

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„MEDYK”  
UL. UŁANÓW 25  
20-554 LUBLIN**

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**„MEDYK”**

**W 2015 ROKU**

**Marzec 2016 r.**

## 1. INFORMACJE OGÓLNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „MEDYK” w Lublinie powstała w 1982 roku i działa w oparciu o Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. oraz ustawę Prawo Spółdzielcze (z późn. zm.), które to przepisy określają odrębność spółdzielni mieszkaniowych w stosunku do innych jednostek gospodarczych.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest budownictwo mieszkaniowe oraz obsługa nieruchomości, a według Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) – zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi, a w szczególności zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych, kulturalnych wynikających z zamieszkania w zasobach Spółdzielni.

Podstawowe wielkości charakteryzujące Spółdzielnię Mieszkaniową „MEDYK” w Lublinie w 2015 roku przedstawiają się następująco (stan na 31.12.2015 r.):

• liczba budynków mieszkalnych	8
• liczba budynków usługowych	1
• ilość mieszkań	310
• ilość garaży	162
• ilość lokali użytkowych	4
• ilość pomieszczeń gospodarczych	8
• ilość miejsc postojowych (opłacanych)	1
<b>razem liczba lokali</b>	<b>485</b>
<b>(w tym wyodrębnionych)</b>	<b>151</b>
• liczba członków figurujących w rejestrze	331
• łączna powierzchnia mieszkalna	23.702,70 m <sup>2</sup>
• średni stan zatrudnienia	7,00 etatu
• przychody ze sprzedaży produktów	1.740 197,97 zł.
• fundusz własny Spółdzielni	14 762 863,50 zł.

i był niższy od roku ubiegłego o 230 361,82 zł. co odzwierciedla wartość umorzenia budynków oraz gruntów w wieczystym użytkowaniu.

W okresie sprawozdawczym, Zarząd Spółdzielni działał w następującym składzie:

Prezes Zarządu – Andrzej Rumiński od 21.11.2013 r.

Zastępca Prezesa Zarządu – Stanisław Artymiak od 05-07-2012 r. do 09-07-2015 r.

Członek Zarządu – Zbigniew Kucharczyk od 26.09.2013 r. do 09-07-2015 r.

Członek Zarządu – Marek Lesiak od 09-07-2015 r.

Członek Zarządu - Luiza Skrzek od 09-07-2015 r.

W okresie sprawozdawczym tj. od 01.01.2015 r. do 31.12.2015 r. Zarząd odbył 12 protokołowanych posiedzeń. W sprawach bieżącej działalności Zarząd działał kolegialnie, podejmując decyzje w formie uchwał i zarządzeń. Na co dzień poszczególne jego członkowie załatwiali sprawy zgodnie z zasadą kompetencyjności. Działalność Zarządu w okresie sprawozdawczym dotyczyła głównie wykonywania obowiązków statutowych, realizowania uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz realizacji zadań określonych w rocznych planach gospodarczo – finansowych i innych zatwierdzonych przez organy Spółdzielni.

Zgodnie z ustawowym obowiązkiem Zarząd zwołał coroczne Walne Zgromadzenia Członków Spółdzielni w dniu 17-06-2015 r. r., na którym między innymi zatwierdzono sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2014 r.

## **2. DZIAŁANIA ZARZĄDU W ZAKRESIE BIEŻĄCEJ EKSPLOATACJI.**

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi w okresie sprawozdawczym obejmowała między innymi takie zagadnienia jak:

### **1. eksploatacja podstawowa (mieszkania, garaże, lokale użytkowe), tj.:**

- zawieranie umów z przedsiębiorstwami komunalnymi na zakup mediów i obsługę Spółdzielni,
- sprawowanie kontroli nad prawidłową działalnością w zakresie eksploatacji i konserwacji bieżącej,
- rozliczanie usług,
- zawieranie umów z użytkownikami lokali usługowych,
- rejestrowanie i rozliczanie energii cieplnej, elektrycznej, gazu, wody,
- windykacja należności;

### **2. remonty i konserwacja bieżąca zasobów mieszkaniowych tj.:**

- sprawowanie kontroli nad prawidłowym działaniem urządzeń grzewczych i pomiarowych,
- konserwacja instalacji wodno - kanalizacyjnej
- konserwacja zieleni,
- zlecenie wykonania prac remontowych wybranym wykonawcom;

### **3. utrzymanie dróg, chodników i powierzchni wspólnych tj.:**

- utrzymanie porządku na drogach, chodnikach, trawnikach przez gospodarzy rejonów zatrudnionych w Spółdzielni,
- utrzymanie porządku w altanach śmietnikowych,
- utrzymanie porządku w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytku.

## **3. WYKONANE ROBOTY W 2015 ROKU W RAMACH FUNDUSZU REMONTOWEGO.**

Ułanów 13

- remont budynku (wartość prac 89 107,05 zł)
- Przeprowadzone prace remontowe obejmowały następujący zakres prac:
- przygotowanie i tynkowanie ścian 30 009,98
  - materiały budowlane 18810,34 zł
  - remont łazienki 8214,26 zł
  - odgrzybianie ścian i podłóg 2317,8 zł
  - instalacja wodna i sanitarna 2419,3 zł
  - malowanie 3248 zł
  - wykonanie posadzek 10665,02 zł
  - położenie gresu technicznego 8272,35 zł



- montaż ciepłomierza 3000 zł
- naprawa i uszczelnienie połączenia dachowej 1900 zł

Ponadto wykonano projekt oraz nowe instalacje elektryczne wraz ze skrzynką rozdzielczą na podstawie opracowanej dokumentacji projektowej w wartości 17 024,98 zł, które zwiększyły wartość budynku.

#### Ułanów 15

- czyszczenie pionów kanalizacyjnych (wartość prac 345,60 zł)
- roboty dodatkowe przy wymianie wodomierzy (wartość prac 341,93 zł)

#### Ułanów 17

- czyszczenie pionów kanalizacyjnych (wartość prac 864 zł)
- roboty dodatkowe przy wymianie wodomierzy (wartość prac 905,08 zł)
- remont klatek schodowych (wartość prac 10 126,66 zł)
- wymiana desek balkonowych (wartość prac 511,44 zł)

#### Ułanów 19

- ocieplenie ścian i remont balkonów (wartość prac 50 041,67 zł)
- czyszczenie pionów kanalizacyjnych (wartość prac 864 zł)
- roboty dodatkowe przy wymianie wodomierzy (wartość prac 80,70 zł)

#### Ułanów 21

- ocieplenie cokołów (wartość prac 1 903,56 zł)
- czyszczenie pionów kanalizacyjnych (wartość prac 691,20 zł)
- roboty dodatkowe przy wymianie wodomierzy (wartość prac 322,92 zł)

#### Ułanów 23

- remont chodnika od parkingu do ul. Ułanów (wartość prac 7543,3 zł)
- wymiana drzwi wewnętrznych (wartość prac 1646,82 zł)
- remont murka oporowego (wartość prac 1040,61 zł)
- remont 3 kominów (wartość prac 4 100 zł)
- czyszczenie pionów kanalizacyjnych (wartość prac 864 zł)
- roboty dodatkowe przy wymianie wodomierzy (wartość prac 953,92 zł)

#### Ułanów 25

- odgrzybianie piwnic i mieszkania (wartość prac 861 zł)
- naprawa daszku i tarasu ul.25/30 (wartość prac 2 516,40 zł)
- remont balkonu 25/52 (wartość prac 2506,14 zł)
- roboty dodatkowe przy wymianie wodomierzy (wartość prac 20,17 zł)

#### Ułanów 27

- ocieplenie ścian do balkonów (wartość prac 24 484,36 zł)
- remont wiatrolapu kl. I wnioszek WZ (wartość prac 4551,00 zł)
- remont podjazdu do garażu (wartość prac 2275,50 zł)
- naprawa lukarny 27/8 (wartość prac 2232,60 zł)
- roboty dodatkowe przy wymianie wodomierzy (wartość prac 24,84 zł)



Ułanów 29

- remont wentylacji i kominów (wartość prac 12 287,60 zł)
- zakup i montaż pompy cw 29/15 (wartość prac 695,19 zł)

Na prace remontowe wydano kwotę 233 142,94 zł.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2015 r. w skali całej Spółdzielni wynosi 315 260,74 zł (w tym: fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości wynosi 111 442,74 zł, fundusz remontowy mienia 1592,15 zł.). Wyodrębnione środki na finansowanie remontów tzw. fundusz pożyczkowy 100 050,57 zł Środki funduszu remontowego są gromadzone i wydatkowane w ramach poszczególnych nieruchomości (budynków).

W 2015 roku w ramach poprawy bezpieczeństwa zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni wykonywano obowiązkowe przeglądy wentylacji i instalacji gazowych, przegląd budowlany. W wyniku tych działań usunięto wszelkie stwierdzone usterki gazowe oraz część usterek wentylacyjnych. Z uwagi na stwierdzenie szeregu skomplikowanych przypadków, prace mające na celu usprawnienie wentylacji są prowadzone nadal.

#### **4. DZIAŁANIA ZARZĄDU W ZAKRESIE WYDZIELENIA ODREBNYCH WŁASNOŚCI LOKALI.**

W roku 2015 nie były podpisywane akty notarialne dotyczące wyodrębnień lokali mieszkalnych.

#### **5. REALIZACJA WNIOSKÓW Z WALNEGO ZGROMADZENIA.**

Wykaz wniosków, które zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie Członków SM „MEDYK” w Lublinie w dniu 17-06-2015 r.

**Wniosek nr 1 – dotyczy usunięcia przyczyn powstania zagrzybienia w mieszkaniu nr 1 położonego w budynku Ułanów 25**

Został przeprowadzona powtórna ekspertyza budowlana przez inspektora Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Lublinie. Jednocześnie została zasięgnięta rada co do tzw. suchych tynków wewnątrz mieszkania. Tynki te mają za zadanie podniesienie temperatury ściany w związku z tym wykluczają punkt powstawania rosy. Termin realizacji przewidziano na okres letni 2016 r. ze względu na warunki pogodowe. Wcześniejsze docieplenie miałyby się z celem, ponieważ cena byłaby wyższa.

**Wniosek nr 2 – dotyczy zmiany regulaminu Spółdzielni w zakresie konieczności utrzymania porządku na klatkach schodowych i wynoszenia nieczystości**

Regulamin nie został zmieniony, ponieważ zawiera wszystkie postanowienia dotyczące utrzymania porządku na klatkach schodowych.

Regulamin nie został zmieniony, ponieważ zawiera wszystkie postanowienia dotyczące utrzymania porządku na klatkach schodowych.

**Wniosek nr 3 – ustalenia miejsca zakazu parkowania przy budynku Ułanów 23 od garażu nr 7 do skrzyżowania**

Rozwiązano problem poprzez nasadzeni krzewów ozdobnych.

**Wniosek nr 4 – dotyczy budynku Ułanów 17: wymiana opaski wokół budynku, dokończenie remontu kominów, wymiana rynien na długości garaży, wykonania remontu balkony nr 20 tzw. podsufitki**

Wymiana opaski jest konieczna fragmentarycznie wniosek nie został zrealizowany z powodu braku fundusz. Remonty kominów nie były uzasadnione merytorycznie. Odpis na fundusz remontowy w garażach wynosi w 469,8 zł w roku te środki nie pozwalają na wykonanie wielu prac. Zarząd otrzymał zgłoszenia o przeciekających dachach w garażach i to w pierwszej kolejności będzie realizowane. Remont balkonu był przeprowadzony w ramach funduszu remontowego, okres gwarancji już upłynął, a remonty przestrzeni balkonowych należą do mieszkańca.

**6. INNE DZIAŁANIA ZARZĄDU W 2015 R.**

Zarząd SM Medyk działając na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia SM Medyk nr 10/2014 z dnia 12-06-2014 r. złożył wnioski do Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Lublinie na uzyskanie pożyczki na termomodernizację budynków mieszkalnych. Wnioski dotyczą termomodernizacji w budynkach nr 15,17,19,21,23,27 i 29. Pismem z dnia 29-02-2016 r. Zarząd WFOŚiGW w Lublinie poinformował, że zadania określone we wnioskach zostały wprowadzone na „listę zadań przewidzianych do dofinansowania w formie pożyczki przez WFOŚiGW w Lublinie na rok 2016” zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą WFOŚiGW w Lublinie w dniu 26 lutego 2016 r.

Działając zgodnie z uchwałą RN SM Medyk nr 4/2016 z dnia 31-03-2016 r. Zarząd otrzymał zgodę na przeznaczenie środków z funduszu pożyczkowego do kwoty 17000 zł na przeprowadzenie audytu energetycznego. Przeprowadzono wybór ofert. Komisja przetargowa wybrała firmę do przeprowadzenia audytu energetycznego.

**7. ZADANIA DO WYKONANIA W 2016 ROKU.**

W ramach środków funduszu remontowego w 2015 roku w zasobach SM „MEDYK” w Lublinie przeprowadzone zostaną następujące prace:

- kontynuacja ocieplenia fragmentów ścian najbardziej narażonych na przemarzanie,
- remonty balkonów,
- inne drobne prace.

Szczegółowy zakres prac remontowych stanowi załącznik do Uchwały Nr 2/2016 Rady Nadzorczej z dnia 17.03.2015 r. i jest do wglądu w biurze Spółdzielni. Plan prac

AM L - [signature]

remontowych wywieszony jest również na tablicy ogłoszeń w biurze Sp-ni.  
Plan prac remontowych na 2016 rok został sporządzony przy uwzględnieniu obowiązującej stawki na fundusz remontowy.

### AKTUALNA I PRZEWIDYWANA SYTUACJA FINANSOWA SM „MEDYK” W LUBLINIE.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” w Lublinie zgodnie z obowiązującymi przepisami przedstawia sprawozdanie finansowe za 2015 rok, które obejmuje:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
2. Bilans.
3. Rachunek zysków i strat.
4. Informacja dodatkowa.

Dodatkowo Zarząd przedstawia część finansową do sprawozdania z działalności Zarządu SM „MEDYK”, która w sposób szczegółowy obrazuje sytuację finansową Spółdzielni na dzień 31.12.2015 r.

Przedkładając powyższe Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” w Lublinie prosi o zatwierdzenie sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2015.

ZARZĄD  
PREZES ZARZĄDU

*Andrzej Rumiński*  
.....  
CZŁONEK ZARZĄDU

*Marek Lesiak*  
.....  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
CZŁONEK ZARZĄDU

*Lidia Krzek*  
.....

**CZĘŚĆ FINANSOWA DO SPRAWOZDANIA ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MEDYK”  
Z DZIAŁALNOŚCI W 2015 r.**

Niniejsze opracowanie obejmuje następujące zagadnienia:

- analiza sprawozdania finansowego SM „MEDYK” w latach 2014 - 2015,
- analiza wykonania planu kosztów i opłat w 2015 roku,
- analiza płynności finansowej,
- ocena wyniku finansowego,

**1. Analiza sprawozdania finansowego w latach 2014 - 2015**

Rok sprawozdawczy 2015 zamyka się bilansem 15 594 190,82 zł po stronie aktywów i pasywów. Struktura aktywów i pasywów w roku 2014 została przedstawiona w tabelach nr 1 i 2.

**Tabela 1. Struktura aktywów w 2015 roku.**

AKTYWA	Stan na 01.01.2015r. (w zł.)	Wskaźnik struktury w 100%	Stan na 31.12.2015r. (w zł.)	Wskaźnik struktury w 100 %	Procent przyrostu (poz.4/poz.2)
1	2	3	4	5	6
<b>AKTYWA TRWAŁE</b>	<b>14 895 618,02</b>	<b>95,52%</b>	<b>14 673 144,61</b>	<b>94,80%</b>	<b>-1,49%</b>
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-
Grunty	4 679 579,08	30,01%	4 664 180,68	30,13%	-0,33%
Budynki, lokale i obiekty inż. lądowej i wodnej	10 139 236,55	65,02%	9 961 410,42	64,36%	-1,75%
Inne środki trwałe	48 153,62	0,31%	47 353,51	0,31%	-1,66%
Odsetki skapitalizowane	28 448,77	0,18%	0,00	0,00%	-100,00%
Udziały	200,00	0,00%	200,00	0,00%	0,00%
<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>698 572,80</b>	<b>4,48%</b>	<b>805 524,62</b>	<b>5,20%</b>	<b>15,31%</b>
Zaliczki na dostawy	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-
Należności z tyt. dostaw i usług	170 535,69	1,09%	251 554,88	1,63%	47,51%
Należności z tyt. podatków, dotacji, ceł, ubezpie. społ. i zdr.	63,86	0,00%	2 475,24	0,02%	3776,04%
Inne należności	18 869,79	0,12%	4 346,90	0,03%	-76,96%
Należności dochodzone na drodze sądowej	1 926,88	0,01%	1 926,88	0,01%	100,00%
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	506 360,28	3,25%	532 147,69	3,44%	5,09%
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	816,30	0,01%	13 073,03	0,08%	1501,50%
<b>RAZEM AKTYWA</b>	<b>15 594 190,82</b>	<b>100,00%</b>	<b>15 478 669,23</b>	<b>100,00%</b>	<b>-0,74%</b>

**Tabela 2. Struktura pasywów w 2015 roku.**

PASYWA	Stan na 01.01.2015r. (w zł.)	Wskaźnik struktury w 100 %	Stan na 31.12.2015r. (w zł.)	Wskaźnik struktury w 100 %	Procent przyrostu (poz.4/poz.2)
1	2	3	4	5	6
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>	<b>14 993 180,32</b>	<b>96,47%</b>	<b>14 762 863,50</b>	<b>95,37%</b>	<b>-1,54%</b>
Kapitał (fundusz) podstawowy	12 229 688,47	78,69%	12 021 031,43	77,66%	-1,71%
Należne wpłaty na kapitał podstawowy (włk ujemna)	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	2 332 091,24	15,01%	2 332 091,24	15,07%	0,00%
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	412 265,52	2,65%	396 919,32	2,56%	-3,72%
Zysk netto	19 135,09	0,12%	12 821,51	0,08%	-
<b>ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>547 439,41</b>	<b>3,52%</b>	<b>715 805,73</b>	<b>4,41%</b>	<b>30,76%</b>
Kredyty i pożyczki długoterminowe	28 448,77	0,18%	0,00	0,00%	-100,00%
Inne zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-
Zobowiązania z tyt. dostaw i usług	158 405,87	1,02%	196 812,61	1,07%	24,25%
Zaliczki otrzymane na dostawy	162 125,43	1,04%	174 077,93	1,12%	7,37%
Zobowiązania z tyt. podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	11 385,00	0,07%	11 525,73	0,07%	1,24%
Inne zobowiązania krótkoterminowe	10 589,98	0,07%	13 901,83	0,09%	31,27%
Fundusze specjalne	77 287,77	0,50%	232 703,65	1,50%	201,09%
Rozliczenia międzyokresowe	99 196,59	0,64%	86 783,98	0,56%	-12,51%
<b>SUMA PASYWÓW</b>	<b>15 540 619,73</b>	<b>100,00%</b>	<b>15 478 669,23</b>	<b>100,00%</b>	<b>-0,40%</b>

Struktura kosztów i przychodów została przedstawiona w tabeli 3.

**Tabela 3. Struktura kosztów i przychodów w latach 2014 - 2015.**

Wyszczególnienie kosztów	Stan w 2014r. (w zł.)	Wskaźnik struktury w 100%	Stan w 2015r. (w zł.)	Wskaźnik struktury w 100%	Procent przyrostu (poz4/poz2)
1	2	3	4	5	6
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	1 655 307,34	99,03%	1 700 175,55	98,64%	2,71%
Przychody netto ze sprzedaży produktów	1 740 197,97	104,11%	1 770 727,43	102,74%	1,75%
Zmiana stanu produktów	-84 890,63	-5,08%	-70 551,88	-4,09%	-16,89%
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-
Koszty działalności operacyjnej	1 646 156,14	99,90%	1 701 643,10	99,64%	3,37%
Amortyzacja	20 572,46	1,25%	11 097,53	0,65%	-46,06%
Zużycie materiałów i energii	893 221,75	54,20%	906 364,86	53,07%	1,47%
Usługi obce	141 818,29	8,61%	141 969,73	8,31%	0,11%
Podatki i opłaty	56 734,80	3,44%	58 316,70	3,41%	2,79%
Wynagrodzenia	235 814,77	14,31%	255 735,17	14,98%	8,45%
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	57 017,20	3,46%	59 203,62	3,47%	3,83%
Pozostałe koszty rodzajowe	240 976,87	14,62%	268 955,49	15,75%	11,61%
<b>ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY</b>	<b>9 151,20</b>	<b>0,55%</b>	<b>-1 467,55</b>	<b>-0,09%</b>	<b>-116,04%</b>
Pozostałe przychody operacyjne	5 129,75	0,31%	14 785,71	0,86%	188,23%
Pozostałe koszty operacyjne	1 649,38	0,10%	6 099,00	0,36%	269,78%
<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ</b>	<b>12 631,57</b>	<b>-</b>	<b>7 219,16</b>	<b>-</b>	<b>-42,85%</b>
Przychody finansowe (odsetki)	11 070,02	0,66%	8 610,88	0,50%	-22,21%
Koszty finansowe	77,50	0,00%	0,53	0,00%	-
<b>ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ</b>	<b>23 624,09</b>	<b>-</b>	<b>15 829,51</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ZYSK (STRATA) BRUTTO</b>	<b>23 624,09</b>	<b>-</b>	<b>15 829,51</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RAZEM PRZYCHODY</b>	<b>1 671 507,11</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 723 572,14</b>	<b>100,00%</b>	<b>3,11%</b>
<b>RAZEM KOSZTY</b>	<b>1 647 883,02</b>	<b>100,00%</b>	<b>1 707 742,10</b>	<b>100,00%</b>	<b>3,63%</b>
PODATEK DOCHODOWY	4 489,00	-	3 008,00	-	-32,99%
<b>ZYSK (STRATA) NETTO</b>	<b>19 135,09</b>	<b>-</b>	<b>12 821,51</b>	<b>-</b>	<b>-32,99%</b>

## 2. Analiza wykonania planu kosztów w 2015 roku.

Tabela 1 . Koszty eksploatacji podstawowej.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2015 rok	Korekta	Wykonanie na 31-12-2015	%
<b>I.</b>	<b>KOSZTY ZARZĄDU</b>	<b>232 400,00</b>	<b>232 400,00</b>	<b>224 275,07</b>	<b>96,50</b>
1	Wynagrodzenia-umowy o pracę, wynajem pracowników	148 200,00	148 200,00	145 392,91	98,11
2	Składki ZUS od umów o pracę	30 200,00	30 200,00	28 916,95	95,75
3	Świadczenia urlopowe	4 400,00	4 400,00	4 375,72	99,45
4	Szkolenia pracowników	500,00	500,00	479,70	95,94
5	Pozostałe świadczenia na rzecz pracowników (woda, badania)	900,00	900,00	265,68	29,52
6	Materiały biurowe, fachowe czasopisma, inne	4 500,00	4 500,00	4 215,61	93,68
7	Usługi telefoniczne i xero	2 200,00	2 200,00	1 843,54	83,80
8	Obsługa prawna spółdzielni	16 000,00	16 000,00	16 235,00	101,47
9	Opłaty i prowizje bankowe	1 500,00	2 100,00	1 505,25	71,68
10	Krajowe podróże służbowe(ryczałt sam.)	5 500,00	5 500,00	4 877,22	88,68
11	Amortyzacja(środki trwałe i wnp)	2 000,00	2 000,00	1 585,57	79,28
12	Lustracja pełna	8 000,00	7 400,00	7 380,00	99,73
13	<b>Pozostałe koszty GZM:</b>	<b>8 500,00</b>	<b>8 500,00</b>	<b>7 201,92</b>	<b>84,73</b>
13a	Opłaty pocztowe i skl. członkowskie	2 500,00	2 500,00	1 966,50	78,66
13b	Usługi informatyczne	2 500,00	2 500,00	2 157,42	86,30
13c	Pozostałe usług obce (ogłoszenia prasowe, bilingi)	3 500,00	3 500,00	3 078,00	87,94
<b>II.</b>	<b>KOSZTY EKSPLOATACJI NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>96 200,00</b>	<b>96 200,00</b>	<b>85 366,84</b>	<b>88,74</b>
1	Wynagrodzenia-umowy o pracę (gospodarze rejonów) wynajem pracowników	58 000,00	58 000,00	56 219,85	96,93
2	Wynagrodzenia - um. zlecenia, o dzieło	0,00	0,00	0,00	
3	Składki ZUS od umów o pracę	11 500,00	11 500,00	11 051,72	96,10
4	Świadczenia urlopowe	2 200,00	2 200,00	2 187,86	99,45
5	Pozostałe świadczenia na rzecz pracowników (woda, badania, odzież robocza, śr. czystości)	3 000,00	3 000,00	1 493,94	49,80
6	<b>Materiały w tym:</b>	<b>7 500,00</b>	<b>7 500,00</b>	<b>3 388,01</b>	<b>45,17</b>
	materiały - utrzymanie czystości	2 500,00	2 500,00	218,41	8,74
	materiały - utrzymanie zieleni	3 500,00	3 500,00	2 618,66	74,82
	pozostałe materiały	1 500,00	1 500,00	550,94	36,73
7	<b>Usługi zewnętrzne w tym:</b>	<b>9 000,00</b>	<b>6 000,00</b>	<b>1 513,50</b>	<b>25,23</b>
	odśnieżanie	7 000,00	4 000,00	0,00	0,00
	usługi transportowe	0,00	0,00	0,00	
	pozostałe usługi zewnętrzne	2 000,00	2 000,00	1 513,50	75,68
8	Amortyzacja	5 000,00	8 000,00	9 511,96	118,90
	<b>RAZEM EKSPLOATACJA PODSTAWOWA (I+II)</b>	<b>328 600,00</b>	<b>328 600,00</b>	<b>309 641,91</b>	<b>94,23</b>

Tabela 2. Koszty konserwacji bieżącej i przeglądów.

<b>I</b>	<b>KONSERWCJA BIEŻĄCA I PRZEGLĄDY</b>	<b>102 800,00</b>	<b>102 800,00</b>	<b>88 873,26</b>	<b>86,45</b>
1	Wynagrodzenia- umowy o pracę (konserwator)	38 000,00	38 000,00	37 722,40	99,27
2	Wynagrodzenia - um. zlecenia, o dzieło (elektryk, inspektor ds.tech.)	11 000,00	11 000,00	12 200,00	110,91
3	Składki ZUS od umów o pracę	7 900,00	7 900,00	7 786,29	98,56
4	Świadczenia urlopowe	1 100,00	1 100,00	1 093,93	99,45
5	Pozostałe świadczenia na rzecz pracowników (woda, badania, odzież robocza ,śr. czystości)	1 200,00	1 200,00	729,77	60,81
6	Krajowe podróże służbowe(ryczałt sam.)	2 100,00	2 100,00	706,62	33,65
7	Materiały bieżąca konserwacja	15 000,00	15 000,00	9 463,62	63,09
8	<b>Usługi zewnętrzne w tym:</b>	<b>26 500,00</b>	<b>26 500,00</b>	<b>19 170,63</b>	<b>72,34</b>
7a	konserwacja co - LPEC	0,00	0,00	0,00	
7b	przeglądy	8 500,00	8 500,00	7 282,38	85,68
7c	prace naprawcze po przeglądach	4 000,00	4 000,00	4 005,97	100,15
7d	prace blacharsko - dekarские	5 000,00	5 000,00	0,00	0,00
7e	usuwanie nagłych awarii instalacji	4 000,00	4 000,00	4 355,51	108,89
7f	pozostałe usługi zewnętrzne (np. naprawa domofonów)	5 000,00	5 000,00	3 526,77	70,54
	<b>Razem konserwacja bieżąca i przeglądy</b>	<b>102 800,00</b>	<b>102 800,00</b>	<b>88 873,26</b>	<b>86,45</b>

Tabela 3. Koszty mienia Spółdzielni.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2015 rok	Wykonanie na 31-12-2015	%
	<b>Biuro, warsztat</b>			
1	koszty co, cw	4 800,00	5 229,00	108,94
2	energia elektryczna	2 700,00	3 392,54	125,65
3	woda zimna, ścieki, woda do podgrzania	1 000,00	704,89	70,49
4	utrzymanie czystości (sprzątanie biura, środki czystości)	6 000,00	5 781,27	96,35
5	podatek od nieruchomości	3 279,83	3 279,83	100,00
6	ubezpieczenia majątkowe	1 100,00	1 169,00	106,27
7	ochrona mienia	1 650,00	1 157,10	70,13
	<i>suma biuro, warsztat</i>	<i>20 529,83</i>	<i>20 713,63</i>	<i>100,90</i>
	<b>Wspólne nieruchomości gruntowe (drogi, chodniki, parkingi)</b>			
1	podatek od nieruchomości	4 272,50	4 272,48	100,00
2	wieczyste użytkowanie gruntów	11 240,14	11 240,14	100,00
	<i>suma nieruchomości gruntowe</i>	<i>15 512,64</i>	<i>15 512,62</i>	<i>100,00</i>
	<b>Lokale usługowe, grunty do dzierżawy</b>			
1	konserwacja bieżąca +opłaty	1 000,00	4 709,93	470,99
2	wieczyste użytkowanie gruntów	1 217,16	1 217,16	100,00
3	podatek od nieruchomości	4 245,04	4 253,85	100,21
	<i>suma lokale usługowe</i>	<i>6 462,20</i>	<i>10 180,94</i>	<i>157,55</i>
	<b>Razem koszty mienia</b>	<b>42 504,67</b>	<b>46 407,19</b>	<b>109,18</b>

Tabela 4. Pozostałe koszty dotyczące lokali.

Pozostałe koszty dotyczące lokali				
1	centralne ogrzewanie			
2	ciepła woda	460 000,00	409 152,54	88,95
3	energia elektryczna	230 000,00	207 349,34	90,15
4	woda zimna i ścieki	22 000,00	20 565,99	93,48
5	woda do podgrzania i ścieki	135 000,00	130 096,42	96,37
6	opłata abonamentowa za wodomierze	104 000,00	106 166,44	102,08
7	wywóz nieczystości	2 700,00	1 561,17	57,82
8	wieczysta dzierżawa	96 000,00	93 907,00	97,82
9	podatek od nieruchomości			
10	ubezpieczenie budynku	33 095,25	33 093,24	99,99
11	opłaty z rozliczenia co	11 530,00	11 530,00	100,00
12	fundusz remontowy ogólny	12 162,15	11 727,57	96,43
13	fundusz remontowy mienia	218 097,42	217 301,22	99,63
	<b>Razem pozostałe koszty dotyczące lokali</b>	<b>1 338 854,62</b>	<b>1 256 720,73</b>	<b>93,87</b>

### 3. Podstawowe wskaźniki ekonomiczno - finansowe.

Jednym z podstawowych zagadnień analizy sytuacji finansowej każdego przedsiębiorstwa jest **ocena zdolności płatniczej**. Przez zdolność płatniczą określaną również jako wypłacalność rozumie się możliwość terminowego regulowania wszystkich bieżących zobowiązań.

W celu określenia stopnia wypłacalności SM „MEDYK” obliczono **wskaźnik bieżącej płynności**, będący relacją:

$$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$$

**Wskaźnik bieżącej płynności w 2013 roku** kształtuje się następująco:

$$\frac{805\,328,79\ \text{zł}}{434\,526,30\ \text{zł}} = 1,85$$

**Wskaźnik bieżącej płynności w 2014 roku** kształtuje się następująco:

$$\frac{698\,572,80\ \text{zł}}{473\,365,14\ \text{zł}} = 1,47$$

**Wskaźnik bieżącej płynności w 2015 roku** kształtuje się następująco:

$$\frac{805\,524,62\ \text{zł}}{627\,021,75\ \text{zł}} = 1,28$$

Powyższy składnik kształtuje się na bezpiecznym poziomie tj. wyższym od jedności. Oznacza to, że w przypadku natychmiastowej wymagalności spłaty wszystkich zobowiązań bieżących, Spółdzielnia Mieszkaniowa „MEDYK” zamieniając posiadany majątek obrotowy na gotówkę byłaby w stanie uregulować swoje krótkoterminowe długi bez strat.

Chcąc otrzymać jeszcze bardziej dokładną informację na temat płynności finansowej można obliczyć **wskaźnik wysokiej płynności**, będący relacją:

$$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$$

**Wskaźnik wysokiej płynności w 2013 roku** kształtuje się na następującym poziomie:

$$\frac{631\ 924,27\ \text{zł}}{434\ 526,30\ \text{zł}} = 1,45$$

**Wskaźnik wysokiej płynności w 2014 roku** kształtuje się na następującym poziomie:

$$\frac{506\ 360,28\ \text{zł}}{473\ 365,14\ \text{zł}} = 1,07$$

**Wskaźnik wysokiej płynności w 2015 roku** kształtuje się na następującym poziomie:

$$\frac{532\ 147,69\ \text{zł.}}{629\ 021,75\ \text{zł.}} = 0,84.$$

Wysokość powyższego wskaźnika kształtuje się również na bezpiecznym poziomie. Oznacza to, że nawet w sytuacji pojawienia się problemów z szybkim upłynieniem zapasów oraz należności, poziom inwestycji krótkoterminowych (w przypadku SM „MEDYK” są to wyłącznie środki pieniężne w kasie i na rachunkach) jest wystarczający na pokrycie wszystkich bieżących zobowiązań.

W bilansie spółdzielni mieszkaniowych występują specyficzne pozycje typowe dla tego rodzaju jednostek gospodarczych, co może mieć bezpośredni wpływ na ocenę płynności finansowej. Są to między innymi należności z tyt. dostaw i usług, w tym należności z tyt. opłat eksploatacyjnych, które zazwyczaj nie są wpłacane do Spółdzielni w pełnej wysokości i w związku z powyższym do ustalenia stopnia wypłacalności SM „MEDYK” można przyjąć 50% wartości tych należności w 2015 roku będzie to kwota:  $50\% * 171\ 613,40\ \text{zł} = 85\ 806,70\ \text{zł}$ .  
Po uwzględnieniu powyższych uwarunkowań:

**wskaźnik bieżącej płynności w 2013 roku** będzie przedstawiał się następująco:

$$\frac{805\ 328,79\ \text{zł} - 62\ 710,80\ \text{zł}}{434\ 526,30\ \text{zł}} = \frac{742\ 617,99\ \text{zł}}{434\ 526,30\ \text{zł}} = 1,70$$

**wskaźnik bieżącej płynności w 2014 roku** będzie przedstawiał się następująco:

$$\frac{698\ 572,80\ \text{zł} - 68\ 158,27\ \text{zł}}{473\ 365,14\ \text{zł}} = \frac{630\ 414,53\ \text{zł}}{473\ 365,14\ \text{zł}} = 1,33$$

**wskaźnik bieżącej płynności w 2015 roku** będzie przedstawiał się następująco:

$$\frac{805\ 524,62\ \text{zł.} - 85\ 806,70\ \text{zł.}}{629\ 021,75\ \text{zł.}} = \frac{719\ 717,92\ \text{zł.}}{629\ 021,75\ \text{zł.}} = 1,14.$$

Powyższy wskaźnik jest wyższy od jedności, co jest kolejnym potwierdzeniem dobrej kondycji finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK”.

Uzupełnieniem powyższych obliczeń jest ustalenie **poziomu zaległości członków Spółdzielni w opłatach eksploatacyjnych w latach 2011 - 2012 - 2013 - 2014 - 2015:**

<u>2011 rok:</u>	zaległości	210.241,76 zł	
	-----	-----	= 10,04 %
	należne opłaty roczne	2 094 838,44 zł.	
<u>2012 rok:</u>	zaległości	267.279,11 zł	
	-----	-----	= 12,42 %
	należne opłaty roczne	2 151 439,28 zł.	
<u>2013 rok:</u>	zaległości	125 421,59 zł	
	-----	-----	= 5,84 %
	należne opłaty roczne	2 147 870,40 zł.	
<u>2014 rok:</u>	zaległości	136 316,54 zł	
	-----	-----	= 6,73 %
	należne opłaty roczne	2 025 991,54 zł.	
<u>2015 rok:</u>	zaległości	85 806,70 zł	
	-----	-----	= 4,42%
	należne opłaty roczne	1 938 860,05 zł.	

Windykacja należności prowadzona jest na bieżąco. W celu zmniejszenia zaległości czynszowych, Zarząd Spółdzielni wykonywał następujące działania dyscyplinujące dłużników:

- systematyczne doręczanie upomnień z wyznaczeniem terminu spłaty zaległości,
- doręczanie ostatecznego (przedsądowego) wezwania do zapłaty,
- kierowanie spraw do sądu i do komornika w celu wyegzekwowania zaległości,
- kierowanie dłużników do wpisania w Krajowym Rejestrze Dłużników.

Chcemy zaznaczyć, że w większości przypadków na stan obecnego zadłużenia wpływa brak regularnych wpłat przez członków Spółdzielni mających stałe obiektywne kłopoty finansowe.

Kolejnym istotnym zagadnieniem jest poziom zadłużenia SM „MEDYK”. W celu ustalenia powyższej wielkości oblicza się **wskaźnik ogólnego zadłużenia** będący relacją:

$$\frac{\text{zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$$

**Wskaźnik ogólnego zadłużenia w latach 2013 - 2015** kształtował się na następującym poziomie:

<u>2013 rok:</u>	653 218,36 zł	
	-----	= 0,040
	15 949 350,64 zł	
<u>2014 rok:</u>	601 010,50 zł	
	-----	= 0,040
	15 594 190,82 zł	
<u>2015 rok:</u>	715 805,73 zł.	
	-----	= 0,046.
	15 478 669,23 zł.	

Z obliczonych wskaźników ogólnego zadłużenia wyraźnie wynika, iż udział zobowiązań czyli kapitału obcego jest relatywnie niski. Świadczy to o wysokim zaangażowaniu kapitałów własnych i wysokim stopniu samofinansowania Spółdzielni, a tym samym bezpieczeństwie finansowym. Ponadto, powyższe wskaźniki w latach 2013 - 2015 wykazują tendencję stałą, co jest odzwierciedleniem systematycznego spłacania zaciągniętych zobowiązań.

#### 4. Ocena wyniku finansowego za rok 2015.

Wynik spółdzielni mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z powołanymi przepisami, różnica między kosztami a przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości danego roku obrotowego zwiększa odpowiednio koszty i przychody roku następnego.

Od 01.01.2007 r. w oparciu o art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów - z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi - są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych. W związku z powyższym, każda inna działalność prowadzona przez Spółdzielnię mieszkaniową niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, podlega opodatkowaniu. W przypadku Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” w Lublinie jest to wynajem lokali usługowych, pomieszczeń gospodarczych i dochody z tytułu uzyskanych odsetek bankowych.

Wynik na GZM **+70 551,88 zł.** (wykazywany w rachunku zysków i strat sporządzonym według wariantu porównawczego jako zmiana stanu produktów; zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna).  
Wynik z pozostałej działalności opodatkowanej netto **+12 821,51 zł** stanowi nadwyżkę bilansową.

Wynik bilansowy netto **83 373,39 zł.**

#### 5. Wnioski.

Niniejsze sprawozdanie z działalności Zarządu wraz z częścią finansową zostało sporządzone na bazie danych finansowych zawartych w sprawozdaniu finansowym za 2015 rok. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „MEDYK” za 2015 rok odzwierciedla w sposób rzetelny stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.

GLÓWNY KSIĘGOWY  
CZŁONEK ZARZĄDU

.....  
Lublin, 31 marca 2016-03-31 r.

CZŁONEK ZARZĄDU

Marek Lesiak

PRZES ZARZĄDU

Andrzej Rumiński