

DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

Wynik netto za rok 2018 stanowi niedobór w kwocie – 8 786,11 zł z czego :

- nadwyżka kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi - 70 018,22 zł
- sfinansowanie kosztów gzm nadwyżką z roku 2017 - 6 911,19 zł
- nadwyżka przychodów nad kosztami na działalności pozostałej - 53 007,53 zł
- nadwyżka przychodów nad kosztami na działalności kulturalno – wychowawczej - 1 313,39 zł

Zapłacony podatek dochodowy od działalności opodatkowanej wyniósł - 11 701,- zł.

Powstały niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w kwocie 53 007,53 zł można sfinansować z nadwyżki na pozostałej działalności natomiast kwota 10 099,50 zł musi zostać uwzględniona w planach roku 2019 bądź z nadwyżek pozostałej działalności z lat ubiegłych.

Stan majątkowy Spółdzielni na dzień 31.12.2018 r. ujęty w bilansie, zamyka się kwotą **15 434 428,22 zł.**

Poszczególne grupy aktywów i pasywów przedstawia tabela w zł.

Składniki majątku i źródła finansowania	B.O.	B.Z.	wskaźnik zmiany %
1. AKTYWA BILANSU			
A. Aktywa trwałe	18 260 592,51	14 974 361,83	82,01
wartości niematerialne i prawne	41 901,90	29 181,01	69,64
rzeczowe aktywa trwałe	15 445 329,61	14 945 180,82	96,76
należności długoterminowe	2 773 361,00	0,00	0
B. Aktywa obrotowe	456 384,67	460 066,39	100,81
zapasy	3 170,56	3 126,68	98,62
należności krótkoterminowe	179 492,50	213 213,60	118,79
inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne)	273 058,13	211 377,923	77,41
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	663,48	32 348,19	4 875,53
AKTYWA RAZEM	18 716 977,18	15 434 428,22	82,46
2. PASYWA BILANSU			
A. Kapitał (fundusz) własny	8 420 110,50	8 396 294,82	99,72
- kapitał (fundusz) podstawowy	8 387 438,65	8 347 470,26	99,52
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 296 866,68	7 038 133,40	68,35
- zobowiązania długoterminowe	9 452 326,63	6 217 621,85	65,78
- zobowiązania krótkoterminowe	816 432,32	685 439,93	83,96
- fundusze specjalne	26 056,69	8 868,16	34,03
- rozliczenia międzyokresowe (przychody)	11 955,02	143857,73	1 203,32
PASYWA RAZEM	18 716 977,18	15 434 428,22	82,46

Podstawowe fundusze i ich zmiany w 2018 r.

Fundusz	B.O.	B.Z.	Zmiana
1. Fundusz udziałowy	23 362,80	23 383	100,09
2. Fundusz zasobowy	4 109 232,12	4 337 987,55	105,57
3. Fundusz wkładów budowlanych	5 721 618,76	5 656 582,80	98 ,86
4. Fundusz wkładów mieszkaniowych	6 234 989,61	6 299 397,67	101 ,03

Fundusze własne na dzień 31.12.2018r.

Fundusz remontowy:

B.O.	- (+)	17 188,53
zwiększenia ogółem	-	377 288,09*
w tym:		
- odpisy z lokali mieszkalnych i użytkowych	-	338 965,56
- pozostałe dochody	-	21 134,00
w tym: opłaty za ciepłomierze	-	3 600,00
opłaty za wodomierze	-	7 884,00
opłaty za podzielniki, odszkodowania	-	9 650,00
 zmniejszenia ogółem	-	 403 216,11
w tym:		
- remonty i konserwacje bieżące	-	112 624,44
- dopłaty do okien	-	861,70
- remonty kapitalne	-	289 729,97
saldo na 31.12.2018r.	- (-)	25 928,02

Zadłużenie z tytułu czynszów i kredytu

Treść	Jednostka miary	Stan na 31.12.	Stan na 31.12.	Stan na 31.12.
		2016	2017	2018
1. Kwota zadłużenia	zł.	145 631,64	148 777,81	173 110,98
z tego:				
- lokale użytkowe	zł.	14 479,44	24 155,32	36 746,60
- kredyty	zł.	1 120,65	3 157,09	5 959,93
- lokale mieszkalne	zł.	130 031,55	121 465,40	130 404,45
2. Wskaźnik zaległości	%	5,10	4,82	5,49

Ilość zadłużonych lokali mieszkalnych na dzień 31.12.	2016	2017	2018
OGÓŁEM	215	214	223
w tym:			
- za 1 miesiąc	165	157	194
- za 1 do 3 miesięcy	27	34	14
- za 3 do 6 miesięcy	12	12	5
- za 6 do 12 miesięcy	7	6	4
- powyżej 12 miesięcy	4	5	6

Należności z tytułu opłat za mieszkania i lokale użytkowe na dzień 31.12.2018 wynosiły 173 110,98 zł z czego należności do 6 m-cy 76 008,95 zł od 6-12 m-cy 36 272,66 zł powyżej roku 60 829,37 zł. Od należności płaconych po terminie naliczone zostały odsetki w wysokości 10 798,27 zł.

W zakresie windykacji należności Zarząd Spółdzielni podejmował różne działania dyscyplinujące członków do bieżącego wnoszenia opłat. W pierwszej kolejności przesyłane są wezwania do zapłaty w przypadku zaległości powyżej dwóch miesięcy. W roku 2018 skierowano do sądu 1 sprawę.

Komornik egzekwował należności w dwóch sprawach.

Zawarto 3 ugody na spłatę zadłużenia w ratach.

Na dzień 31.12.2018 r. na kontach bankowych zgromadzone były środki finansowe w kwocie 202 942,66 zł.

Zobowiązania wobec dostawców usług oraz instytucji budżetowych w ciągu roku regulowane były terminowo, a wykazane na dzień 31.12. 18 w kwocie 158 169,52 zł dotyczą dostaw i usług dokonanych w miesiącu grudniu oraz opłat z terminem płatności styczeń 2019.

Rok 2018 nastąpiło umorzenie kredytów mieszkaniowych w PKO jak również nastąpiły spłaty kredytów mieszkaniowych w BGK co wpłynęło na obniżenie stanu zadłużeń długoterminowych o kwotę 3 189 145,57 zł.

Nowych kredytów nie zaciągano.

Dla wypełnienia obowiązków wynikających z zawartych umów kredytowych z Bankiem Gospodarstwa Krajowego na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej Sprawozdanie finansowe podlegało sprawdzeniu przez Komisję Rewizyjną a jego wyniki przedstawiono w Protokole z badania przedłożonego Radzie Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Żmigrodzie w dniu 20.05.2019 r.

Przedmiotem kontroli było sprawdzenie :

- prawidłowości rozliczenia wyników za rok 2018
- prawidłowości prowadzenia ksiąg rachunkowych
- wywiązywania się z obowiązków podatkowych i ubezpieczeniowych

W wyniku kontroli Komisja nie stwierdziła naruszenia prawa, ani zagrożeń uniemożliwiających kontynuowanie działalności w roku 2019.