



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „HUTNIK”
W ŁAZISKACH GÓRNYCH

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „HUTNIK”
W ŁAZISKACH GÓRNYCH
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2016 ROKU**

kwiecień 2017r.

Spis treści

| | |
|---|-----------|
| 1. WSTĘP | 3 |
| 2. ZARZĄDZANIE SPÓŁDZIELNIĄ | 3 |
| 1. PRACA ZARZĄDU W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM | 3 |
| 2. ZATRUDNIENIE W SPÓŁDZIELNI | 4 |
| 3. SPRAWY SĄDOWE PROWADZONE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ | 4 |
| 3. REALIZACJA UCHWAŁ I WNIOSKÓW WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW Z 2016R. | 5 |
| 1. REALIZACJA UCHWAŁ..... | 5 |
| 2. REALIZACJA WNIOSKÓW..... | 6 |
| 4. SPRAWY CZŁONKOWSKIE | 7 |
| 1. PRZYJĘCIA I WYKREŚLENIA Z REJESTRU CZŁONKÓW | 7 |
| 2. PRZEKSZTAŁCENIA WŁASNOŚCIOWE PRAW DO MIESZKAŃ | 7 |
| 5. ZADŁUŻENIE W OPŁATACH ZA MIESZKANIA | 8 |
| 6. REMONTY NIERUCHOMOŚCI | 9 |
| 1. WYDATKI NA REMONTY NIERUCHOMOŚCI W 2016R. | 9 |
| 2. STRUKTURA RZECZOWA WYDATKÓW REMONTOWYCH WEDŁUG ASORTYMENTÓW ROBÓT | 10 |
| 3. POŻYCZKA Z WOJEWÓDZKIEGO FUNDUSZU OCHRONY ŚRODOWISKA I GOSPODARKI WODNEJ..... | 11 |
| 7. UTRZYMANIE CZYSTOŚCI NIERUCHOMOŚCI | 12 |
| 8. REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW ZAKUPU CIEPŁA | 12 |
| 9. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI | 13 |
| 1. PODSTAWOWE DANE FINANSOWE | 13 |
| 2. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI..... | 15 |
| 3. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI | 17 |
| 4. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI..... | 18 |
| 5. WYNIK FINANSOWY ZA 2016R..... | 18 |
| 10. ZAKOŃCZENIE | 20 |

1. Wstęp

Szanowni Mieszkańcy – Członkowie Spółdzielni, Zarząd realizując obowiązek wynikający z §23 Statutu Spółdzielni przedkłada informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2016 roku.

Sprawozdanie koncentruje się na sprawach najistotniejszych z punktu widzenia efektywności działań Spółdzielni. Omówione zostały w nim zagadnienia dotyczące organizacji pracy Spółdzielni, spraw członkowskich oraz realizacji uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia Członków. Przedstawione zostały podstawowe wskaźniki zadłużenia i tematyka remontów zasobów mieszkaniowych. Gospodarka finansowa Spółdzielni została szczegółowo zaprezentowana w sprawozdaniu finansowym za 2016r. oraz raporcie biegłego rewidenta z badania tego sprawozdania.

W pierwszym kwartale bieżącego roku sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2016r. poddane zostało badaniu przez niezależnego biegłego rewidenta, wybranego przez Radę Nadzorczą. Ponadto w tym samym okresie Spółdzielnia poddana została badaniu lustracyjnemu, które przeprowadził lustrator wskazany przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach. Badanie lustracyjne obejmowało lata 2014-2016.

Analizy efektywności gospodarowania Spółdzielni przeprowadzone przez oba podmioty wykazują, że Spółdzielnia tworzy dodatni wynik finansowy, zachowując prawidłową strukturę majątkową i wskaźnikową. Spółdzielnia terminowo realizuje zobowiązania, zachowując poprawną relację między cyklem należności i zobowiązań. Ocena ekonomiczno-finansowa wskazuje na utrwaloną pozycję rynkową i społeczną podmiotu. Spółdzielnia Mieszkaniowa „HUTNIK” jest stabilnym podmiotem gospodarczym, zarówno w wymiarze organizacyjnym jak i ekonomiczno-finansowym.

Zarząd Spółdzielni zachęca wszystkich Członków do zapoznania się ze szczegółami wymienionych wyżej dokumentów. Dostępne one są do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

2. Zarządzanie Spółdzielnią

1. Praca Zarządu w okresie sprawozdawczym

W 2016r. Zarząd Spółdzielni pracował w składzie dwuosobowym:

- ***mgr inż. Wojciech Huptys – Prezes Zarządu***
- ***mgr Joanna Kolberg – Zastępca Prezesa Zarządu ds. ekonomicznych***

Podstawą działań Zarządu w okresie sprawozdawczym był plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 34/2015 z dnia 28.10.2015r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 36 protokołowanych posiedzeń i podjął 357 uchwał. Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były sprawy członkowsko-mieszkaniowe, analizowana była realizacja zadań wynikających z przyjętego przez Radę Nadzorczą planu remontów oraz wyniki ekonomiczno-finansowe. Przekrój tematyki uchwał podjętych przez Zarząd można przedstawić w następujący sposób:

- *sprawy członkowsko-mieszkaniowe* – 72 uchwały;
- *sprawy dotyczące remontów oraz bieżącego utrzymania zasobów* – 97 uchwał;
- *sprawy finansowo-księgowe* – 37 uchwał;
- *sprawy organizacyjne* – 76 uchwał;
- *pozostałe* – 75 uchwał;

Ponadto każdy z członków Zarządu realizował swoje zadania i podejmował decyzje zgodnie z podziałem uprawnień i odpowiedzialności. Do najważniejszych zagadnień podejmowanych przez Zarząd w okresie sprawozdawczym zaliczyć należy:

- *konsekwentną realizację polityki redukcji zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych, opłatach na fundusz remontowy i media (działania te doprowadziły do dalszego obniżenia zadłużenia);*
- *pozyskanie zewnętrznych środków finansowych z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach na projekty związane z termomodernizacją budynków;*
- *kontynuację współpracy z Urzędem Miasta w Łaziskach Górnych, pozwalającą na realizację kolejnych wspólnych projektów;*
- *uporządkowanie Polityki rachunkowości Spółdzielni, dostosowanie zasad księgowania wkładów mieszkaniowych i budowlanych do nowych standardów rachunkowości;*
- *wdrożenie właściwego systemu rozliczeń kosztów zakupu ciepła, w tym zmiana wartości zamówionej mocy grzewczej u dostawcy, opracowanie i uzgodnienie z Radą Nadzorczą nowego regulaminu rozliczeń kosztów zakupu ciepła;*
- *kontynuację współpracy z PEC Tychy sp. z o.o. pozwalającą na realizację zadań inwestycyjnych (m. in. nowe przyłącze ciepłone do budynku Chopina 14) oraz uzgodnienie zasad sprzedaży kolejnych węzłów cieplnych;*
- *udostępnienie dla mieszkańców elektronicznej kartoteki czynszowej (E-kartoteka), systemu pozwalającego na bieżącą kontrolę opłat mieszkaniowych.*

Niezależnie od realizacji wyżej wymienionych zadań pracownicy i Zarząd Spółdzielni na bieżąco wykonywali zadania związane m.in. z obsługą płatności w kasie i obsługą składanych przez mieszkańców wniosków, właściwą realizacją planu remontów i eksploatacją nieruchomości.

Na przestrzeni 2016r. wpłynęło do Spółdzielni i wysłanych zostało 3717 pism – pisma przychodzące, wychodzące, faktury zakupu i sprzedaży. W okresie sprawozdawczym Zarząd zawarł łącznie 49 umów, w tym 24 umowy dotyczące robót remontowo-konserwacyjnych. Członkowie Zarządu oraz pracownicy Spółdzielni uczestniczyli w spotkaniach z mieszkańcami, organami samorządu terytorialnego i organizacjami spółdzielczymi.

2. Zatrudnienie w Spółdzielni

W Spółdzielni Mieszkaniowej „HUTNIK” zatrudnionych było na etatach 7 pracowników według stanu na 31.12.2016r. We wrześniu ubiegłego roku na mocy porozumienia stron rozwiązana została umowa o pracę z jednym pracownikiem. W okresie od czerwca do listopada ubiegłego roku, we współpracy z Powiatowym Urzędem Pracy, Spółdzielnia zorganizowała staż dla osoby bezrobotnej.

Dzięki ukończeniu przez jednego z pracowników kierunkowych studiów podyplomowych, zagadnienia związane z bezpieczeństwem i higieną pracy realizowane są przez Spółdzielnię we własnym zakresie.

3. Sprawy sądowe prowadzone przez Spółdzielnię

W 2016r. Spółdzielnia prowadziła dwie sprawy sądowe udzielając w tym zakresie pełnomocnictwa Kancelarii Adwokackiej. Sprawy dotyczą:

- *pozwu o zapłatę długu przeciwko jednemu z mieszkańców, przed Sądem Rejonowym w Mikołowie;*
- *wniosku spółki TAURON Dystrybucja S.A. w Gliwicach o ustanowienie służebności przesyłu związanej z lokalizacją stacji transformatorowej, przed Sądem Rejonowym w Mikołowie.*

3. Realizacja uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia Członków z 2016r.

1. Realizacja uchwał

Dokumenty sprawozdawcze Spółdzielni (sprawozdanie finansowe, uchwała o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, sprawozdanie z działalności) zostały złożone w Sądzie Rejonowym Katowice – Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Zostały one zarejestrowane postanowieniem Sądu z dnia 23.06.2016r. sygn. akt KA.VIII NS-REJ.KRS/018434/16/565.

Walne Zgromadzenie Członków, które odbyło się 23.05.2016r. podjęło 17 uchwał, 2 uchwały dotyczące zmian w Statucie nie zostały podjęte. Realizację podjętych uchwał zestawiono w tabeli poniżej.

Tabela 1: Realizacja uchwał Walnego Zgromadzenia Członków w 2016r.

| Nr Uchwały | Przedmiot Uchwały | Realizacja |
|-------------------------|---|--|
| od 1 do 4/2016 | uchwały miały charakter organizacyjny, związany z przebiegiem obrad WZCz | nie wymagały dalszej realizacji |
| 5/2016 | dotyczyła przyjęcia protokołu WZCz z 2015r. | nie wymagała dalszej realizacji |
| od 6 do 7/2016 | w sprawie zatwierdzenia sprawozdań Zarządu | nie wymagały dalszej realizacji |
| 8/2016 | w sprawie przyjęcia do wiadomości informacji Zarządu o realizacji wniosków polustracyjnych z lustracji obejmującej lata 2011-2013 | wnioski polustracyjne zostały zrealizowane w zakresie zgodnym z decyzjami WZCz |
| 9/2016 | w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej | nie wymagała dalszej realizacji |
| 10/2016 | w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2015r. | uchwała została zrealizowana, podział nadwyżki bilansowej dokonany został zgodnie z uchwałą WZCz |
| 11/2016 | w sprawie przeznaczenia nadwyżki z rozliczenia energii elektrycznej za 2015r. na remont i modernizację instalacji domofonowej | uchwała została zrealizowana, nadwyżka została przeznaczona na prace zgodne z uchwałą WZCz |
| od 12 do 14/2016 | w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu | nie wymagały dalszej realizacji |
| 15/2016 | w sprawie wyboru przedstawiciela na zjazd delegatów Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach | nie wymagała dalszej realizacji |
| od 16 do 17/2016 | w sprawie zmian w Statucie Spółdzielni | uchwały nie zostały podjęte przez WZCz |
| 18/2016 | w sprawie wyboru Członków Rady Nadzorczej Spółdzielni | nie wymagały dalszej realizacji, skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie |
| nr 19/2016 | w sprawie przyjęcia do realizacji uchwał i wniosków wg protokołu Komisji Uchwał i Wniosków | realizacja wniosków omówiona została poniżej |

2. Realizacja wniosków

W trakcie obrad ubiegłorocznego Walnego Zgromadzenia Członków zgłoszonych zostało 7 wniosków. Sposób realizacji wniosków przedstawia tabela poniżej.

Tabela 2: Realizacja wniosków Walnego Zgromadzenia Członków w 2016r.

| Budynek | Treść wniosku | Komentarz |
|---------------|---|---|
| Dworcowa 34 | Wniosek o odpowiedź na pytania z pisma złożonego przez członka Spółdzielni | Wniosek zrealizowano |
| Dworcowa 30 | Zagospodarowanie terenu wokół budynków Dworcowa 32 i 30 | Wniosek częściowo zrealizowany. Wykonano wymianę ławek pomiędzy budynkami Dworcowa 30 i 32. W 2018r. zostanie zaplanowany remont nawierzchni parkingu pomiędzy w/w budynkami |
| | Remont schodów wejściowych do budynku Dworcowa 32 | Wniosek zrealizowany, wykonano remont schodów |
| Centrum 8 | Zmiana lokalizacji wentylatorów na ścianie zewnętrznej budynku ze względu na uciążliwość | Wniosek do realizacji |
| Centrum 9 | Zapytanie o cel przeznaczania środków z opłat za miejsca parkingowe | Opłaty wnoszone przez mieszkańców za dzierżawę miejsc parkingowych zasilają fundusz eksploatacji |
| Centrum 6 | Wkopanie słupków z łańcuszkami i tablicami rejestracyjnymi przy parkingu Centrum 6 | Miejsca postojowe przy drodze osiedlowej wzdłuż budynków Centrum 6 i 7 oznaczone są tablicami o treści „PARKING S.M. „HUTNIK”. Na razie nie jest planowany montaż dodatkowych oznaczeń miejsc parkingowych. Każdy z użytkowników miejsca parkingowego ma możliwość montażu oznaczenia lub blokady parkingowej we własnym zakresie |
| | Likwidacja kaloryferów na klatkach schodowych | Grzejniki na klatkach schodowych wyposażone są w zawory umożliwiające regulację dopływu ciepła. W związku z planowanym remontem klatki schodowej w 2018r. częściowa likwidacja grzejników zostanie wykonana po sezonie grzewczym 2016/2017 |
| | Zapytanie o przyczynę braku podzielników w lokalach użytkowych | Ze względu na rodzaj grzejników (grzejniki favier) nie było możliwości montażu podzielników. Po przeprowadzonej w 2016r. wymianie witryn i części grzejników w lokalach użytkowych zostanie przeanalizowana zasadność montażu podzielników |
| Energetyków 9 | Zawieszenie remontu boiska i placu zabaw przy ul. Parkowa-Energetyków i budowa w tym miejscu parkingu | W wyniku przeprowadzonych spotkań z mieszkańcami oraz uwzględniając wnioski mieszkańców wykonano kompleksowy remont istniejącego boiska |
| Centrum 9 | Wymiana oświetlenia zewnętrznego na os. Centrum na ledowe | Wniosek do realizacji w miarę posiadanych środków finansowych |

4. Sprawy członkowskie

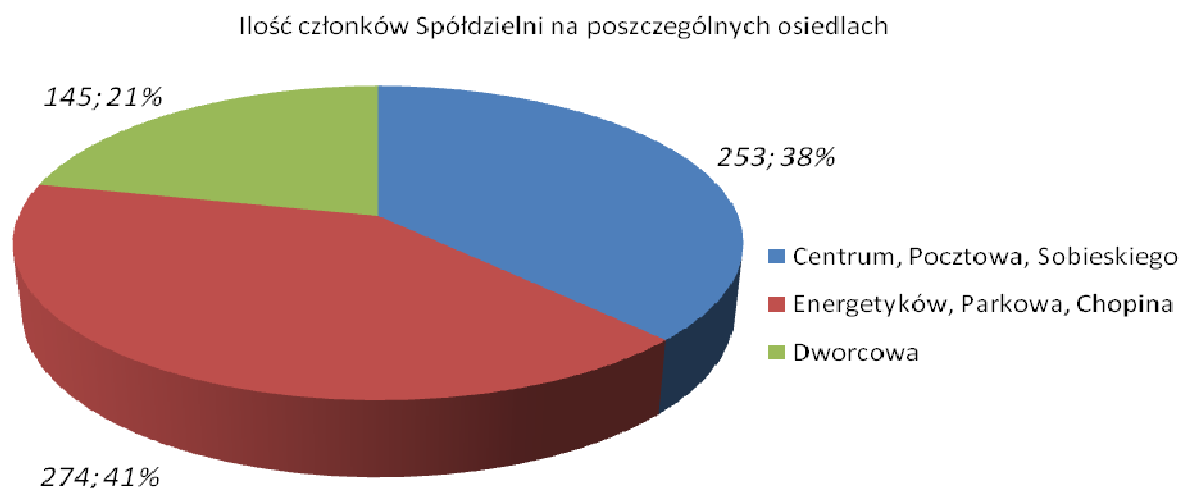
1. Przyjęcia i wykreślenia z rejestru członków

W okresie sprawozdawczym Zarząd przyjął w poczet członków Spółdzielni 12 osób. W tym samym okresie, w wyniku złożonych wypowiedzeń członkostwa oraz zgonów, miało miejsce 26 wykreśleń z rejestru członków, 1 osoba została wykluczona z członkostwa w Spółdzielni. Tym samym liczba członków Spółdzielni na koniec 2016r. wyniosła 672 osoby. Jest to o 15 członków mniej, niż na koniec 2015r.

Tabela 3: Liczba członków Spółdzielni w poszczególnych osiedlach według stanu na koniec 2016r.

| Osiedle | Ilość budynków | Ilość mieszkań | Liczba Członków Spółdzielni |
|--------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| Centrum, Pocztowa, Sobieskiego | 12 | 238 | 253 |
| Energetyków, Parkowa, Chopina | 10 | 279 | 274 |
| Dworcowa | 6 | 171 | 145 |
| RAZEM | 28 | 688 | 672 |

Wykres 1: Struktura członkostwa w Spółdzielni według osiedli.



2. Przekształcenia własnościowe praw do mieszkań

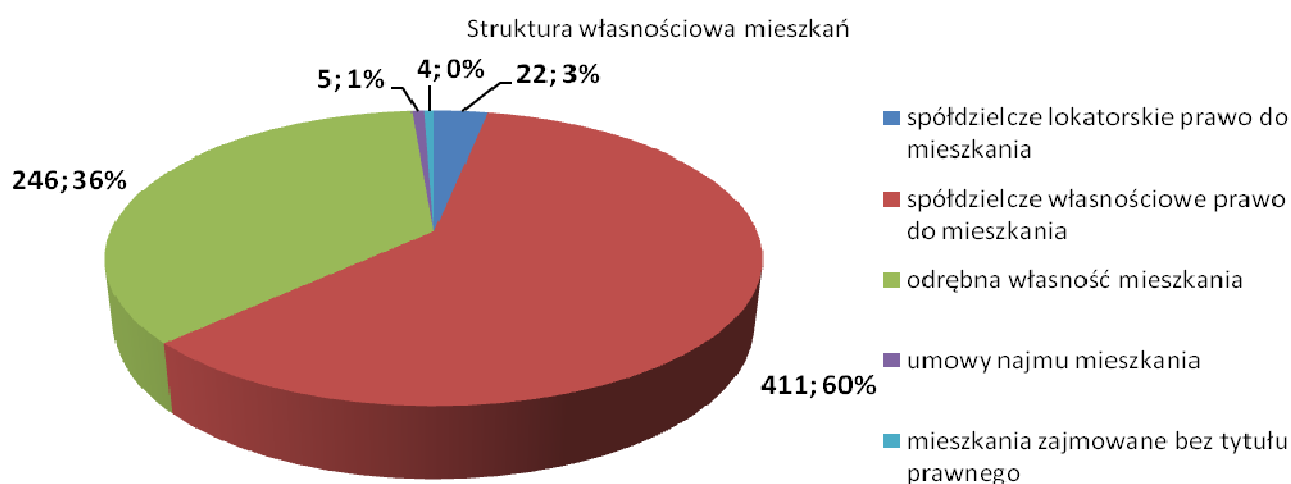
W 2016r. do Spółdzielni wpłynęło 5 wniosków o przekształcenie spółdzielczych praw do mieszkań w prawo odrębnej własności, z czego 2 wnioski pozostały do realizacji w bieżącym roku. Łącznie w okresie sprawozdawczym Zarząd zawarł 5 umów notarialnych dotyczących przeniesienia prawa odrębnej własności. Wszystkie wnioski związane z ustanowieniem prawa odrębnej własności mieszkania, na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych realizowane są na bieżąco. W 2016r. Zarząd zawarł 3 umowy najmu mieszkań, w tym 1 dotyczącą mieszkania zamiennego. W wyniku zawarcia pomiędzy osobami fizycznymi umów kupna-sprzedaży, darowizny, zamiany itp., 21 mieszkań położonych w zasobach Spółdzielni zmieniło swoich użytkowników.

Tabela 4: Ilość mieszkań według tytułów prawnych

| Tytuł prawny do mieszkania | Ilość mieszkań |
|---|----------------|
| Spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania | 22 |
| Spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania | 411 |
| - w tym bez członkostwa | 43 |
| - w tym z członkostwem | 368 |
| Odrębna własność mieszkania | 246* |
| - w tym bez członkostwa | 20* |
| - w tym z członkostwem | 226 |
| Umowy najmu mieszkania | 5 |
| Mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego | 4 |
| RAZEM | 688 |

*liczba uwzględnia jedno mieszkanie, którego procedura sprzedaży na odrębną własność rozpoczęła się we wrześniu 2016r., a zakończyła w lutym 2017r.

Wykres 2: Struktura procentowa tytułów prawnych do mieszkań na koniec 2016r



5. Zadłużenie w opłatach za mieszkania

Ogółem zaległości w opłatach za mieszkania na koniec 2016r. wyniosły **311.850,21 złotych**, co stanowi 8,09% wysokości naliczeń za okres od stycznia do grudnia 2016r.

Zarząd podkreśla, że ponownie obniżeniu uległo zadłużenie obejmujące okres powyżej 3 miesięcy, czyli ta kategoria zadłużenia, która mogłaby wpływać na wskaźniki płynności finansowej Spółdzielni. Na koniec okresu sprawozdawczego wskaźnik zadłużenia powyżej 3 miesięcy w stosunku do naliczeń rocznych wyniósł **5,95%**. Redukcji uległa też ilość użytkowników mieszkań posiadających zadłużenie powyżej 3 miesięcy. Wskaźnik ten (ilość mieszkań z zadłużeniem powyżej 3 miesiące w stosunku do wszystkich mieszkań) na koniec 2016r. wyniósł 5,23%.

Tabela 5: Wysokość zadłużenia powyżej 3 miesiące w latach 2013-2016.

| Rok | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Wysokość zaległości | 298 124,01 zł | 279 380,51 zł | 256 860,38 zł | 229 405,70 zł |
| Wysokość naliczeń | 3 756 994,95 zł | 3 823 290,52 zł | 3 909 254,58 zł | 3 856 391,62 zł |
| % naliczeń | 7,94 | 7,31 | 6,57 | 5,95 |

Tabela 6: Ilość mieszkań z zadłużeniem powyżej 3 miesięcy w latach 2013-2016

| Rok | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Mieszkania z zaległościami | 65 | 47 | 40 | 36 |
| Wszystkie mieszkania | 688 | 688 | 688 | 688 |
| % zasobu | 9,45 | 6,83 | 5,81 | 5,23 |

Wykres 3: Zadłużenie powyżej 3 miesięcy w opłatach za użytkowanie mieszkań w latach 2013-2016.



W 2016r. Spółdzielnia otrzymała z tytułu dodatków mieszkaniowych kwotę **73.659,60 złotych**, w tym okresie Urząd Miasta w Łaziskach Górnych wydał 50 decyzji przyznających dodatek mieszkaniowy. W 2016r. Spółdzielnia otrzymała również odszkodowanie z Urzędu, z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych w łącznej kwocie **26.846,12 złotych**.

W okresie sprawozdawczym Zarząd zawarł 4 umowy ugody na ratalną spłatę zadłużenia. Ponadto Zarząd wniósł do sądu 4 pozwy o zapłatę na łączną kwotę 25.238,33 złotych. W ubiegłym roku wysłanych zostało 43 wezwania do spłaty zadłużenia.

6. Remonty nieruchomości

1. Wydatki na remonty nieruchomości w 2016r.

W okresie sprawozdawczym wydatki remontowe wyniosły łącznie **980.376,67 złotych**. Naliczenia na fundusz remontowy w tym samym okresie wyniosły **821.024,89 złotych**. Ujemne saldo ewidencyjne wpływów i wydatków funduszu remontowego finansowane będzie pożyczką uzyskaną z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach.

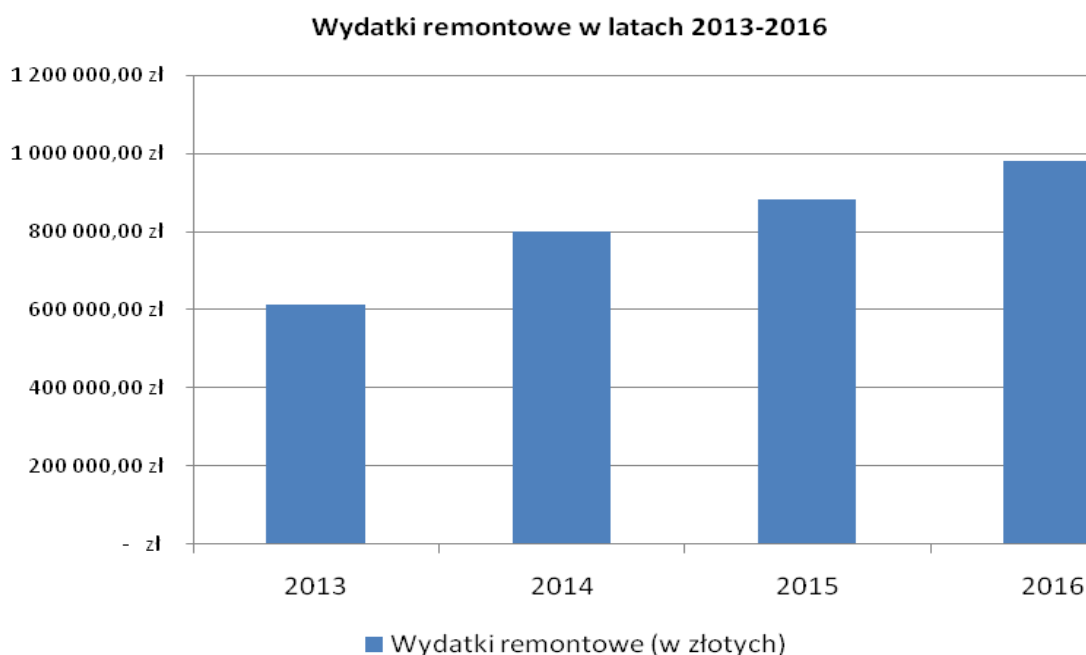
Oceniając ubiegłoroczną aktywność remontową Spółdzielni należy podkreślić, że jest to najwyższy poziom wydatków na remonty od co najmniej pięciu lat.

Począwszy od 2015r. naliczane są opłaty na fundusz remontowy od lokali użytkowych. W tym samym roku utworzony został fundusz remontowy mienia Spółdzielni.

Tabela 7: Wydatki remontowe i naliczenia na fundusz remontowy w latach 2013-2016

| Rok | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Naliczenia na fundusz remontowy | 756.001,94 zł | 720.023,22 zł | 771.693,33 zł | 821.024,89 zł |
| Wydatki remontowe | 613.760,61 zł | 800.287,21 zł | 881.864,65 zł | 980.376,67 zł |

Wykres 4: Wydatki remontowe w latach 2013-2016

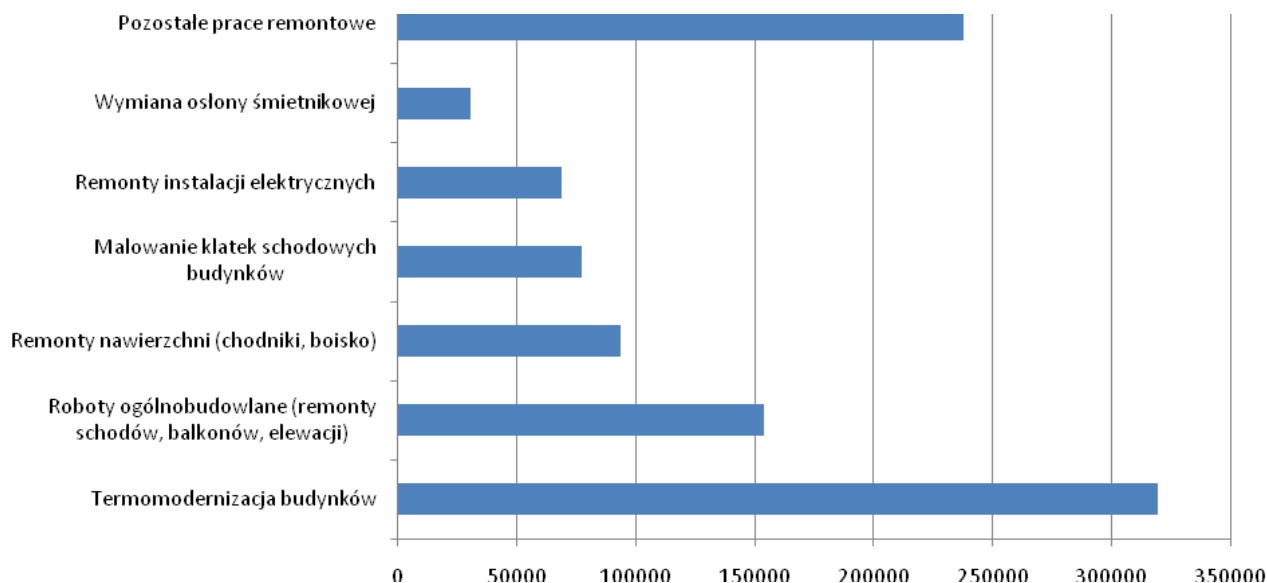


2. Struktura rzeczowa wydatków remontowych według asortymentów robót

Tabela 8: Struktura wydatków remontowych według asortymentów robót w 2016r.

| Asortymenty robót remontowych | Łączna kwota |
|--|--------------|
| Termomodernizacja budynków | 319.379,- zł |
| Roboty ogólnobudowlane (remonty schodów, balkonów, elewacji) | 153.667,- zł |
| Remonty nawierzchni (chodniki, boisko) | 93.285,- zł |
| Malowanie klatek schodowych budynków | 77.328,- zł |
| Remonty instalacji elektrycznych | 68.581,- zł |
| Wymiana osłony śmietnikowej | 30.347,- zł |
| Pozostałe prace remontowe | 237.790,- zł |

Wykres 5: Struktura rzeczowa wydatków remontowych w 2016r.



W ramach zadań remontowych finansowanych z funduszu remontowego wykonano między innymi:

- *ocieplenie elewacji budynków (Dworcowa 26, Chopina 10, Parkowa 1);*
- *malowanie klatek schodowych w 8 budynkach;*
- *prace remontowe instalacji elektrycznych o różnym zakresie w 9 budynkach;*
- *wymianę 1 altany śmietnikowej;*

3. Pożyczka z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej

W kwietniu ubiegłego roku Zarząd złożył w Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach wniosek o udzielenie pożyczki na realizację projektu pn. **„Termomodernizacja budynków w Łaziskach Górnych przy ul. Chopina 10, Parkowa 1, Dworcowa 26 oraz lokali handlowo-usługowych na os. Centrum 6A, B, C, i 7B”**. Złożenie wniosku poprzedzone zostało wykonaniem opracowań technicznych dla przedmiotowego zadania oraz sporządzeniem audytów energetycznych, określających efekty ekologiczne przedsięwzięcia.

Całkowity koszt prac remontowych wynosił **523.943,- złotych**. 20 lutego br. Zarząd zawarł z Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach umowę pożyczki. Fundusz ustalił wysokość pożyczki na kwotę **341.517,- złotych**.

Stopa oprocentowania od wykorzystanej kwoty pożyczki w stosunku rocznym wynosi 0,95 stopy redyskonta weksli lecz nie mniej niż 3,0%. Obecnie oprocentowanie pożyczki wynosi **3,0%**. Spłata pożyczki nastąpi w 15 ratach, począwszy od 15.01.2018r. **Wartym podkreślenia jest fakt, że po połowie okresu spłaty pożyczki istnieje możliwość umorzenia do 40% kwoty pożyczki, pod warunkiem przeznaczenia uzyskanych w ten sposób środków finansowych na kolejne działania termomodernizacyjne.** Zarząd będzie korzystał z tej możliwości.

Zarząd zwraca uwagę, że wszystkie zadania objęte wnioskiem złożonym do Funduszu zostały już zrealizowane. Obecnie trwają prace związane z rozliczeniem kosztów zadania i uzyskanej pożyczki.

7. Utrzymanie czystości nieruchomości

Począwszy od sierpnia 2015r. usługi utrzymania czystości i porządku oraz utrzymania zimowego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „HUTNIK” w Łaziskach Górnych świadczy firma zewnętrzna (FU Kryspin) na podstawie zawartej umowy.

W okresie sprawozdawczym utrzymanie czystości i porządku wewnątrz budynku realizowane było zgodnie z obowiązującymi harmonogramami opracowywanymi w okresach półrocznych. Według stanu na koniec 2016r. deklaracje odpłatnego sprzątnięcia klatek schodowych złożyło **641** użytkowników mieszkań, co stanowi ponad **93%** ogółu mieszkań.

Obowiązująca stawka opłaty to 8,00 zł/mieszkanie/miesiąc za wyjątkiem 3 budynków, gdzie liczba złożonych deklaracji nie osiągnęła 80%. Stawka opłaty dla tych budynków wynosi 9,00 zł/mieszkanie/miesiąc. W trakcie 2016 roku liczba złożonych deklaracji w całym zasobach wzrosła o 20 sztuk.

W okresie od stycznia do grudnia 2016r. zgodnie z Uchwałą Zarządu nr 371/2015 w sprawie zasad kontroli utrzymania czystości i porządku w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „HUTNIK” w Łaziskach Górnych, przeprowadzane zostały **52 cykliczne kontrole** w zakresie utrzymania czystości wewnątrz budynków i na terenach zewnętrznych oraz w razie potrzeby kontrole doraźne. Uwagi pokontrolne były przekazywane przedstawicielowi wykonawcy prac i ich realizacja przebiegała na bieżąco. Uwagi dotyczące realizacji utrzymania czystości i porządku wewnątrz budynków (ok. 12 zgłoszeń) w 80% dotyczyły klatek schodowych gdzie sprzątnięcie winno odbywać się według ustalonego harmonogramu, a nie był on realizowany przez mieszkania nie zadeklarowane.

W 2016r przeprowadzona została dwukrotna korekta krzewów, w okresie wiosennym odbyło się mechaniczne oraz ręczne sprzątnięcie części wyznaczonych terenów, w okresie jesiennym dwukrotnie zorganizowana została akcja grabienia i zbiórki liści. W trakcie roku przeprowadzone zostały cztery koszenia trawy. Odpady zielone powstałe w wyniku koszenia trawy, przycinania krzewów oraz zgrabione liście przekazywane były – dzięki porozumieniu zawartemu z PGKiM Sp. z o.o. – do PSZOK w Łaziskach Górnych. W trybie awaryjnym przeprowadzone zostały dodatkowe prace związane ze sprzątnięciem korytarzy i pomieszczeń piwnicznych po zalaniu, z wywozem gruzu i odpadów z remontów mieszkań oraz opon zalegających przy śmietnikach, czyszczenie podłoża placu zabaw, boiska oraz dodatkowe kompleksowe sprzątnięcie klatek schodowych po przeprowadzonych pracach remontowych.

8. Regulamin rozliczania kosztów zakupu ciepła

W dniu 01.08.2016r. na wniosek Zarządu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Uchwałą 23/2016 uchwaliła nowy „Regulamin rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w Łaziskach Górnych”.

Regulamin zaczął obowiązywać od 1 września ubiegłego roku, przy czym **należy wyraźnie podkreślić, że pierwszym okresem rozliczeniowym, dla którego koszty zakupu ciepła będą rozliczane według zasad przyjętych w regulaminie, będzie okres grzewczy 2016/2017. Takie rozwiązanie wykluczyło wątpliwości, czy w trakcie trwania okresu rozliczeniowego 2015/2016 mogły zostać zmienione zasady rozliczania.**

Wprowadzenie regulaminu poprzedzone było szeroką informacją o postępie procesu jego uchwalania. Tryb uzgadniania i uchwalania „Regulaminu rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w Łaziskach Górnych” był następujący:

- przedłożenie przez Zarząd na posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 21.12.2015r. założeń do regulaminu (Protokół RN nr 19/2015);
- przedłożenie przez Zarząd na posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 29.02.2016r. projektu regulaminu (Protokół RN nr 2/2016);
- przedłożenie przez Zarząd na posiedzenie Rady Nadzorczej w dniu 31.03.2016r. ostatecznego projektu regulaminu (Protokół RN nr 4/2016);
- spotkanie Rady Nadzorczej i Zarządu z przedstawicielami firmy rozliczeniowej w dniu 27.04.2016r. (Protokół RN nr 6/2016);
- informacja o postępie prac związanych z uchwaleniem nowego regulaminu znalazła się w sprawozdaniu Zarządu z działalności Spółdzielni w 2015r., prezentowanym na Walnym Zgromadzeniu Członków;
- wniesienie przez Radę Nadzorczą poprawek do projektu regulaminu w dniu 14.07.2016r. (Protokół RN nr 9/2016);
- dyskusja członków Rady Nadzorczej z Prezesem Zarządu nad zmianami w regulaminie, w dniu 21.07.2016r. (Protokół RN nr 10/2016);
- uchwalenie regulaminu przez Radę Nadzorczą w dniu 01.08.2016r. (Protokół RN nr 11/2016).

Wszystkie wymienione protokoły dostępne są na stronie internetowej. Ponadto na stronie internetowej Spółdzielni umieszczone zostały:

- informacja o konieczności modernizacji systemu rozliczeń kosztów zakupu ciepła wraz z ramowym harmonogramem prac (14.10.2015r.);
- informacja o zatwierdzeniu przez Zarząd projektu regulaminu (wyciąg z protokołu Zarządu nr 6/02/2016, z dnia 19.02.2016r.);
- informacja o zatwierdzeniu przez Zarząd uzupełnionego projektu regulaminu (wyciąg z protokołu Zarządu nr 9/03/2016, z dnia 24.03.2016r.);
- informacja o zatwierdzeniu przez Zarząd ostatecznego projektu regulaminu – wersja z dnia 25.07.2016r. (wyciąg z protokołu Zarządu nr 20/07/2016, z dnia 28.07.2016r.);
- informacja o uchwaleniu przez Radę Nadzorczą regulaminu (11.08.2016r.);
- treść nowego regulaminu (01.09.2016r.).

Informacja o uchwaleniu przez Radę Nadzorczą regulaminu ukazała się na tablicach ogłoszeniowych w klatkach schodowych, w dniu 05.09.2016r. (zgodnie z ustawą Prawo energetyczne). W trakcie procesu uzgadniania i uchwalania regulaminu przeprowadzonych zostało ok. trzydziestu spotkań z mieszkańcami, wyjaśniających podstawy prac, nowe zasady i skutki wdrożenia regulaminu.

9. Gospodarka finansowa Spółdzielni

1. Podstawowe dane finansowe

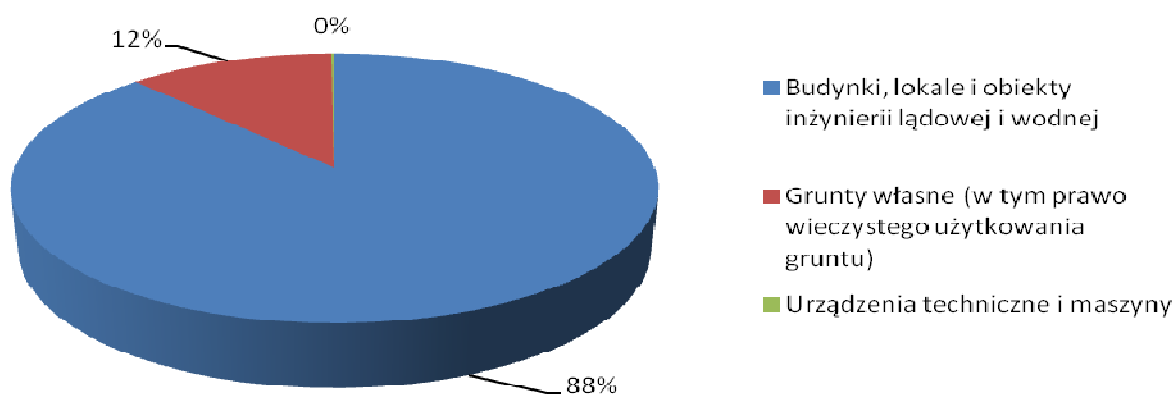
Omówienie podstawowych dokumentów finansowych (bilans, rachunek zysków i strat) zawarte zostało w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za 2016r. oraz w raporcie z badania tego sprawozdania, sporządzonym przez Polską Grupę Audytorsko-Księgową Sp. z o.o. Dlatego też sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni zawiera tylko dane podstawowe:

- Bilans sporządzony na dzień 31.12.2016r., po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **9.399.887,80 złotych**.
- Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2016r. do 31.12.2016r. wykazuje zysk netto (nadwyżka bilansowa podlegająca podziałowi według sposobu wskazanego przez Walne Zgromadzenie Członków) w wysokości: **307.832,83 złote**. Zysk netto był niższy w porównaniu do zysku z 2015r. o kwotę 123.237,97 złotych. Jest to wynikiem przede wszystkim braku w okresie sprawozdawczym pozostałych przychodów operacyjnych (co miało miejsce w 2015r.)
- Podatek dochodowy za 2016r. wyniósł **69.869,- złotych** i był niższy o 8.983,- złotych niż w 2015r.

Wartość netto majątku trwałego Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2016r. wynosi 7.498.714,72 złotych, z czego:

- **Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej: 6.591.342,32 złotych**
- **Grunty własne (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu): 894.968,36 złotych**
- **Urządzenia techniczne i maszyny: 12.404,04 złotych**

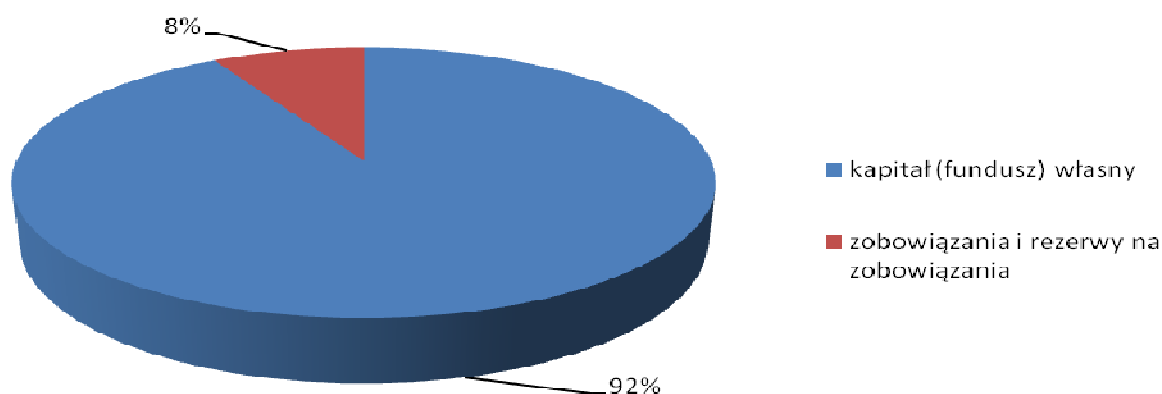
Wykres 6: Struktura majątku trwałego Spółdzielni na koniec 2016r.



Na strukturę źródeł finansowania składników majątkowych, według stanu na 31.12.2016r., składają się:

- **kapitał (fundusz) własny: 8.633.670,03 złotych**
- **zobowiązania i rezerwy na zobowiązania: 766.217,77 złotych**

Wykres 7: Struktura pasywów na koniec 2016r.



Jak wynika z powyższych danych, kapitał własny Spółdzielni w pełni finansuje majątek trwały. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że zobowiązania Spółdzielni mają pełne pokrycie w aktywach obrotowych. Analiza struktury kapitałowo-majątkowej zawartej w bilansie wskazuje, że wskaźnik pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym przyjmuje wartość powyżej 100%. Została więc zachowana „złota reguła bilansowa”.

Spółdzielnia nie korzystała w okresie sprawozdawczym z kredytów i pożyczek.

W oparciu o dane bilansowe i rachunek zysków i strat można przedstawić podstawową analizę wskaźnikową efektywności działalności Spółdzielni, według stanu na 31.12.2016r.

Tabela 9: Wskaźniki płynności finansowej i efektywności działania w latach 2015-2016

| Wskaźniki płynności finansowej | wskaźnik bezpieczny | miernik | 2016 | 2015 |
|---|---------------------|----------|------|------|
| Wskaźnik płynności finansowej I stopnia | 1,2 – 2,0 | krotność | 2,4 | 1,6 |
| Wskaźnik płynności finansowej II stopnia | 1,0 | krotność | 1,9 | 1,3 |
| Wskaźnik płynności finansowej III stopnia | 0,1 – 0,2 | krotność | 1,3 | 1,0 |
| Wskaźniki efektywności | wskaźnik bezpieczny | miernik | 2016 | 2015 |
| Spływ należności (w dniach) | | dni | 26 | 27 |
| Spłata zobowiązań (w dniach) | | dni | 21 | 21 |

Wskaźniki płynności na koniec okresu sprawozdawczego jednoznacznie wykazują że Spółdzielnia zachowuje pełną płynność finansową. Okres spływu należności na koniec okresu sprawozdawczego skrócił się w stosunku do roku poprzedniego i wynosi 26 dni.

2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi zależne od Spółdzielni

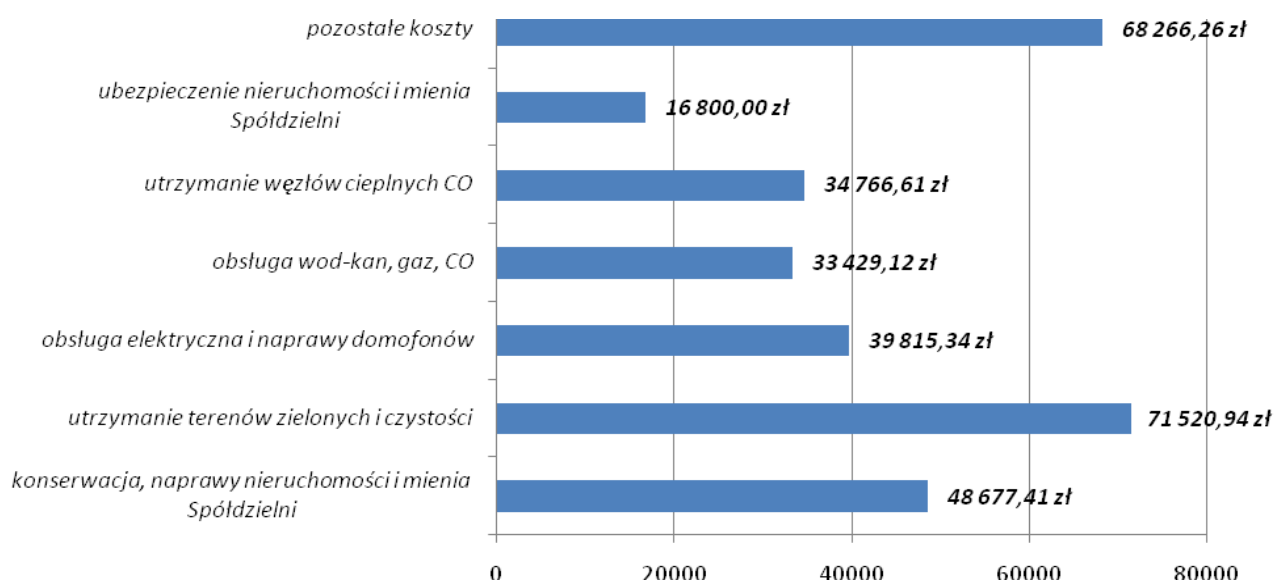
Podstawowym kryterium podziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, o którym mowa zarówno w ustawie, jak i Statucie, jest podział na koszty zależne i niezależne od Spółdzielni. W 2016r. koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (bez kosztów działalności gospodarczej, rozliczenia niedoboru gzm oraz odpisu na fundusz remontowy, o którym mowa była wyżej) wyniosły **3.415.304,87 złotych**. Z kwoty tej **1.033.022,86 złotych** przypada na koszty zależne od Spółdzielni. Stanowi to **30% kosztów**. Pozostałe **70% kosztów** (2.382.282,01 złotych) to koszty niezależne od Spółdzielni.

Do kosztów zależnych od Spółdzielni zaliczyć należy w szczególności koszty podstawowej eksploatacji nieruchomości i mienia oraz koszty zarządzania i administracji.

Tabela 10: Porównanie podstawowych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mienia w latach 2015-2016

| | Podstawowe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mienia Spółdzielni | 2016 | 2015 | wzrost/spadek |
|---|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1 | konserwacja, naprawy nieruchomości i mienia Spółdzielni | 48 677,41 zł | 40 166,78 zł | 21% |
| 2 | utrzymanie terenów zielonych i czystości | 71 520,94 zł | 79 404,88 zł | -10% |
| 3 | obsługa elektryczna i naprawy domofonów | 39 815,34 zł | 41 015,99 zł | -3% |
| 4 | obsługa wod-kan, gaz, CO | 33 429,12 zł | 31 773,52 zł | 5% |
| 5 | utrzymanie węzłów ciepłych CO | 34 766,61 zł | 37 891,10 zł | -8% |
| 6 | ubezpieczenie nieruchomości i mienia Spółdzielni | 16 800,00 zł | 16 311,00 zł | 3% |
| 7 | pozostałe koszty | 68 266,26 zł | 85 801,44 zł | -20% |
| | RAZEM | 313 275,68 zł | 332 364,71 zł | -6% |

Wykres 8: Struktura podstawowych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mienia na koniec 2016r.



Należy stwierdzić, że 73% kosztów podstawowych eksploatacji dotyczy konserwacji i napraw, utrzymania instalacji oraz utrzymania terenów zielonych i czystości.

Tabela 11: Porównanie kosztów zarządzania i administracji w latach 2015-2016

| | Koszty zarządzania i administracji | 2016 | 2015 | wzrost/spadek |
|---|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| 1 | koszty wynagrodzeń brutto z narzutami | 551 401,88 zł | 608 331,85 zł | -9% |
| 2 | koszty działalności statutowej | 66 025,89 zł | 62 805,26 zł | 5% |
| 3 | pozostałe koszty | 102 319,41 zł | 93 153,55 zł | 10% |
| | RAZEM | 719 747,18 zł | 764 290,66 zł | -6% |

Z przedstawionych w tabelach danych wynika, że konsekwentnie prowadzona przez Zarząd polityka kontroli kosztów daje wymierne efekty. Warto również dodać, że w stosunku do 2014r. łączne koszty eksploatacji, zarządzania i administracji spadły o 15%.

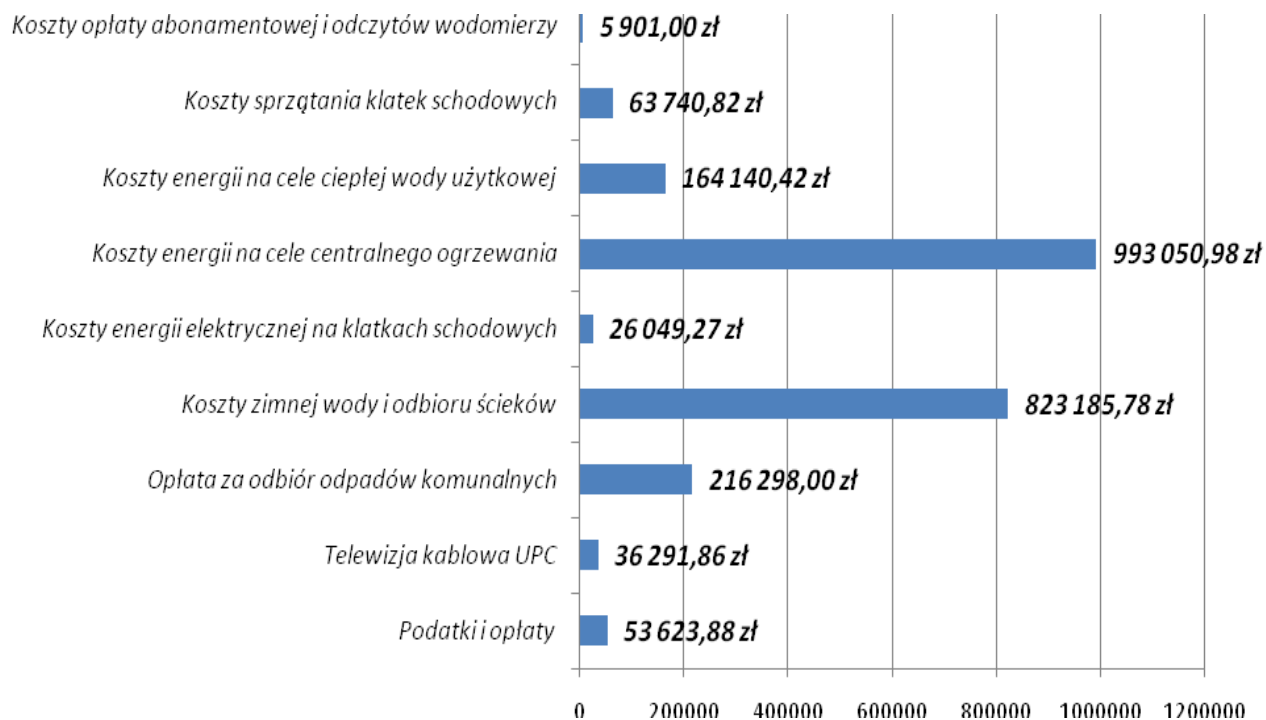
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi niezależne od Spółdzielni

W 2016r. 93% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi niezależnych od Spółdzielni obejmowało dostawę mediów do budynków i mieszkań oraz odbiór odpadów.

Tabela 12: Porównanie kosztów niezależnych od Spółdzielni w latach 2015-2016

| | Koszty niezależne od Spółdzielni | 2016 | 2015 | wzrost/ spadek |
|---|--|------------------------|------------------------|-------------------|
| 1 | Podatki i opłaty | 53 623,88 zł | 53 342,26 zł | 1% |
| 2 | Telewizja kablowa UPC | 36 291,86 zł | 39 109,27 zł | -7% |
| 3 | Opłata za odbiór odpadów komunalnych | 216 298,00 zł | 221 538,00 zł | -2% |
| 4 | Koszty zimnej wody i odbioru ścieków | 823 185,78 zł | 856 248,79 zł | -4% |
| 5 | Koszty energii elektrycznej na klatkach schodowych | 26 049,27 zł | 28 216,58 zł | -8% |
| 6 | Koszty energii na cele centralnego ogrzewania | 993 050,98 zł | 1 034 421,06 zł | -4% |
| 7 | Koszty energii na cele ciepłej wody użytkowej | 164 140,42 zł | 162 345,12 zł | 1% |
| 8 | Koszty sprzątnia klatek schodowych | 63 740,82 zł | 50 346,62 zł | 27% |
| 9 | Koszty opłaty abonamentowej i odczytów wodomierzy | 5 901,00 zł | 6 807,71 zł | -13% |
| | RAZEM | 2 382 282,01 zł | 2 452 375,41 zł | -3% |

Wykres 8: Struktura kosztów niezależnych od Spółdzielni na koniec 2016r.



Zarząd podkreśla, że mimo wzrostu cen taryf dostawcy ciepła, koszty zakupu w tej kategorii udało się obniżyć o 4%. Jest to wynikiem dostosowania – począwszy od stycznia 2016r. – zamówionej mocy grzewczej do faktycznych potrzeb w tym zakresie poszczególnych budynków.

4. Działalność gospodarcza Spółdzielni

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w oparciu o majątek własny. Zysk z działalności przeznaczany jest na dofinansowanie opłat mieszkaniowych członków Spółdzielni.

Tabela 13: Przychody i koszty z działalności gospodarczej Spółdzielni w latach 2014-2016

| | Przychody i koszty działalności gospodarczej | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|---|---------------|---------------|---------------|
| 1 | Przychody* | 761 942,83 zł | 884 304,40 zł | 751 791,30 zł |
| 2 | Koszty | 322 045,62 zł | 309 958,55 zł | 247 045,09 zł |

*Wysokość przychodów podana jest po odliczeniu podatku dochodowego CIT

Zasadniczą grupę przychodów z działalności gospodarczej stanowią przychody z najmu lokali użytkowych oraz przychody z refaktur mediów i usług komunalnych. Przychody finansowe z oprocentowania depozytów pieniężnych oraz nieterminowego wnoszenia opłat wyniosły **17.756,23 złotych**. Pozostałe przychody operacyjne w ubiegłym roku wyniosły **27.135,59 złotych**. Ta grupa przychodów stanowiła bardzo istotną pozycję w 2015r. Wyniosły one wtedy aż 123.882,17 złotych. Związane to było ze sprzedażą na rzecz PEC Tychy sp. z o.o. węzłów ciepłych.

W grupie kosztów najistotniejsze pozycje stanowią koszty mediów i usług komunalnych, podatek od nieruchomości i odpis na fundusz remontowy od lokali użytkowych.

5. Wynik finansowy za 2016r.

Pierwszy wynik dotyczy gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, bez uwzględnienia podziału nadwyżki bilansowej (zysku) Spółdzielni z prowadzonej działalności gospodarczej. Na dzień 31.12.2016r. wyniósł on narastająco, ogółem dla wszystkich nieruchomości **minus 144.214,41 złotych**.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat eksploatacyjnych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Poniżej Zarząd prezentuje rozliczenie wpływów i wydatków dla poszczególnych nieruchomości.

Tabela 14: Zestawienie wyników na poszczególne nieruchomości

| LP | NIERUCHOMOŚĆ | WYNIK GZM NA 31.12.2016r. (w zł) | Nadwyżka za 2016r. przeznaczona na GZM (w zł) | WYNIK ZA 2016r. po przeznaczeniu nadwyżki na GZM (w zł) |
|-----------|---------------------|---|--|--|
| 1 | CENTRUM 1 | - 4 324,24 | 10 092,59 | 5 768,35 |
| 2 | CENTRUM 2 | - 8 058,68 | 10 150,32 | 2 091,65 |
| 3 | CENTRUM 3 | - 1 255,33 | 10 342,06 | 9 086,73 |
| 4 | CENTRUM 4 | - 5 608,31 | 9 694,61 | 4 086,30 |
| 5 | CENTRUM 5 | 3 782,66 | 13 440,99 | 17 223,65 |
| 6 | CENTRUM 6 | - 10 181,95 | 12 855,20 | 2 673,25 |
| 7 | CENTRUM 7 | - 2 287,97 | 4 894,29 | 2 606,32 |
| 8 | CENTRUM 8 | - 3 374,56 | 7 084,06 | 3 709,50 |
| 9 | CENTRUM 9 | - 6 842,13 | 14 957,27 | 8 115,14 |
| 10 | SOBIESKIEGO 6 | - 2 320,96 | 2 550,08 | 229,12 |
| 11 | PARKOWA 1 | - 5 846,18 | 11 243,23 | 5 397,05 |

| | | | | |
|----|----------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 12 | PARKOWA 2 | - 7 881,03 | 16 281,53 | 8 400,50 |
| 13 | PARKOWA 3 | - 11 268,30 | 8 183,15 | - 3 085,15 |
| 14 | ENERGETYKÓW 7 | - 11 521,66 | 11 289,24 | - 232,42 |
| 15 | ENERGETYKÓW 9 | - 12 564,34 | 14 875,67 | 2 311,33 |
| 16 | ENERGETYKÓW 11-13-15 | - 20 427,84 | 26 711,64 | 6 283,80 |
| 17 | CHOPINA 4 | 2 547,23 | 6 475,17 | 9 022,40 |
| 18 | CHOPINA 10 | - 213,80 | 3 216,96 | 3 003,16 |
| 19 | CHOPINA 12 | - 3 188,82 | 5 225,39 | 2 036,57 |
| 20 | CHOPINA 14 | - 9 859,77 | 13 208,61 | 3 348,83 |
| 21 | DWORCOWA 26 | - 19 528,87 | 9 537,91 | - 9 990,96 |
| 22 | DWORCOWA 28 | - 1 471,36 | 6 527,53 | 5 056,17 |
| 23 | DWORCOWA 30 | 1 575,54 | 6 766,49 | 8 342,03 |
| 24 | DWORCOWA 32 | - 460,87 | 6 865,72 | 6 404,85 |
| 25 | DWORCOWA 34 | 7 176,74 | 12 448,78 | 19 625,51 |
| 26 | DWORCOWA 36 | - 1 549,28 | 10 817,40 | 9 268,12 |
| 27 | POCZTOWA 1 | 2 107,67 | 12 044,90 | 14 152,58 |
| 28 | POCZTOWA 2 | - 11 368,00 | 14 052,05 | 2 684,05 |
| | | - 144 214,41 | 291 832,83 | 147 618,42 |

Drugi wynik finansowy dotyczy działalności gospodarczej Spółdzielni. Wynik ten – nadwyżka bilansowa – podlega podziałowi w sposób wskazany przez Walne Zgromadzenie Członków. Nadwyżka bilansowa (zysk) na dzień 31.12.2016r. wynosi **307.832,83 złote**.

Zarząd będzie wnioskował do Walnego Zgromadzenia Członków o podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (zysku) w następujący sposób:

- **kwota 291.832,83 złotych przeznaczona zostanie na dofinansowanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (dofinansowanie opłat mieszkaniowych ponoszonych przez Członków Spółdzielni);**
- **kwota 16.000,00 złotych przeznaczona zostanie na zwiększenie funduszu zasobowego Spółdzielni.**

Proponowany przez Zarząd sposób podziału nadwyżki finansowej (zysku) pozwoli na utrzymanie dofinansowania opłat mieszkaniowych ponoszonych przez członków Spółdzielni na dotychczasowym poziomie.

10. Zakończenie

Szanowni członkowie Spółdzielni,

przedstawione sprawozdanie z działalności Spółdzielni w 2016r. koncentruje się na najistotniejszych sprawach, umożliwiających obiektywną ocenę jej kondycji organizacyjnej i finansowej. Zarząd wyraża przekonanie, że cele przyjęte na 2016r. zostały osiągnięte, a efekty działań Spółdzielni widoczne są zarówno na osiedlach, jak i w trakcie obsługi Państwa spraw i składanych wniosków.

Zarząd Spółdzielni składa podziękowania wszystkim członkom Spółdzielni, którzy wspierali nasze działania i wspomagali nas swoją wiedzą i doświadczeniem. Zarząd Spółdzielni dziękuje członkom Rady Nadzorczej, którzy wnosili cenne uwagi do przedstawianych przez Zarząd projektów, skutecznie sprawując funkcje nadzorczo-kontrolne.

Zarząd Spółdzielni pragnie również w tym miejscu złożyć serdeczne podziękowania Panu Burmistrzowi Miasta za zaangażowanie w realizację naszych projektów. Jesteśmy przekonani, że realizacja kolejnych wspólnych projektów pozytywnie wpłynie na uatrakcyjnienie miejsca Państwa zamieszkania.

Szczególne podziękowania należą się pracownikom Spółdzielni. Ich zaangażowanie i innowacyjne podejście do realizowanych zadań, umiejętność wprowadzania nowych rozwiązań zdecydowały o pozytywnych zmianach i dobrych wynikach Spółdzielni.

„Twój biznes i jego przyszłość leżą w rękach ludzi, których zatrudniasz”. Dzięki temu zespołowi ludzi członkowie Spółdzielni mogą być spokojni o jej przyszłość.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w Łaziskach Górnych