczą,
- kierowaniu spraw najbardziej opornych dłużników do Sądu.

W latach 2013-2017 na drogę postępowania sądowego było skierowanych 55 wniosków o wyegzekwowanie należności z tytułu zaległych opłat eksploatacyjnych na łączną kwotę 629.654,19 zł:

2013 r.	13 spraw na kwotę 162.105,66 zł
2014 r.	11 spraw na kwotę 213.661,23 zł
2015 r.	21 spraw na kwotę 117.556,76 zł
2016 r.	7 spraw na kwotę 49.511,99 zł
2017 r.	3 sprawy na kwotę 86.818,55 zł

Windykacja należności jest podstawowym wyznacznikiem płynności finansowej Spółdzielni i jej bezpieczeństwa. Dlatego też Spółdzielnia podejmuje zdecydowane działania zmierzające do skutecznej windykacji należności z tytułu zaległych opłat za zajmowane lokale mieszkalne. Utrzymywanie się wysokiego poziomu zadłużeń, oprócz niekorzystnego wpływu na płynność finansową spółdzielni, jest nie do zaakceptowania przez pozostałych mieszkańców, płacących regularnie bieżące opłaty mieszkaniowe, gdyż faktycznie, poprzez występowanie zadłużeń, kredytują oni dłużników.

Największy problem stanowią zalegający z opłatami czynszu ponad rok, w stosunku do których posiadamy już prawomocne wyroki sądowe i nakazy zapłaty oraz tacy, od których należność ściąga już komornik.

Lp	Zaległości w opłatach ilość mieszkań	Lata 2013 -2017				
		2013	2014	2015	2016	2017
1.	1- miesięczne	122	168	127	136	172
2.	2- miesięczne	45	63	52	66	77

3.	3- miesięczne	23	21	17	14	17
4.	3-6 miesięczne	32	32	29	24	22
5	Powyżej 6 m-cy	22	20	23	19	24
6	Sporne	20	24	9	14	11
	Ogółem liczba lokali zalegających z opłatą	264	328	257	273	323

Łącznie spraw, które nie zakończyły się zapłatą należności, które komornik uznał za nieściągalne jest **17 na kwotę 335.130,45 zł.**

Z kwoty 335.130,45 zł w poprzednich okresach:

1. należało wyksięgować w pozostałe koszty operacyjne kwotę w wysokości 16.099,56 zł;
2. do odzyskania jest teoretycznie kwota 319.030,89 złotych po ponownym wznowieniu spraw u komornika lub po dokonaniu dodatkowych czynności zmierzających do uzyskania informacji, czy celowe będzie prowadzenie dalej windykacji.

Powyższe oznacza, iż całość kwoty 335.130, 45 zł lub jej część, stosownie do efektów działań komorniczych winna była być w poprzednich latach wyksięgowywana w pozostałe koszty operacyjne i obciążać sukcesywnie wynik finansowy.

6. Realizacja planu remontów:

Plan robót remontowych opracowany jest w rozbiściu na :

- roboty planowane
- usterki po badaniach
- roboty awaryjne

W 2017 roku na prace remontowe ponieśliśmy nakłady w wysokości 1.249.768,90 zł w tym 1.245.918,90 zł w nieruchomościach budynkowych 3.850,00zł w garażach. Dodatkowo zaangażowane zostały środki w kwocie 85.500,95 zł z tytułu odszkodowań:

Mylna 54a 74.338,69 zł (pożar);
 Bogusławskiego 10 9.062,08 zł (dach);
 Norwida 15 2.100,18 zł (naprawa instalacji gazowej po awarii przy podłączeniu internetu do mieszkania).

W tabeli zamieszczonej na kolejnych stronach przedstawiamy szczegółowe wykonanie planu remontów w 2017 roku.

Realizacja planu eksploatacji w 2017 roku. Roboty związane z bezpieczeństwem zasobów dotyczyły następujących prac:

1. **roczne przeglądy budowlane;**
2. **roczne badania gazowe;**
3. **pięcioletnie badania elektryczne;**
4. **przeglądy roczne wentylacyjne.**

Roczne przeglądy budowlane:

rodzaj robót	adres	ilość / zakres mk	ilość / zakres l.uż.	ilość / zakres garaże	planowana wartość	wykonanie na 31.12.2017	% wykonania finansowego	% wykonania rzeczowego
roczne przeglądy budowlane	ARCISZEWSKIEGO 1	16			192,00	192,00	100,00	100,00
	BOGUSŁAWSKIEGO 10	14			168,00	168,00	100,00	100,00
	LODOWA 34 A	8			96,00	96,00	100,00	100,00
	ŁUKASZEWICZA 14	24	3		324,00	324,00	100,00	100,00
	NIEGOLEWSKICH 28 BC, 30A B	60		8	800,00	800,00	100,00	100,00
	POTOCKIEJ 35	20			240,00	240,00	100,00	100,00
	POTWOROWSKIEGO 5	10	1		132,00	132,00	100,00	100,00
	SCZANIECKIEJ 3A	19			228,00	228,00	100,00	100,00
	SCZANIECKIEJ 4	15			180,00	180,00	100,00	100,00
	JEŻYCKA 3/5, MĄCZNA 2,4	48	1		588,00	588,00	100,00	100,00
	JEŻYCKA 9/11 MYLNA 58,60	55	1		672,00	672,00	100,00	100,00
	KOŚCIELNA 42,44, MYLNA 52,54,54A	150	2		1 824,00	2 439,00	133,72	133,72
	DĄBROWSKIEGO 18	30	4		408,00	408,00	100,00	100,00
	DĄBROWSKIEGO 97	44	7	11	722,00	722,00	100,00	100,00
	JEŻYCKA 8/10	23	3		312,00	312,00	100,00	100,00
	MICKIEWICZA 1A POZNAŃSKA 53	25	1		312,00	312,00	100,00	100,00
	POZNAŃSKA 51	32	3		420,00	420,00	100,00	100,00
	JEŻYCKA 48 NORWIDA 15,17,19	477			5 724,00	5 724,00	100,00	100,00
	NORWIDA I,II GARAŻE			18	180,00	180,00	100,00	100,00
	NORWIDA III GARAŻE			7	70,00	70,00	100,00	100,00
	BARZYŃSKIEGO GARAŻE			18	180,00	180,00	100,00	100,00
	RAZEM	1070	26	62	13 772,00	14 387,00	104,47	104,47

Roczne badania gazowe:

rodzaj robót	adres	ilość / zakres mk	planowana wartość	wykonanie na 31.12.2017	% wykonania finansowego	% wykonania rzeczowego
roczne badania gazowe	ARCISZEWSKIEGO 1	16	236,16	191,88	81,25	81,25
	BOGUSŁAWSKIEGO 10	14	206,64	191,88	92,86	92,86
	LODOWA 34 A	8	118,08	88,56	75,00	75,00
	ŁUKASZEWICZA 14	24	354,24	309,96	87,50	87,50
	NIEGOLEWSKICH 28 BC	30	442,80	398,52	90,00	90,00
	NIEGOLEWSKICH 30 AB	30	442,80	398,52	90,00	90,00
	POTOCKIEJ 35	10	147,60	132,84	90,00	90,00
	DMOWSKIEGO 42	10	147,60	132,84	90,00	90,00
	POTWOROWSKIEGO 5	10	147,60	132,84	90,00	90,00
	SCZANIECKIEJ 3A	19	280,44	265,68	94,74	94,74
	SCZANIECKIEJ 4	15	221,40	206,64	93,33	93,33
	JEŻYCKA 3/5	15	221,40	191,88	86,67	86,67
	MĄCZNA 2	13	191,88	177,12	92,31	92,31
	MĄCZNA 4	20	295,20	280,44	95,00	95,00
	JEŻYCKA 9/11	19	280,44	265,68	94,74	94,74
	MYLNA 58	23	339,48	324,72	95,65	95,65
	MYLNA 60	13	191,88	162,36	84,62	84,62
	KOŚCIELNA 42	30	442,80	398,52	90,00	90,00
	KOŚCIELNA 44	30	442,80	413,28	93,33	93,33
	MYLNA 52	30	442,80	413,28	93,33	93,33
	MYLNA 54	30	442,80	398,52	90,00	90,00
	MYLNA 54 A	30	442,80	413,28	93,33	93,33
	DĄBROWSKIEGO 18	30	442,80	265,68	60,00	60,00
	DĄBROWSKIEGO 97	44	649,44	575,64	88,64	88,64
	JEŻYCKA 8/10	23	339,48	309,96	91,30	91,30
	MICKIEWICZA 1A	12	177,12	147,60	83,33	83,33
	POZNAŃSKA 53	13	191,88	162,36	84,62	84,62

	POZNAŃSKA 51	32	472,32	250,92	53,13	53,13
	JEŻYCKA 48	119	1 756,44	1 726,92	98,32	98,32
	NORWIDA 15	117	1 726,92	1 726,92	100,00	100,00
	NORWIDA 17	121	1 785,96	1 726,92	96,69	96,69
	NORWIDA 19	120	1 771,20	1 741,68	98,33	98,33
		1070	15 793,20	14 523,84	91,96	91,96

Przeglądy elektryczne 5-cioletnie.

rodzaj robót	adres	ilość / zakres mk	planowana wartość	wykonanie na 31.12.2017	% wykonania finansowego	% wykonania rzeczowego
5 letnie bad.elektryczne	ARCISZEWSKIEGO 1	16	1 051,65	990,15	94,15	94,15
	NIEGOLEWSKICH 28 BC	30	1 912,65	1 420,65	74,28	74,28
	NIEGOLEWSKICH 30 AB	30	61,50		0,00	0,00
	SCZANIECKIEJ 3A	19	123,00		0,00	0,00
	SCZANIECKIEJ 4	15	61,50		0,00	0,00
	JEŻYCKA 3/5	15	990,15	559,65	56,52	56,52
	MĄCZNA 2	13	928,65	794,15	85,52	85,52
	JEŻYCKA 9/11	19				
	MYLNA 58	23	1 482,15	1 168,50	78,84	78,84
	KOŚCIELNA 42	30	184,50	123,00	66,67	66,67
	KOŚCIELNA 44	30	61,50		0,00	0,00
	MYLNA 54	30	61,50		0,00	0,00
	MYLNA 54 A	30	61,50		0,00	0,00
	POZNAŃSKA 51	32	61,50		0,00	0,00
	JEŻYCKA 48	119	1 353,00	430,50	31,82	31,82
	NORWIDA 15	117	184,50		0,00	0,00
	NORWIDA 17	121	7 509,15	5 848,65	77,89	77,89
	NORWIDA 19	120	430,50		0,00	0,00
		809	16 518,90	11 335,25	68,62	68,62

Przeglądy roczne wentylacyjne.

rodzaj robót	adres	ilość / zakres mk	ilość / zakres l.uż.	planowana wartość	wykonanie na 31.12.2017	% wykonania finansowego	% wykonania rzeczowego
roczne przeglady wentylacyjne	ARCISZEWSKIEGO 1	16		295,20	276,75	93,75	93,75
	BOGUSŁAWSKIEGO 10	14		258,30	221,40	85,71	85,71
	LODOWA 34 A	8		147,60	129,15	87,50	87,50
	ŁUKASZEWICZA 14	24	3	498,15	487,80	97,92	97,92
	NIEGOLEWSKICH 28 BC,30A,B	60		1 107,00	1 033,20	93,33	93,33
	POTOCKIEJ 35 DMOWSKIEGO 42	20		369,00	295,20	80,00	80,00
	POTWOROWSKIEGO 5	10	1	202,95	199,50	98,30	98,30
	SCZANIECKIEJ 3A	19		350,55	313,65	89,47	89,47
	SCZANIECKIEJ 4	15		276,75	276,75	100,00	100,00
	JEŻYCKA 3/5 MĄCZNA2,4	48	1	904,05	808,35	89,41	89,41
	JEŻYCKA 9/11MYLNA 58,60	55	1	1 033,20	734,55	71,09	71,09
	KOŚCIELNA 42,44 MYLNA 52,54,54A	150	2	2 804,40	2 192,10	78,17	78,17
	DĄBROWSKIEGO 18	30	5	645,75	561,29	86,92	86,92
	DĄBROWSKIEGO 97	44	8	959,40	843,00	87,87	87,87
	JEŻYCKA 8/10	23	2	461,25	450,90	97,76	97,76
	MICKIEWICZA 1A POZNAŃSKA 53	25	1	479,70	439,35	91,59	91,59
	POZNAŃSKA 51	32	3	645,75	472,80	73,22	73,22
	JEŻYCKA 48 NORWIDA 15,17,19	477	1	8 819,10	8 210,25	93,10	93,10
	RAZEM	1070	28	20 258,10	17 945,99	88,59	88,59

Roboty związane z utrzymaniem terenów zielonych.

rodzaj robót	adres	ilość / zakres wycinka drzew	ilość / zakres koszenie trawników	ilość / zakres paliwo do kosiarki	planowana wartość	wykonanie na 31.12.2017	% wykonania finansowego	% wykonania rzeczowego
utrzymanie zieleni	ARCISZEWSKIEGO 1	x			900,00	864,00	96,00	100,00
	NIEGOLEWSKICH 28 BC 30 ab	x		x	1 900,00	1 870,07	98,42	100,00
	JEŻYCKA 9/11,MYLNA 58,60	x			600,00	590,04	98,34	100,00
	KOŚCIELNA 42 ,44,MYLNA 52,54,54A		X	X	3 800,00	3 784,53	99,59	100,00
	JEŻYCKA 48 NORWIDA 15,17,19	X	X	X	14 240,00	14 052,91	98,69	100,00
	NORWIDA I,II GARAŻE		X	X	200,00	116,82	58,41	100,00
		0	0		21 640,00	21 278,37	98,33	100,00

W poniższym zestawieniu dotyczącym planu remontów na 2017 rok przedstawione są prace, które zostały zrealizowane, jak te nie wykonane. W tabeli znajdują się również kwoty, które wydatkowano na realizację zaplanowanych robót.

PLAN REMONTÓW 2017 rok		
Budynek	wykonano	nie wykonano
Arciszewskiego 1		
Bogusławskiego 10		
remont kominów	31 434,43	
Lodowa 34a		
dozór techniczny węzła	250,00	
Łukaszewicza 14		
malowanie elewacji		115 000,00
Niegolewskich 28bc,30ab		
remont dachu Niegolewskich 30	191 947,37	
kosztorys inwestorski /przedmiar	4 673,00	
Potockiej 35 –Dmowskiego 42		
remont balkonów (2 słupki)		60 000,00
dwie pary drzwi od podwórza	9 606,38	
brama wjazdowa na pilota		15 000,00
projekt bramy	3 000,00	
Potworowskiego 5		

Szaniecka 3A		
dozór techniczny węzła	349,00	
Szaniecka 4		
izolacja wokół budynku		40 000,00
dozór węzła ciepłego	250,00	
Jeżycka 3/5 Mączna 2/4		
dokończenie termomodernizacji		85 000,00
Jeżycka 3/5 drzwi	4 803,19	
projekt podwórza	2 000,00	
mała architektura (kwietnik)	15 322,97	
naprawa śmietnika i budowa wiaty	22 644,36	
Jeżycka 9/11 Mylna 58/60		
balkony		16 000,00
Kościelna 42,44 Mylna 52,54,54A		
malowanie klatki schodowej K 44	42 071,04	
szlabany + zatoczki wjazdowe		40 000,00
kosztorys inwestorski/przedmiar	2 336,00	
naprawa dachu Kościelna 42		86 500,00
drzwi wejściowe zew. I wew.		12 000,00
Dąbrowskiego 18		
okna, parapety		40 000,00
termoizolacja + naprawa logii	64 319,01	
balustrady	25 935,16	
nadzór budowlany	1 451,16	
daszek balkonowy	626,40	
Dąbrowskiego 97		
remont grup kominowych	43 145,02	
wymiana instalacji gazowej	79 079,51	
opinia kominiarska	1 402,20	
przedmiar projekt WLZ	1 200,00	
moduł SOS do szlabanu	2 902,32	
Jeżycka 8/10		
termomodernizacja		150 000,00

BUD-EKSPERT	4 232,55	
Mickiewicza 1a,Poznanska 53		
wg wskazań mieszkańców		100 000,00
wymiana lamp na kl. Schodowej	3 746,22	
Poznańska 51		
wg wskazań mieszkańców		50 000,00
wymiana lamp na kl. Schodowej	7 492,44	
Jeżycka 48,Norwida 15,17,19		
remont pionu balkonu N17 1-111		40 000,00
hydrofornia	58 746,05	
przygotowanie do hydroforni	9 287,11	
Garaże Barzyńskiego		
Garaże Dąbrowskiego 97-garaże		
Garaże Norwida I i II		
Garaże Norwida III		
Garaże Poznańska		
Garaże Niegolewskich		
Wodomierze	24 368,04	
Podzielniki	28 914,68	
RAZEM	687 535,61	849 500,00
AWARIE	363 988,18	
Usterki po badaniach	198 245,11	

Poniższe zestawienie zawiera awarie, które wystąpiły w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni w roku 2017. Usuwanie skutków awarii powierzone było firmom zewnętrznym.

Awarie 2017 rok	
Norwida 17 - remont instalacji wodnej	6 807,40
Norwida 17 m 89 90 98 99 - wymiana odcinka WLZ	10 918,94
Poznańska 51 -naprawa szlabanu	1 584,19
Poznańska 53 Mickiewicza 1A - naprawa szlabanu	1 584,18
Mylna 58 - wymiana poziomu gaz piwnica	13 738,37

Mylna 60 i Jeżycka 9/11 - wymiana poziomu gaz piwnica	21 452,87
Dąbrowskiego 97 - wymiana kanalizacji pod posadzkowej kl. D i E	30 468,24
Jeżycka 8/10 - naprawa szlabanu	628,84
Mickiewicza 1A - remont instalacji wodnej	1 418,77
Mączna 4 - wymiana poziomu instalacji gazowej	11 996,51
Dąbrowskiego 97 - wymiana kanalizacji pod posadzkowej kl. B i C	28 250,10
Mylna 54 - naprawa rury spustowej	518,40
Bogusławskiego 10 - naprawa murku na dachu	756,00
Dąbrowskiego 97A - wymiana instalacji pod posadzkowej	12 200,46
Dźwigi – awarie	13 687,72
Łukaszewicza 14 - remont instalacji gazowej	13 151,46
Bogusławskiego 10 - remont instalacji wody gospodarczej	712,91
Kościelna 42 - naprawa instalacji dzwonekowej	1 350,09
Mickiewicza 1A / Poznańska 53 -naprawa szlabanu	350,69
Poznańska 51 - naprawa szlabanu	350,70
Dąbrowskiego 97 czyszczenie i kamerowanie instalacji deszczowej	943,25
Mylna 58, 60 Jeżycka 9/11 - czyszczenie i kamerowanie instal. deszczowej	1 269,76
Mączna 4 - LOKAWA lokalizacja awarii ciepłowniczej	1 534,60
Norwida 17 - wymiana odcinka rury w węźle	633,60
Norwida 15 17 19 Jeżycka 48 - wymiana rozdzielaczy	24 888,61
Mickiewicza 1A - remont instalacji wodnej	1 087,88
Niegolewskich 28 c - uszczelnienie rynny i wylazu dachowego	815,40
Norwida 19 m 121 - uszczelnienie połączenia dachowej	513,00
Mylna 54A - instalacja gazowa naprawa po pożarze	8 663,28
Mylna 54A m 8 - instalacja wodna naprawa po pożarze	1 419,17
Mylna 54A - remont klatki schodowej po pożarze	24 047,04
Norwida 17 m 100 i 111 - naprawa elewacji i balkonu	972
Jeżycka 3/5 Mączna 2 i 4 - awaria - wyciek z instalacji c.o.	35468,77
Jeżycka 9/11 Mylna 58 i 60 - awaria - wyciek z instalacji c.o.	35468,77
Łukaszewicza 14 -ocieplenie stropodachu	6502,83
Dąbrowskiego 18 - domofon naprawa	918
Dąbrowskiego 97C - domofon naprawa	864
Mączna 4 - naprawa schodów	2999,96

Mylna 54A - remont elewacji po pożarze	40992,29
Dąbrowskiego 18 - wymiana kasety domofonowej	1296
Poznańska 53 Mickiewicza 1A - odstraszacze na ptaki	375,48
Mylna 54A - naprawa rynny	216
Norwida 19 - naprawa rury spustowej	171,65
RAZEM	363 988,18

Kolejne zestawienie zawiera wykonane zalecenia z przeglądów okresowych, które zostały zakwalifikowane jako usterki. Naprawa usterek była powierzana specjalistycznym firmom zewnętrznym.

Usterki po badaniach 2017 rok	
Mączna 4 m 12 - wymiana instalacji WLZ	1 337,31
Norwida 19 m 67, 68, 76, 77 - wymiana odcinka WLZ	11 672,52
Mylna 54A - naprawa dachu	648,00
Mickiewicza 1A Poznańska 53 - wymiana poziomu instalacji wodnej	42 947,55
Garáže Barzyńskiego - utwardzenie nawierzchni	3 850,00
Mylna 58 - instalacja gazowa	9 398,68
Norwida 19 - zawory pod pionowe	15 493,48
Norwida 17 - remont instalacji wodnej wymiana zaworów	9 847,53
Jeżycka 48 - remont instalacji wodnej wymiana zaworów	16 742,30
Dąbrowskiego 97C m 5 - remont instalacji wodnej	1 225,86
Mylna 54A - remont instalacji wodnej	1 186,96
Poznańska 51 - remont instalacji c.o.	1 834,27
Dąbrowskiego 97C - kanał wentylacyjny naprawa	100,00
Norwida 15 - zawory pod pionowe	16 309,91
Norwida 19 m 68 i 77 - plomby energetyczne	43,43
Norwida 17 - instalacja gazowa	5 597,22
Jeżycka 48 m 41 - wymiana odcinka WLZ	2 219,23
Jeżycka 48 m 42 - wymiana odcinka WLZ	3 047,60
Dąbrowskiego 18 – odstraszacze na ptaki	729,00
Jeżycka 48 /9,20,31,42,53 - wymiana pionu kuchennego c.o.	6 944,86
Mylna 54 - instalacja gazowa	2 355,52
Mylna 52 - instalacja gazowa	1 995,32
Kościelna 42 - instalacja gazowa	1 979,12
Kościelna 44 - instalacja gazowa	2 167,33

Niegolewskich 28 b c - instalacja gazowa	2 167,33
Niegolewskich 30 a b - instalacja gazowa	2 355,52
Bogusławskiego 10 - instalacja gazowa	1 177,77
Arciszewskiego 1 - instalacja gazowa	801,37
Szaniecka 3A - instalacja gazowa	1 766,65
Mączna 4 - instalacja gazowa	1 616,48
Jeżycka 3/5 - instalacja gazowa	1 177,77
Jeżycka 9/11 - instalacja gazowa	1 766,65
Mylna 60- instalacja gazowa	989,57
Mylna 58 - instalacja gazowa	963,06
Łukaszewicza 14 - instalacja gazowa	1 016,06
Szaniecka 4- instalacja gazowa	827,86
Norwida 15 - instalacja gazowa	5 818,46
Jeżycka 48 - instalacja gazowa	5 375,99
Norwida 19 - instalacja gazowa	5 597,22
Lodowa 34A - instalacja gazowa	588,89
Poznańska 53 - instalacja gazowa	400,68
Dąbrowskiego 18 - instalacja gazowa	568,59
Mickiewicza 1A - instalacja gazowa	801,37
K. Potockiej 35 - instalacja gazowa	400,68
Jeżycka 8/10 - instalacja gazowa	815,68
Potworowskiego 5 instalacja gazowa	588,89
Mączna 2 - instalacja gazowa	989,57
RAZEM	198 245,11

Poniższa tabela zawiera kwotowe nakłady na remonty, usterki oraz awarie.

ADRES	saldo b.o.2017	wpływy 2017	wykonanie robót				saldo b.z.2017
			roboty planowane	usterki po badaniach	roboty awaryjne	razem	
ARCISZEWSKIEGO 1	37 657,93	43 331,26	0,00	801,37	0,00	801,37	80 187,82
BOGUSŁAWSKIEGO 10	-94 594,84	20 237,09	31 434,43	1 177,77	1 468,91	34 081,11	-108 438,86
ŁODOWA 34 A	19 015,70	8 508,53	250,00	588,89	0,00	838,89	26 685,34
ŁUKASZEWICZA 14	40 275,10	45 221,80	0,00	1 016,06	19 654,29	20 670,35	64 826,55
NIEGOLEWSKICH 28 BC NIEGOLEWSKICH 30 AB	-177.081,69	73 917,52	196 713,86	4 522,85	815,40	202 052,11	-305 216,28
NIEGOLEWSKICH 28 BC GARAŻE	12 639,14	782,40	0,00	0,00	0,00	0,00	13 421,54
POTOCKIEJ 35 DMOWSKIEGO 42	-112 317,61	51 011,48	12 606,38	400,68	0,00	13 007,06	-74 313,19
POTWOROWSKIEGO 5	-82 415,48	19 987,44	0,00	588,89	0,00	588,89	-63 016,93
SCZANIECKIEJ 3A	-142 931,23	29 189,16	349,00	1 766,65	0,00	2 115,65	-115 857,72
SCZANIECKIEJ 4	-49 150,04	28 596,12	250,00	827,86	0,00	1 077,86	-21 631,78
JEŻYCKA 3/5 MĄCZNA 2 MĄCZNA 4	-134 043,11	52 968,96	45 233,18	5 121,13	51 999,84	102 354,15	-183 428,30
JEŻYCKA 9/11 MYLNA 58 MYLNA 60	-9 952,42	57 046,99	311,94	13 117,96	71 929,77	85 359,67	-38 265,10
KOŚCIELNA 42 KOŚCIELNA 44 MYLNA 52 MYLNA 54 MYLNA 54 A	-87 900,33	138 630,28	45 998,98	10 332,25	77 206,27	133 537,50	-82 807,55
DĄBROWSKIEGO 18	-97 579,68	60 160,92	100 542,79	1 297,59	2 778,34	104 618,72	-142 037,48
DĄBROWSKIEGO 97	-142 689,30	91 700,71	139 469,42	1 325,86	72 726,05	213 521,33	-264 509,92
DĄBROWSKIEGO 97 GARAŻE	-8 197,38	4 540,80	0,00	0,00	0,00	0,00	-3 656,58
JEŻYCKA 8/10	-126 745,93	44 042,80	12 430,17	815,68	628,84	13 874,69	-96 577,82
MICKIEWICZA 1A	316 405,39	38 312,44					299 859,25

POZNAŃSKA 53			5 891,98	44 149,60	4 817,00	54 858,58	
POZNAŃSKA 51	175 620,24	28 567,91	9 214,44	1 834,27	2 609,78	13 658,49	190 529,66
POZNAŃSKA 51 GARAŻE	12 041,61	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12 041,61
JEŻYCKA 48 NORWIDA 15 NORWIDA 17 NORWIDA 19	614 324,38	406 047,38	86 839,04	104 709,75	57 353,69	248 902,48	771 469,28
NORWIDA I,II GARAŻE	22 008,08	1 833,36	0,00	0,00	0,00	0,00	23 841,44
NORWIDA III GARAŻE	4 610,94	708,12	0,00	0,00	0,00	0,00	5 319,06
BARZYŃSKIEGO GARAŻE	14 862,49	1 728,00	0,00	3 850,00	0,00	3 850,00	12 740,49
RAZEM BUD.MIESZKALNE	3 861,96	1 247 071,47	687 535,61	198 245,11	363 988,18	1 249 768,90	1 164,53
DŹWIGI							
DĄBROWSKIEGO 18	123 317,44	8 142,32	0,00	0,00	0,00	0,00	131 459,76
JEŻYCKA 48	17 603,96	4 584,90	0,00	0,00	0,00	0,00	22 188,86
NORWIDA 15	9 837,03	4 584,90	0,00	0,00	0,00	0,00	14 421,93
NORWIDA 17	20 180,57	4 584,90	0,00	0,00	0,00	0,00	24 765,47
NORWIDA 19	25 312,02	4 584,90	0,00	0,00	0,00	0,00	29 896,92
RAZEM DŹWIGI	196 251,02	26 481,92	0,00	0,00	0,00	0,00	222 732,94
OGÓŁEM	200.112,98	1 273 553,39	687 535,61	198 245,11	363 988,18	1 249 768,90	223 897,47

Należy zwrócić uwagę na wysoki poziom wydatków na awarie i usterki. Łącznie w 2017 roku wydatkowano na ich usunięcie kwotę 562.233, 29 zł, co stanowi 81,77% nakładów poniesionych na remonty. Zważywszy na fakt, iż budynki stanowiące nasze zasoby mieszkaniowe w większości powstawały w latach 60 oraz 70, stopień ich zużycia nakazuje intensyfikację planowanych modernizacji tych budynków. Zwiększenie odpisów na fundusz remontowy i racjonalne gospodarowanie powierzonymi środkami pozwoli ograniczyć niekontrolowane wydatki na awarie i usterki.

Poniższa tabela zawiera stan wykorzystania funduszu remontowego, roczne wpływy i **przewidywany okres spłaty funduszu remontowego (kolumna 6)**.

Stan wykorzystania funduszu remontowego na 31.12.2017r.

L.p.	Nr nieruchomości	Adres nieruchomości	Przekroczenie -	Roczny fundusz remontowy	Przewidywany okres spłaty funduszu rem.
			Oszczędności +		
1	2	3	4	5	6
1	01-04-001	Arciszewskiego 1	80 187,82	20 174,40	
2	02-06-010	Bogusławskiego 10	-108 438,86	26 139,20	-4,15
3	03-05-034	Lodowa 34A	26 685,34	8 508,26	
4	04-28-014	Łukaszewicza 14	64 826,55	38 015,04	
5	05-08-028	Niegolewskich 28BC; 30AB	-305 216,28	83 790,00	-3,64
6	05-08-028	Niegolewskich-garaże	13 421,54	789,40	
7	06-02-035	Potockiej 35; Dmo. 42	-74 313,19	50 000,40	-1,49
8	07-07-005	Potworowskiego 5	-63 016,93	19 987,20	-3,15
9	08-17-003	Szanieckiej 3A	-115 857,72	29 188,80	-3,97
	09-01-004	Szanieckiej 4	-21 631,78	28 595,93	-0,76
11	10-13-003	Jeżycka 3/5; Mączna 2,4	-183 428,30	59 147,60	-3,10
12	11-10-009	Jeżycka 9/11; Mylna 58,60	-38 265,10	57 045,90	-0,67
13	12-18-054	Kościelna-Mylna	-82 807,55	159 324,00	-0,52
14	13-27-018	Dąbrowskiego 18	-142 037,48	63 147,50	-2,25
15	14-26-097	Dąbrowskiego 97	-264 509,92	97 868,58	-2,70
16	14-26-097	Dąbrowskiego 97-garaże	-3 656,58	4 540,80	-0,81
17	15-29-008	Jeżycka 8/10	-96 577,82	43 327,30	-2,23
18	16-30-001	Micki.1A; Poznań.53	299 859,25	38 170,73	
19	17-32-051	Poznańska 51	190 529,66	8 581,54	
20	17-32-051	Poznańska 51-garaże	12 041,61	0,00	
21	18-22-048	Jeżycka 48; Norwida 15,17,19	771 469,28	398 431,05	
22	18-22-048	Norwida I,II -garaże	23 841,44	1 832,88	
23	19-33-000	Norwida- garaże	5 319,06	708,12	
24	20-34-000	Barzyńskiego	12 740,49	1 728,00	
		OGÓLEM	1 164,53	1 239 042,63	

Wskaźniki finansowe i ekonomiczne

Prezentowana analiza wskaźnikowa jest rozwinięciem analizy wstępnej sprawozdania finansowego, i oparta została na kluczowych wskaźnikach przedstawiających relacje wielkości finansowych w obszarze struktury kapitałowo-majątkowej Spółdzielni, płynności, sprawności działania oraz rentowności. W zestawianiu wskaźników, w celach informacyjnych, przytoczone zostały normatywy wskaźników, jednak analizując sytuację ekonomiczno-finansową należy uwzględnić, że normatywy te wyznaczone są dla ogółu przedsiębiorstw, zaś w poszczególnych branżach mogą się one znacząco różnić od tych wskazanych jako typowe lub bezpieczne. Należy również mieć na uwadze specyfikę i cel działalności Spółdzielni. Zgodnie ze Statutem celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie

samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Jako, że zysk nie jest głównym celem działalności Spółdzielni, wskaźniki rentowności, które dla oceny stanu sytuacji finansowej większości przedsiębiorstw są niezbędne, w tym przypadku nie zostaną uwzględnione.

Struktura kapitałowo-majątkowa

Wskaźniki struktury bilansu badają relacje pomiędzy poszczególnymi składnikami aktywów i pasywów oraz pozwalają na ocenę ich prawidłowości oraz trendów w poszczególnych okresach sprawozdawczych.

Zaprezentowane wskaźniki wskazują na duży udział w majątku jednostki aktywów trwałych. Na koniec 2017 r. aktywa trwałe stanowiły 87,99% wartości całego majątku Spółdzielni, jednak w ciągu ostatnich poddanych analizie 3 lat, na skutek stałego procesu wyodrębnień, ich udział nieznacznie, lecz systematycznie spada, co prezentuje wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze.

Przedstawione wskaźniki wskazują, że aktywa netto podobnie jak i całkowita wartość bilansowa majątku na przestrzeni ostatnich 3 lat systematycznie spada. Jest to wynikiem dokonywanych w ostatnich latach przekształceń własności spółdzielczych w odrębną własność. Spadek wartości majątku świadczy również o tym, że skala wyodrębnień oraz dokonywane odpisy umorzeniowe są wyższe niż dokonywane przez Spółdzielnię inwestycje.

Tabela wskaźników

lp	Wstępna analiza bilansu	Wskaźnik bezpieczny	miernik	okres		
				2015	2016	2017
1	Złota reguła bilansowania $\frac{(\text{kapitały własne} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	102,15%	102,46%	102,51%
2	Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$	40-80	procent	76,58%	71,48%	81,05%
3	Złota reguła finansowania $\frac{\text{kapitał własne} \times 100}{\text{kapitał obcy}}$	powyżej 100	procent	1 298,13	1 556,60	920,12
4	Wartość bilansowa jednostki aktywa ogółem – zobowiązania ogółem	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	39.181,30	38.704,50	38.220,10
5	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-50	procent	91,23%	91,71%	87,99%

Uwagę zwraca **wskaźnik „Złotej reguły bilansowania”**, gdyż wskaźnik wyższy od 100 sygnalizuje prawidłowość sfinansowania aktywów trwałych kapitałami własnymi i sprzyja utrzymaniu równowagi finansowej jednostki, co potwierdza także **wskaźnik „Złotej reguły finansowania”**, gdyż zobowiązania jednostki nie przekraczają połowy kapitałów własnych, czyli nie wpływają na osłabienie płynności finansowej jednostki.

Odnotowania wymaga także wskaźnik „Wyposażenia jednostki w środki trwałe”, który wynosi 87,99% aktywów.

Ip	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	okres		
				2015	2016	2017
Wskaźniki płynności finansowej (z uwzględnieniem funduszy specjalnych i RMK)						
1	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia – bieżący $\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterm.} + \text{fundusze specj.} + \text{RMK}}$	1,2-2,0	krotność	1,14	1,29	0,87
2	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia – szybki $\frac{\text{Aktywa obrotowe} - \text{zapasy} - \text{RMK czynne}}{\text{Zobowiązania krótkoterm.} + \text{fund. specj.} + \text{RMK}}$	1,0	krotność	1,13	1,28	0,87
3	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia – natychmiastowy $\frac{\text{Inwestycje krótkoterminowe}}{\text{Zobowiązania krótkoterm.} + \text{fund. specj.} + \text{RMK}}$	0,1-0,2	krotność	0,71	0,77	0,34
4	Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej $\frac{\text{Należności z tyt. dostaw i usług}}{\text{Zobowiązania z tyt. dostaw i usług}}$	1,0	krotność	1,03	0,98	1,08

Wskaźnik płynności finansowej I stopnia – bieżący, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych. Niski poziom wskaźnika może oznaczać, że spółdzielnia ma lub w najbliższej przyszłości może mieć kłopoty z terminowym regulowaniem zobowiązań, pomimo, że nie stwierdzono w jednostce istotnych zakłóceń w terminowym regulowaniu wymagalnych zobowiązań (potwierdzeniem jest to, że w roku 2017 nie naliczono i nie odprowadzono odsetek od zaległości podatkowych).

Wskaźnik płynności finansowej II stopnia (quick ratio) - za jego wartość wzorcową przyjmuje się 1,0. Oznacza to, że spółdzielnia jest w stanie pokryć wszystkie swoje zobowiązania bieżące przy pomocy płynnych aktywów finansowych. W praktyce poziom 1 jest rzadko spotykany, dlatego za satysfakcjonujący uważa się poziom od 1 do 1,2. Poziom wyższy niż 1,5 może świadczyć o nadpłynności, czyli nieprodukcyjnym akumulowaniu środków pieniężnych lub o nadmiernym kredytowaniu klientów. Poziom wskaźnika poniżej 0,8 informuje zwykle o trudnościach płatniczych firmy. Może to spowodować w przyszłości kłopoty z pozyskaniem kredytu.

Wskaźnik handlowej zdolności rozliczeniowej wynoszący 1,08 sygnalizuje, że wszystkie zobowiązania wobec dostawców mają pokrycie w należnościach od odbiorców.

Wskaźniki sprawności działania (rotacji)

Do oceny sprawności działania Spółdzielni wykorzystane zostały wskaźniki rotacji należności, zapasów i zobowiązań. Wskaźniki wyliczone zostały, jako średnioroczny stan poszczególnych składników aktywów i pasywów w relacji do osiągniętych w danym roku przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Wskaźnik rotacji należności dla 2017 r. wyniósł 24 dni, zaś na przestrzeni ostatnich trzech lat utrzymuje się na średnim poziomie 22 dni.

Wskaźnik rotacji zobowiązań w 2017 r. wyniósł 41 dni i zmniejszył się w stosunku do roku ubiegłego o 15 dni.

lp	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	okres		
				2015	2016	2017
Wskaźniki rotacji (obrotowość)				2015	2016	2017
1	<p align="center">Spływ należności (w dniach)</p> $\frac{\text{Należności z tyt. dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}$	Ilość dni	W dniach	22	21	24
2	<p align="center">Splata zobowiązań (w dniach)</p> $\frac{\text{Średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{Przychody netto ze sprzedaży produkt., towarów i materiałów}}$	Ilość dni	W dniach	64	56	41

Wskaźnik rotacji zobowiązań wynosi 41 dni i jak widać na poniższym zestawieniu wskaźnik ten systematycznie spada na przestrzeni ostatnich trzech lat.

lp	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	okres		
				2015	2016	2017
Wskaźniki rotacji (obrotowość)				2015	2016	2017
1	<p align="center">Produktywność aktywów</p> $\frac{\text{Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów}}{\text{Aktywa ogółem}}$	2,0	W zł	0,16	0,17	0,16
2	<p align="center">Wydajność pracy</p> $\frac{\text{Przychody netto ze sprzedaży produkt., towarów i materiałów}}{\text{Przeciętne zatrudnienie (w etatach)}}$	Wskaźnik wzrostowy	typ zł	259,04	273,94	269,45

Pozostałe wskaźniki gospodarowania zasobami

Wskaźnik produktywności aktywów służy do oceny efektywności gospodarowania majątkiem. Wskaźnik ten wynosi 0,16 i informuje, że 1 zł zaangażowanego majątku przysporzył 0,16 zł przychodów. Uwzględniając specyfikę spółdzielni, wskazuje – na wysoką majątkochłonność przypadająca na poziom osiągniętej sprzedaży. Im większa wartość tego wskaźnika tym lepiej to świadczy o zarządzaniu spółdzielnią. Oceny tego wskaźnika należy zawsze dokonywać porównując jego poziom z innymi spółdzielniami - pozwoli to na szybkie znalezienie spółdzielni, która najlepiej gospodaruje całym majątkiem.

W 2017 r. na 1 zatrudnionego przypadło 26 945 zł przychodu i wskaźnik ten utrzymuje się na podobnym poziomie.

PODSUMOWANIE

Powyższe Sprawozdanie Zarządu zostało sporządzone przez aktualny Zarząd w oparciu o dane, które uzyskaliśmy od służb księgowych Spółdzielni i we współpracy z wszystkimi pracownikami, którzy służyli swoją wiedzą i doświadczeniem przy opracowywaniu tego Sprawozdania.

W oparciu o te dane i informacje należy przyjąć, że w 2017 roku były Zarząd zajmował się głównie eksploatacją istniejących zasobów oraz prowadził działania mające na celu uregulowanie własności gruntów na osiedlu Norwida oraz szereg spraw sądowych dotyczących służebności drogi przejazdu. Ważnym elementem działań Zarządu była windykacja należności.

W dużej mierze działalność Spółdzielni ograniczona jest warunkami zewnętrznymi, na które nie ma ona żadnego wpływu, np. sytuacja finansowa i materialna członków, zatrudnienie na umowach śmieciowych itp. Mimo nieregularnych wpływów z tytułu opłat czynszu w Spółdzielni nie wystąpił brak płynności finansowej, a wszystkie zobowiązania regulowane były terminowo. Zarząd Spółdzielni realizował zadania postawione przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie w oparciu o unormowania wewnętrzne Spółdzielni uchwalone na podstawie obowiązujących ustaw i przez upoważnione statutowo organy.

Zarząd składa podziękowania wszystkim mieszkańcom, a szczególnie tym, którzy dzielili się z nami cennymi uwagami, opiniami i potrafili mieć niekiedy inne zdanie, aby w ostateczności doprowadzić do zadowalającego wszystkich kompromisu.

Podziękowania składamy Radzie Nadzorczej, której członkowie na posiedzeniach plenarnych realizowali statutowe funkcje nadzorczo-kontrolne.

W dalszym ciągu w naszej pracy będziemy kładli nacisk na rozwijanie komunikacji z członkami i mieszkańcami. Realizacja Państwa oczekiwań powiązana z poprawą jakości obsługi, podnoszeniem umiejętności zawodowych służb oraz szeroka komunikacja będą priorytetami w naszym działaniu. Proponowane Kierunku rozwoju są wskazaniem działań, które winny być zrealizowane, aby potrzeby mieszkaniowe wraz z innymi potrzebami zostały w NASZEJ SPÓŁDZIELNI osiągnięte.