



2015 informatör

O DZIAŁALNOŚCI W 2014 ROKU

Spółdzielnia Mieszkaniowa NADODRZE

2015 informator

O DZIAŁALNOŚCI W 2014 ROKU

Spółdzielnia Mieszkaniowa NADODRZE

- I. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe 04**
- II. Informacja o działalności gospodarczej 05**
 - 2.1 opłaty za mieszkania
 - 2.2 działalność Zakładów Wykonawstwa Własnego
 - 2.3 działalność społeczno-kulturalna
 - 2.4 lokale użytkowe i garaże wynajmowane oraz dzierżawy terenu
- III. Działalność remontowa spółdzielni 11**
- IV. Sprawozdanie finansowe za rok 2014 13**
 - opinia Niezależnego Biegłego Rewidenta
- V. Wynik z działalności Spółdzielni za 2014 rok 17**
- VI. Zadłużenia w opłatach za 2014 rok 18**
- VII. Termomodernizacja 19**

Z PASJĄ ZARZĄDZAMY NIERUCHOMOŚCIAMI

Szanowni Państwo

To już nasz dwudziesty "Informator", w którym od dwóch dekad przedstawiamy najważniejsze zdarzenia i osiągnięte wyniki w każdym roku. Mam nadzieję, że w połączeniu z informacjami przekazywanymi w gablotach oraz na spotkaniach z wyodrębnionymi nieruchomościami stanowi komplet najważniejszych informacji o spółdzielni i jej działalności w roku.

W pierwszych latach wydawania naszego "Informatora" pojawiały się głosy negujące zasadność tego wydawnictwa i niepotrzebne koszty. Dziś, po wielu latach taka forma przedstawiania wyników i działalności spółdzielni w danym roku, jest nie tylko w pełni akceptowana przez większość, ale z informacji Państwa również oczekiwana. Na pewno są jeszcze mieszkańcy, którzy podważają zasadność wydawania "Informatora", ale należą do zdecydowanej mniejszości - co wykazały również dwie ostatnie ankiety przeprowadzane wśród członków spółdzielni.

Na potrzeby publikacji w "Informatorze", stosownie do uwag mieszkańców, sprawozdanie prezentowane jest tylko w jego podstawowych częściach, w sposób syntetyczny i zwięzły. Uszczegółowienie przedstawionych zagadnień jest zawarte w szczegółowych sprawozdaniach z działalności spółdzielni, które spółdzielnia jest zobowiązana wykonywać zgodnie z ustawą o rachunkowości i które będą udostępnione wszystkim Członkom w Internecie.

W dalszym ciągu będziemy się starali na bieżąco Państwa informować również w innych wydawnictwach o zmianach jakie cały czas zachodzą w spółdzielczości mieszkaniowej i w naszej spółdzielni. Zmiany te często są wręcz rewolucyjne i dla niektórych naszych lokatorów trudne do zrozumienia. Są to rozwiązania dotychczas niespotykane i praktycznie wszyscy będziemy musieli dołożyć należytej staranności aby jak najlepiej je wprowadzić. W miarę nabywania doświadczenia oraz wyjaśniania wątpliwości interpretacyjnych niektórych zapisów tej ustawy będziemy Państwa informować o przyjętych rozwiązaniach.

W imieniu pracowników spółdzielni przepraszam za wszystkie potknięcia w naszej pracy za to, że nie zawsze jeszcze spełniamy Państwa oczekiwania i jednocześnie proszę o współpracę w tworzeniu nowego kształtu spółdzielni.

Prezes SM "Nadodrże"
mgr inż. Mirosław Dąbrowski

I. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE NA DZIEŃ 31.12.2014

1. Liczba członków Spółdzielni ogółem	13 312
w tym:	
1. członkowie, którym przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego	12 101
2. członkowie, których małżonkowie są członkami Spółdzielni	1 072
3. członkowie, którzy posiadają zarejestrowane książeczki mieszkaniowe (członkowie oczekujący)	33
4. osoby prawne	9
5. osoby, które uzyskały członkostwo w związku z nabyciem garażu lub lokalu użytkowego	97
2. Liczba mieszkań znajdujących się w zasobach Spółdzielni	14 686
w tym:	
• mieszkania wyodrębnione na pełną własność	8 677
• mieszkania będące własnością Spółdzielni	6 009
w tym:	
1. spółdzielcze lokatorskie prawo	376
2. spółdzielcze własnościowe prawo	5 467
3. mieszkania wyodrębnione na własność SM (oddane w najem)	107
4. mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego	59
3. Przyjęcia w poczet członków odnotowane w rejestrze członków	236
4. Skreślono z ewidencji członków w związku z rezygnacją (sprzedaż, zamiana mieszkania)	211
5. Skreślono z ewidencji członków Spółdzielni w związku ze zgonem	148
6. Akty notarialne zawarte w związku z wyodrębnieniem własności lokali	49
w tym:	
1. z lokatorskiego prawa do lokalu	23
2. z własnościowego prawa do lokalu	17
3. w wyniku sprzedaży mieszkań w drodze przetargu (w tym 3 lokale kupione przez Gminę Miejską Głogów - zajmowanych przez dłużników z zasądzonym wyrokiem eksmisji z prawem lokalu socjalnego)	9
7. Akty notarialne zawarte na rynku wtórnym (sprzedaż-zamiana)	287
8. Podjęte przez Radę Nadzorczą w roku 2014 uchwały w sprawie pozbawienia członkostwa w związku z zadłużeniem z tytułu opłat za mieszkania	28
w tym wobec:	
1. członków, którym przysługiwało sp-cze lokatorskie prawo do lokalu	5
2. członków, którym przysługuje sp-cze własnościowe prawo do lokalu	4
3. członków, którym przysługuje prawo odrębnej własności do lokalu	10
4. członków, którzy nie złożyli rezygnacji po sprzedaży mieszkania	9
9. Lokale odzyskane w wyniku wykonanych eksmisji	5
w tym:	
1. eksmisja na lokal socjalny w zasobie mieszkaniowym gminy	1
2. eksmisja bez lokalu socjalnego - do noclegowni	4

II. INFORMACJA O DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

2.1. Opłaty za mieszkania

Użytkownicy lokali, zgodnie z przepisami *Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, obowiązani są uczestniczyć w wydatkach ponoszonych przez Spółdzielnię na utrzymanie i eksploatację zasobów mieszkaniowych.

Przyjęte w ramach budżetów poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości miesięczne stawki opłat obowiązują cały okres rozliczeniowy i mają charakter zaliczek na poczet pokrycia kosztów utrzymania i eksploatacji tych nieruchomości. Podlegają one ostatecznemu rozliczeniu po zamknięciu roku obrotowego (roku kalendarzowego). Jeśli wówczas okaże się, że występują różnice, rozlicza się je poprzez odpowiednie skalkulowanie opłat w roku następnym.

Uchwalone przez Radę Nadzorczą budżety zostały opracowane na podstawie planowanych kosztów eksploatacji podstawowej na 2014 r. każdej wyodrębnionej nieruchomości, pomniejszonych bądź powiększonych o przewidywany bilans zamknięcia roku 2013 i planowane na rok 2014 przychody z pożytków tych nieruchomości. Budżety te uwzględniały również środki z podziału wyniku za rok 2012 i przewidywane środki z podziału wyniku za rok 2013 na pokrycie działalności eksploatacyjnej nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni. Ustalone na podstawie planowanych budżetów stawki opłat za eksploatację podstawową były różne na poszczególnych wyodrębnionych nieruchomościach w zależności od ponoszonych kosztów. Od 01.03.2014 r. stawki opłat eksploatacji podstawowej kształtowały się w granicach od **1,49 zł/m²** do **2,56 zł/m²**.

Zebrania mieszkańców wyodrębnionych nieruchomości opiniowały rzeczowy plan remontów i wysokość odpisów na **fundusz remontowy swoich nieruchomości** funkcjonujących w ramach poszczególnych osiedli. Uwzględniając oczekiwania i wnioski mieszkańców zróżnicowana została wysokość odpisów na fundusz remontowy poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości. Jednostkowa wysokość odpisu kształtowała się na poziomie od **1,05 zł/m²** do **2,64 zł/m²**, w zależności od potrzeb i planów remontowych.

Zestawienie obowiązujących w 2014 roku stawek opłat i odpisów na fundusz remontowy na poszczególnych osiedlach i nieruchomościach przedstawiają poniższe tabele.

TABELA NR 2 > Wysokość stawki eksploatacyjnej w 2014 r.

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Śródmieście	2,13	2,28	1,85	2,01	2,45	2,33	2,09	2,06	1,99	2,18	2,44	2,45	2,01	2,13
Hutnik	2,22	2,34	2,24	2,10	2,12	2,03	2,16	2,43	2,36	2,56	2,17			
Chrobry	1,99	1,97	2,25	2,31	2,08	2,07	2,09	2,00	2,27					
Kopernik A	2,51	2,21	2,41	2,23	1,96	2,29	2,20	2,33	1,95					
Kopernik B	1,70	1,84	1,68	1,72	1,97	1,65	1,89	1,89	1,67					
Kopernik C	1,99	1,83	2,11	1,81	1,82	2,04	2,01	2,03	2,27	2,07	1,98			
Piastów Śl. A	1,96	2,04	2,00	2,02	2,00	2,08	1,89	1,97	1,92					
Piastów Śl. B	2,01	2,00	1,89	2,01	2,15	2,04	1,87	1,49	2,18					

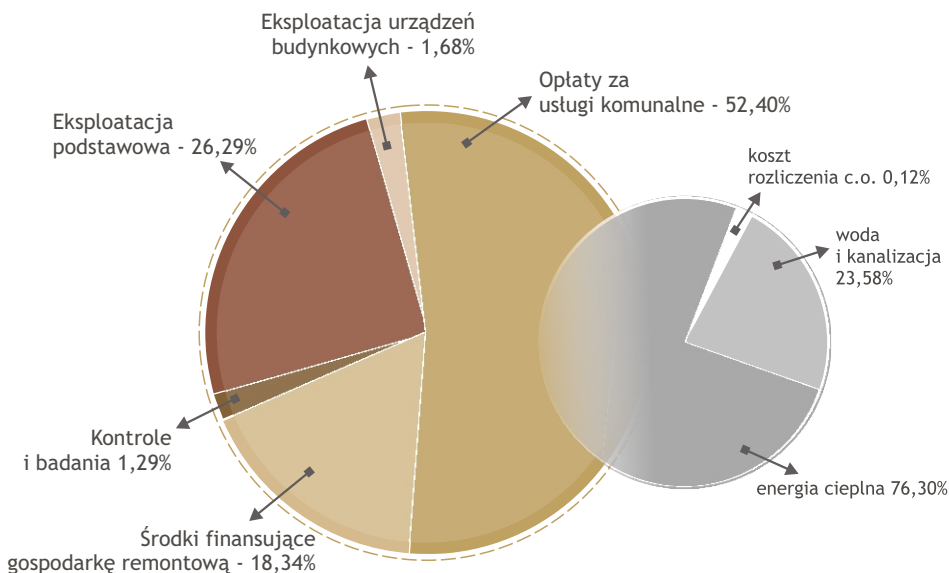
TABELA NR 3 > Wysokość odpisu na fundusz remontowy w 2014 r.

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI													
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Śródmieście	1,72	2,18	1,54	1,35	1,42	1,97	2,64	1,90	1,05	2,57	2,07	1,51	1,07	1,67
Hutnik	1,30	1,80	1,30	1,20	1,40	1,40	1,65	1,60	1,18	1,20	1,20			
Chrobry	1,20	1,30	1,20	1,20	1,20	1,10	1,20	1,10	1,30					
Kopernik A	1,38	1,23	1,27	1,23	1,13	1,23	1,52	1,22	1,53					
Kopernik B	1,37	1,30	1,44	1,32	1,19	1,53	1,15	1,28	1,25					
Kopernik C	1,32	1,43	1,64	1,45	1,10	1,28	1,33	1,20	1,35	1,35	1,36			
Piastów Śl. A	1,40	1,24	1,31	1,40	1,20	1,33	1,25	1,29	1,24					
Piastów Śl. B	1,86	1,47	1,37	1,38	1,31	1,23	1,60	1,79	1,42					

TABELA NR 4 > Łączne opłaty naliczane użytkownikom lokali Spółdzielni

Wyszczególnienie	kwota /w zł/	struktura %
Energia cieplna - zaliczki	30 222 986,93	39,98
w tym:		
zwroty za sezon grzewczy 2013/2014	-3 083 762,32	
Woda i kanalizacja	9 339 807,71	12,36
Remonty,	13 862 658,09	18,34
w tym pożyczki CFR	1 295 617,00	
wpłaty lokatorów na fundusz remontowy	12 326 759,69	
Eksploatacja podstawowa	19 871 821,70	26,29
Eksploatacja urządzeń	1 271 792,38	1,68
Kontrole i badania	976 319,10	1,29
Opłaty z tytułu rozliczenia centralnego ogrz.	46 703,30	0,06
RAZEM PRZYCHODY	75 592 089,21	100,00

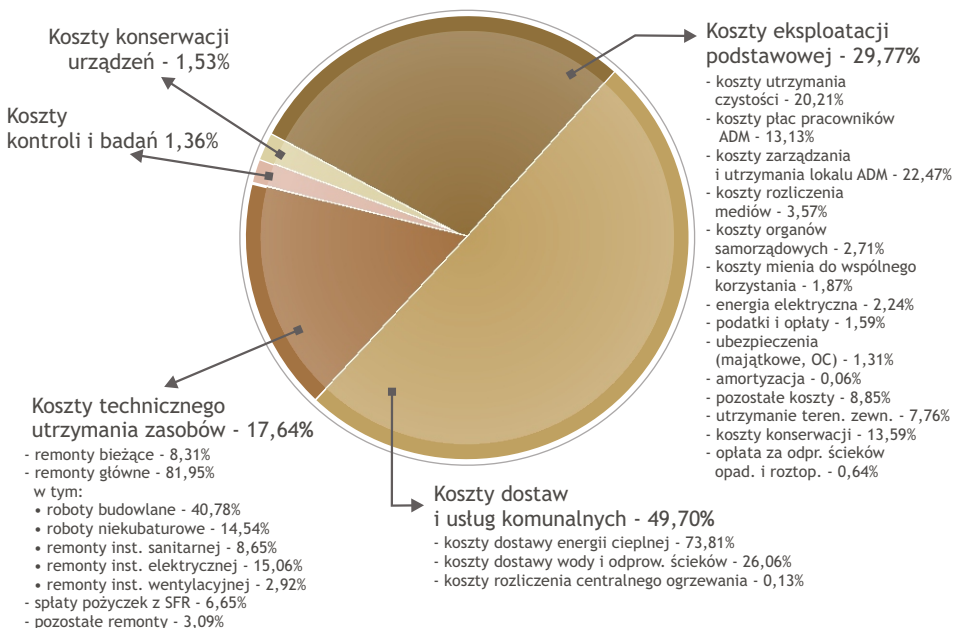
WYKRES NR 1 > Struktura opłat za lokalne mieszkalne w 2014 r.



Całkowite koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi za 2014 r. wyniosły 72 108 381,84 zł i przedstawia je tabela nr 5:

TABELA nr 5

Wyszczególnienie	kwota /w zł./	struktura %
Energia ciepła	26 451 503,01	36,68
Woda i kanalizacja	9 339 807,71	12,95
Remonty	12 715 413,95	17,63
Eksplatacja podstawowa	21 464 575,24	29,77
Eksplatacja urządzeń budynkowych	1 106 425,89	1,53
Kontrole i badania	983 952,74	1,36
Koszt rozliczenia centralnego ogrzewania	46 703,30	0,06
RAZEM KOSZTY	72 108 381,84	100,00

WYKRES NR 2 > Struktura kosztów w 2014 r.


Wszystkie pozyskane w 2014 r. środki zapewniły prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni od strony podstawowej działalności eksploatacyjnej i remontowej.

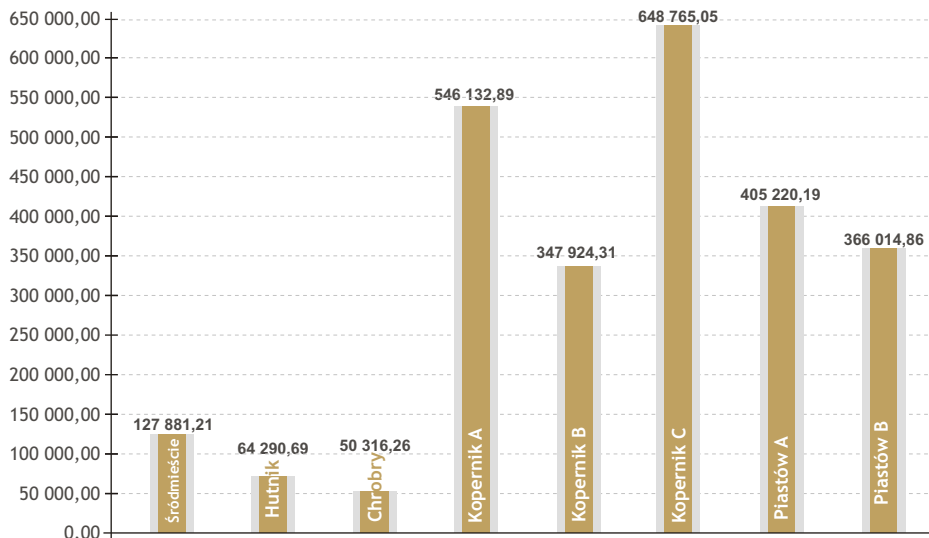
Wynik lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności oraz lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem wyniku na pozostałej działalności operacyjnej oraz wyniku na przychodach z nieruchomości, za rok 2014, po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych, wyniósł łącznie (-) 1 708 992,94 zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami w roku 2014 była planowana, ponieważ uwzględniono dodatni bilans za 2013 r. oraz środki z wyniku na działalności gospodarczej za 2014 r.

Na wynik ten składają się wyniki poszczególnych osiedli, które przedstawia tabela nr 6.

TABELA nr 6

Osiedle	BO na 01.01.2014r. wraz ze środkami z podziału wyniku za 2013 r.	Wynik za 2014 r. na działalności eksploatacyjnej po opodatkowaniu	Dochód za 2014 r. z tyt. przychodów oraz pozostałej działalności operac. i finansowej na wyodrębnionych nieruchomościach	Wynik po opodatkowaniu narastająco
1 Śródmieście	293 129,80	-302 068,43	136 819,84	127 881,21
2 Hutnik	317 352,80	-315 678,25	62 616,14	64 290,69
3 Chrobry	556 925,21	-443 820,00	-62 788,95	50 316,26
4 Kopernik A	563 346,47	-201 352,76	184 139,18	546 132,89
5 Kopernik B	502 501,68	-358 750,48	204 173,11	347 924,31
6 Kopernik C	834 122,97	-320 093,27	134 735,35	648 765,05
7 Piastów Śl. A	740 813,47	-396 795,09	61 201,81	405 220,19
8 Piastów Śl. B	457 346,00	-123 477,37	32 146,23	366 014,86
RAZEM	4 265 538,40	-2 462 035,65	753 042,71	2 556 545,46

WYKRES NR 3 > Wyniki osiedli narastająco na koniec 2014 r.



2.2. Działalność Zakładów Wykonawstwa Własnego

Spółdzielnia prowadzi również swoją dodatkową działalność poprzez Zakłady Wykonawstwa Własnego, tj.: Zakład Remontowy, Zakład Usług Dźwigowych i Elektrycznych oraz Zaplecze Techniczno-Usługowe. Z dniem 01.10.2014 r. funkcje w/w zakładów przejęło Centrum Techniczne Spółdzielni (CTS).

Zakłady uzyskiwały taki poziom przychodów, który wystarczał zarówno na utrzymanie zakładów, jak i na sfinansowanie części kosztów utrzymania Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni. Pozwoliło to w pewnym stopniu odciążyć związane z tym koszty osiedli. W I-IV kw. 2014 roku zakłady przeznaczyły na ten cel kwotę w wysokości **325 720,92 zł**.

Wyniki poszczególnych zakładów przedstawia tabela nr 7.

TABELA NR 7

Wyszczególnienie	Zakład Remontowy	Zakład Usług Dźwigowych i Elektrycznych	Zaplecze Techn.-Usług. (grupy: transportu, wodomierzy, przegl. gazowych i najm. pomieszcz.)	Centrum Techniczne Spółdzielni (CTS)	RAZEM ZAKŁADY
Koszty własne	1 211 207,27	761 431,72	1 437 884,36	1 390 467,66	4 800 991,01
Przychody	1 411 345,77	885 749,14	1 512 847,99	1 316 769,03	5 126 711,93
Nadwyżka/niedobór	200 138,50	124 317,42	74 963,63	-73 698,63	325 720,92
Pokrycie kosztów ZOIKS	135 960,95	123 760,00	65 999,97	0,00	325 720,92
Razem koszty	1 347 168,22	885 191,72	1 503 884,33	1 390 467,66	5 126 711,93
Nadwyżka/niedobór	64 177,55	557,42	8 963,66	-73 698,63	0,00

2.3 Działalność społeczno-kulturalna

Koszty i przychody związane z działalnością społeczno-kulturalną za rok 2014 przedstawia poniższe zestawienie:

TABELA NR 8

WYSZCZEGÓLNIENIE	PLAN I-IV KW.	WYKONANIE I-IV KW.	%
KOSZTY	200 000,00	115 954,52	57,98
W tym:			
Festyn dla lokatorów	61 000,00	16 399,07	26,88
Program "Wakacyjna Praca dla Młodych"	55 000,00	57 105,45	103,83
Dofinansowania dla różnych instytucji pozarządowych	84 000,00	42 450,00	50,54
PRZYCHODY	200 000,00	115 954,52	57,98
W tym:			
Propozycja sfinans. z wyniku (z pozostałej dział.)	175 000,00	91 564,28	52,32
Pozostałe przychody	25 000,00	24 390,24	97,56

2.4 Lokale użytkowe i garaże wynajmowane oraz dzierżawy terenów

W 2014 roku z tytułu wynajmu lokali użytkowych i garaży oraz dzierżaw terenów Spółdzielnia uzyskała przychody w wysokości **3 041 712,50 zł**, natomiast koszty eksploatacji i remontów tych lokali wyniosły **1 578 143,17 zł**.

Wynik brutto z najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni na koniec 2014 roku zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości **1 463 569,33 zł**. Wynik ten podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Środki, pozostałe po opodatkowaniu, zostaną wykorzystane zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia zatwierdzającego podział wyników Spółdzielni za rok 2014.



Osiedle Śródmieście

III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA SPÓŁDZIELNI W 2014 ROKU

W 2014 r. w ramach realizacji planów remontowych wydatkowano łącznie **12 715 413,95 zł**:
- **12 239 383,54 zł** w ramach Funduszu Remontowego Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN),
- **216 016,29 zł** w ramach Funduszu Remontowego Nieruchomości do Wspólnego Korzystania (FRNW),
- **260 014,12 zł** w ramach Osiedlowego Funduszu Remontowego (OFR).

Poniesione wydatki przeznaczono na wykonanie następujących rodzajów remontów:

TABELA NR 9

Lp.	Wyszczególnienie	Razem (zł)
1	REMONTY BIEŻĄCE	1 056 237,08
2	REMONTY GŁÓWNE:	10 420 786,57
	w tym	
	- roboty budowlane	5 185 954,97
	- roboty niekubaturowe (chodniki, parkingi)	1 849 405,86
	- remonty instalacji sanitarnych	1 100 252,27
	- remonty instalacji elektrycznych	1 913 396,80
	- remonty instalacji wentylacyjnych	371 776,67
3	SPLATA POŻYCZEK	845 101,98
4	POZOSTAŁE (remonty dźwigów, garaży, opracowanie dokumentacji projektowych)	393 288,32
	RAZEM	12 715 413,95

Koszty działalności remontowej poszczególnych osiedli przedstawia tabela nr 10.

TABELA NR 10

Lp	Osiedle	Fundusz Remontowy Wyodrębnionych Nieruchomości FRN (zł)	Fundusz Remontowy Nieruchomości do Wspólnego Korzystania FRNW (zł)	Ogólnoosiedlowy Fundusz Remontowy OFR (zł)	Wykonanie łączne funduszy remontowych (zł)
1	Śródmieście	2 040 374,04	18 439,46	11 349,61	2 070 163,11
2	Hutnik	1 539 376,65	25 300,37	12 740,84	1 577 417,86
3	Chrobry	1 442 956,14	91 611,02	4 011,85	1 538 579,01
4	Kopernik A	1 410 125,57	19 079,15	70 453,08	1 499 657,80
5	Kopernik B	1 702 930,76	15 895,97	11 160,99	1 729 987,72
6	Kopernik C	1 625 556,83	8 492,30	25 889,81	1 659 938,94
7	Piastów Śl. A	1 399 277,04	37 198,02	12 334,78	1 448 809,84
8	Piastów Śl. B	1 078 786,51	0,00	112 073,16	1 190 859,67
	RAZEM	12 239 383,54	216 016,29	260 014,12	12 715 413,95

W roku 2014 wykonano 333 roboty (jest to ilość nie obejmująca zadań np. spłaty pożyczek, robót z pozycji bieżących i nienazwanych), z których można wyszczególnić m.in. następujące rodzaje robót budowlanych:

TABELA NR 11

Lp.	Rodzaj robót	Ilość	Procent	Wartość	Procent
1	Remont klatek schodowych	24	7%	2 016 434,54	22%
2	Remont elewacji (termomodernizacja, uzupełnienie tynków, uszczelnienie zamków w płytach zewnętrznych itp.)	20	6%	399 506,84	4%
3	Remont WLZ	9	3%	562 995,24	6%
4	Wymiana stolarki okiennej i ślusarki	15	5%	247 806,68	3%
5	Remont oświetlenia na klatkach schod.	14	4%	289 269,72	3%
6	Remont dróg i miejsc postojowych	13	4%	647 675,57	7%
7	Legalizacja wodomierzy	27	8%	593 749,35	7%
8	Remont połączeń wyrównawczych	3	1%	47 471,20	1%
9	Remont obróbek blacharskich	14	4%	307 522,88	3%
10	Remont ciągów pieszych	12	4%	423 371,12	5%
11	Remonty kominów	18	5%	459 492,18	5%
12	Remont podestów i podejść	16	5%	325 906,64	4%
13	Remonty pomieszczeń gospodarczych	18	5%	196 016,07	2%
14	Remont instalacji kanalizacyjnej	5	2%	103 119,75	1%
15	Inne (np.: prace projektowe, inst. kanalizacyjne c.o., odgromowe)	125	38%	2 468 576,95	27%
Suma		333	100%	9 088 914,73	100%



Centrum Techniczne Spółdzielni

IV. SPRAWOZDANIE FINANSOWE ZA ROK 2014

Sprawozdanie finansowe obejmuje:

1. Bilans na dzień 31.12.2014 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 146 067 995,78 zł.
2. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r. wykazuje wynik finansowy:
 - na działalności eksploatacyjnej nieruchomości,
nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie **(-) 2 462 035,65 zł**
 - z pozostałej działalności gospodarczej w kwocie **(+) 2 069 324,35 zł**
3. Zestawienie zmian w funduszu własnym Spółdzielni za rok obrotowy 01.01.2014 r. -31.12.2014 wykazujące zmniejszenie funduszy własnych o kwotę 4 096 993,71 zł.
4. Rachunek przepływów pieniężnych na dzień 31.12.2014 r. wykazujący zmianę stanu środków pieniężnych w ciągu roku o kwotę (-) 4 527 193,43 zł.
5. Dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe znajduje się do wglądu w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej www.smnadodrze.pl.



Osiedle Kopernik C

TABELA NR 12

Treść 0	RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT za okres 01.01.2014 - 31.12.2014 Wariant Porównawczy	
	Przychody i koszty za rok:	
	2014 r. 1	2013 r. 2
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI	83 719 424,51	83 006 595,61
w tym:		
- od jednostek powiązanych	-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	78 643 686,99	78 451 137,80
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	2 696 556,69	2 571 685,08
- rozliczenia międzyokresowe kosztów	234 521,04	1 020,55
- wynik na działalności eksploatacyjnej nieruchomości	2 462 035,65	2 570 664,53
III. Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki	2 379 180,83	1 983 772,73
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	82 704 025,75	82 221 650,52
w tym:		
I. Amortyzacja	214 739,56	314 632,43
II. Zużycie materiałów i energii	35 276 781,80	36 665 115,11
III. Usługi obce	9 436 506,72	6 993 868,46
IV. Podatki i opłaty, w tym:	6 076 420,43	7 110 827,22
- podatek akcyzowy	-	-
V. Wynagrodzenia	14 370 591,05	14 517 832,62
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	3 280 431,73	3 372 404,20
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	14 048 554,46	13 246 970,48
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	1 015 398,76	784 945,09
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	1 143 816,24	2 873 923,09
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	94 585,82	1 661 058,98
II. Dotacje	-	-
III. Inne przychody operacyjne	1 049 230,42	1 212 864,11
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	928 174,90	1 347 889,72
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III. Inne koszty operacyjne	928 174,90	1 347 889,72
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	1 231 040,10	2 310 978,46
G. PRZYCHODY FINANSOWE	1 322 174,77	1 523 801,46
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-
II. Odsetki, w tym:	1 322 174,77	1 523 801,46
- od jednostek powiązanych	-	-
III. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V. Inne	-	-
H. KOSZTY FINANSOWE	6 209,52	10 409,78
I. Odsetki, w tym:	6 209,52	10 409,78
- dla jednostek powiązanych	-	-
II. Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV. Inne	-	-
I. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ (F+G-H)	2 547 005,35	3 824 370,14
J. WYNIK ZDARZEŃ NADZWYCZAJNYCH (J.I.-J.II)	-	-
I. Zyski nadzwyczajne	-	-
II. Straty nadzwyczajne	-	-
K. ZYSK (STRATA) BRUTTO (I+/-J)	2 547 005,35	3 824 370,14
L. PODATEK DOCHODOWY	477 681,00	732 410,00
M. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	-	-
N. ZYSK (STRATA) NETTO (K-L-M)	2 069 324,35	3 091 960,14

Sprawozdanie finansowe zostało zweryfikowane przez „Biegłego Rewidenta” - Kancelaria Stanisław Witecki w Poznaniu, ul. Wilanowska 40, kluczowy biegły rewident Stanisław Witecki.

Podsumowanie wyników badania znajduje się w sporządzonej przez biegłego rewidenta opinii o treści jak poniżej.

**OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Dla Walnego Zgromadzenia Członków
Spółdzielni Mieszkaniowej „NADODRZE” w Głogowie**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „NADODRZE” z siedzibą w Głogowie przy Alei Wolności 19, na które składa się:

- 1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans sporządzony na dzień 31.12.2014 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **146.067.995,78**
- 3) rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2014 roku do 31.12.2014 roku wykazujący wynik finansowy z pozostałej działalności gospodarczej – zysk netto w wysokości **2.069.324,35**
- 4) zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014r. wykazujące spadek funduszu o kwotę **4.096.993,71**
- 5) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2014 roku do 31.12.2014 roku wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **4.527.193,43**
- 6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Kierownik jednostki. Kierownik jednostki oraz członkowie Rady Nadzorczej lub innego organu nadzorującego jednostki są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330, z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o rachunkowości”. Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy jednostki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce,
- 3) ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1222 z późn. zmianami).

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażanie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez jednostkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób weryfikacyjny – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego. Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii. Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2014 roku, jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2014 roku do 31.12.2014 roku,

b) zostało sporządzone, zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,

c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu jednostki.

Sprawozdanie z działalności jednostki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

*Kluczowy Biegły Rewident
przeprowadzający badanie w imieniu
podmiotu uprawnionego
Stanisław Witecki
nr rejestru 7659*

*Podmiot uprawniony nr listy 2284
„Biegły Rewident” – KANCELARIA
Stanisław Witecki
60-688 Poznań, ul. Wilanowska 40*

*W imieniu podmiotu uprawnionego
Stanisław Witecki biegły rewident 7659*

Poznań, dnia 25.03.2015 r.



Osiedle Kopernik A

1. Wynik na działalności eksploatacyjnej Spółdzielni za 2014 rok wynosi (-)**2.462.035,65 zł** co oznacza, że przychody z opłat za lokale były niższe od kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica ta została pokryta z nadwyżki z lat ubiegłych. Wynik na działalności eksploatacyjnej nieruchomości rozliczany jest zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, z którego wynika, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym. Wynik na działalności eksploatacyjnej nieruchomości wykazany jest w rachunku zysków i strat w pozycji A.II -zmiana stanu produktów.

2. Z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni w kwocie 3.829.683,98 zł zostały pokryte:

- | | |
|--|------------------------------|
| a) koszty zarządzania Spółdzielni przypadające na członków (Uchwała ZPCz nr 46/2007) | w kwocie 1.191.114,35 |
| b) koszty działalności społeczno-kulturalnej | w kwocie 91.564,28 |
| c) podatek dochodowy | w kwocie 477.681,00 |

Pozostała kwota w wysokości 2.069.324,35 zł stanowi wynik netto, który proponuje się podzielić następująco:

- kwotę **753.042,71 zł** stanowiącą pożytki z nieruchomości, którą należy rozliczyć na dobro poszcze-gólnych nieruchomości, zgodnie z art. 5, ust. 1 ustawy z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm.,
- kwotę **13.943,59 zł** jako dochody osiągnięte na poziomie poszczególnych osiedli przeznaczyć na osiedlowe fundusze remontowe tych osiedli, które te dochody wypracowały,
- kwotę **108.787,62 zł** przeznaczyć na Centralny Fundusz Remontowy,
- kwotę **1.193.550,43 zł** przeznaczyć na pokrycie kosztów działalności eksploatacyjnej nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nie korzystają z dochodów Spółdzielni.

Wynik netto z własnej działalności gospodarczej wykazany jest w rachunku zysków i strat w pozycji N-zysk netto.

VI. ZADŁUŻENIE W OPŁATACH ZA 2014 ROK

W roku 2014 zostały podjęte następujące działania windykacyjne:

1. Wysłano do użytkowników lokali 8232 wezwania do zapłaty.
2. Zawarto z użytkownikami lokali 772 ugody dotyczące dobrowolnej spłaty zadłużenia.
3. Skierowano do sądu 646 pozwów na kwotę należności głównej 1.193.464,22 zł.
4. Skierowano do egzekucji komorniczej 409 nakazów zapłaty na kwotę należności głównej 703.457,48 zł.

Zadłużenia w opłatach za 2014 rok przedstawia poniższa tabela:

TABELA NR 13

Osiedla	Opłaty za mieszkanie (zł)	Kredyty mieszk. (zł)	Opłaty za lok. użyt. (zł)	Opłaty za pobór wody lok. už. (zł)	Opłaty za pobór wody mieszk. (zł)	Ogółem (zł)
Śródmieście	349 015,77	0,00	56 958,52	6 501,55	225 108,96	637 584,80
Hutnik	407 344,66	0,00	23 406,03	4 946,94	264 872,66	700 570,29
Chrobry	327 249,52	356,74	30 054,51	4 701,25	268 399,46	630 761,48
Kopernik A	351 778,72	0,00	41 000,47	1 612,60	232 350,77	626 742,56
Kopernik B	334 704,23	0,00	19 196,75	2 251,41	317 383,60	673 535,99
Kopernik C	327 993,09	0,00	75 553,71	1 617,59	283 468,28	688 632,67
Piastów Śl. A	262 291,23	0,00	102 005,19	8 264,66	201 238,09	573 799,17
Piastów Śl. B	347 576,38	53 964,82	58 037,51	5 590,02	207 936,67	673 105,40
Razem na 31.12.2014r.	2 707 953,60	54 321,56	406 212,69	35 486,02	2 000 758,49	5 204 732,36



Osiedle Hutnik

VII. TERMOMODERNIZACJA

Program termomodernizacji zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Nadodrze” w Głogowie na lata 2014-2020

Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 30 stycznia 2014 r. Nr 26/2014 Spółdzielnia rozpoczęła kolejny program termomodernizacji zasobów, ukierunkowany na budynki w technologii WK-70, które w latach dziewięćdziesiątych nie były objęte dociepleniami, są to głównie Osiedla Piastów Śl. A i B oraz pojedyncze budynki w osiedlach pozostałych.

CELE PROGRAMU :

- zmniejszenie kosztów ogrzewania budynków,
- zabezpieczenie złączy między płytami i ścian zewnętrznych przed przeciekami i zawilgoceniem,
- zwiększenie trwałości budynków z wielkiej płyty,
- poprawa estetyki budynków i osiedli,

Decyzja powinna dotyczyć całej nieruchomości, gdyż ułatwia to korzystanie z funduszu remontowego nieruchomości.

POMOC SPÓŁDZIELNI :

- udzielanie pożyczek ze splatą w wartości nominalnej – bez odsetek i ryzyka kredytowego,
- wykonywanie audytów energetycznych i projektów budowlanych ze środków spółdzielni,
- zapewnienie organizacji robót i nadzoru budowlanego w kosztach spółdzielni.

W roku 2014 i 2015 do programu weszło ok. 30 budynków, w których jest ok. 1000 mieszkań.



Budynek administracji SM Nadodrze



Centrum Techniczne

Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”

ul. Armii Krajowej 5

Wydział Usług Technicznych ☎ 76 852 06 60

Świadczymy usługi dodatkowe w zakresie:

- ♦ konserwacji urządzeń gazowych, próby szczelności
- ♦ konserwacji i napraw instalacji wodno-kanalizacyjnej
- ♦ pomiarów instalacji elektrycznej do zwiększenia mocy
- ♦ remontów instalacji elektrycznych, gazowych
- ♦ konserwacji, remontów i montażu dźwigów osobowych i towarowych transportu

POGOTOWIE AWARYJNE

☎ 994

☎ 519 151 499

☎ 519 151 498