

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubsku z działalności w 2017 roku

Szanowni Państwo !

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubsku w składzie:

- | | |
|-------------------------------|--|
| - mgr inż. Janusz Gołębiowski | - Prezes Zarządu |
| - Jolanta Król | - Zastępca Prezesa, |
| - Anna Szuszka | - Zastępca Prezesa,
Główny księgowy
do 30.09.2017 r. |
| - Marcin Górski | - Zastępca Prezesa
Główny Księgowy
od 01.10.2017 r. |

zgodnie z obowiązkiem wynikającym z postanowień **§ 63 ust.1 pkt.11** Statutu Spółdzielni przedstawia Członkom Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubsku roczną informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni i sytuacji ekonomicznej naszego przedsiębiorstwa spółdzielczego według stanu **na dzień 31 grudnia 2017 roku.**

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na zadaniach określonych przez właściwe statutowo organy samorządowe Spółdzielni, sformułowane w rocznym planie finansowo - gospodarczym.

Spółdzielnia nasza w 2017 roku nie prowadziła działalności inwestycyjnej, w związku z czym statutowe cele Spółdzielni realizowane były jedynie w zakresie zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność Spółdzielni.

Praca Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubsku w roku sprawozdawczym koncentrowała się przede wszystkim na:

- dążeniu do możliwie najpełniejszej realizacji założonego w planach gospodarczo – finansowych zakresu rzeczowego i finansowego wykonywanych prac,
- dalszej poprawie ogólnej sytuacji finansowej Spółdzielni poprzez prowadzenie skutecznej windykacji z tytułu zaległych opłat za użytkowanie lokali a przez to utrzymaniu właściwego wskaźnika płynności finansowej,
- racjonalizacji wydatków i kosztów zależnych od Spółdzielni,
- poprawie organizacji i jakości pracy,
- utrzymaniu dobrych wskaźników ekonomicznych.

Szanowni Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej:

Dnia 9 września 2017 roku weszła w życie ustawa z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze.

Nowelizacja ustawy wprowadziła rewolucyjne zmiany dotyczące członkostwa dla osób posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu. Członkostwo stało się przymusowe. Zgodnie z nowym brzmieniem przepisów jeżeli małżonkowie razem posiadają spółdzielcze prawo do lokalu, to też są oboje członkami. Nie jest wymagane składanie deklaracji członkowskiej oraz nie trzeba wpłacać do Spółdzielni ani udziału, ani wpisowego.

W przypadku odrębnej własności, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni – właściciel lokalu może zdecydować czy chce zostać członkiem Spółdzielni.

A jeśli chce nim zostać, musi złożyć deklarację członkowską.

Posiadacze odrębnej własności mają wybór, mogą w każdej chwili wystąpić ze Spółdzielni lub do nie przystąpić.

W przypadku spółdzielczych praw, żeby „pozbyć się” członkostwa trzeba zbyć prawo, ponieważ członkostwo w Spółdzielni ustaje, jeżeli nie mają już Państwo prawa do lokalu w Spółdzielni. Nie wymaga to już dodatkowego działania z Państwa strony. Do tej pory należało złożyć w Spółdzielni pisemne wystąpienie.

W nowej ustawie ustawodawca nie narzuca rozwiedzionym małżonkom terminu na powiadomienie Spółdzielni, któremu z nich

przypadło prawo lokatorskie. Natomiast, co dla rozwiedzionych małżonków na pewno istotne, do czasu rozstrzygnięcia tej sprawy ponosić oni będą solidarną odpowiedzialność za zapłatę należnych opłat.

Szanowni Państwo !

Wyniki działalności naszej Spółdzielni **w roku 2017 oceniamy pozytywnie**, ponieważ wszystkie podstawowe zadania ważne dla spółdzielców i Spółdzielni - zostały zrealizowane.

Spółdzielnia zachowała opinię dobrej firmy i wiarygodnego partnera zarówno w rozliczeniach z kontrahentami, jak i we współpracy z bankami, Urzędem Skarbowym i ZUS - em.

Niniejsze sprawozdanie Zarządu jest opracowane na bazie danych księgowych wynikających ze „ Sprawozdania o przychodach, kosztach i wyniku finansowym oraz o nakładach na środki trwałe od początku roku do końca IV kw.2017 r., bilansu Spółdzielni oraz rachunku zysków i strat.

Zarząd Spółdzielni, obowiązki wynikające z postanowień **§ 63** Statutu, wykonywał na bieżąco.

W 2017 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubsku **odbył 31 posiedzeń**, które zostały szczegółowo zaprotokołowane w protokolarzu Zarządu. Podjęto **50 uchwał**.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych przez Zarząd kolegialnie należały:

- *sprawy członkowsko - mieszkaniowe,*
- *bieżąca analiza zadłużeń czynszowych*
- *ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo - finansowych*

Ponadto przedmiotem posiedzeń Zarządu były między innymi tematy:

- a) sprawy członkowsko-mieszkaniowe w tym :
 - przyjmowanie nowych członków
 - przyjmowanie rezygnacji i skreślenia z rejestru członków,
- b) analiza kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- c) gospodarka lokalami użytkowymi, terenami i zasobami mieszkaniowymi,
- d) realizacja wniosków Walnego Zgromadzenia oraz innych wniosków zgłaszanych w trakcie roku obrachunkowego,
- e) wykorzystanie funduszu remontowego,
- f) przeprowadzanie przetargów oraz zatwierdzanie ich wyników,
- g) zatwierdzanie planów remontów,

- h) podejmowanie decyzji w sprawach zaległości czynszowych,
- i) analiza wyników wewnętrznych i zewnętrznych kontroli,
- j) sprawy pracownicze,
- k) analiza przebiegu termomodernizacji budynków
rozliczenie kosztów.

W roku sprawozdawczym nadal wykonywano prace związane z dociepleniem budynków.

Realizowano termomodernizację budynków przy ul. Głowackiego 7-8-9, Sucharskiego 7-13, Wąska 2abc, Wąska 5abc, Klonowa 2-6.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia zajmowała się przede wszystkim administrowaniem posiadanych zasobów mieszkaniowych i użytkowych.

Ogółem w Lubsku i w Jasieniu mamy **44** budynki o **1447** mieszkaniach i **73.357,22 m²** powierzchni użytkowej.

W Lubsku posiadamy **36** budynków o **1.150** mieszkaniach i **58.380,12 m²** powierzchni użytkowej oraz w Jasieniu **8** budynków o **297** mieszkaniach i **14.977,10 m²** powierzchni użytkowej.

Ponadto Spółdzielnia wynajmowała **15** lokali użytkowych o powierzchni **1.681,40m²**, **3** garaże o pow.**54 m²**, wydierżawiała grunty **17** osobom o łącznej powierzchni **686,40m²** oraz **29** osobom wydierżawiała teren na parkingu przy pl. Vlotho na sprzedaż m.in. truskawek, kwiatów, warzyw, stoiska z firanami, tekstyliami, artykułami gospodarstwa domowego oraz chemią gospodarczą.

Budynki znajdują się w dwunastu różnych lokalizacjach, co utrudnia ich administrowanie i zarządzanie.

W budynkach tych zamieszkiwało łącznie **2.927osób**, w tym w Jasieniu **614** osób i w Lubsku **2313** osób.

Według stanu na **31 grudnia 2017 roku** w Spółdzielni zarejestrowanych było ogółem **1.299 członków**, w tym **2** członków oczekujących na mieszkanie i **8** członków z podwójnym członkostwem.

Ponadto w zasobach Spółdzielni zamieszkiwały, na podstawie umowy najmu (bez uprawnień członkowskich) trzy rodziny.

W 2017 roku zawarto ogółem **7** notarialnych umów o przeniesienie własności lokalu – w tym **6** w Lubsku.

Z lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności zrealizowano **6** wniosków, a z własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności zrealizowano **1** wniosek.

Na dzień 31.12.2017 roku Spółdzielnia posiadała **1447** mieszkań, z tego :

- **76** mieszkań o statusie lokatorskiego prawa do lokalu
- **588** mieszkań o statusie własnościowego prawa do lokalu
- **780** mieszkań dla których ustanowiono odrębną własność lokalu
- **3** mieszkania na warunkach umowy najmu.

Ponadto przyjęto w poczet członków **26 osób** przy jednoczesnym wystąpieniu z członkostwa Spółdzielni **46 osoby**.

Szanowni Członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubsku.

Dla utrzymania budynków w dobrym stanie technicznym i estetycznym wymagane są niezbędne remonty i konserwacje, które w naszej Spółdzielni wykonywane są przez grupę **2 konserwatorów**.
W administracji Spółdzielni zatrudnionych było i jest nadal **9** osób.

W 2017 roku na prace remontowo - konserwacyjne wydatkowano kwotę **1.229.381,90 zł**.

Z kwoty **1.229.381,90 zł** konserwatorzy Spółdzielni wykonali prace remontowo - konserwacyjne na kwotę **278.539,90 zł** a wykonawstwo obce było na kwotę **470.656,00 zł**, oraz spłata termomodernizacji budynków **480.186,00 zł**.

Odpis w roku 2017 na fundusz remontowy wyniósł	- 693.776,75 zł
Koszty na budynkach w 2017 r. wyniosły	- 962.405,27 zł
Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2017r. wyniósł	- 682.585,86 zł

Na powyższe saldo funduszu składają się :

21 budynków zadłużone na kwotę	- 77.567,25 zł
lokale użytkowe na kwotę	- 110.715,76 zł
23 budynki z nadpłatą w kwocie	-870.873,57zł

Z ważniejszych prac wykonanych w 2017 roku należy wymienić:

1. Malowanie drzwi wejściowych do wiatrołapów i na klatkach schodowych farbą chlorokauczukową – **34 szt. - 7.478,25 zł.**
2. Zamontowanie podchwytyw PCV na poręczach balustrad schodowych
- **431 m - 6.463,09 zł.**
3. Naprawa ławek przy budynkach – wymiana desek, wymiana ławek z oparciem
- **3.045,62 zł.**
4. Zamontowanie ławek przy budynkach po termomodernizacji:
- **15 szt. - 3.272,58 zł.**
5. Wyłożenie kostką polbruk podłoża przy wiatrołapach i zamontowanie stojaków na rowery:
- **12 szt. - 11.704,79 zł.**
6. Wysad krzewów, wykonanie oprysków
- **2.244,38 zł.**
7. Montaż i demontaż ozdób choinkowych na słupach oświetleniowych
naprawa
- **4.689,05 zł.**
8. Udrażnianie instalacji kanalizacyjnej, wywiewek
- **22.635,27 zł.**
9. Likwidacja przecieków wody na instalacji wody ciepłej i zimnej, przy licznikach, założenie plomb
- **14.397,51 zł.**
10. Likwidacja przecieków przy grzejnikach, na instalacji centralnego ogrzewania, w rozdzielniach c.o.
- **5.332,58 zł.**
11. Naprawa instalacji kanalizacyjnej – wymiana odcinków rur w piwnicy
- **3.350,82 zł.**
12. Wymiana zaworów wodnych na cw i zw, naprawa – **5.884,38 zł.**
13. Wypompowywanie wody, sprzątnięcie korytarzy piwnicznych po silnych opadach deszczu
- **4.534,49 zł.**
14. Odpowietrzanie instalacji c.o. w pionach, w lokalach mieszkalnych uzupełnianie wody w układach c.o.
- **14.342,55 zł.**
15. Naprawa lub wymiana w stolarce drzwiowej – w drzwiach wejściowych do budynków, na klatki schodowe, do piwnic, pomieszczeń gospodarczych – zamków, klamek, samozamykaczy,

- zawiasów , stopek - **17.579,45 zł.**
- 16.Uzupełnienie piasku w piaskownicach, naprawa piaskownic - **2.795,47 zł.**
- 17.Naprawa opasek z polbruku, naprawa chodników- **5.965,93 zł.**
- 18.Usunięcie przecieków z dachu, z rynien –naprawa, czyszczenie rynien - **6.619,96 zł.**
19. Naprawa kominów, wykonanie i zamontowanie deflektorów, przedłużenie wywiewek z wc ponad kominy, naprawa opierzeń - **11.997,27 zł.**

- likwidacja usterek i awarii zgłoszonych przez lokatorów - **1845 zgłoszeń (w 2016r.- 1955).**

W 2017 roku w związku ze zmianą zapisów w Statucie Spółdzielni dotyczących m.in. przedmiotu działalności wykonywaliśmy usługi lokatorskie. Wykonaliśmy usługi na kwotę **2.002,02 zł.**

W oparciu o opracowany plan gospodarczo – finansowy na 2017 rok ustalono odpis na fundusz remontowy w wysokości **0,30 zł/ m²** do **2,20 zł/m²** powierzchni użytkowej oraz odpis na opłaty eksploatacyjne w wysokości od **1,23 zł / m²** do **1,58 zł/m²** powierzchni użytkowej.

Spółdzielnia za rok 2017 uzyskała zysk z działalności opodatkowanej w kwocie **154.734,01 zł**, który przeznaczony zostanie na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych Spółdzielni oraz bieżące realizowanie zobowiązań wobec kontrahentów świadczą o utrzymaniu przez Spółdzielnię płynności finansowej.

Szanowni Państwo !

Stałym tematem posiedzeń Zarządu były i są zadłużenia członków z tytułu opłat czynszowych.

Zarząd Spółdzielni podejmował i podejmuje wiele działań wobec członków z zadłużeniami, między innymi :

- zapraszanie na posiedzenia Zarządu,
- proponowanie zawarcia ugody na spłatę zadłużenia,
- proponowanie zaciągnięcia kredytu w Banku na spłatę zadłużenia na wynegocjowanych przez Zarząd preferencyjnych warunkach (odsetki od kredytu niższe niż odsetki ustawowe),
- proponowanie zamiany mieszkania,
- proponowanie ubiegania się o dodatek mieszkaniowy,
- zatrudnianie, w pierwszej kolejności, na staże absolwenckie osoby z rodzin członków Spółdzielni Mieszkaniowej,
- zatrudnianie, w miarę możliwości, na prace interwencyjne,
- wysyłanie wezwań o zapłatę,
- kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego,
- nadanie biegu ściągania należności na podstawie wyroków sądowych włącznie z kierowaniem spraw do Komornika,
- kierowanie osób uporczywie uchylających się od płacenia czynszu na posiedzenia Rady Nadzorczej o wykluczenie lub wykreślenie z członkostwa Spółdzielni,
- wykonywanie eksmisji,
- odcinanie dopływu wody.

Dzięki ciągłej pracy wszystkich osób zatrudnionych w Spółdzielni, konsekwencji w podejmowanych działaniach i skuteczności windykacji należności rok 2017 był kolejnym rokiem stabilizacji zadłużeń czynszowych.

Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych na koniec 2017 roku wynosiło **232.617,48** zł, procentowy wskaźnik zaległości wynosił – **3,23** %.

Na w/w kwotę zadłużenia składały się zaległości :

- lokale mieszkalne- **212.279,30** zł - procentowy wskaźnik zaległości wynosił **-2,98 %**

- lokale użytkowe - **20.338,18** zł - procentowy wskaźnik zaległości wynosił **-5,39 %** .

Na wyżej wymienioną kwotę zadłużenia lokali mieszkalnych składają się:

- zaległości jednomiesięczne i mniej	- 62.024,53 zł
- zaległości dwumiesięczne	- 11.166,16 zł
- zaległości trzymiesięczne	- 14.991,80 zł
- pozostałe	- 124.096,81 zł

W tym miejscu chciałbym, w imieniu członków Zarządu i swoim własnym, serdecznie podziękować wszystkim osobom, które rozumiejąc ideę spółdzielczości należycie wykonują swoje obowiązki poprzez przede wszystkim terminowe regulowanie zobowiązań czynszowych.

W 2017 roku wobec osób zalegających z zapłatą należności czynszowych złożono **19** pozwów sądowych, z tego **2** wycofano z uwagi na uregulowanie należności.

Do komornika złożono **9** wniosków wraz z prawomocnymi wyrokami sądowymi celem ściągnięcia należności w egzekucji komorniczej. Egzekucja komornicza została zakończona wobec **1** rodziny.

W roku 2017 r. wykonano **1** licytację lokalu mieszkalnego, o statusie odrębnej własności, wraz z lokatorem.

Szanowni Państwo !

Na dzień 31.12.2017 r. koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i związane z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi wyniosły:

- **6.849.820,86** zł

z tego:

- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości - **6.676.791,80**zł

- koszty z pozostałej działalności operacyjnej - **173.029,06 zł**

Należne przychody Spółdzielni na pokrycie kosztów wyniosło
- **6.854.127,98 zł**

z tego:

- przychody ze sprzedaży usług eksploatacyjnych
- **6.521.819,13 zł**
- przychody z pozostałej działalności operacyjnej – **332.308,85 zł.**

Różnica między kosztami a przychodami stanowi niedobór w kwocie **4.307,12 zł.**
co stanowi:

- wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (niedobór)
- **154.972,67 zł** z tego:
 - nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi **58.283,65 zł**
 - nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi **213.256,32 zł**
- wynik na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi
zysk brutto **191.030,01 zł.**

W Spółdzielni nie występuje dochód do opodatkowania w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Koszty, przychody oraz wyniki na poszczególnych działalnościach za 2017 r. zostały przedstawione jako suma kosztów i przychodów na nieruchomościach. Zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Za 2017 rok niedobór przychodów na GZM nad kosztami w kwocie **154.972,67 zł** został przeniesiony na rozliczenia między okresowe kosztów (konto 647).

Zysk brutto **191.030,01 zł** stanowiący nadwyżkę przychodów z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenów, a także przychodów pozostałych operacyjnych i finansowych nad kosztami tych działalności, po skorygowaniu o podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie

36.296,00 zamknął rok 2017 nadwyżką bilansową netto w wysokości **154.734,01** (podatek dochodowy od osób prawnych od działalności gospodarczej wyliczony zgodnie z art. 17 ust.1.pkt 44 ustawy z dnia 15 luty 1992 r. Dz.U. z 2000 r. Nr 54 poz. 654 z późn.zmianami).

Zysk netto stanowi nadwyżkę bilansową Spółdzielni, który podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia według przepisów art.76 Ustawy Prawo Spółdzielcze na pokrycie niedoboru na GZM.

Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni, zgodnie z art.38 & 1 pkt.2 Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze, podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.12.2017r .przedstawia sytuację majątkową, finansową i dochodową Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2017 r. po stronie aktywów i pasywów suma bilansowa zamyka się kwotą **20.825.149,19 zł.**

W rachunku zysku i strat wykazano zysk netto w kwocie **154.734,01 zł.** Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni na dzień 31.12.2017 roku wyniósł **16.153.020,43 zł.**

Należności długoterminowe na dzień 31.12.2017 r. wynoszą **2.788.644,28 zł** i zwiększyły się o kwotę **1.343.968,55**, są to należności z tytułu termomodernizacji budynków mieszkalnych.

Majątek obrotowy w tym:

Zapasy magazynowe, głównie materiały przeznaczone na bieżącą konserwację i remonty na dzień 31.12.2017 r. wynoszą **22.373,52 zł.**

Należności krótkoterminowe na dzień 31.12.2017 r. wyniosły **358.038,33 zł.**

W należnościach krótkoterminowych wykazano zadłużenie użytkowników lokali wobec Spółdzielni z tytułu niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat na kwotę **212.279,30zł**, należności związane ze sprzedażą usług w wysokości **145.759,03 zł.**

Na dzień 31.12.2017 r. środki pieniężne wynosiły **1.784.714, 66 zł**, w kasie i na rachunkach bankowych **188.283,71 zł**, inne środki pieniężne (lokaty terminowe wolnych środków pieniężnych) **1596.430,95 zł.**

Wolne środki finansowe lokowane były w bankach na lokatach terminowych, co przyniosło wymierne korzyści w postaci uzyskanych odsetek w kwocie **29.283,31 zł**.

Salda rachunków bankowych zostały potwierdzone z bankami. Gotówka w kasie została zinwentaryzowana.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w wysokości **567.915,05 zł** wykazano kwotę funduszu remontowego- nadwyżka kosztów nad przychodami w 21 budynkach w wysokości **77.567,95 zł**, na lokalach użytkowych w wysokości **110.715,76 zł** oraz nadwyżkę kosztów nad przychodami na nieruchomościach w wysokości **379.631,34 zł**.

Należne wpłaty na kapitał podstawowy **1.939.087,20 zł**, - stanowią należność członków z tytułu wkładów mieszkaniowych. Należność powstała w związku z termomodernizacją budynków, rozłożona jest na ponad 10 lat, zgodnie z umowami kredytowymi.

Na dzień 31.12.2017 r. kapitał (fundusz) własny Spółdzielni wynosi **13.275.098.05 zł** w tym: fundusz podstawowy **11.911.986,97 zł**.

Zysk netto **154.734,01 zł** – wynik finansowy stanowi wartość netto na pozostałej działalności podlegającej opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania na dzień 31.12.2017 r. wyniosły **7.550.051,13 zł** w tym: rezerwy na zobowiązania (utworzone na nagrody jubileuszowe) w wysokości **70.491,69 zł** do wypłaty w latach następnych.

Zobowiązania długoterminowe w wysokości **4.322.483,57 zł** jest to wartość do spłaty długoterminowych kredytów mieszkaniowych zaciągniętych na termomodernizację budynków. Salda potwierdzone przez banki.

Zobowiązania krótkoterminowe na dzień 31.12.2017 r. wyniosły **3.098.635,22 zł** w tym: z tytułu dostaw i usług, podatków, ubezpieczeń społecznych, wynagrodzeń i pozostałych zobowiązań na kwotę **1.825.408,95 zł** kredyty do spłaty w roku 2018 na kwotę **402.352,70 zł** oraz fundusz remontowy w wysokości **870.873,57 zł**.

Nie występują zobowiązania przeterminowane.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe wynoszą **58.440,65 zł**. Na koncie tym widnieje nadwyżka przychodów nad kosztami w **8** budynkach.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w roku następnym:

- nie wystąpiły zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółdzielni w roku obrotowym, a także po jego zakończeniu, do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego,
- aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółdzielni nie jest zagrożona – nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania dalszej działalności finansowej Spółdzielni: nie istnieje ryzyko utraty płynności finansowej, korzystnie kształtują się kluczowe wskaźniki finansowe, Spółdzielnia terminowo reguluje zobowiązania wobec dostawców, rozrachunki publicznoprawne, środki finansowe zabezpieczają wypłaty wynagrodzeń pracownikom. Wskaźniki pokrycia aktywów obrotowych Spółdzielni kapitałem krótkoterminowym i ogólnego zadłużenia do łącznej wartości pasywów są na bezpiecznym poziomie,
- prowadzona przez Zarząd i Radę Nadzorczą Spółdzielni konsekwentna polityka gospodarcza przyczynia się do obniżenia kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, w efekcie wzrost opłat jest w głównej mierze konsekwencją rosnących nieustannie kosztów zewnętrznych niezależnych od Spółdzielni.

Przedstawione w sprawozdaniu dane liczbowe, ich interpretacja i wskaźniki ekonomiczne świadczą o stabilnej i dobrej sytuacji we wszystkich istotnych aspektach działalności Spółdzielni w 2017 roku tworząc pozytywny wizerunek Spółdzielni jako rzetelnego zarządcy nie tylko zasobów mieszkaniowych. Podstawę dobrze funkcjonującego systemu stanowi kompetentna i zaangażowana kadra oraz dobra współpraca z Radą Nadzorczą.

Zasoby utrzymywane są w odpowiednim stanie technicznym zapewniając mieszkańcom bezpieczne użytkowanie budynków i ich otoczenia.

W 2017 roku na realizację wszystkich zamierzeń nie miały negatywnego wpływu żadne czynniki zewnętrzne. Nie odnotowujemy też żadnych zagrożeń zewnętrznych dla dalszego rozwoju. Istotny wpływ na realizację obowiązków statutowych i szeroko zakrojonych planów mają akceptacja i zaangażowanie mieszkańców toteż stanowi to przedmiot podejmowanych działań oraz planów i rękopię ich realizacji.

Sprawozdania finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej zostały sporządzone zgodnie z wymogami i zasadami rachunkowości, stosowanymi w sposób ciągły, na prawidłowo prowadzonych księgach rachunkowych, przedstawiających rzetelne informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.

Szanowni Państwo na Walnym Zgromadzeniu dnia 23.06.2017 roku nie zgłoszono żadnych wniosków.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubsku składa serdeczne podziękowania wszystkim osobom i instytucjom, które w jakikolwiek sposób przyczyniły się do realizacji przedstawionych zadań, a zwłaszcza działaczom organów samorządowych Spółdzielni, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo – kontrolne nad pracą Zarządu i Spółdzielni oraz wszystkim członkom naszej Spółdzielni, którzy konstruktywnie współpracowali z pracownikami Spółdzielni przy realizacji zadań wspomagając nas swoją wiedzą i doświadczeniem.

Dziękujemy bardzo serdecznie wszystkim mieszkańcom za wszelkie uwagi i spostrzeżenia. Zarówno te negatywne – ponieważ one stanowią siłę napędową i są motywacją do dalszej pracy oraz te pozytywne ponieważ one świadczą o celowości wykonywanej pracy i podejmowanych różnych działań. Dziękujemy za wyrozumiałość i wspólną pracę służącą dobru Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubsku.

Jednocześnie prosimy Państwa o wnikliwe przeanalizowanie treści w przedstawionym sprawozdaniu Zarządu oraz o jego przyjęcie.

Dziękuję Państwu za uwagę.