

WYNIKI DZIAŁALNOŚCI

na 30.06.2018r.

I. Zestawienie kosztów, przychodów i wyniku działalności Spółdzielni za II kwartał 2018 roku przedstawia poniższa tabela:

| Tytuł | Przychody | Koszty | Wynik brutto |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| DZIAŁALNOŚĆ GZM | | | |
| Eksploatacja nieruchomości mieszkalnych | 6 716 891,47 zł | 6 490 238,01 zł | 226 653,46 zł |
| Eksploatacja garaży | 16 573,50 zł | 16 826,99 zł | - 253,49 zł |
| Pozostałe GZM przychody i koszty operacyjne | 5 806,99 zł | 10 650,68 zł | - 4 843,69 zł |
| Pozostałe GZM przychody i koszty finansowe | | - zł | - zł |
| CO i CCW nieruchomości mieszkalnych | 4 371 237,42 zł | 4 371 237,42 zł | - zł |
| RAZEM GZM | 11 110 509,38 zł | 10 888 953,10 zł | 221 556,28 zł |
| DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA | | | |
| Pożytki nier-eksploat. | 57 307,04 zł | 15 494,69 zł | 41 812,35 zł |
| Eksploatacja nieruchomości użytkowych | 388 219,94 zł | 221 011,63 zł | 167 208,31 zł |
| LTVK | 440 160,26 zł | 395 641,05 zł | 44 519,21 zł |
| ODS | 155 817,89 zł | 132 735,52 zł | 23 082,37 zł |
| Pozostałe usługi | 10 328,12 zł | 10 871,48 zł | - 543,36 zł |
| Sprzedaż materiałów | - zł | - zł | - zł |
| Pozostałe przychody i koszty operacyjne | 188 570,39 zł | 31 257,91 zł | 157 312,48 zł |
| Przychody i koszty finansowe | 149 728,55 zł | 243,39 zł | 149 485,16 zł |
| RAZEM DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA | 1 390 132,19 zł | 807 255,67 zł | 582 876,52 zł |
| | | | |
| RAZEM wynik brutto za II kw 2018 całość Spółdzielni | 12 500 641,57 zł | 11 696 208,77 zł | 804 432,80 zł |

II. Działalność LTVK na 30.06.2018 roku, przy realizacji kosztów na poziomie 46,68% , zamknęła się wynikiem dodatnim, kwotą **44 519,21zł.**

| | <i>Wyszczególnienie</i> | <i>Wykonanie 30.06.2018</i> | <i>Strukt.2018 (%)</i> | <i>Wykonanie planu [%]</i> |
|------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| 1 | Wynagrodzenia, narzuty | 85 547,85 | 21,62 | 52,00 |
| 2 | Oplaty licencyjne, autorskie, URT, podatki | 228 353,88 | 57,73 | 45,76 |
| 3 | Amortyzacja, materiały | 20 193,56 | 5,10 | 50,48 |
| 4 | Koszty ogólne (zarządu) | 46 817,63 | 11,83 | 41,80 |
| 5 | Konserwacja sieci, remonty, naprawy | 927,96 | 0,23 | 185,59 |
| 6 | Inne usługi obce | 12 219,09 | 3,09 | 47,92 |
| 7 | Pozostałe koszty | 1 581,08 | 0,40 | 26,35 |
| RAZEM KOSZTY LTVK | | 395 641,05 | 100,00 | 46,68 |
| 1 | Przychody | 440 160,26 | x | x |
| RAZEM PRZYCHODY LTVK | | 440 160,26 | | x |
| WYNIK LTVK NA 30.06.2018 R. | | 44 519,21 | x | x |

III. Działalność społeczno-wychowawcza na dzień 30.06.2018r zamknęła się wynikiem dodatnim kwotą **23 082,37zł.** Koszty związane z prowadzeniem tej działalności zostały wykonane w 53,80%, natomiast przychody z najmu pomieszczeń oraz pozostałe przychody zostały zrealizowane na poziomie 55,65%.

| <i>Lp</i> | <i>Wyszczególnienie</i> | <i>Wykonanie 30.06.2018</i> | <i>Strukt.pl. (%)</i> | <i>Wykonanie planu %</i> |
|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| 1 | Wynagrodzenia, narzuty | 50 812,38 | 38,28 | 62,50 |
| 2 | Podatki i opłaty | 8 265,22 | 6,23 | 50,09 |
| 3 | Amortyzacja, materiały | 7 000,39 | 5,27 | 35,00 |
| 4 | Koszty imprez | 6 385,94 | 4,81 | 70,95 |
| 5 | Utrzymanie DSW | 52 489,51 | 39,54 | 64,01 |
| 6 | Pozostałe koszty | 1 180,86 | 0,89 | 14,95 |
| 7 | Remonty | 6 601,22 | 4,97 | 22,00 |
| RAZEM KOSZTY DSW | | 132 735,52 | 99,99 | 53,80 |
| 1 | Wpływy z lokali mieszkalnych | 102 986,39 | 66,10 | 51,88 |
| 2 | Wpływy z lokali użytkowych | 25 233,94 | 16,19 | 80,11 |
| 3 | Odpłatność za sekcje i imprezy | 5 093,00 | 3,27 | 29,10 |
| 4 | Najem pomieszczeń | 21 500,16 | 13,80 | 66,15 |
| 5 | pozostałe przychody | 1 004,40 | 0,64 | 0,00 |
| RAZEM PRZYCHODY DSW | | 155 817,89 | 99,36 | 55,65 |
| WYNIK DSW NA 30.06.2018 R. | | 23 082,37 | X | X |

IV. Rozliczenie funduszu remontowego nieruchomości stanowi zał.1, spłatę pożyczki wewnętrznej z funduszu zasobowego zał.2. Strukturę rodzajową robót wykonanych do 30.06.2018r w ramach funduszu remontowego i źródeł pochodzenia środków ich finansowania przedstawia tabela poniżej :

| Lp | Przychody lub wydatki funduszu remontowego | Wartość | struktura % |
|-----|--------------------------------------------------------------|---------------------|-------------|
| I | Stan funduszu na 01.01.2018r. | 475 920,20 | X |
| | pożyczka z f. rem SM na fundusz dociepleniowy | 0,00 | X |
| | przychody fundusz SM z białych certyfikatów | 0,00 | X |
| | stan funduszu po udzieleniu pożyczki + białe certyfikaty | 475 920,20 | X |
| II | <i>Przychody fundusz razem</i> | 2 365 669,92 | 100,00 |
| | w tym: | | |
| 1 | odpis na f.remontowy od lokali mieszkalnych | 1 479 585,99 | 62,54 |
| 2 | odpis na f. remontowy od l.uż.na pr.spółdziel. | 0,00 | 0,00 |
| 3 | odpis na docieplenia od lokali mieszkalnych | 577 222,41 | 24,40 |
| 4 | nadwyżka finansowa za 2017r na fr SM | 99 000,00 | |
| 5 | pozostałe przychody w tym nadwyżka fin za 2017 na fr Nieruch | 209 861,52 | 8,87 |
| 6 | pożyczka z f. rem SM na fundusz dociepleniowy | 0,00 | 0,00 |
| III | Fundusz do dyspozycji w 2018 r.(1+2) | 2 841 590,12 | |
| IV | Wydatki z funduszu remontowego za I i II kw 2018 r. | 1 135 800,80 | 100,00 |
| | w tym : | | |
| 1 | Remonty ogólne | 53 403,62 | 4,70 |
| 2 | Remonty budowlane | 100 119,82 | 8,81 |
| 3 | Remonty kanalizacyjne | 12 422,22 | 1,09 |
| 4 | Remonty elektryczne | 21 024,45 | 1,85 |
| 5 | Remonty c.o., c.c.w. | 31 072,93 | 2,74 |
| 6 | Dewastacje | 2 975,86 | 0,26 |
| 7 | Remonty klatek | 0,00 | 0,00 |
| 8 | Remonty dachów | 0,00 | 0,00 |
| 9 | Wynajem podnośnika | 0,00 | 0,00 |
| 10 | Wymiana wodomierzy | 0,00 | 0,00 |
| 11 | Tereny zielone | 2 085,00 | 0,18 |
| 12 | Dźwigi osobowe | 0,00 | 0,00 |
| 13 | Pozostałe koszty | 0,00 | 0,00 |
| 14 | Koszty zakupu | 881,66 | 0,08 |
| 15 | Infrastruktura-nakł.bieżace | 241 987,53 | 21,31 |
| 16 | Docieplenia | 669 827,71 | 58,97 |
| 17 | Stan funduszu na 30.06.2018 (3-4) | 1 705 789,32 | X |

V. Analiza zadłużenia z tytułu opłat za lokale wg stanu na 30.06.2018r

I. Lokale mieszkalne.

Według stanu na 30.06.2018 r. zaległości przewyższające jednomiesięczny wymiar opłat za mieszkanie dotyczyły 892 lokali mieszkalnych na łączną kwotę 3 257 967,95 zł.

W porównaniu do stanu zadłużeń na poprzednie półrocze tj. II półrocze 2017 r. (Tab.I.1.) liczba zadłużonych lokali wzrosła o 77 szt., a kwota zadłużenia zmalała o 223 393,63 zł.

Tab.I.1. Zadłużenia z tytułu opłat za mieszkanie wg stanu na 30.06.18 r. w porównaniu do stanu na 31.12.17 r.

| Opis | Stan na 30.06.2018 | | Stan na 31.12.2017 | |
|---------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| | ilość | wartość | ilość | wartość |
| | szt | zł | szt | zł |
| Zadłużenie, w tym: | 892 | 3 257 967,95 | 815 | 3 481 361,58 |
| 1 m-c | 382 | 235 303,15 | 317 | 158 245,05 |
| 2 m-ce | 173 | 183 026,20 | 115 | 116 341,68 |
| 3 - 6 m.-cy | 127 | 233 833,48 | 148 | 209 030,71 |
| 6 - 12 m.-cy | 82 | 309 190,24 | 92 | 360 554,57 |
| 12 - 24 m.-cy | 50 | 370 476,71 | 57 | 367 012,28 |
| 24 - 36 m.-cy | 29 | 381 969,63 | 28 | 424 569,94 |
| pow. 36 m.-cy | 49 | 1 544 168, 54 | 58 | 2 234 645,84 |

W I półroczu 2018 r. (od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r.) wystosowano 611 wezwań do zapłaty, w tym:

- 589 wezwań zwykłych,
- 22 wezwania przesądowe.

W analizowanym okresie w dziale windykacji Spółdzielni obsłużono około 1415 interesantów, 35 dłużników zobowiązało się pisemnie do spłaty zadłużenia w ratach.

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 30 czerwca 2018 r. Spółdzielnia odzyskała 5 zadłużonych mieszkań, w tym 4 mieszkania odzyskane zostały na skutek egzekucji komorniczej i 1 mieszkanie dobrowolnie zwrócone przez rodzinę do Spółdzielni.

łącznie na poczet zadłużenia w analizowanym okresie ściągnięto kwotę 560 840,11 zł, w tym za pośrednictwem egzekucji komorniczej 43 461,00 zł i dzięki komórce windykacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” 517 379,11 zł. Dodatkowo wyegzekwowano 53 360,57 zł tytułem odsetek za zwłokę.

W porównaniu ze stanem na koniec II półrocza 2017 r. 77 osobom wzrosło zadłużenie. Wzrost nastąpił o 65 osób z grupy zadłużeń jednomiesięcznych, 58 osób z grupy zaległości dwumiesięcznych i o 1 osobę z przedziału od 24 do 36 m-cy. Odnotowano natomiast spadek zadłużenia o 21 osób z grupy zadłużeń od 3 do 6 m-cy, o 10 osób z grupy od 6 do 12 m-cy, o 7 osób zadłużonych w grupie od 12 do 24 miesięcy i o 9 osób z grupy zadłużeń powyżej 36 mcy.

Porównanie stanu zadłużeń na dzień 30.06.2018 r. oraz efektów działań windykacyjnych z analogicznym okresem roku ubiegłego prezentuje Tab.I.2.

Tab.I.2. Zadłużenia z tytułu opłat za mieszkanie wg stanu na 30.06.2018 r. w porównaniu do stanu na 30.06.2017 r.

| Opis | Stan na 30.06.2018 | | Stan na 30.06.2017 | | Zmiana I półrocze 2018/I półrocze 2017 | |
|------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|----------------------------------------|--------------------|
| | ilość | wartość | ilość | wartość | ilość | wartość |
| | szt | zł | szt | zł | szt | zł |
| Zadłużenie na ostatni dzień półrocza, w tym: | 892 | 3 257 967,95 | 866 | 3 700 771,01 | 26 | -442 803,06 |
| 1 m-c | 382 | 235 303,15 | 350 | 218 240,73 | 32 | 17 062,42 |
| 2 - 3 m-ce | 173 | 183 026,20 | 138 | 147 707,74 | 35 | 35 318,46 |
| 3 - 6 m.-cy | 127 | 233 833,48 | 160 | 299 013,54 | -33 | -65 180,06 |
| 6 - 12 m.-cy | 82 | 309 190,24 | 75 | 306 302,49 | 7 | 2 887,75 |
| 12 - 24 m.-cy | 50 | 370 476,71 | 53 | 410 885,56 | -3 | -40 408,85 |
| 24 - 36 m.-cy | 29 | 381 969,63 | 26 | 356 994,08 | 3 | 24 975,55 |
| pow. 36 m.-cy | 49 | 1 544 168,54 | 64 | 1 961 626,87 | -15 | -417 458,33 |
| Wyegzekwowano na zaległość [zł.] | 560 840,11 | | 517 862,13 | | 42 977,98 | |
| w tym: | | | | | | |
| egzekucja komornicza | 43 461,00 | | 41 098,88 | | 2 362,12 | |
| firma windykacyjna | 0,00 | | 0,00 | | 0,00 | |
| szużby SM | 517 379,11 | | 476 763,25 | | 40 615,86 | |
| Odsetek za zwłokę wyegzekwowano [zł.] | 53 360,57 | | 122 731,05 | | -69 370,48 | |
| Wezwania do zapłaty [szt.] | 611 | | 410 | | 201 | |
| `-zwykle | 589 | | 17 | | 572 | |
| `-przedsądowe (w tym do Gminy) | 22 | | 393 | | -371 | |
| Pozwy do sądu o zapłatę należności [szt.] | 13 | | 7 | | 6 | |
| Wnioski do komornika o zapłatę [szt.] | 17 | | 7 | | 10 | |
| Wykluczenia/wykreślenia [szt.] | 0 | | 2 | | -2 | |
| Pozwy eksmisyjne [szt.] | 2 | | 0 | | 2 | |
| Eksmisje komornicze [szt.] | 4 | | 4 | | 0 | |
| Dobrowolne opróżnienie lokalu, zgon [szt.] | 1 | | 3 | | -2 | |
| Liczba obsłużonych dłużników w siedzibie Spółdzielni | 1415 | | 1283 | | 132 | |

II. Lokale użytkowe i tereny.

Według stanu na 30.06.2018 r. zaległości posiadało 25 najemców lokali użytkowych i terenów na ogólną kwotę 41 191,80 zł.

W porównaniu stanu na 30.06.2018 r. do stanu na 31.12.2017 r. liczba zadłużonych lokali użytkowych zmalała o 2, jednakże nastąpił wzrost kwoty zadłużenia o 4 280,35 zł.

Tab.II.1. Zadłużenia z tytułu umów najmu wg stanu na 30.06.2018 r. w porównaniu do stanu na 31.12.2017 r.

| Treść / Okres zadł. | Stan na 30.06.2018 | | Stan na 31.12.2017 | |
|---------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | ilość (szt.) | wartość (zł.) | ilość (szt.) | wartość (zł.) |
| Razem | 25 | 41 191,80 | 27 | 36 911,45 |
| 1 mc | 10 | 6 292,10 | 9 | 3 889,23 |
| 2 m.-ce | 4 | 2 777,18 | 4 | 3 162,51 |
| 3 - 6 m.-cy | 5 | 15 028,28 | 9 | 15 157,12 |
| 6 - 12 m.-cy | 2 | 5 077,97 | 1 | 2 686,32 |
| pow. 12 m.-cy | 4 | 12 016,27 | 4 | 12 016,27 |

W porównaniu stanu na koniec I półrocza 2018 r. ze stanem na koniec II półrocza 2017 r. o 1 zwiększyła się liczba najemców zalegających przez okres jednego miesiąca, o 4 zmniejszyła się liczba najemców zalegających przez okres od 3 do 6 miesięcy, wzrosła o 1 liczba najemców zalegających w przedziale 6-12 miesięcy. Liczba najemców z dwumiesięcznego przedziału zalegania i zalegających powyżej dwunastego miesiąca nie zmieniła się. W obu tych przypadkach liczba ta wynosi po 4 najemców z każdej z tych grup. Na poczet zadłużenia wpłynęło 14 428,17 zł i 32,49 zł tytułem odsetek za zwłokę.

W porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego kwota zadłużeń wzrosła o 14 731,93 zł a liczba zadłużonych lokali wzrosła o 4.

Tab.II.2. Zadłużenia z tytułu umów najmu wg stanu na 30.06.2018 r. w porównaniu do stanu na 30.06.2017 r.

| Treść / Okres zadł. | Stan na 30.06.2018 | | Stan na 30.06.2017 | |
|------------------------|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | ilość (szt) | wartość (zł.) | ilość (szt.) | wart. [zł.] |
| Razem | 25 | 41 191,80 | 21 | 26 459,87 |
| 1 mc | 10 | 6 292,10 | 11 | 3 868,49 |
| 2 m.-ce | 4 | 2 777,18 | 3 | 2 797,93 |
| 3 - 6 m.-cy | 5 | 15 028,28 | 6 | 12 406,78 |
| 6 - 12 m.-cy | 2 | 5 077,97 | 1 | 7 386,67 |
| pow. 12 m.- cy | 4 | 12 016,27 | 0 | 0,00 |

III. Garaże i telewizja kablowa PGM „obce”.

Garaże będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” jest 125. Na dzień 30.06.2018 r. 4 osoby posiadało zadłużenie na kwotę 1.081,62 zł. Na zaległość wpłynęło w analizowanym okresie 595,00 zł.

Telewizję kablową w lokalach niebędących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Krzemionki” posiada 75 osób. Na dzień 30.06.2018 r. 5 osób posiadało zadłużenie na kwotę 2.418,85 zł. Na zaległość wpłynęło w analizowanym okresie 605,00 zł.