

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ „JEDYNKA”  
WE WROCŁAWIU  
ZA 2015 ROK.**

Wrocław 30 kwiecień 2016 roku

## Spis treści:

Wstęp .....	2
I. Stan organizacyjny .....	3
II. Ważniejsze zdarzenia, w tym inwestycje, które miały wpływ na działalność Spółdzielni .....	4
III. Przewidywany rozwój Spółdzielni.....	5
IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.....	6
V. Fundusz remontowy Spółdzielni .....	15
VI. Analiza finansowa Spółdzielni.....	21
VII. Wyodrębnienie własności .....	21

## Wstęp

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedynka” działa w oparciu o Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tj. Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), o ustawę Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982r. (tj. Dz. U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 ze zm.) oraz w oparciu o Statut Spółdzielni.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi i użytkowymi w szczególności zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin;
- zaspokojenie potrzeb gospodarczych wynikających z zamieszkania w zasobach Spółdzielni,
- budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych i użytkowych.

Działając na podstawie § 86 pkt.2 ust.5 Statutu Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedynka” przedkłada Walnemu Zgromadzeniu Członków sprawozdanie z działalności spółdzielni w 2015 roku i sytuację ekonomiczną spółdzielni wg stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku.

Działalność spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na obowiązkach wynikających ze statutu spółdzielni zarówno poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji, jak też czynności wynikających z podziału dokonanego pomiędzy członkami zarządu.

### I. Stan organizacyjny Spółdzielni.

Bieżącą działalnością statutową i gospodarczą spółdzielni w roku 2015 r. kierował Zarząd Spółdzielni składający się z dwóch osób w składzie:

1. Prezes Zarządu - Edmund Perdek
2. Wiceprezes Zarządu - Janusz Lipowski

W minionym okresie sprawozdawczym Zarząd odbył **12** protokołowane posiedzenia, podejmując uchwały i decyzje w sprawach wchodzących w zakres jego statutowych kompetencji, a dotyczących zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

Decyzje te dotyczyły w szczególności tematyki z zakresów:

- w sprawach członkowsko - organizacyjnych:

- dążenie do możliwie najpełniejszej realizacji zadań założonych w rocznym planie gospodarczo – finansowym;
- poprawy ogólnej sytuacji finansowej spółdzielni i utrzymaniem wysokiego wskaźnika płynności finansowej;
- racjonalizacją wydatków, polepszeniem organizacji i jakości pracy, poprawie wskaźników ekonomicznych, rzutujących na kondycję finansową Spółdzielni;
- prawidłowej eksploatacji, remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych;
- egzekwowanie jak największej sumy zaległych opłat czynszowych;
- analizowania informacji dotyczących bieżącej działalności i gospodarki spółdzielni;
- podejmowania uchwał dotyczących przyjęcia nowych członków Spółdzielni oraz przyjęcia wypowiedzenia członkostwa;
- współdziałanie z organami władzy administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi;
- rozpatrywanie podań i wniosków złożonych przez członków Spółdzielni;
- przygotowywanie oraz przedstawianie informacji i sprawozdań dotyczących całokształtu działalności spółdzielni podczas posiedzeń Rady Nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej.

Zarząd wykonywał swoje funkcje w oparciu o uchwały i decyzje podejmowane kolegialnie, natomiast między posiedzeniami Zarząd wykonywał swoje zadania w ramach podziału obowiązków pomiędzy poszczególnymi członkami Zarządu.

W 2015 roku do Spółdzielni wpłynęło drogą korespondencyjną **1 934** spraw (pism, faktur), które rozpatrzono oraz podjęto działania w celu ich realizacji. Udzielono **354** odpowiedzi.

## **II. Ważniejsze wydarzenia, które miały wpływ na działalność Spółdzielni.**

W pierwszej połowie 2015 roku w budynku przy ul. Rydygiera 33- 35 wyremontowano wszystkie kominy, dzięki tym pracom zakończono działania remontowe na dachu rozpoczęte w roku poprzednim.

Zgodnie z zobowiązaniami podjętymi przez Zarząd na przedostatnim Walnym Zgromadzeniu w budynku przy ul. Sępa Szarzyńskiego 50-52 / ul. H. Sienkiewicza 33, zostały wymienione stare aluminiowe drzwi zewnętrzne do klatek schodowych na nowe o wysokich parametrach cieplnych i estetycznych.

W sąsiednim budynku przy ul. H. Sienkiewicza 29 / Wyszyńskiego 45 wymieniono część instalacji ciepłej wody użytkowej.

Mieszkańcy budynku przy ul. Czarnieckiego 29A uzyskali szybszy dostęp do wejścia na klatkę schodową poprzez nowy panel domofonowy przystosowany do breloków zbliżeniowych.

Po latach starań zlikwidowano uciążliwą i kosztowną przepompownię ścieków i podłączono budynek przy ul. Krzyckiej 88-90 / ul. Skarbowców 112-122 do miejskiej sieci kanalizacyjnej.

Z myślą o najmłodszych mieszkańcach w/w budynku, ogrodzono placu zabaw, dzięki temu stał się on bezpieczniejszy i czystszy. W związku z przebijaniem membrany izolacyjnej nad garażem

podziemnym przez korzenie roślin rosnące nad podwórku (nad garażem) specjalistyczna firma zadbała wykonała nowe zasadzenia roślin, które są bezpieczne dla garaży podziemnych. Wszystko razem tworzy estetyczną całość.

W budynku przy ul. H. Pobożnego 10-18 / ul. Niemcewicza 6, Zarząd zlecił naprawę i modernizację zaworów centralnego ogrzewania..

W 2015 roku przeprowadzono we wszystkich budynkach należących do naszej Spółdzielni obowiązkowe przeglądy instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych.

Pod koniec lata dokonano we wszystkich lokalach wymiany ciepłomierzy wraz z modułami na nowe, wymiana wiązała się z kończącym się terminem dopuszczenia do eksploatacji tych ciepłomierzy. Pod koniec 2015 roku Zarząd przy współpracy z firmą Ista przygotował informator przedstawiający możliwości oszczędzania ciepła płynącego z sieci centralnego ogrzewania, informator został zamieszczony na stronie internetowej spółdzielni.

Mając na uwadze doświadczenie pracowników spółdzielni w zarządzaniu nieruchomościami, Zarząd przeprowadził rozmowy z kilkoma wrocławskimi deweloperami na temat przejęcia w zarządzanie nowych nieruchomości budowanych przez nich. Rozmowy są kontynuowane w bieżącym roku.

Zarząd spółdzielni, prowadził również rozmowy na temat możliwości budowy we Wrocławiu budynków wielorodzinnych przy finansowym wsparciu podmiotów zewnętrznych. Spółdzielnia otrzymała pozytywną opinię banku PKO BP dotyczącą możliwości wzięcia udziału w takim przedsięwzięciu jednym z warunków było utworzenie spółki, która poprowadziła by proces inwestycyjny.

### **III. Przewidywany rozwój Spółdzielni.**

Podstawowym warunkiem zagwarantowania dobrej sytuacji Spółdzielni jest nie tylko sprawność bieżącego zarządzania, lecz również podejmowanie optymalnych decyzji dotyczących kierunków rozwoju i źródeł finansowania. W dużej mierze działalność Spółdzielni ograniczona jest warunkami zewnętrznymi, na które nie ma ona żadnego wpływu, np. sytuacja finansowa i materialna członków, wzrost bezrobocia, ubożenie społeczeństwa, itp. Mimo nieregularnych wpływów z tytułu opłat czynszu i spłat zaciągniętych kredytów, w Spółdzielni nie wystąpił brak płynności finansowej, a wszystkie zobowiązania regulowane były terminowo. By zapewnić utrzymanie zasobów Spółdzielni w stanie nieporogorzonym, Spółdzielnia dołoży wszelkich starań w zakresie:

- zarządzanie finansami;
- bieżącego reagowania na zmieniające się przepisy w szczególności poprzez dostosowywanie wewnętrznych Regulaminów i Statutu;
- stabilizacji sytuacji ekonomiczno – finansowej, poprzez utrzymanie niskiego poziomu należności, a ty samym dobrego wskaźnika płynności finansowej;
- doskonalenie systemu informatycznego, pozwalającego na szybki i elektroniczny kontakt z biurem Spółdzielni, podgląd kartotek naliczeń i wpłat lokatorów;
- intensyfikowanie windykacji zaległości z tytułu opłat czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe;
- doskonalenia kadry pracowniczej, poprzez różne formy szkolenia.

#### IV. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

##### 1. Zasoby mieszkaniowe i ich finansowanie.

Na koniec 2015 r. spółdzielcze zasoby lokalowe obejmowały:

a) 532 lokali mieszkalnych o powierzchni:	28 164,69 m <sup>2</sup>
b) 68 lokali użytkowych o powierzchni:	3 214,85 m <sup>2</sup>

---

Ogółem powierzchnia użytkowa **31 379,54 m<sup>2</sup>**

Na dzień 31.12.2015 Spółdzielnia posiada **13** budynków, w których łącznie znajduje się 532 lokali mieszkalnych, 68 lokali użytkowych i 103 garaże, w tym:

- **353 lokali mieszkalnych** na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego
- **3 lokale mieszkalne** na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
- **176 lokali mieszkalnych** na zasadach prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego
- **48 lokali użytkowych** na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego
- **20 lokali użytkowych** na zasadach prawa odrębnej własności do lokalu
- **36 garaże** na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do garażu
- **31 garaży** na zasadach prawa odrębnej własności do garażu
- **36 garaży**, których właścicielem jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedynka”

##### Plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmuje:

1. Bieżące koszty eksploatacji.
2. Odpisy na fundusze specjalne i fundusz remontowy.

Opłaty eksploatacyjne ustalone zostały na podstawie planowanych kosztów, a w celu ich ustalenia planowane koszty zostały odniesione na jednostkę kalkulacyjną (tzw. nośnik kosztów).

Jako tę jednostkę przyjęto:

- a) m<sup>2</sup> średniorocznej powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych;
- b) wg rzeczywistego zużycia wykazanego przez liczniki ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania lub w szczególnych przypadkach zgodnie z Regulaminem;

Wszystkie opłaty, podobnie jak w latach ubiegłych, wnoszone są w okresach miesięcznych jako 1/12 rocznych kosztów przypadających na dany lokal.

Wysokość składnika „eksploatacja” w naliczeniu czynszowym na poszczególnych budynkach w 2015r. kształtowała się następująco:

Adres budynków	eksploatacja		
	lokali ze spółdzielczo własnościowym prawem do lokalu CZŁONKOWIE	lokali z odrębną własnością CZŁONKOWIE I NIECZŁONKOWIE	lokali ze spółdzielczo własnościowym prawem do lokalu NIECZŁONKOWIE

Środkowa 3-5	2,20	2,20	2,50
Legnicka 19	2,10	2,10	2,50
Rydygiera 33-35	2,20	2,20	2,50
Rydygiera 34-36	2,20	2,20	2,50
Sienkiewicza 33 S. Szarzyńskiego 48-52	1,50	1,50	2,50
Sienkiewicza 29 Wyszyńskiego 45	2,20	2,20	2,50
Sienkiewicza 87	2,20	2,20	2,50
Szczepińska 26	1,30	1,30	2,50
Grunwaldzka 42	0,00	0,00	2,50
Czarneckiego 29A	0,00	0,00	2,50
Pułaskiego 14	2,20	2,20	2,50
Krzycka /Skarbowców	2,10	2,10	2,50
Niemcewicz/Pobożnego	2,20	2,20	2,50

W 2015 r. składnik czynszu „eksploatacja” nie uległ zmianie w stosunku do roku 2014. Jak wynika z powyższego zestawienia, stawka eksploatacji rozliczana jest indywidualnie dla każdej nieruchomości. Zgodnie z art. 5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej należy przypisać nieruchomości, której one dotyczą. Przychody te służą w pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem danego budynku. Budynki, na których są jakiegokolwiek pożytki m.in.: ul. Czarneckiego 29A – wynajem dachu pod stację bazowe sieci telefonii komórkowej, ul. Grunwaldzka 42 - wynajem dachu pod stację bazową sieci telefonii komórkowej, ul. Sępa Szarzyńskiego 48-52/ H. Sienkiewicza 33 – wynajem dachu pod stację telefonii komórkowej, ul. Szczepińska 26– wynajem dachu pod stację telefonii komórkowej, mają obniżoną stawkę eksploatacji, bądź nie mają jej naliczanej w ogóle. W pozostałych budynkach opłata eksploatacyjna jest wyższa, ponieważ przestały korzystać z pożytków innych budynków, a pożytki generowane np. z reklam lokali użytkowych są zbyt niskie, by miały odczuwalny wpływ na zmniejszenie wysokości tego składnika.

Zarząd w dalszym ciągu prowadzi negocjacje z firmami, które chciałyby nawiązać współpracę ze spółdzielnią, aby każdy z budynków w zasobach Spółdzielni miał indywidualne pożytki. Wówczas, na wszystkich budynkach Spółdzielnia mogłaby obniżyć opłatę eksploatacyjną.

#### **Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych i normatywnej spłaty kredytu.**

Zaległości w opłatach czynszowych na dzień 31.12.2015 r. wynosiły:

- lokale mieszkalne+ normatyw – **107.189,46 zł. +2.733,96 zł. ,**
- lokale użytkowe - **46.851,56 zł.**

#### **Nadpłaty z tytułu opłat czynszowych i normatywnej spłaty kredytu.**

Nadpłaty w opłatach czynszowych na dzień 31.12.2015 r. wynosiły:

- lokale mieszkalne+ normatyw – **138.468,77 zł. +1.899,72 zł. ,**
- lokale użytkowe - **6.745,48 zł.**

**Analiza rzeczywistego zadłużenia (czynsz + normatyw) w odniesieniu do lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:**

**Stan zadłużenia:**

<b>Adres budynku:</b>	<b>2014 rok</b>	<b>2015 rok</b>
ul. Środkowa 3-5a	284,12 zł	5 634,85 zł
ul. Legnicka 19	286,04 zł	- 725,85 zł
ul. Rydygiera 33-35	-2 254,38 zł	- 839,44 zł
ul. Rydygiera 34 - 36	-2 235,44 zł	2 880,56 zł
ul. S. Szarzyńskiego 48-52 / Sienkiewicza 33	-713,56 zł	-4 447,63 zł
ul. H. Sienkiewicza 29 / Wyszyńskiego 45	-5 318,64 zł	372,73 zł
ul. H. Sienkiewicza 87	3 332,00 zł	4 042,17 zł
ul. Szczepińska 26	3 925,49 zł	3 974,11 zł
ul. Grunwaldzka 42	2 230,33 zł	2 964,43 zł
ul. Czarnieckiego 29A	-11 354,08 zł	-11 267,80 zł
ul. Pułaskiego 14	1 351,06 zł	1 347,34 zł
ul. Krzycka / Skarbowców	-1 057,17 zł	12 427,00 zł
ul. H. Pobożnego 10-18 / J. Niemcewicza 6	23 967,76 zł	14 082,60 zł
	<b>12 443,53 zł</b>	<b>30 445,07 zł</b>

**Analiza rzeczywistego zadłużenia (czynsz) w odniesieniu do lokali usługowych przedstawia się następująco:**

**Stan zadłużenia:**

<b>Adres budynku</b>	<b>2014 rok</b>	<b>2015 rok</b>
ul. Środkowa 3-5a	-230,18 zł	-508,82 zł
ul. Legnicka 19	240,78 zł	- 171,03 zł
ul. Rydygiera 33-35	-277,85 zł	1 099,37 zł
ul. Rydygiera 34 - 36	-2 878,95 zł	-2 806,47 zł
ul. S. Szarzyńskiego 48-52 / Sienkiewicza 33	-7 675,22 zł	-9 340,73 zł
ul. H. Sienkiewicza 29/ Wyszyńskiego 45	7 511,58 zł	-2 424,73 zł
ul. H. Sienkiewicza 87	303,64 zł	-234,66 zł
ul. Szczepińska 26	-5 023,26 zł	-5 514,38 zł
ul. Grunwaldzka 42	-1 479,20 zł	-1 743,68 zł
ul. Czarnieckiego 29A	-4 539,75 zł	-1 858,88 zł
ul. Pułaskiego 14	-2 037,74 zł	-2 534,15 zł
ul. Krzycka / Skarbowców	-6 936,60 zł	-5 361,31 zł

ul. H. Pobożnego 10-18 / Niemcewicza 6	-9 817,84 zł	-8 706,61 zł
	-47 863,75 zł	-40 106,08 zł

Jak wynika z powyższych zestawień na dzień 31.12.2015 r. ogólne saldo na lokalach mieszkalnych wykazuje brak zadłużenia w opłatach z tytułu czynszu i normatywu. Jednak na poszczególnych budynkach sytuacja przedstawia się inaczej, największe zadłużenia występuje na budynkach przy ul. Czarnieckiego 29A. oraz przy ul. Sępa Szarzyńskiego 48-52/Sienkiewicza 33.

Na lokalach usługowych saldo zadłużenia na koniec roku 2015 wyniosło 40.106,08 zł. Większość długu zostało już spłacone w czynszu, ale w dużej mierze na sytuację finansową poszczególnych budynków miał wpływ rozliczenie mediów, tj.: rozliczenie wody na dzień 31.12.2015r.

Lokatorom opłacającym czynsz na bieżąco należą się w tym miejscu gorące podziękowania.

Zarząd Spółdzielni czyni wszelkie starania w odzyskiwaniu należności. W stosunku do opornych dłużników prowadzone są działania zgodnie z przyjętą formą postępowania wewnątrz spółdzielczego, a w dalszej kolejności prawnie – egzekucyjne. Prowadzone są rozmowy z członkami, którzy zalegają z opłatami, umożliwia im się spłatę zadłużenia w miesięcznych ratach. W ostateczności, gdy po wielu rozmowach i deklaracjach dłużników wciąż nie następuje spłata zaległości, sprawy kierowane są na drogę postępowania sądowego.

<b>Stan na dzień 31 grudnia 2015 roku.</b>		
Analiza zobowiązań wobec Spółdzielni ( zadłużenie wpłat za czynsz z lok. mieszkalnych )		
Przeterminowane, w tym :	107 189,46	
Opóźnione do 30 dni	13 306,82	
Opóźnione od 30 do 60 dni	21 189,48	40 osób
Opóźnione od 60 do 90 dni	13 957,93	8 osoby
Opóźnione od 90 do 180 dni	9 876,11	8 osoby
Opóźnione od 180 do 240 dni	12 688,77	3 osoby
Opóźnione od 240 do 270 dni	36 170,35	3 osoby

W 2015 r. Spółdzielnia wystąpiła na drogę sądową w stosunku do trzech dłużników. W postępowaniu komorniczym jest jedna osoba. Bieżąca windykacja nawet najmniejszych zaległości czynszowych i kredytowych do których wysłano 198 wezwań do zapłaty nie wymagała występowania na drogę sądową.

#### **Analiza kosztów działalności gospodarki z zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.**

##### **Koszty rodzajowe 2014/2015**



Koszty rodzajowe (4....)	koszty rodzajowe poniesione w 2014 roku	koszty rodzajowe poniesione w 2015 roku	różnica między kosztami 2015/2014
<b>AMORTYZACJA</b>	<b>61 304,35</b>	<b>46 120,30</b>	<b>-15 184,05</b>
ZUŻYCIE MATERIAŁÓW	49 372,18	26 827,31	-22 544,87
ZUŻYCIE MATER-PALIWO DO AUTA	8 912,73	6 288,97	-2 623,76
<b>ZUŻYCIE MATERIAŁÓW</b>	<b>58 284,91</b>	<b>33 116,28</b>	<b>-25 168,63</b>
ZUŻYCIE ENERGII ELEKTRYCZNEJ	114 023,94	100 065,09	-13 958,85
ZUŻYCIE C.O.	451 004,20	756 904,54	305 900,34
ZUŻYCIE GAZU	164 685,09	58 152,15	-106 532,94
ZUŻYCIE CW.	290 173,08	297 785,10	7 612,02
ZUŻYCIE ZW. I KANALIZACJA	466 704,53	483 043,98	16 339,45
<b>ZUŻYCIE ENERGII</b>	<b>1 486 590,84</b>	<b>1 695 950,86</b>	<b>209 360,02</b>
USŁUGI BANKOWE	7 625,40	3 113,90	-4 511,50
USŁUGI POCZTOWE	5 196,80	5 643,02	446,22
USŁUGI TELEFONICZNE	10 104,45	9 953,16	-151,29
WYWÓZ ŚMIECI	672	245 349,19	244 677,19
ANTENY	8 121,68	8 277,06	155,38
DŹWIGI	45 445,61	48 097,36	2 651,75
POZOSTAŁE USŁUGI OBCE	81 194,96	115 087,73	33 892,77
UTRZYMANIE CZYSTOŚCI-USŁ.OBCE	269 757,85	261 882,84	-7 875,01
DOMOFONY	11 959,68	11 899,12	-60,56
KONSERWACJA KOTŁOWNI	24 793,27	19 530,91	-5 262,36
LEGALIZACJA LICZNIKÓW	240,41	-1435,73	-1 676,14
GARAŻE, REKLAMY	4 404,22	1 139,30	-3 264,92
KOSZTY MONTAŻU LICZNIKÓW C.O.	0,00	116 525,18	116 525,18
UZUP. WODY DOBICIE CIŚNIENIA	134,08	274,91	140,83
KOSZTY ROZLICZENIA CO	8 856,56	8 795,15	-61,41
ABONAMENT MPWIK	2 468,34	2 519,17	50,83
DESZCZÓWKA	0,00	4 138,86	4 138,86
<b>USŁUGI OBCE</b>	<b>480 975,31</b>	<b>860 791,13</b>	<b>379 815,82</b>
<b>UPOSAŻENIE</b>	<b>675 504,92</b>	<b>689 187,71</b>	<b>13 682,79</b>
<b>UBEZPIECZENIA SPOŁECZNE I INNE ŚWIADCZENIA</b>	<b>107 499,67</b>	<b>129 104,35</b>	<b>21 604,68</b>
<b>ODPISY NA FUNDUSZ REMONTOWY</b>	<b>493 341,55</b>	<b>515 439,43</b>	<b>22 097,88</b>
PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI	77 044,40	77 060,44	16,04
PODATKI I INNE OPŁATY	4 618,89	5 922,04	1 303,15
UBEZPIECZENIE BUDYNKÓW	26 883,00	24 724,88	-2 158,12
<b>PODATKI I OPŁATY</b>	<b>108 546,29</b>	<b>107 707,36</b>	<b>-838,93</b>
<b>USŁUGI NIEMATERIALNE-USŁUGI INFORMATYCZNE</b>	<b>25 814,50</b>	<b>24 076,92</b>	<b>-1 737,58</b>

POZOSTAŁE KOSZTY NIEMATERIALNE	12 914,83	13 259,41	<b>344,58</b>
CZASOPISMA PRENUMERATY	1 635,67	3 620,01	<b>1 984,34</b>
SZKOLENIE PRACOWNIKÓW	3 882,46	3 515,32	<b>-367,14</b>
<b>POZOSTAŁE KOSZTY</b>	<b>18 432,96</b>	<b>20 394,74</b>	<b>1 961,78</b>
<b>ROZLICZENIE KOSZTÓW</b>	<b>3 516 295,30</b>	<b>4 121 889,08</b>	<b>605 593,78</b>

**Analiza wydatków poniesionych z eksploatacji na konserwację poszczególnych nieruchomości za okres 2 lat przedstawia się następująco:**

**Stan wydatków:**

Adres budynku	2014 rok	2015 rok
ul. Środkowa 3 - 5a	14 117,32	16 119,98
ul. Legnicka 19	3 082,19	3 613,47
ul. Rydygiera 33 - 35	11 985,02	9 546,13
ul. Rydygiera 34 - 36	8 366,96	9 988,97
ul. S. Szarzyńskiego 48-52/H. Sienkiewicza 33	17 470,35	19 492,94
ul. H. Sienkiewicza 29/Wyszyńskiego 45	12 771,68	14 807,04
ul. Sienkiewicza 87	3 932,16	4 542,55
ul. Szczepińska 26	5 728,61	6 714,14
ul. Grunwaldzka 42	5 700,09	9 086,70
ul. Czarnieckiego 29A	23 404,94	20 022,63
ul. Pułaskiego 14	5 199,99	6 278,31
ul. Krzycka / Skarbowców	57 972,68	53 371,25
ul. H. Pobożnego 10-18/J. Niemcewicz 6	43 433,64	53 874,67
	<b>213 165,63</b>	<b>227 458,78</b>

Z powyższego zestawienia wynika, że wydatki poniesione w 2015 r. na konserwację poszczególnych nieruchomości kształtowały się różnie na budynkach, na jednych koszty zmniejszyły się, a na innych wzrosły. Wydatki, jakie zostały poniesione z eksploatacji na bieżącą konserwację poszczególnych nieruchomości to przede wszystkim wydatki na prace i płace konserwatorów, wymianę żarówek, włączników i wyłączników na klatkach schodowych, wymiana uszkodzonych wkładek i kluczy, odpis z tytułu zakupu tablic informacyjnych, deratyzacja i przeglądy techniczne budynków. W 2015r.dodatkowo zostały przeprowadzone przeglądy instalacji elektrycznej koszt przeglądów to 18.862,05zł.

Zarząd Spółdzielni ma obowiązek zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom zamieszkałym w naszych zasobach, dlatego zgodnie z Prawem Budowlanym dokonuje się cyklicznie:

- przeglądów instalacji gazowych w mieszkaniach,
- przeglądów przewodów kominowych w budynkach,

- przeglądów instalacji odgromowych,
- przeprowadzane są też przeglądy techniczne budynków.

### **Ocena wyniku finansowego**

Wynik finansowy jest wyznaczany na podstawie dwóch wielkości:

- przychody ze sprzedaży,
- koszt własny sprzedaży.

#### **A. Koszty:**

- koszty podstawowej działalności (GZM):	4 121 889,08 zł
- pozostałe koszty operacyjne w tym:	281 209,10 zł
koszty dotyczące osiedla Ołtaszyn –	161 839,61 zł
- koszty finansowe:	16 457,97 zł
<hr/>	
razem	4 419 556,15 zł

#### **B. Przychody:**

- przychody ze sprzedaży produktów i usług (GZM):	3 810 621,26 zł
- pozostałe przychody operacyjne w tym:	468 854,25 zł
przychody dotyczące osiedla Ołtaszyn-	72 591,46 zł
- przychody finansowe:	23 912,10 zł
<hr/>	
razem	4 303 387,61 zł

### **Wynik (strata) netto z działalności finansowej Spółdzielni w 2015 r.**

**wynosi: 169 101,54 zł.**

Składa się on z:

1. Wyniku ujemnego z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	( - 306 629,79 zł )
2. Wyniku dodatniego brutto z pozostałej działalności	( +190 461,25 zł )
3. Podatku dochodowego od os. prawnych	( - 52 933,00 zł )

Reasumując, Spółdzielnia za 2015 r. osiągnęła ujemny wynik finansowy w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a dodatni na pozostałej działalności gospodarczej. Razem Spółdzielnia osiągnęła wynik brutto w kwocie -116 168,54 zł., a po odprowadzeniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 52 933,00zł. - wynik netto (strata) wyniósł -169 101,54 zł. po odjęciu wyniku związanego z osiedlem- Ołtaszyn (przychody z kaucji pozostawionej od wykonawcy za usterki przy budowie domów w wysokości 72.591,46 pomniejszone o koszty za usterki i przegrane sprawy w sądzie za usterki i za nieterminowe oddanie inwestycji wysokości - 161.839,61 = - 89.248,15) w wysokości - 89.248,15 (kwotę tą Zarząd proponuje przeznaczyć na rozliczenia międzyokresowe stratę ową

pokryje się ze sprzedaży gruntu na Ołtaszynie ). Wynik na GZM w wysokości (-79.853,39 zł) zostaje do przeniesienia na rok następny tj. 2016.

Zgodnie z Art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późniejszymi zmianami, różnica między wynikiem z GZM, a wynikiem dodatnim z pozostałej działalności operacyjnej, zwiększy odpowiednio koszty i przychody eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w roku 2016 r. w następujący sposób:

wynik na nieruchomościach oraz pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami zyskiem z pozostałej działalności gospodarczej za rok 2015							
lp	zasoby	metraż powierzchni użytkowej budynków	przychody	koszty	dochód / strata na GZM	wynik netto na pozostałej działalności	do przeniesienia na następny rok 2016
	os. Ołtaszyn		72 591,46	161 839,61		-89 248,15	-89 248,15
1	Środkowa 3-5	2 363,60	289 500,18	306 695,03	-17 194,85	2 926,29	-14 268,56
2	Legnicka 19	518,00	72 891,07	79 077,07	-6 186,00	232,61	-5 953,39
3	Rydygiera 33-35	1 338,90	177 403,27	188 731,90	-11 328,63	601,24	-10 727,39
4	Rydygiera 34-36	1 447,09	196 137,72	202 646,87	-6 509,15	2 062,39	-4 446,76
5	Sępa Szarzyńskiego48-52 / Sienkiewicza 33	2 920,45	353 320,63	385 434,92	-32 114,29	39 980,08	7 865,79
6	Wyszyńskiego 45 / Sienkiewicza 29	2 316,15	280 256,12	290 709,41	-10 453,29	33 329,44	22 876,15
7	Sienkiewicza 87	661,80	94 601,43	97 144,12	-2 542,69	757,45	-1 785,24
8	Szczepińska 26	1 097,25	124 601,60	143 798,25	-19 196,65	18 760,25	-436,40
9	Grunwaldzka 42	1 060,40	79 272,33	108 799,50	-29 527,17	30 083,80	556,63
10	Czarneckiego 29A	1 592,20	144 769,12	218 616,90	-73 847,78	77 421,23	3 573,45
11	Pułaskiego 14	935,60	86 186,80	94 415,87	-8 229,07	666,15	-7 562,92
12	Skarbowców / Krzycka	8 324,50	932 496,07	976 167,84	-43 671,77	6 958,54	-36 713,23
13	Pobożnego / Niemcewicz	8 323,80	979 184,92	1 029 651,40	-50 466,48	17 634,96	-32 831,52
		32 899,74	3 810 621,26	4 121 889,08	-311 267,82	142 166,28	-169 101,54

## V. Fundusz remontowy

Remonty nieruchomości wchodzących w zasoby Spółdzielni finansowane są z funduszu remontowego. Fundusz remontowy tworzony jest z wpłat lokatorów z poszczególnych budynków, a zgromadzone środki wykorzystuje się do celów remontowych tylko do wysokości zgromadzonych środków na kontach poszczególnych budynkach (każdy budynek rozliczany jest oddzielnie):

## a) Fundusz remontowy w 2015 r.

- Bilans otwarcia:	<b>601 591,17 zł</b>
- odpisy w 2015 r.	541 636,27 zł

-----

razem: **1 143 227,44 zł**

## b) Wykorzystanie funduszu remontowego w 2015 r. na wykonanie niezbędnych prac remontowych na poszczególnych budynkach przedstawia się następująco:

Adres budynku	2013 rok	2014 rok	2015 rok
ul. Środkowa 3 - biuro	1 913,17	0,00	0,00
ul. Środkowa 3 - 5a	30 142,61	22 797,57	11 728,29
ul. Legnicka 19	15 635,86	10 888,16	3 966,40
ul. Rydygiera 33 - 35	27 015,48	34 754,24	28 098,36
ul. Rydygiera 34 - 36	20 158,39	28 229,05	12 669,09
ul. S. Szarzyńskiego 48-52/ Sienkiewicza 33 H.	91 582,42	79 980,12	58 285,31
ul. H. Sienkiewicza 29/ 45 Wyszyńskiego	19 590,75	130 568,41	15 361,73
ul. Sienkiewicza 87	3 104,90	13 427,76	19,44
ul. Szczepińska 26	10 029,87	6 509,72	22 133,48
ul. Grunwaldzka 42	23 362,66	13 508,83	7 858,75
ul. Czarnieckiego 29A	14 139,43	15 463,58	5 079,75
ul. Pułaskiego 14	138 050,93	16 434,51	8 919,10
ul. Krzycka / Skarbowców	1 360 615,92	192 021,56	232 806,79
- ul. H. Pobożnego 10-18/ J. Niemcewicza 6	27 887,58	52 424,47	14 166,99
<b>Razem:</b>	<b>1 783 229,97</b>	<b>617 007,98</b>	<b>421 093,48</b>

Z powyższego zestawienia wynika, że wydatki poniesione na prace remontowe na poszczególnych budynkach w 2015 r. zmniejszyły się w porównaniu z latami 2013/2014.

Najważniejsze prace remontowe wykonane w 2015 r. przedstawiają się następująco na poszczególnych budynkach:

ROK	STAN NA 31.12.2015		WYSZCZEGÓLNIENIE	WYDATKI	WYNIK
	<b>Środkowa 3-5a</b>				
	B.O.	50 278,68	dokumentacja kosztorysowa	440,00	
	ODPIS F.R.	34 462,75	drobne koszty remontowe + materiały	470,73	

			spłata kapitału i odsetek na elewację	10 387,06	
			naprawa chodnika	430,50	
<b>2015</b>	<b>SUMA</b>	<b>84 741,43</b>		<b>11 728,29</b>	<b>73 013,14</b>

ROK	STAN NA 31.12.2015		WYSZCZEGÓLNIENIE	WYDATKI	WYNIK
			<b>Legnicka 19</b>		
	B.O.	15 272,01	drobne koszty remontowe	92,94	
	ODPIS F.R.	12 432,00	spłata kapitału i odsetek na elewację	3 873,46	
<b>2015</b>	<b>SUMA</b>	<b>27 704,01</b>		<b>3 966,40</b>	<b>23 737,61</b>

ROK	STAN NA 31.12.2015		WYSZCZEGÓLNIENIE	WYDATKI	WYNIK
			<b>Rydygiera 33-35</b>		
	B.O.	16 630,22	spłata kapitału i odsetek na elewację	12 106,21	
	ODPIS F.R.	32 133,60	drobne koszty remontowe	318,65	
			remont kominów	15 120,00	
			remont bramy wjazdowej	553,50	
<b>2015</b>	<b>SUMA</b>	<b>48 763,82</b>		<b>28 098,36</b>	<b>20 665,46</b>

ROK	STAN NA 31.12.2015		WYSZCZEGÓLNIENIE	WYDATKI	WYNIK
			<b>Rydygiera 34-36</b>		
	B.O.	27 266,43	spłata kapitału i odsetek na elewację	11 779,47	
	ODPIS F.R.	25 368,60	naprawa schodów	626,46	
			drobne koszty remontowe	263,16	
<b>2015</b>	<b>SUMA</b>	<b>52 635,03</b>		<b>12 669,09</b>	<b>39 965,94</b>

ROK	STAN NA 31.12.2015		WYSZCZEGÓLNIENIE	WYDATKI	WYNIK
			<b>Sępa/Sienkiewicza 33</b>		
	B.O.	18 571,99	spłata kapitału i odsetek na elewację	18 445,93	
	ODPIS F.R.	52 570,08	drobne koszty remontowe	2 295,28	
			naprawy bramy	824,10	
			naprawa elewacji	2 700,00	
			wymiana drzwi	34 020,00	
<b>2015</b>	<b>SUMA</b>	<b>71 142,07</b>		<b>58 285,31</b>	<b>12 856,76</b>

ROK	STAN NA 31.12.2015		WYSZCZEGÓLNIENIE	WYDATKI	WYNIK
			<b>Sienk/Wyszyńskiego 45</b>		
	B.O.	-6 916,57	spłata kapitału i odsetek na elewację	10 183,17	
	ODPIS F.R.	38 803,92	drobne koszty remontowe	106,88	
			wymiana części instalacji cw.	5 071,68	
<b>2015</b>	<b>SUMA</b>	<b>31 887,35</b>		<b>15 361,73</b>	<b>16 525,62</b>

ROK	STAN NA 31.12.2015		WYSZCZEGÓLNIENIE	WYDATKI	WYNIK
			<b>H. Sienkiewicza 87</b>		
	B.O.	28 323,89	drobne koszty remontowe	19,44	
	ODPIS F.R.	11 912,40			
<b>2015</b>	<b>SUMA</b>	<b>40 236,29</b>		<b>19,44</b>	<b>40 216,85</b>

ROK	STAN NA 31.12.2015		WYSZCZEGÓLNIENIE	WYDATKI	WYNIK
	<b>Szczepińska 26</b>				
	B.O.	46 928,13	drobne koszty remontowe	2 102,99	
	ODPIS F.R.	18 741,84	spłata kapitału i odsetek na elewację	5 111,46	
	refaktura za balkon Pani Graczyk	1 034,24	dokumentacja kosztorysowa	260,00	
			remont balkonu	14 659,03	
<b>2015</b>	<b>SUMA</b>	<b>66 704,21</b>		<b>22 133,48</b>	<b>44 570,73</b>

ROK	STAN NA 31.12.2015		WYSZCZEGÓLNIENIE	WYDATKI	WYNIK
	<b>Grunwaldzka 42</b>				
	B.O.	22 890,62	naprawa windy		
	ODPIS F.R.	19 087,44	drobne koszty remontowe	114,80	
			spłata kapitału i odsetek na elewację	7 743,95	
<b>2015</b>	<b>SUMA</b>	<b>41 978,06</b>		<b>7 858,75</b>	<b>34 119,31</b>

ROK	STAN NA 31.12.2015		WYSZCZEGÓLNIENIE	WYDATKI	WYNIK
	<b>Czarneckiego 29a</b>				
	B.O.	36 828,70	drobne koszty remontowe	117,15	
	ODPIS F.R.	9 553,20	wymiana domofonu	864,00	
			naprawa i prace remontowo-instalacyjne kotłowni	1 992,60	
			naprawa instalacji cw.	2 106,00	
<b>2015</b>	<b>SUMA</b>	<b>46 381,90</b>		<b>5 079,75</b>	<b>41 302,15</b>

ROK	STAN NA 31.12.2015		WYSZCZEGÓLNIENIE	WYDATKI	WYNIK
	<b>Pułaskiego 11</b>				
	B.O.	14 622,34	spłata kapitału i odsetek na elewację	8 722,85	
	ODPIS F.R.	16 840,80	drobne koszty remontowe	196,25	
<b>2015</b>	<b>SUMA</b>	<b>31 463,14</b>		<b>8 919,10</b>	<b>22 544,04</b>

ROK	STAN NA 31.12.2015		WYSZCZEGÓLNIENIE	WYDATKI	WYNIK
	<b>Krzycka/Skarbowców</b>				
	B.O.	-8 949,45	remont dachu	2 160,00	
	ODPIS F.R.	149 841,00	drobne koszty remontowe	1 521,38	
	zapłata faktury z kredytu	99 925,20	monitoring	295,00	
			montaż nawiewników	322,38	
			wymiana wzmacniacza RTV	952,02	
			wykonanie odcinka sieci kanalizacyjnej	104 353,20	
			plac zabaw	19 667,70	
			spłata kredytu- odsetki, kapitał	101 131,69	
			naprawa bramy garażowej	2 403,42	
<b>2015</b>	<b>SUMA</b>	<b>240 816,75</b>		<b>232 806,79</b>	<b>8 009,96</b>

ROK	STAN NA 31.12.2015		WYSZCZEGÓLNIENIE	WYDATKI	WYNIK
-----	--------------------	--	------------------	---------	-------

	<b>H. Pobożnego/Niemcewiczka</b>				
	B.O.	325 115,10	wymiana części rurociągu cyrkulacji cwu.	626,40	
	ODPIS F.R.	119 888,64	naprawy bram	9 222,73	
			drobne koszty remontowe	670,23	
			naprawa i modernizacja zaworów c.o.	1 095,89	
			naprawy wind	734,40	
			wynagrodzenia konserwatorów	1 500,00	
			wzmacniacz antenowy	317,34	
<b>2015</b>	<b>SUMA</b>	<b>445 003,74</b>		<b>14 166,99</b>	<b>430 836,75</b>

Ponadto na wszystkich budynkach prowadzone są przez naszych konserwatorów prace naprawcze i remontowe, tj.:

- bieżące usuwanie usterek, drobne remonty,
- wykonane zostały wszystkie niezbędne ze względów bezpieczeństwa prace remontowe instalacji gazowej, wentylacji oraz dźwigów,

Wpłaty na fundusz remontowy przeznaczone są również na spłatę kredytów inwestorskich, zaciągniętych na remont elewacji poszczególnych nieruchomości. Wysokość kredytów na dzień 31.12.2015 r. kształtowała się następująco:

Adres Budynku	31.12.2014	zwiększenia	zmniejszenia	31.12.2015
Środkowa 3 - 5a	69 633,51		-8 226,18	61 407,33
Legnicka 19	26 718,44		-3 042,68	23 675,76
Szczepińska 26	35 257,71		-4 015,16	31 242,55
Sępa Szarzyńskiego 48-52/ Sienkiewicza 33	200 932,90		-12 040,62	188 892,28
Sienkiewicza 29/ Wyszyńskiego 45	33 617,60		-9 216,19	24 401,41
Rydygiera 33-35	152 715,16		-6 386,05	146 329,11
Rydygiera 34-36	115 075,04		-7 518,40	107 556,64
Grunwaldzka 42	48 958,91		-5 978,14	42 980,77
Pułaskiego 14	58 366,83		-6 595,58	51 771,25
Krzycka/ Skarbowców	1 007 140,25	99 925,20	-59 533,66	1 047 531,79

Środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym na dzień 31.12.2015 r. wynoszą **823 093,40 zł.**

**Zgromadzone środki finansowe na funduszu remontowym, jakie przechodzą na następny rok 2016 w podziale na poszczególne budynki:**

Adres budynku	Zgromadzone środki finansowe na funduszu remontowym
ul. Środkowa 3 - 5a oraz biuro	87 742,22 zł
ul. Legnicka 19	23 737,61 zł
ul. Rydygiera 33 - 35	20 665,46 zł



ul. Rydygiera 34 - 36	39 965,94 zł
ul. S. Szarzyńskiego 48-52/H. Sienkiewicza 33	12 856,76 zł
ul. H. Sienkiewicza 29/Wyszyńskiego 45	16 525,62 zł
ul. Sienkiewicza 87	40 216,85 zł
ul. Szczepińska 26	44 570,73 zł
ul. Grunwaldzka 42	34 119,31 zł
ul. Czarnieckiego 29A	41 302,15 zł
ul. Pułaskiego 14	22 544,04 zł
ul. Krzycka / Skarbowców	8 009,96 zł
ul. H. Pobożnego 10-18/J. Niemcewicz 6	430 836,75 zł
	<b>823 093,40 zł</b>

**Zarząd w roku 2016 - planuje wykonanie następujących remontów i konserwacji:**

1. Remont klatek schodowych w budynku przy ul. Rydygiera 34-36.
2. Remont klatek schodowych w budynku przy ul. Rydygiera 33-35.
3. Kompleksowy remont dachu budynku przy ul. Środkowej.
4. Sukcesywną wymianę oświetlenia klatek schodowych na oświetlenie ledowe.

W przypadku uzyskania dofinansowania z kredytu bankowego, planuje się w 2016 roku wykonanie następujących prac:

1. Remont elewacji budynku przy ul. Sienkiewicza 87.
2. Remont klatki schodowej, wymianę drzwi zewnętrznych i wiatrołapowych oraz instalacji domofonowej w budynku przy ul. Sienkiewicza 87.
3. Wymianę domofonów na cyfrowe w budynku przy ul. Krzyckiej / Skarbowców.
4. Sukcesywny remont klatek schodowych w budynku przy ul. Krzyckiej / Skarbowców.
5. Wymianę drzwi wiatrołapowych w budynku przy ul. S. Szarzyńskiego / Sienkiewicza.
6. Wymianę windy w budynku przy ul. Szczepińskiej.
7. Wymianę windy w budynku przy ul. Grunwaldzkiej.

**VI. Analiza finansowa Spółdzielni**

**A. Ocena zdolności płatniczej Spółdzielni**

Spółdzielnia na dzień 31.12.2015 posiadała na rachunkach bankowych środki pieniężne w wysokości 1 154 884,16 zł. Posiada pełną zdolność płatniczą i nie posiada zadłużenia za usługi świadczone na rzecz Spółdzielni związane z prowadzoną działalnością eksploatacyjną.

Liczby te wskazują na bardzo dobry stan finansowo-gospodarczy Spółdzielni. Nie ma żadnych zagrożeń dla jej dalszego funkcjonowania.

**VII. Wyodrębnienie własności**

W 2015 r. Zarząd Spółdzielni kontynuował zawieranie umów o ustanowienie odrębnych własności lokali z udziałem w gruncie na rzecz mieszkańców. Zarząd Spółdzielni zawarł 11 aktów notarialnych.

W okresie 2006 – 2015 Zarząd Spółdzielni zawarł łącznie 229 aktów notarialnych – umowy przeniesienia prawa własności. Wszystkie akty notarialne podpisywane są w jednej kancelarii notarialnej, co zdecydowanie ułatwia przeprowadzenie całej procedury. Procentowy udział w częściach wspólnych i w prawie własności gruntu rozliczany jest osobno dla każdej nieruchomości. Zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i Ustawą o własności lokali, wszystkie nieruchomości pozostają pod zarządem Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedynka”.

Procentowy udział w częściach wspólnych oraz w prawie własności gruntu przeniesionych na właścicieli lokali kształtował się w następujący sposób:

L.p.	Adres	powierzchnia wyodrębnionych mieszkań	powierzchnia wyodrębnionych l. usługowych	powierzchnia wyodrębnionych garaży	powierzchnia piwnicy	% udział w nieruchomości
1	ul. Pobożnego / Niemcewicz	2 906,50	402,50	248,30	195,10	42,89
2	ul. Krzycka /Skarbowców	2 701,80	18,30	220,90	235,00	35,20
3	ul. Pułaskiego14	300,10	0,00	0,00	8,30	32,12
4	ul. Rydygiera 34-36	191,82	0,00	0,00	16,80	13,62
5	ul. Rydygiera 33-35	779,20	0,00	0,00	63,30	59,08
6	ul. S.Szarzyńskiego 48-52 Sienkiewicza 33	604,25	0,00	0,00	31,90	20,79
7	ul. Środkowa 3-5a	303,30	103,90	0,00	18,60	16,33
8	ul. Sienkiewicza 87	132,00	0,00	0,00	8,40	19,49
9	ul. Sienkiewicza 29 /Wyszyńskiego 45	264,90	88,00	0,00	27,00	15,17
10	ul. Szczepińska 26	561,45	91,5	0,00	37,82	59,70
11	ul. Grunwaldzka 42	252,20	0,00	0,00	10,60	23,12
12	ul. Czarnieckiego 29A	123,20	98,60	0,00	10,40	13,70
13	ul. Legnicka 19	218,50	75,00	0,00	15,60	56,96
	<b>Suma</b>	<b>9 339,22</b>	<b>877,80</b>	<b>469,20</b>	<b>678,82</b>	

### Podsumowanie

Oceniając działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2015 należy stwierdzić, że Spółdzielnia osiągnęła dobry wynik finansowy i był to kolejny dobry rok w jej działalności. Spółdzielnia prowadziła prace remontowe i modernizacyjne zgodnie z wytoczonymi i przyjętymi kierunkami tej działalności, przy zastosowaniu nowoczesnych technologii i urządzeń. W ramach zadań statutowych Spółdzielnia kontynuuje prace remontowe w jeszcze szerszym zakresie jak w latach ubiegłych. Prowadzi działania w zakresie utrzymania właściwego stanu zasobów mieszkaniowych. Spółdzielnia przywiązuje wagę do poprawy wyglądu i estetyki nieruchomości oraz jakości obsługi mieszkańców. Przez cały 2015 rok podejmowano działania w zakresie ograniczenia i zmniejszenia zadłużeń czynszowych.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, jednak uzależniona od sytuacji materialnej jej członków, ich dyscypliny i poszanowania wspólnej własności.

Powyższe sprawozdanie potwierdza, że Zarząd przy skutecznej kontroli i nadzorze ze strony Rady Nadzorczej, wykonuje swoje zadania zgodnie ze wszystkimi regulaminami i procedurami obowiązującymi w Spółdzielni.

Zarząd SM „Jedynka” dziękuje za współpracę wszystkim członkom Rady Nadzorczej a szczególnie jej Prezydium, mieszkańcom naszej Spółdzielni i pracownikom biura.

Zarząd