

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„PERSPEKTYWA”
w Mrągowie**

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółdzielni
w 2015 r.**

Mrągowo 2016

Spis treści

- Rozdział I** Wstęp
- Rozdział II** Sprawy członkowskie i mieszkaniowe
- Rozdział III** Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2015 oraz gospodarka remontowa Spółdzielni.
- Rozdział IV** Gospodarka nieruchomościami
- Rozdział V** Koszty działalności
- Rozdział VI** Wynik działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
- Rozdział VII** Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni
- Rozdział VIII** Działalność inwestycyjna
- Rozdział IX** Sprawy organizacyjne i pracownicze
- Rozdział X** Podsumowanie

Rozdział I

Wstęp

Spółdzielnia Mieszkaniowa „PERSPEKTYWA” w Mrągowie działa na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 tj. z późniejszymi zmianami),
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 tj. z późniejszymi zmianami),
3. Statutu zarejestrowanego w KRS – Rejestr Przedsiębiorców z 03.09.2010 r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PERSPEKTYWA” w Mrągowie, wypełniając funkcję organu wykonawczego i zarządzającego, pracował w składzie:

1. Ryszard Niksa – Prezes Zarządu,
2. Jerzy Piwowarczyk – Zastępca Prezesa do spraw technicznych,
3. Agata Abramczyk – Główna Księgowa - Członek Zarządu

Rozdział II

Sprawy członkowskie i mieszkaniowe

W sprawach członkowskich i mieszkaniowych dominowały sprawy związane:

- ze zbyciem praw do lokali (darowizny, sprzedaż itp.)
- ze sprawami majątkowymi mieszkańców,
- ze sprawami meldunkowymi,
- z przyjmowaniem w poczet członków oraz wykluczaniem i wykreślaniem,
- z ruchem ludności i obrotem lokalami.

Zarząd Spółdzielni rozpatrzył około stu wystąpień w tych sprawach.

Wg stanu na 31.12.2015 r. Spółdzielnia liczyła: **2754** członków, w tym:

- posiadających prawo do lokalu mieszkalnego: **2653**,
- posiadających prawo do lokalu użytkowego: **5** (w tym, 3 osoby prawne),
- posiadających prawo do garażu (w zespołach garaży): **30**,
- członków oczekujących: **60**,
- nieposiadających prawa do lokalu: **6**.

Na podstawie § 17 pkt.2 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza w dniach 20.04.2015r. i 25.05.2015r., podjęła uchwały o wykreśleniu z rejestru członków ośmiu osób, które zbyły lokale mieszkalne o statusie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, poprzez sprzedaż lokalu, darowiznę, podział majątku lub utratę prawa na podstawie postanowienia sądowego.

Struktura lokali mieszkalnych wg stanu na 31 grudnia 2015 roku przedstawiała się następująco:

Ogółem - **2.805** lokali mieszkalnych, w tym:

- z lokatorskim prawem do lokalu - **45**,
- ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu – **1535**,
- z prawem odrębnej własności lokalu – **1218**,
- użytkowanych na podstawie umowy najmu – **4**,
- lokale wolne (zastępcze ul. Krótka 6) – **3**.

W 2015 r. Zarząd Spółdzielni zawarł pięć aktów notarialnych na ustanowienie odrębnych własności lokali,.

Deklaracje członkowskie złożyło 9 osób i zostały one przyjęte w poczet członków Spółdzielni.

Na koniec 2015r., 1218 lokali mieszkalnych i 44 garaże w budynkach mieszkalnych posiadało status odrębnej własności, co stanowi ok. 44 % liczby wszystkich lokali mieszkalnych i garaży w tych budynkach.

Rozdział III

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości oraz gospodarka remontowa Spółdzielni

W 2015 r. Spółdzielnia zarządzała zasobami, według poniższego zestawienia:

		<i>Liczba budyneków</i>	<i>Liczba mieszkań/lokali użytkowych</i>	<i>Powierzchnia użytkowa (m²)</i>
1	Budynki mieszkalne, w tym:	81	2 805	137 106,6
	- budynek socjalny Krótka 6,	1	3	83,2
	- Piecki	5	152	8 418,4
2	Lokale użytkowe (obiekty wolnostojące i lokale w budynkach mieszkalnych, pom. techniczne)	12	45	8 961,9
3	Garaże	-	447	6 963,5
	Razem	-	3 297	153 032,0

W 2015 r. nakłady na remonty, konserwację obiektów, wymianę wodomierzy lokalowych i utrzymanie terenów wyniosły: **2.722.548,56** zł, przy czym:

- remonty: **2.129.060,45** zł, w tym sfinansowane z funduszu remontowego **2.067.217,99** zł,
- roczna rata za wodomierze lokalowe: **117.380,08** zł
- prace konserwacyjne i utrzymanie terenów: **476.108,03** zł.

Przyjęty na 2015 rok rzeczowy plan remontów jest kontynuacją, realizowanych od szeregu lat i w kolejnych budynkach, głównych zadań remontowych, których celem jest doprowadzenie budynków i ich otoczenia do zbliżonego stanu technicznego.

Należą do nich, m.in.: termomodernizacja, remonty elewacji i klatek schodowych budynków, remonty instalacji, w szczególności: gazowych i elektrycznych, remonty chodników, placów i dróg.

Wśród prac wykonanych w ramach działalności remontowo-konserwacyjnej wymienić należy:

1. Roboty remontowe:

a) Stolarka okienna:

- wymiana 164 szt. okienek piwnicznych w budynkach: os. Parkowe 6, 10, 11, 12, 13, 15 – koszt **34.662,69** zł,
- dofinansowanie wymiany stolarki okiennej – koszt: **9.299,69** zł, na zasadach regulaminu wymiany stolarki okiennej, wymieniono 94 szt. okien. Łącznie, od wprowadzenia regulaminu, t.j. od 2000r, wymieniono 8.163 szt. okien o wartości 6,890 mln. zł.

b) Instalacje elektryczne:

- w.l.z., tablice główne, mieszkaniowe, remont instalacji administracyjnej – 2 budynki: os. Grunwaldzkie 1 i os. Brzozowe 6 – koszt **192.509,02** zł,
- modernizacja oświetlenia klatek schodowych (oprawy z czujnikiem ruchu) – os. Mazurskie 6, 7, 8, 9, 10, 11, 32, 37, 38 i os. 35 Lecia 6, 15 w Pieckach – koszt **49.931,11** zł,
- modernizacja oświetlenia zewnętrznego – os. Brzozowe 5 do 9, ul. Sienkiewicza 12, - koszt **14.015,01** zł,
- remont instalacji zasilania garaży blaszanych przy ul. Łąkowej – **6.601,54** zł,

c) Remonty elewacji – koszt: **942.428,68** zł,:

- ocieplenie ścian szczytowych i nowa elewacja: os. Parkowe 10, 11 12,
- pogrubienie ocieplenia ścian i nowa elewacja: os. Parkowe 13,
- remont i malowanie elewacji: os. Parkowe 6 i 15,.
- remont wejść do klatek schodowych: ul. Mrongowiusza 12,

d) Remonty logii i balkonów (w tym budynki remontowane) – koszt: **48.065,42** zł,

e) Daszki nad wejściami do budynków: os. Parkowe 12 i 13 – koszt: **6.292,31** zł,,

f) Ocieplenie stropów poddaszy: ul. Szkolna 1 – koszt **34.060,88** zł,

g) Ocieplenie stropów piwnicznych os. Parkowe 6 – koszt: **22.775,31** zł,

h) Elementów w terenie – koszt: **318.806,49** zł

- nawierzchni dróg i ulic: ul. Młynowa 5B, 5C i 5D, ul. Szkolna 1, Os. 35 Lecia 7, 8 i 15 w Pieckach,
- chodników: os. Mazurskie 9, ul. Młynowa 5B, ul. Grunwaldzka 1B i 1C,
- schodów terenowych os. Brzozowe 9,
- nawierzchni parkingu os. Grunwaldzkie 10 – wspólnie z Urzędem Miejskim,
- urządzeń rekreacyjnych i placów zabaw,

i) Klatek schodowych i inne roboty malarskie - koszt: **300.957,72** zł:

- malowanie, modernizacja oświetlenia, wymiana okładzin poręczowych – 4 budynków: os. Grunwaldzkie 10 (dokończenie robót rozpoczętych w 2014r), os. 35 Lecia 15 w Pieckach, ul. Mrongowiusza 12, rozpoczęcie robót - os. Grunwaldzkie 1,
- malowanie pomieszczeń biurowych i warsztatowych bazy Spółdzielni,

2. Prace konserwacyjne i utrzymanie terenów:

- a) Przeglądy oraz roboty konserwacyjne – **122.501,48 zł**, w tym:
- obowiązkowe, wynikające z Prawa Budowlanego: instalacji gazowych, badania instalacji elektrycznych, przeglądy i czyszczenie przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz ekspertyzy kominiarskie,
 - utrzymanie pogotowia technicznego,
 - konserwacja i naprawy instalacji domofonowych,
- b) Utrzymanie terenów – **177.756,78 zł**, w tym:
- prace pielęgnacyjne zieleni: koszenie trawników, cięcia drzew i krzewów, renowacja trawników, nasadzenia drzew i krzewów, nawożenie, opryski przeciw szkodnikom,
 - naprawy chodników, dojść, parkingów, schodów terenowych,
 - naprawa i konserwacja urządzeń zabawowych i rekreacyjnych,
- c) Prace konserwacyjne z przeglądów i zgłoszeń lokatorów – **174.347,60 zł**.

3. Inne prace, wykonane przez grupę konserwatorów - 39.342,47 zł

- usługi odpłatne, wykonywane na rzecz mieszkańców,
- prace porządkowe i wywóz śmieci z terenów.

Rozdział IV

Gospodarka nieruchomościami

Na dzień 31.12.2015r. z 28 nieruchomości gruntowych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi, 25 posiadało prawo własności do gruntu, natomiast 3 – prawo wieczystego użytkowania (os. Mazurskie 37 i 38, ul. Królewiecka 43, ul. Krótka 6).

Poza tym, Spółdzielnia gospodarowała 21 nieruchomościami niezabudowanymi i zabudowanymi budynkami użytkowymi, garażami i innymi.

Łączna powierzchnia gruntów będących własnością lub w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni wynosi 272 359 m².

Spółdzielnia dzierżawi od Gminy Miejskiej Mrągowo grunty o powierzchni 6 137 m², wykorzystywane pod zespół garaży przy ul Łąkowej oraz parking przy budynku os. Mazurskie 37.

Na nieruchomości os. Mazurskie 18-22, w 1991 roku, ustanowiono na rzecz banku PKO, hipotekę zwykłą zabezpieczającą kredyt na budowę budynków wzniesionych na tejże nieruchomości, w łącznej kwocie 1.616.106,40 zł. W budynkach tych 14 lokali jest objętych normatywną splatą kredytu.

Rozdział V

Koszty działalności

Koszty utrzymania zasobów Spółdzielni mieściły się w ramach limitu, określonego w planach finansowo gospodarczych na 2015r.

Ogółem, w stosunku do 2014r były one niższe o 1%, przy czym w zakresie eksploatacji bieżącej wzrosły o 2%, natomiast centralnego ogrzewania i podgrzania wody były niższe, odpowiednio o 6 % i o 4%.

Strukturę kosztów przedstawia tablica nr 1:

Ip	Wyszczególnienie	Wykonanie 2014 r.		Plan na 2015 r.	Wykonanie 2015 r.		Wskaźniki	
		zł	zł/m ²	zł	zł	zł/m ²	(6/3)	(6/4)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I.	Koszty Eksploatacji	6 934 202,31	45,33	7 116 120,98	7 094 140,95	46,38	1,02	1,00
1	Woda i kanalizacja	1 430 009,78	9,35	1 506 850,00	1 475 865,00	9,65	1,03	0,98
2	Wywóz śmieci	779 384,07	5,09	773 000,00	768 541,86	5,02	0,99	0,99
3	Podatek od nieruchomości	265 005,00	1,73	266 870,00	263 406,00	1,72	0,99	0,99
4	Wieczyste użytkowanie terenu	29 631,26	0,19	29 631,04	29 487,04	0,19	1,00	1,00
5	Inne	57 701,86	0,38	57 000,00	47 941,21	0,31	0,88	0,84
6	Koszty ogólne GZM	152 676,29	1,00	159 910,90	157 510,96	1,03	1,03	0,98
7	Narzut KZO	737 207,54	4,82	808 239,00	772 147,20	5,05	1,05	0,96
8	Utrzymanie czystości	817 636,45	5,35	816 916,00	829 937,16	5,43	1,02	1,02
9	Energia elektryczna	117 746,72	0,77	133 000,00	112 747,98	0,74	0,96	0,85
10	Ubezpieczenie	44 813,14	0,29	44 813,00	44 548,42	0,29	0,99	0,99
11	Konserwacje	290 889,58	1,90	275 500,00	300 944,36	1,97	1,03	1,09
12	Utrzymanie terenów	140 057,25	0,92	141 600,00	175 163,67	1,15	1,25	1,24
13	Fundusz remontowy	1 981 250,92	12,95	1 986 515,00	1 987 608,88	12,99	1,00	1,00
14	Remonty lokali w najmie	23 975,85	0,16	50 000,00	61 842,46	0,40	2,58	1,24
15	Amortyzacja lokali w najmie	50 440,35	0,33	50 440,00	50 440,35	0,33	1,00	1,00
16	Utrzymanie nieruchomości wspólnych	15 776,25	0,10	15 836,04	16 008,40	0,10	1,01	1,01
II.	Powierzchnia użytkowa m kw	153 031,90	1,00	153 032,0	153 032,0	1,00	1,00	1,00
III.	Centralne ogrzewanie	2 748 906,09	19,40	2 668 636,00	2 573 841,56	18,17	0,94	0,96
IV.	Podgrzanie wody	1 597 805,78	14,59	1 639 760,00	1 536 521,94	14,03	0,96	0,94
	Ogółem	11 280 914,18	79,32	11 424 516,98	11 204 504,45	78,57	0,99	0,98
V.	Udział kosztów co i cw w kosztach ogółem	38,53%		37,71%	36,68%			

Wzrost kosztów eksploatacji bieżącej, w stosunku do roku 2014, wynika z podwyższenia przez dostawców, cen podstawowych świadczeń na rzecz Spółdzielni, w tym przede wszystkim wody - o 6%, jak również konieczności wykonania remontu lokali użytkowych, przeznaczonych do wynajmu.

W strukturze kosztów najwyższy udział mają koszty niezależne od Spółdzielni, w tym: energia cieplna - 37%; woda i kanalizacja - 13%; opłaty za wywóz śmieci - 7%; podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie terenów - 3%; energia elektryczna - 1%.

Koszty zależne od Spółdzielni to: odpisy na remonty - 18%; utrzymanie czystości - 7%, bieżące konserwacje i utrzymanie terenów - 5%; pozostałe koszty - 9%.

Rozdział VI

Wynik działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Wynik działalności GZM w ostatnich latach obrazuje tablica nr 2.

Rok	Opłaty za lokale mieszkalne	Opłaty za garaże	Inne wpływy	Razem	Koszty	Niedobór	Nadwyżka
1	2	3	4	5	6	7	8
2013	10 995 157,76	130 076,23	0,00	11 125 233,99	10 741 100,51	-	384 133,48
2014	11 076 222,36	148 933,20	0,00	11 225 155,56	10 663 314,18	-	561 841,38
2015	11 181 310,09	156 713,52	0,00	11 338 023,61	10 551 819,88	-	786 203,73

Rozliczenia międzyokresowe gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

2013 r.	+ 384.133,48 zł
2014 r.	+ 561.841,38 zł
2015 r.	+ 786.203,73 zł

Działalność GZM w roku 2015 Spółdzielnia, zamknęła nadwyżką wpływów z opłat nad kosztami w wysokości **786.203,73 zł**, przy czym:

- w zakresie centralnego ogrzewania – nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie **968.804,61 zł** - zostanie ona rozliczona z mieszkańcami w 2016 r.,
- w zakresie utrzymania nieruchomości zamieszkałych – nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie **182.600,88 zł**

Z pozostałej działalności Spółdzielnia osiągnęła zysk bilansowy netto w wysokości **249.141,60 zł**, który może być przeznaczony na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zebranie Członków Spółdzielni.

Za rok 2015 Spółdzielnia zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **62.801,00 zł**.

Stan zaległości czynszowych na dzień 31.12.2015 r wynosił **447 109,35 zł**, w tym:

- za lokale mieszkalne - **362 057,95 zł**, wskaźnik zaległości czynszowych wyniósł 0,36 miesięcznego wymiaru opłat i w stosunku do 2014 r., nie uległ zmianie.
- za lokale użytkowe - **85 051,40 zł**, wskaźnik zaległości wyniósł 1,08 podczas gdy na koniec 2014 r., wynosił 0,98 miesięcznego wymiaru opłat. Przy czym, kwota 14.970,25 zł, dotyczy należności, których termin zapłaty przypadał na styczeń 2016r.

Z tytułu nieterminowego regulowania opłat wyegzekwowane zostały odsetki w wysokości 13.401,02 zł.

Na koniec 2015r, 14 mieszkań objętych było spłatą kredytu. Zaległości w spłacie wystąpiły u 8 członków, na łączną kwotę 16.207,45 zł, i w stosunku do 2014r, zmniejszyły się o 26%. W stosunku do osób zalegających z opłatami, prowadzone jest postępowanie egzekucyjne.

Rozdział VII

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni

Analiza rachunku zysków i strat za rok 2015 wskazuje na osiągnięcie wyniku finansowego wynoszącego netto 249,2 tys. zł, przy czym wypracowany zysk stanowi:

- 0,70% sumy aktywów ogółem,
- 2,10% przychodów ogółem,
- 0,78% zaangażowania kapitału własnego.

W stosunku do roku 2014, nastąpił spadek przychodów ze sprzedaży oraz spadek kosztów działalności operacyjnej. Przychody spadały jednak wolniej niż koszty, co w konsekwencji spowodowało zwiększenie wyniku na sprzedaży o 0,2%.

Pozostałe przychody operacyjne były niższe o 11,6 tys. zł natomiast pozostałe koszty operacyjne o 27,3 tys. zł.

Działalność finansowa przyniosła zysk w wysokości 69,4 tys. zł (spadek o 20,6 tys. zł).

Podstawowe wskaźniki

	Wskaźniki płynności finansowej	Wskaźnik bezpieczny	Miernik	2015	2014	Zmiana
1	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia (aktywa obrotowe - należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 m-cy / zobowiązania krótkoterminowe - zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)	1,2-2,0	krotność	1,56	1,47	0,09
2	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia (aktywa obrotowe - zapasy – krótkoterminowe RMK - należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 m-cy / zobowiązania krótkoterminowe - zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)	1	krotność	1,29	1,33	-0,04
3	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia (inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe – zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)	0,1-0,2	krotność	1,29	1,17	0,12

Porównując powyższe wskaźniki z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych wskazuje na zdolność Spółdzielni do bieżącego regulowania zobowiązań.

	Wskaźniki rotacji	Wskaźnik bezpieczny	Miernik	2015	2014	Zmiana
1	Szybkość obrotu zapasów w dniach (średni stan zapasów x 365dni / Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów)	Wskaźnik malejący	w dniach	1	1	0
2	Spływ należności (w dniach) (średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży)	Ilość dni porównywalna	w dniach	13	14	-1
3	Splata zobowiązań (w dniach) (średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży)	Ilość dni porównywalna	w dniach	52	59	-7

Analiza powyższych wskaźników wskazuje na korzystny, zmniejszający się czas spływu należności (spadek o 1 dni), mimo niezachowania optymalnej równowagi dni rotacji, w odniesieniu do należności i zobowiązań.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi bez wynikowo, Pozostała działalność pozwoliła na wypracowanie zysku, co spowodowało, że mimo występujących odchyień, nie występują zagrożenia dla kontynuacji działalności w roku następnym.

Rozdział VIII

Działalność inwestycyjna

Zarząd przygotował koncepcję wykorzystania terenu bazy Spółdzielni na budowę garaży, przeznaczonych do wynajmu. Zaplanowano przebudowę obiektu byłej hydroforni na 3 garaże, przeznaczone na potrzeby własne, wybudowanie 2 zespołów, po 6 szt. garaży oraz remont budynku z 5 szt. garaży. Łącznie, 17 garaży przeznaczonych będzie do wynajmu na rzecz członków Spółdzielni.

Projekt został zaaprobowany przez Radę Nadzorczą, która w dniu 25.05.2015 przyjęła Uchwałę nr 7/2015 w sprawie budowy i adaptacji garaży na wynajem.

Inwestycja będzie sfinansowana z funduszu zasobowego Spółdzielni, a jej Wykonawcę wyłoniono na przetargu nieograniczonym, przeprowadzonym w dniu 14.12.2015 r.

Rozdział IX

Sprawy organizacyjne i pracownicze

1. Sprawy organizacyjne.

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu były wykonywane na bieżąco.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 51 protokołowanych posiedzeń Zarządu.

Zarząd kolegialnie realizował zadania wynikające z bieżącej działalności związanej z zarządzaniem zasobami Spółdzielni.

Problematyka omawianych i rozpatrywanych zagadnień na posiedzeniach Zarządu Spółdzielni dotyczyła między innymi:

- przyjmowania nowych członków Spółdzielni w oparciu o składane deklaracje członkowskie,
- wykreślenia z rejestru członków na wnioski zainteresowanych,
- organizowania przetargów na prace remontowe, wykonywane w zasobach spółdzielczych,
- przygotowanie kwartalnych analiz, ocen i informacji o uzyskanych wynikach ekonomiczno-finansowych Spółdzielni;
- opracowania planu remontów w ramach środków z funduszu remontowego na rok 2015,
- informacji o wynikach badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni, dokonanego przez biegłego rewidenta;
- przygotowania materiałów na Walne Zgromadzenie (porządek obrad, projekty uchwał, terminy zwołania),
- przyjęcia rocznych sprawozdań Zarządu Spółdzielni wraz z informacją o realizacji wniosków zgłoszonych i przyjętych na poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2014 r.,
- oceny wyników przetargów na wykonanie w 2015 roku prac remontowych w zasobach Spółdzielczych,
- oceny przebiegu prac remontowych wykonywanych w zasobach Spółdzielni,

- oceny realizacji zadań, szczególnie w takich zagadnieniach jak: eksploatacja, konserwacja oraz utrzymanie porządku na osiedlach,
- okresowych informacji o skali zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne,
- okresowych ocen stanu zaległości w opłatach czynszowych z tytułu najmu lokali użytkowych,
- analizy wykorzystania funduszu wynagrodzeń, stanu zatrudnienia w poszczególnych działach Spółdzielni,
- rozpatrywanie pism, dotyczących zaległości czynszowych oraz zawieszenia spłat kredytu,
- innych spraw, wynikających z bieżącej działalności.

Skargi i wnioski załatwiane były poprzez bieżące przyjęcia mieszkańców Spółdzielni przez członków Zarządu. Przedmiotem rozmów były głównie tematy wynikające ze stosunku członkostwa (zbycie prawa do mieszkania, nabycie prawa do mieszkania), stosunków międzysąsiedzkich, interwencji lokatorów w sprawie: dewastacji mienia i naruszania Regulaminu Porządku Domowego. Zgłoszone sprawy kierowane były do załatwienia bezpośrednio do komórek organizacyjnych.

W 2015 roku do Zarządu Spółdzielni wpłynęło 168 pism i podań. Członkowie Spółdzielni zwracali się do Zarządu głównie w sprawach dotyczących zaległości czynszowych i spłat kredytu, napraw i bieżących remontów oraz członkowsko - mieszkaniowych, w tym w sprawach przekształcenia praw do lokali.

Przy rozpatrywaniu pism dotyczących wniosków remontowych powoływano komisję techniczną, stwierdzającą stan faktyczny przedstawionej sprawy.

Wszystkie podania były rozpatrzone na posiedzeniach Zarządu: 166 pism załatwiono pozytywnie, a 2 negatywnie. Negatywne decyzje Zarządu wynikały z postanowień Statutu, obowiązujących regulaminów Spółdzielni, oraz wymogów prawa budowlanego.

Zarząd, w trakcie swoich posiedzeń, przeprowadził rozmowy wyjaśniające z osobami zalegającymi z opłatami czynszu. W wyniku tych rozmów, wezwani składali pisemne zobowiązania dotyczące terminu ich spłaty. Zarząd występował również na piśmie do wszystkich dłużników przypominając o konieczności wpłat.

W roku sprawozdawczym Zarząd przeprowadził 12 przetargów na wykonanie robót ogólnobudowlanych lub dostawy materiałów i usługi, tj.:

- remont elewacji 6 budynków na os. Parkowym, nr 6, 10, 11, 12, 13, 15 oraz lokalu użytkowego ul. Królewiecka 43, wymiana ocieplenia stropu poddasza nieużytkowego budynku przy ul Szkolnej 1,
- remont nawierzchni betonowych dróg i placów przy budynkach ul. Szkolna 1, ul. Młynowa 5B, 5C, 5D oraz os. 35-lecia 7, 8, 15 w Pieckach.
- remont instalacji elektrycznej: os. Brzozowe 6, os. Grunwaldzkie 1,
- koszenia traw na terenach Spółdzielni w Mrągowie i w Pieckach,
- remont nawierzchni chodników i placów ul. Młynowa 5B, ul. Grunwaldzka 1B, 1C,
- wynajem lokalu użytkowego przy ul. Ratuszowa 10 w Mrągowie,
- odsprzedaż kontenerów KP -7,
- składania ofert na badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2015,
- modernizację oświetlenia klatek schodowych oraz piwnic w budynkach mieszkalnych

os. Parkowe 6, os. Mazurskie 6, 7, 8, 9, 10, 11, 32, 38, os. 35-lecia 6 w Pieckach. Modernizacja oświetlenia terenu os. Brzozowego 5-9,

- ocieplenie stropów piwnic w budynku os. Parkowe 6,
- remont klatek schodowych oraz piwnic budynku mieszkalnego os. Brzozowe 6,
- budowę garaży oraz przebudowę budynku technicznego i budynku garażowego na terenie bazy Spółdzielni os. Grunwaldzkie 6A.

Na stronie internetowej Spółdzielni: www.perspektywa.mragowo.net publikowane były informacje dotyczące, m.in.: obrad Walnego Zgromadzenia, uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą, komunikaty i ogłoszenia, w tym o organizowanych przetargach.

Zarząd wykonał 20 uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz na bieżąco realizował zgłaszane przez członków Rady wnioski.

Ponadto, na posiedzeniach Rady, Zarząd przedstawiał okresowe analizy, dotyczące m.in.: sytuacji osób zalegających z opłatami czynszowymi, zużycia mediów energetycznych, kosztów wywozu nieczystości stałych.

W 2015r. Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie w czterech częściach, a w porządku obrad znalazły się:

1. Otwarcie obrad, wybór Prezydium części Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
3. Wybór Komisji: Skrutacyjnej i Wnioskowej.
4. Stwierdzenie przez Komisję Skrutacyjną prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Przyjęcie protokołu obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie z dn. 16.06.2014 r.
6. Informacja o realizacji Uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia z czerwca 2014 r.
7. Podjęcie uchwał dotyczących:
 - a) zatwierdzenie sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2014 r.
 - b) zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2014 rok,
 - c) udzielenia absolutorium Zarządowi Spółdzielni za 2014 rok,
 - d) w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2014 rok.
8. Odczytanie Protokołu Komisji Wnioskowej w zakresie zgłoszonych wniosków.
9. Zamknięcie obrad części Walnego Zgromadzenia.

Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Zarząd opracowywał zestawienia analityczne dotyczące zużycia mediów, informacje o bieżącej działalności, projekty uchwał i regulaminów w celu przedłożenia do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej, w tym.:

- dotyczące planów gospodarczo – finansowych na 2015 r,
- okresowe analizy zużycia mediów energetycznych,
- dotyczące uchwalenia stawki na fundusz remontowy w 2015r
- dotyczące uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2015 r,
- w sprawie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale w 2015 r,

- w sprawie wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni.

2. Zatrudnienie

Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 10/2014 z dnia 15.12.2014 r. zatwierdzona została struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2015.

Przeciętne zatrudnienie w 2015 r, wynosiło 48,7 etatów, przy czym 1 osoba przebywała na urlopie wychowawczym.

W stosunku do roku 2014 przeciętne zatrudnienie zmniejszyło się 1,4 etatu. Było to możliwe również dzięki skorzystaniu z programu zatrudnieniu stażysty.

Zatrudnienie w poszczególnych grupach przedstawiało się następująco:

- gospodarze budynków – 22 (zmniejszenie o 0,2 etatu)
- konserwatorzy – 10,3 (zmniejszenie o 0,7 etatu)
- stanowiska nierobotnicze – 16,4 (zmniejszenie o 0,5 etatu)

Przeciętne wynagrodzenie w 2015r. wynosiło 2.753,61 zł i było wyższe o 7,6% w stosunku do roku poprzedniego.

Przeciętne wynagrodzenie w poszczególnych grupach pracowniczych wyniosło:

- gospodarze budynków 2.075,74 zł
- konserwatorzy 2.655,21 zł
- stanowiska nierobotnicze (bez zarządu) 2.902,97 zł

Kształtowanie przez Zarząd polityki kadrowej Spółdzielni polegało przede wszystkim na prowadzeniu racjonalnej polityki zatrudnienia zgodnie z potrzebami Spółdzielni.

Rozdział X

Podsumowanie

Podsumowując działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2015 należy podkreślić, że zrealizowano planowane roboty remontowe oraz wykonano wiele prac konserwacyjnych i napraw.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych segmentach jej działalności. Podejmowane działania w zakresie ograniczenia i zmniejszenia zadłużeń czynszowych pozwoliły na osiągnięcie wskaźników płynności i zabezpieczają w pełni środki finansowe na bieżącą działalność i na realizację planowanych działań.

Zarząd na bieżąco współpracował z władzami Mrągowa m.in. w sprawach dotyczących budowy dróg i chodników.

Jednym z ważniejszych elementów działania Zarządu jest dbałość o sprawy porządkowe i bezpieczeństwo mieszkańców. Rozwiązanie tych problemów wymaga większego zaangażowania mieszkańców i reagowania na wszelkie przejawy zła, informując o tym odpowiednie służby, nie tylko spółdzielcze.

W ramach prowadzonych działań w zakresie utrzymania właściwego stanu zasobów mieszkaniowych, Spółdzielnia przywiązuje wagę do poprawy wyglądu i estetyki nieruchomości oraz jakości obsługi mieszkańców.

Zdaniem Zarządu nie istnieje zagrożenie dla możliwości kontynuowania przez Spółdzielnię działalności w następnym roku.

Zarząd
S.M. „PERSPEKTYWA”

Mrągowo, dn.16.02.2016 r.

Podpisy na oryginalne Sprawozdania

BILANS - AKTYWA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015r.	Stan na 01.01.2015r.
A.	Aktywa trwałe	31 050 660,37	32 246 242,25
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2.	Wartość firmy		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne		
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	30 061 157,99	31 127 843,43
1.	Środki trwałe	30 048 406,09	31 127 843,43
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	855 071,41	939 585,00
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	29 124 496,14	30 113 239,68
	c) urządzenia techniczne i maszyny	28 409,32	28 224,42
	d) środki transportu	30 384,81	44 033,60
	e) inne środki trwałe	10 044,41	2 760,73
2.	Środki trwałe w budowie	12 751,90	0,00
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	596 181,60	662 332,54
1.	Od jednostek powiązanych		
2.	Od pozostałych jednostek	596 181,60	662 332,54
IV.	Inwestycje długoterminowe	17 669,30	17 669,30
1.	Nieruchomości		
2.	Wartości niematerialne i prawne		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	17 669,30	17 669,30
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
	b) w pozostałych jednostkach	17 669,30	17 669,30
	- udziały lub akcje	17 669,30	17 669,30
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4.	Inne inwestycje długoterminowe		
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	375 651,48	438 396,98
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	375 651,48	438 396,98

B.	Aktywa obrotowe	4 345 631,83	4 623 275,57
I.	Zapasy	18 670,16	26 056,01
1.	Materiały	18 670,16	26 056,01
2.	Półprodukty i produkty w toku		
3.	Produkty gotowe		
4.	Towary		
5.	Zaliczki na dostawy		
II.	Należności krótkoterminowe	461 770,34	482 229,09
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
2.	Należności od pozostałych jednostek	461 770,34	482 229,09
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	427 377,34	445 622,49
	- do 12 miesięcy	427 377,34	445 622,49
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	2 025,00	2 025,00
	c) inne	32 368,00	34 581,60
	d) dochodzone na drodze sądowej		
III.	Inwestycje krótkoterminowe	3 610 456,00	3 675 695,36
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 610 456,00	3 675 695,36
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 610 456,00	3 675 695,36
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 277 935,43	2 369 881,21
	- inne środki pieniężne	1 332 520,57	1 305 814,15
	- inne aktywa pieniężne		
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	254 735,33	439 295,11
1.	nadwyżka kosztów utrzymania nieruchomości nad przychodami	185 300,80	258 030,28
2.	pozostałe rozliczenia	69 434,53	181 264,83
Aktywa razem		35 396 292,20	36 869 517,82

Mrągowo, dnia 16.02.2016r
Główny księgowy

Zarząd

BILANS - PASYWA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2015r.	Stan na 01.01.2015 r.
A.	Kapitał (fundusz) własny	31 630 397,51	32 629 124,53
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	28 126 381,41	29 367 654,99
	- fundusz udziałowy	142 522,20	
	- fundusz wkładów mieszkaniowych	426 916,51	
	- fundusz wkładów budowlanych	27 556 942,70	
	- fundusz wkładów zaliczkowych	0,00	
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	-789,73	-3 113,84
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	3 255 664,23	3 031 025,84
	- fundusz zasobów mieszkaniowych	325 473,90	
	- fundusz zasobowy	2 930 190,33	
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VIII.	Zysk (strata) netto	249 141,60	233 557,54
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	3 765 894,69	4 240 393,29
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		
3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	596 971,33	665 446,38
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozostałych jednostek	596 971,33	665 446,38
	a) kredyty i pożyczki	596 971,33	665 446,38
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) inne		
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	2 204 975,19	2 755 075,25
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
2.	Wobec pozostałych jednostek	1 874 499,19	2 297 230,70
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 558 115,08	1 928 890,92
	- do 12 miesięcy	1 182 529,36	1 490 493,94
	- powyżej 12 miesięcy	375 585,72	438 396,98
	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
	f) zobowiązania wekslowe		
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	161 403,75	211 910,73
	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	i) inne	154 980,36	156 429,05
3.	Fundusze specjalne	330 476,00	457 844,55
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	963 948,17	819 871,66
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	963 948,17	819 871,66
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe (nadwyżka zaliczek nad kosztami centralnego ogrzewania)	961 248,25	721 565,88

	- krótkoterminowe (nadwyżka przychodów nad kosztami utrzymania nieruchomości)	2 699,92	98 305,78
Pasywa razem		35 396 292,20	36 869 517,82

Mrągowo, dnia 16.02.2016r

Główny księgowy

Zarząd

Sprawozdanie finansowe za rok 2015

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za okres	
		1.01.-31.12.2015 r.	1.01.-31.12.2014r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	11 737 964,83	11 930 976,86
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	12 223 780,24	12 079 678,98
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)- wynik na działalności GZM	-786 203,73	-561 841,38
	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)- pozostałe	-55 303,73	
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	350 497,80	412 245,60
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	5 194,25	893,66
B.	Koszty działalności operacyjnej	11 505 977,21	11 699 435,54
I.	Amortyzacja	70 192,05	72 352,96
II.	Zużycie materiałów i energii	5 777 525,28	6 028 061,73
III.	Usługi obce	486 307,16	510 606,83
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	1 081 429,19	1 096 803,76
	- podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	1 644 461,23	1 573 035,13
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	394 353,59	367 521,14
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 051 708,71	2 050 990,33
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	63,66
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży	231 987,62	231 541,32
D.	Pozostałe przychody operacyjne	42 071,30	53 695,44
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Dotacje		
III.	Inne przychody operacyjne	42 071,30	53 695,44
E.	Pozostałe koszty operacyjne	31 532,51	58 838,03
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	5 649,22	1 131,13
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	16 063,00	28 393,20
III.	Inne koszty operacyjne	9 820,29	29 313,70
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	242 526,41	226 398,73
G.	Przychody finansowe	69 416,19	89 966,37
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	- od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki, w tym:	69 416,19	89 966,37
	- od jednostek powiązanych		
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	0,00	4,56
I.	Odsetki, w tym:		4,56
	- dla jednostek powiązanych		
II.	Strata ze zbycia inwestycji		
III.	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV.	Inne		
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	311 942,60	316 360,54
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne		
II.	Straty nadzwyczajne		

K.	Zysk (strata) brutto	311 942,60	316 360,54
L.	Podatek dochodowy	62 801,00	82 803,00
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
N.	Zysk (strata) netto	249 141,60	233 557,54

Mrągowo, dnia 16.02.2016r

Główny księgowy

Zarząd

Sprawozdanie finansowe za rok 2015

Zestawienie zmian w kapitale

Lp.	Wyszczególnienie	1.01.-31.12.2015 r.	1.01.-31.12.2014r.
I.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	32 629 124,53	33 719 722,93
	- korekty błędów podstawowych		
I.a.	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	32 629 124,53	33 719 722,93
1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	29 367 654,99	30 354 352,32
1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-1 241 273,58	-986 697,33
	a) zwiększenie (z tytułu)	2 700,00	600,00
	- wydania udziałów (emisji akcji)	2 700,00	600,00
	- zwiększenie wkładów	0,00	0,00
	b) zmniejszenie (z tytułu)	1 243 973,58	987 297,33
	umorzenia udziałów (wyplata udziałów)	1 536,30	1 249,50
	odrębna własność,	157 065,52	221 961,40
	- umorzenia	759 897,86	764 086,43
	- przeniesienie funduszu zasobów mieszkaniowych do kapitałów zapasowych	325 473,90	0,00
1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	28 126 381,41	29 367 654,99
2	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na początek okresu	3 113,84	10 650,40
2.1	Zmiana należnych wpłat na kapitał podstawowy	-2 324,11	-7 536,56
	a) zwiększenie (z tytułu)		
	-wkłady płatne w ratach		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	2 324,11	7 536,56
	- wpłaty rat, kredytów	2 324,11	7 536,56
2.2	Należne wpłaty na kapitał podstawowy na koniec okresu	789,73	3 113,84
3	Udziały (akcje) własne na początek okresu		
	a) zwiększenie		
	b) zmniejszenie		
3.1	Udziały (akcje) własne na koniec okresu	0,00	0,00
4	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	3 031 025,84	3 138 649,51
4.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	224 638,39	-107 623,67
	a) zwiększenie (z tytułu)	397 596,39	73 583,40
	-spłata zobowiązań z tytułu zakupu własności gruntów	1 030,44	1 030,44
	- nabycie wieczystego użytkowania i własności gruntów		
	-przeniesienie funduszu zasobów mieszkniowych z kapitałów podstawowych	325 473,90	
	- wpisowe, amortyzacja	71 092,05	72 552,96
	b) zmniejszenie (z tytułu)	172 958,00	181 207,07
	- umorzenie	172 958,00	174 915,53
	- wyksięgowanie użytkowania wieczystego	0,00	6 291,54
	- inne zmniejszenia	0,00	0,00
4.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	3 255 664,23	3 031 025,84
5	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu		
5.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00

	- zbycia środków trwałych		
	-		
5.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
6	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
6.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-		
6.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	233 557,54	237 371,50
7.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	233 557,54	237 371,50
	- korekty błędów podstawowych	0,00	0,00
7.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	233 557,54	237 371,50
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- podziału zysku z lat ubiegłych		
	-		
	b) zmniejszenie (podział zysku netto)	233 557,54	237 371,50
7.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu,		
	- korekty błędów podstawowych		
7.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
	a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
	-		
	b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	-		
7.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
7.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
8	Wynik netto	249 141,60	233 557,54
	a) zysk netto	249 141,60	233 557,54
	b) strata netto		
	c) odpisy z zysku		
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	31 630 397,51	32 629 124,53
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	31 381 255,91	32 395 566,99

Mrągowo, dnia 16.02.2016r

Główny księgowy

Zarząd

Sprawozdanie finansowe za rok 2015

Rachunek przepływów pieniężnych

Lp.	Wyszczególnienie	1.01.-31.12.2015 r.	1.01.-31.12.2014 r.
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
I	Zysk (strata) netto	249 141,60	233 557,54
II	Korekty razem	-326 772,91	624 630,63
1	Amortyzacja	70 192,05	72 352,96
2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-69 416,19	-89 966,37
4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
5	Zmiana stanu rezerw	0,00	-3 715,02
6	Zmiana stanu zapasów	7 385,85	-5 786,51
7	Zmiana stanu należności	86 609,69	260 933,74
8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem kredytów i pożyczek	-550 100,06	311 779,35
9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	391 381,79	456 019,67
10	Inne korekty	-262 826,04	-376 987,19

III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	-77 631,31	858 188,17
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
I	Wpływy	74 834,44	99 265,00
1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3	Z aktywów finansowych, w tym:	72 510,33	91 728,44
	a) zbycie aktywów finansowych,		
	b) w pozostałych jednostkach	72 510,33	91 728,44
	- zbycie aktywów finansowych	0,00	50,00
	- dywidendy i udziały w zyskach		
	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
	- odsetki	69 416,19	89 966,37
	- inne wpływy z aktywów finansowych	3 094,14	1 712,07
4	Inne wpływy inwestycyjne	2 324,11	7 536,56
II	Wydatki	26 220,30	4 958,13
1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	26 220,30	4 958,13
2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
	a) w jednostkach powiązanych		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki długoterminowe		
4	Inne wydatki inwestycyjne		0,00
III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	48 614,14	94 306,87
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
I	Wpływy	0,00	0,00
1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2	Kredyty i pożyczki		
3	Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4	Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II	Wydatki	36 222,19	61 100,32
1	Nabycie udziałów (akcji) własnych		
2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3	Inne niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4	Spłaty kredytów i pożyczek	36 222,19	61 100,32
5	Wykup dłużnych papierów wartościowych		
6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		
8	Odsetki		
9	Inne wydatki finansowe		
III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-36 222,19	-61 100,32
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	-65 239,36	891 394,72
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-65 239,36	891 394,72
	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
F.	Środki pieniężne na początek okresu	3 675 695,36	2 784 300,64
G.	Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	3 610 456,00	3 675 695,36
	- o ograniczonej możliwości dysponowania	4 789,30	6 937,89

Mrągowo, dnia 16.02.2016r

Główny księgowy

Zarząd

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa”

w Mrągowie w 2015 r.

Rada Nadzorcza od 01.01.2015r. do 31.12.2015r. pracowała w 11 osobowym składzie:

1. Dariusz Papiernik - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Jacek Gajda - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Halina Nowak - Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Zenon Naruszko - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej
5. Halina Duda - Członek Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej
6. Jadwiga Wiechowska - Członek Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej
7. Andrzej Kosecki - Członek Rady Nadzorczej
8. Stanisław Kozikowski - Członek Rady Nadzorczej
9. Mieczysław Rybicki - Członek Rady Nadzorczej
10. Marek Szmigiel - Członek Rady Nadzorczej
11. Grzegorz Witkowski - Członek Rady Nadzorczej

Skład Prezydium Rady Nadzorczej:

1. Przewodniczący RN - Dariusz Papiernik
2. Z-ca Przewodniczącego RN - Jacek Gajda
3. Sekretarz RN - Halina Nowak
4. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej - Zenon Naruszko

Skład Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej:

1. Przewodniczący Komisji - Zenon Naruszko
2. Członek Komisji - Halina Duda
3. Członek Komisji - Jadwiga Wiechowska

W okresie od 01.01.2015 r., do 31.12.2015 r., Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie wykonywała zadania wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni oraz na podstawie planu pracy Rady Nadzorczej na rok 2015, przyjętego 19. 01. 2015 r.

W 2015 r. Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń, których tematyka obejmowała m.in.:

- przyjęcie ramowego planu pracy Rady Nadzorczej na 2015 r.,
- uchwalenie planu remontów na 2015r. wraz z informacją o planowanych przetargach na roboty remontowe w 2015r.,
- omawianie protokołów Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej,
- zapoznanie ze sprawozdaniem finansowym za 2014 r. i opinią Biegłego Rewidenta,
- ustalenie terminu i porządku Walnego Zgromadzenia,

- analizę wniosków przyjętych na Walnym Zgromadzeniu,
- oceny sytuacji finansowo gospodarczej za I, II, III kwartał 2015 r.,
- kwartalne oceny działalności Zarządu Spółdzielni,
- omówienie założeń do planów gospodarczo - finansowych na 2015 rok ,
- rozpatrzenie wniosku Zarządu Związków Zawodowych dotyczącego podwyżki płac dla pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa”.

W 2015 roku Rada Nadzorcza podjęła 20 uchwał:

- w sprawie przyjęcia planów remontów i konserwacji w 2015 roku,
- w sprawie wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,
- w sprawie zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- w sprawie budowy i adaptacji budowy garaży pod wynajem,
- o zmianie uchwały w sprawie budowy i adaptacji garaży pod wynajem,
- w sprawie zmiany planu gospodarczo- finansowego na 2015r., oraz planu remontów i konserwacji w 2015r.,
- w sprawie nabycia działki gruntu nr 22/11 obręb nr 6, na osiedlu Grunwaldzkim w Mrągowie,
- w sprawie zmiany zaliczek na zimną wodę i odprowadzanie ścieków określonych uchwałą nr 14/2014 Rady Nadzorczej z dnia 15.12.2014r.,
- o zmianie uchwały nr 13/2015, w sprawie nabycia działki gruntu nr 22/11 obręb nr 6 na osiedlu Grunwaldzkim w Mrągowie.,
- w sprawie wyboru podmiotów do badania sprawozdania finansowego za 2015r.,
- w sprawie ustalenia stawek eksploatacyjnych obowiązujących od 01.01. 2016r.,
- w sprawie uchwalenia stawki odpisu na fundusz remontowy na 2016r.,
- w sprawie uchwalenia klucza podziału kosztów zarządu ogólnego na 2016r.,
- w sprawie uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 2016r.,
- w sprawie uchwalenia planów gospodarczych- finansowych na 2016r.,

Na posiedzeniach Rady Nadzorczej, jej członkowie formułowali wnioski dotyczące bieżących spraw remontowych w zasobach Spółdzielni, stanu zadłużenia członków oraz spraw organizacyjnych i gospodarczych, kierowanych do realizacji przez Zarząd Spółdzielni. Sposób realizacji zgłaszanych wniosków oceniany był na bieżąco.

Członkowie Rady uczestniczyli również w organizowanych przez Spółdzielnię przetargach, negocjacjach cenowych oraz pełnili dyżury w siedzibie spółdzielni.

Prezydium Rady Nadzorczej, oprócz przygotowania posiedzeń Rady, na swych posiedzeniach omawiało, m.in.:

- propozycje Zarządu Spółdzielni, dotyczące wcześniejszego przygotowania przetargu na wykonanie remontu elewacji budynków na os. Parkowe 6, 10, 11,13, 15.
- tematy związane ze współpracą z Urzędem Miasta, w zakresie remontu dróg, chodników i placów.

Komisja Rewizyjna w 2015r., odbyła cztery posiedzenia w trakcie, których przeprowadziła czynności kontrolne, dotyczące: analizy podwyżek płac pracowników Spółdzielni, zaległości czynszowych w opłatach, niezbilansowanej wody, kontroli sprawozdania finansowego za 2014r. oraz realizacji planów remontów w 2015r.

Z przeprowadzonych kontroli sporządzono protokoły: (1/2015 z dnia 19.02.2015, 2/2015 z dnia 25.06.2015, 3/2015 z dnia 07.10.2015, 4/2015 z dnia 18.11.2015).

Wyniki prac Komisji Rewizyjnej były przedmiotem analizy Rady Nadzorczej, co zostało ujęte w protokołach z posiedzeń Rady.

Rada Nadzorcza S.M. „Perspektywa”, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni i sprawozdaniem finansowym, za 2015 r., uwzględniając całokształt spraw zawiązanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, jej kondycję finansową oraz prowadzone przez Spółdzielnię w szerokim zakresie prace zmierzające do poprawy stanu technicznego budynków i poprawy ich estetyki, ocenia pozytywnie wyniki pracy Zarządu i wnioskować będzie do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium dla wszystkich członków Zarządu.

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Podpisy na oryginale Sprawozdania