

**INFORMACJA FINANSOWA  
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI  
W 2015 ROKU**

Sprawozdanie obejmuje istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej w roku obrachunkowym.

Spółdzielnia była w dobrej kondycji finansowej, terminowo regulowała wszystkie zobowiązania, nie korzystała z żadnych kredytów.

Na podstawie danych liczbowych wykazanych w bilansie można ocenić stan majątku i funduszy własnych.

**I. Skrócony bilans Spółdzielni.**

wartości w tys. zł

Aktywa	Stan na 31.12.		Struktura		Dynamika
	2014	2015	2014	2015	2013 = 100
A. Aktywa trwałe	41.662	42.859	86,43	85,44	102,87
I. Wartości niematerialne i prawne	9	10	0,02	0,02	111,11
II. Rzeczowe aktywa trwałe	41.653	42.849	86,41	85,42	102,87
B. Aktywa obrotowe	6.539	7.304	13,57	14,56	111,70
I. Zapasy	-	-	-	-	-
II. Należności krótkotermin.	1.219	1.034	2,53	2,06	84,82
III. Środki pieniężne	5.250	5.964	10,89	11,89	113,60
IV. Krótkoterminowe rozlicz.międzyokresowe	70	306	0,15	0,61	437,14
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>48.201</b>	<b>50.163</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>104,07</b>
<b>Pasywa</b>					
A. Kapitał własny	44.284	45.114	91,87	89,93	101,87
I. Kapitał podstawowy	15.828	14.995	32,84	29,89	94,74
II. Kapitał (fundusz) zasobowy	26.975	29.043	55,96	57,90	107,66
III. Zysk netto	1.481	1.076	3,07	2,14	72,65
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3.917	5.049	8,13	10,07	128,90
I. Zobowiąz. długotermin.	101	177	0,21	0,35	175,25
II. Zobowiąz. krótkotermin.	3.792	4.848	7,87	9,67	127,85
III. Rozlicz. międzyokres.	24	24	0,05	0,05	100,00
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>48.201</b>	<b>50.163</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>104,07</b>

Suma aktywów i pasywów na 31.12.2015 r. wyniosła 50.163 tys. zł.

Na aktywa składają się: środki trwałe, należności krótkoterminowe, rozliczenia międzyokresowe.

Aktywa bilansu przedstawiają składniki majątku.

Majątek trwały i obrotowy jest sfinansowany funduszami własnymi.

Na pasywa składają się: fundusze, zysk netto, zobowiązania krótkoterminowe, długoterminowe.

Pasywa to źródła finansowania majątku.

Zobowiązania krótkoterminowe wobec dostaw i usług oraz wobec budżetu zostały uregulowane w m-cu styczniu 2016 r.

Zobowiązania długoterminowe dotyczą kaucji zatrzymanych najemcom lokali użytkowych.

Na podstawie danych w bilansie wyliczono wskaźniki płynności, wskaźniki struktury majątku oraz wskaźniki struktury kapitałowo-majątkowej.

Ze skróconego bilansu wynika, że ogólna wartość aktywów w 2015 r. w porównaniu z rokiem poprzednim zwiększyła się o 1.962 tys. zł, tj. o 4,07 %.

Udział majątku trwałego w wartości aktywów ogółem zmniejszył się z 86,43 % w 2014 roku do 85,44 % w 2015 roku.

Wartość majątku obrotowego wzrosła o 765 tys. zł, tj. o 11,70 %, w porównaniu z rokiem poprzednim.

Zmniejszyła się wartość należności o 185 tys. Uległ zmniejszeniu ich udział w strukturze majątku z 2,53 % w 2014 roku do 2,06 % w 2015 roku.

Wzrosła wartość środków pieniężnych o 13,60 %.

Ich udział w aktywach ogółem zwiększył się z 10,89 % w 2014 roku do 11,89 % w 2015 roku.

### **Płynność finansowa – analiza wskaźnikowa.**

Wskaźniki płynności finansowej pozwalają ocenić wypłacalność Spółdzielni, tj. jaka jest jej możliwość terminowego regulowania zobowiązań krótkoterminowych.

- 1). Wskaźnik bieżącej płynności określa stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych aktywami obrotowymi.

	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015 r.
$\frac{\text{akt.obrotowe}}{\text{zobow.krótkoterm}}$	$\frac{5.673}{3.339} = 1,70$	$\frac{4.987}{2.667} = 1,87$	$\frac{6.539}{3.792} = 1,72$	$\frac{7.304}{4.848} = 1,51$

Za optymalny poziom tego wskaźnika przyjmuje się przedział od 1,5 do 2,0. Wskaźnik ten w 2013 roku kształtował się na poziomie 1,87 w 2014 roku zmalał i wyniósł 1,72. Również w 2015 roku wskaźnik zmalał i wyniósł 1,51.

- 2). Wskaźnik zdolności płatniczej określa, w jakim stopniu zobowiązania krótkoterminowe pokryte są środkami pieniężnymi.

	2012 r.	2013 r.	2014 r.
$\frac{\text{aktywapien.}}{\text{zobow.krótkoterm}}$	$\frac{2.836}{3.339} = 0,85$	$\frac{2.088}{2.667} = 0,78$	$\frac{5.250}{3.792} = 1,38$

$$\frac{2015r.}{5.964} = 1,23$$

4.848

Optymalna wartość tego wskaźnika określana jest na poziomie 0,2.

W Spółdzielni wskaźnik ten wzrastał z 0,78 w 2013 r. do 1,38 w 2014 r., natomiast w 2015 roku zmalał do 1,23.

3). Wskaźnik szybkiej płynności określa stopień pokrycia zobowiązań krótkoterminowych składnikami majątku obrotowego o większym stopniu płynności

$$\frac{\text{akt. obr.} - \text{krótk. rozl. m.}}{\text{zobow. krótkoterm.}} \quad \begin{array}{c} \text{2012 r.} \\ \frac{5.673 - 1.662}{3.339} = 1,20 \end{array} \quad \begin{array}{c} \text{2013 r.} \\ \frac{4.987 - 1.856}{2.667} = 1,17 \end{array} \quad \begin{array}{c} \text{2014 r.} \\ \frac{6.539 - 70}{3.792} = 1,70 \end{array}$$

$$\begin{array}{c} \text{2015 r.} \\ \frac{7.304 - 306}{4.848} = 1,44 \end{array}$$

Za optymalny poziom tego wskaźnika przyjmuje się 1,0.

Wskaźnik ten wzrósł z 1,20 w 2013 r. do 1,70 w 2014 r. W 2015 roku wskaźnik zmalał w porównaniu do poprzedniego roku z 1,70 do 1,44

Powyższe wskaźniki płynności finansowej wskazują, że Spółdzielnia nie ma trudności z terminowym regulowaniem bieżących zobowiązań.

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego funduszami własnymi informuje o udziale kapitałów własnych w finansowaniu majątku Spółdzielni.

$$\frac{\text{Fundusz własny} - \text{fundusz udziałowy}}{\text{majątek trwały}} \quad \begin{array}{c} \text{2012 r.} \\ \frac{36.433 - 581}{35.371} = 1,01 \end{array} \quad \begin{array}{c} \text{2013 r.} \\ \frac{34.136 - 614}{33.008} = 1,02 \end{array} \\ \begin{array}{c} \text{2014 r.} \\ \frac{42.803 - 655}{41.662} = 1,01 \end{array} \quad \begin{array}{c} \text{2015 r.} \\ \frac{44.038 - 709}{42.662} = 1,01 \end{array}$$

Optymalna wielkość powinna kształtować się na poziomie zbliżonym do 1,0.

W 2014 r. wskaźnik ten nieznacznie uległ zmniejszeniu w porównaniu do roku 2013 i wyniósł 1,01, w 2015 roku wskaźnik utrzymał się na poziomie roku 2014.

Wielkość wskaźnika przekracza 1 co oznacza, że majątek trwały jest w pełni finansowany przez fundusze własne Spółdzielni.

Koszty ogólne zarządzania za 2015 rok wyniosły 1.724.784 zł.

Wyliczenie wskaźnika udziału kosztów Zarządu w przychodach netto:

$$\frac{\text{Koszty Zarządu}}{\text{Przychody netto}} = \frac{1.667.857}{16.920.340} = 9,86\% \quad \frac{1.635.628}{18.828.723} = 8,69\% \quad \frac{1.642.073}{20.614.965} = 7,96$$

$$\frac{2015r.}{1.724.784} = 8,92\% \\ 19.341.624$$

Wskaźnik udziału kosztów ogólnego zarządzania w przychodach netto w 2014 roku wyniósł 7,96 %, w roku 2015 wzrósł do 8,92 %.

Spółdzielnia prowadziła oszczędną politykę polegającą na ograniczaniu kosztów związanych z działalnością ogólną.

### Należności eksploatacyjne

Stan zadłużeń bieżących

	Razem	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
Stan na 01.01.2015 r.	564.503	526.045	38.458
Stan na 31.12.2015 r.	581.958	554.117	27.841

Wskaźnik zadłużeń opłat bieżących:

stan na	31.12.2014 r.	31.12.2015 r.
<i>Zadłużenie</i>		
<i>Naliczenie roczne</i>	$\frac{564.503}{20.211.459} = 2,79\%$	$\frac{581.958}{19.448.929} = 2,99\%$

Zadłużenia zasądzone i bieżące wyniosły 1.069.360 zł.

Wskaźnik procentowy zadłużeń bieżących w porównaniu do roku ubiegłego wzrósł z 2,79 % do 2,99 %, w tym na lokalach mieszkalnych z 3,03 % na 3,29 %, na lokalach użytkowych zmalał z 1,34 % do 1,03 %.

Wskaźnik procentowy zadłużeń bieżących i zasądzonych w porównaniu do roku minionego zmalał z 5,56 % do 5,49 %, w tym na lokalach mieszkalnych z 6,09 % do 6,04 %, natomiast na lokalach użytkowych z 2,36 % do 2,07 %.

Według stanu na 31.12.2015 r. zadłużenia czynszowe posiadała n/wym. ilość osób:

- 1077 za lokale mieszkalne
- 12 za lokale użytkowe

Dofinansowanie z Urzędu Miasta Krakowa za 2015 rok wyniosło 145.774,34 zł.

Zarząd podpisał z Gminą ugody na wypłatę odszkodowań w wysokości naliczeń czynszowych za niedostarczenie lokali socjalnych dla 7 lokatorów na kwotę 43.846,13 zł.

W 2015 roku Zarząd podpisał z 20 osobami ugody na spłatę zadłużeń w wysokości 131.189,38 zł, z tego kwoty z 3 ugód w wysokości 7.315,18 zł spłacono w całości, a kwoty z 17 ugód są w trakcie spłaty.

Zarząd Spółdzielni rozłożył na raty zaległe opłaty czynszowe 4 lokatorom, których zaległości wyniosły 11.216,89 zł.

Z opłatami eksploatacyjnymi wiążą się opłaty na fundusz remontowy ponieważ są składnikiem opłaty czynszowej.

Fundusz remontowy tworzony jest poprzez odpis w koszty GZM.

Spółdzielnia tworzy fundusze remontowe na:

1. fundusz na nieruchomości i na lokale użytkowe,
2. fundusz mienia Spółdzielni.

ad.1. Fundusz na nieruchomości tworzony jest poprzez odpis wg stawki 1,50 zł/m<sup>2</sup> oraz z innych wpływów.

Stan funduszu na nieruchomościach i jego zmiany w 2015 roku przedstawiają się następująco:

1) Stan początkowy	-	752.971,00 zł
2) Zwiększenia (naliczenia i inne wpływy)	-	4.019.729,00 zł
3) Zmniejszenia (wydatki)	-	3.351.368,00 zł
4) Stan końcowy	-	84.610,00 zł

Zwiększenia dotyczą:

○ odpisów na remonty lok. mieszk.	-	1.620.639,00 zł
○ odpisów na remonty lok. użytk.	-	65.481,00 zł
○ odpisów na termomodernizację lok. mieszk.-	926.613,00 zł	
○ odpisów na termomodernizację lok. użytk.-	37.910,00 zł	
○ odpisów na wymianę dźwigów	-	214.273,00 zł
○ odpłatność za domofony	-	37.671,00 zł
○ zasilenie funduszu środkami finansowymi z funduszu Spółdzielni	-	1.117.142,00 zł

Zmniejszenia dotyczą:

○ wydatków na remonty lok. mieszk.	-1.180.721,00 zł
○ wydatków na remonty lok. użytk.	- 72.976,00 zł
○ wydatków na termomodernizację lok.mieszk.	- 1.810.722,00 zł
○ wydatków na wymianę dźwigów	- 275.714,00 zł
○ wydatki za wymianę domofonów	- 11.235,00 zł

Ujemne saldo dotyczy lat poprzednich, w których Spółdzielnia zaangażowała środki finansowe na wydatki związane z termomodernizacją, tj. docieplania budynków.

ad.2. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni

Środki tego funduszu stanowią wpływy z tytułu przekształceń mieszkań z lat ubiegłych, podziału zysku, sprzedaży mieszkań itp.

Środki tego funduszu dofinansowują fundusz remontowy na nieruchomościach.

Stan funduszu mienia Spółdzielni na 31.12.2015 r. wynosi 2.605.150,00 zł.

## II. Wynik finansowy w spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z zapisem art. 6 ust. 1 Ustawy z dnia 14.06.2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, różnica między kosztami i przychodami gospodarki mieszkaniowej zwiększa koszty lub przychody gospodarki w roku następnym na poszczególnych nieruchomościach.

Zgodnie z wymogami Ustawy Spółdzielnia zobowiązana jest do przeniesienia w roku następnym wyniku na GZM i uwzględnić go w kalkulacji opłat eksploatacyjnych.

Na podstawie Ustawy o rachunkowości (art. 7 ust. I pkt. 3 i 4 i ust. 3 oraz art. 42 ust. 3, Spółdzielnia wylicza wynik dwustopniowy, tj:

- I. oddzielnie na działalność GZM,
- II. oddzielnie na pozostałej działalności.

ad.I. W 2015 roku Spółdzielnia osiągnęła na GZM ujemny wynik w kwocie 395.187,97 zł. Wartość ta pomniejsza się o dodatni wynik z pożytków w kwocie 94.371,66 zł.

Wynik pomniejszony o wynik z pożytków w bilansie w poz. „Rozliczenia międzyokresowe kosztów” wynosi 300.816,31 zł.

Na ujemny wynik lokali mieszkalnych składa się:

- Eksploatacja: - 346.288,00 zł
  - w tym: wieczyste użytkowanie terenu - 65.541,00 zł
- Dźwigi - 48.900,00 zł
- Razem : - 395.187,97 zł

1. Na ujemny wynik na eksploatacji miały wpływ przekroczone koszty w stosunku do naliczeń (wg stawek) pozycje :
  - a. opłata za wieczyste użytkowanie terenu - 65.541,00 zł
  - b. koszty konserwacji lokali mieszkalnych - 78.048,00 zł
  - c. wywóz nieczystości - 11.241,00 zł.
2. Ujemny wynik na dźwigach występuje od lat i jest pokrywany dodatnim wynikiem osiąganym na pozostałej działalności.  
W roku obrachunkowym również wystąpił wynik ujemny w kwocie – 48.899 zł. który będzie pokryty wynikiem dodatnim osiągniętym na pozostałej działalności w 2015 roku.
3. Pozycja „Centralne ogrzewanie” wykazała dodatni wynik za 2015 rok w kwocie 241.884,75 zł. Dodatni wynik w tej pozycji został rozliczony z Członkami Spółdzielni.

ad. II. Dochód z pozostałej działalności podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. W 2015 roku podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 285.401 zł został odprowadzony na konto Urzędu Skarbowego.

Wynik z pozostałej działalności po uwzględnieniu podatku dochodowego wyniósł 1.076.802 zł i zostanie przedstawiony Walnemu Zgromadzeniu celem dokonania jego podziału.

Gdyby Spółdzielnia mogła stosować jeden wynik na całej działalności po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych, to ostateczny wynik wyniósłby 775.986,00 zł (1.061.387 – 285.401 podatek = 775.986,00 zł).

Zarząd Spółdzielni proponuje przekazać dodatni wynik w kwocie 300.816,31 zł za 2015 rok z tytułu pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni na pokrycie niedoboru wpływów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok obrotowy 2015 oraz zasilić fundusz mienia Spółdzielni pozostałą kwotą dodatniego wyniku, tj. 775.986,01 zł.

## I n f o r m a c j e   d o d a t k o w e

W 2015 roku majątek Spółdzielni znacznie się zmniejszył, z powodu wyodrębnień lokali, tj. o:

◇ 3 mieszkania lokatorskie	o pow.	142,51 m <sup>2</sup> ,
◇ 3 garaże	o pow.	45,18 m <sup>2</sup>
◇ 43 mieszkania własnościowe	o pow.	<u>1.786,23 m<sup>2</sup></u>
razem:		1.973,92 m <sup>2</sup>

Spółdzielnia posiada grunty własne i w wieczystym użytkowaniu, w tym:

◎ gruntów własnych	o pow.	36.640 m <sup>2</sup> - 23.439.507,00 zł
◎ grunty wiecz. użytk.	o pow.	75.908 m <sup>2</sup> - 28.144.931,00 zł

Spółdzielnia zarządza 3261 mieszkaniami i 107 garażami o łącznej powierzchni 142.233 m<sup>2</sup>, w tym:

➤ 39 mieszkań lokatorskich	o pow.	1.383 m <sup>2</sup>	0,97 %,
➤ 1934 mieszkania własnościowe	o pow.	80.981 m <sup>2</sup>	56,94 %,
➤ 1288 mieszkań wyodrębnionych	o pow.	58.032 m <sup>2</sup>	40,80 %,
➤ 31 garaży wyodrębnionych	o pow.	500 m <sup>2</sup>	0,35 %,
➤ 76 garaży własnościowych	o pow.	<u>1.337 m<sup>2</sup></u>	<u>0,94 %</u>
Ogółem:		142.233 m <sup>2</sup>	100 %

Znacznym obciążeniem są podatki, które Spółdzielnia odprowadza do budżetu Państwa i Gminy. Są to:

◎ podatek VAT	- 521.991,00 zł
◎ podatek dochodowy od osób prawnych	- 319.264,00 zł
◎ podatek od osób fizycznych	- 265.831,00 zł
◎ podatek od nieruchomości	- 338.982,00 zł
◎ opłata za wieczyste użytk. terenu	- 424.206,00 zł
◎ opłata za odpady komunalne	<u>-1.014.966,00 zł</u>
Razem:	2.885.240,00 zł

Koszty Spółdzielni podwyższa podatek VAT. Z tego tytułu usługi wzrosły o 1.315.180,00 zł.

W roku obrachunkowym znacznie wzrósł majątek trwały na skutek wykupu prawa wieczystego użytkowania gruntu na własność oraz zakupu sprzętu komputerowego. Dotyczy to nieruchomości: ul. Piekarska 2, Gdańska 28, Gdańska 32. Wartość wykupionych nieruchomości: 4.478.943,88 zł. Wartość zakupionego sprzętu komputerowego: 11.033,00 zł.

Spółdzielnia będzie prowadzić oszczędną gospodarkę środkami finansowymi poprzez zmniejszenie kosztów administracji ogólnej oraz zwiększenie skuteczności ściągальności zadłużeń czynszowych za lokale mieszkalne i użytkowe.

Kraków, dnia 25.03.2016 r.