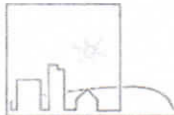


Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Żuławy”



Cedry Wielkie
16 czerwiec 2015

„Żuławy”

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa

1

Sprawozdanie Zarządu za 2014r.

2

administracja



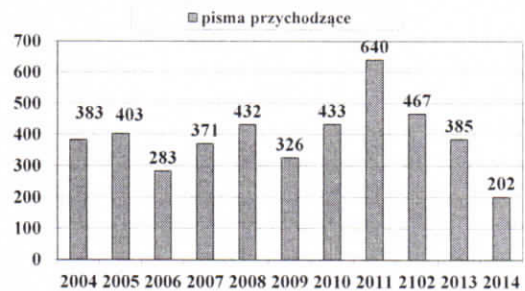
Zarząd :

Prezes Zarządu
a – Członek Zarządu

Obsługa biura i księgowości:

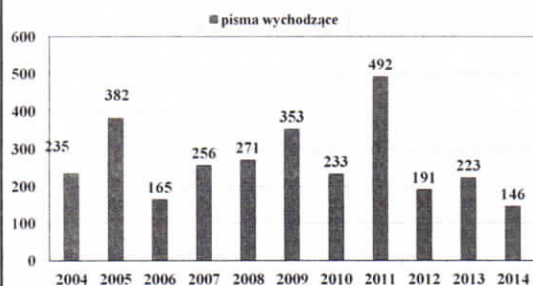
3

Statystyka pracy Zarządu



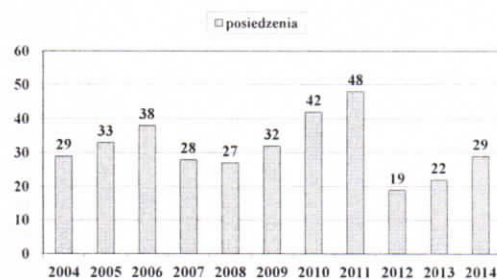
4

Statystyka pracy Zarządu

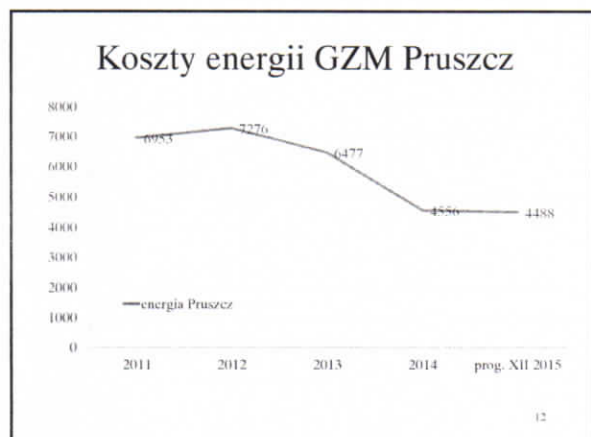
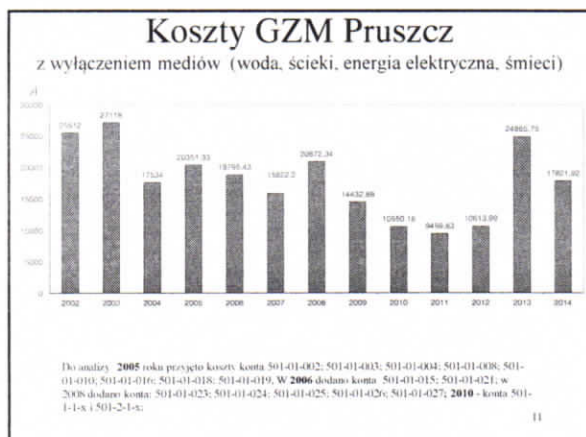
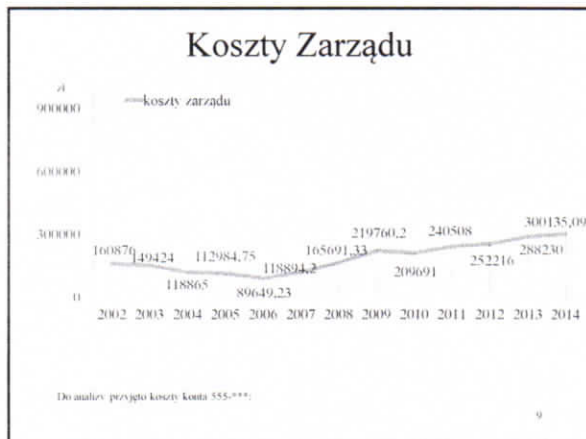


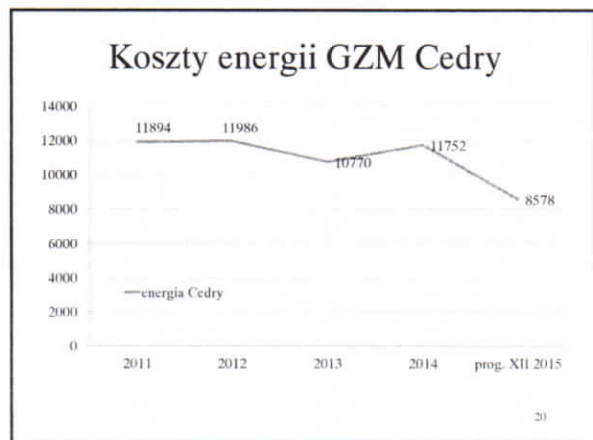
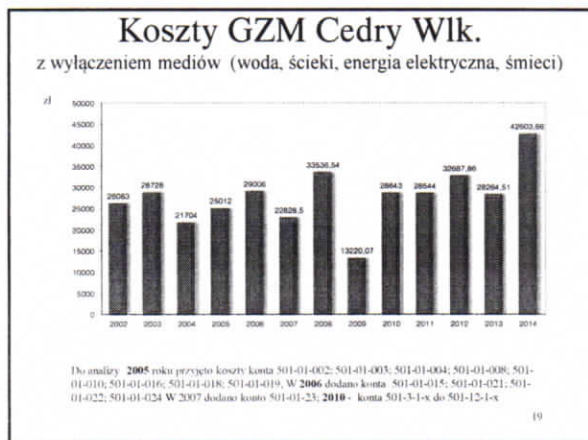
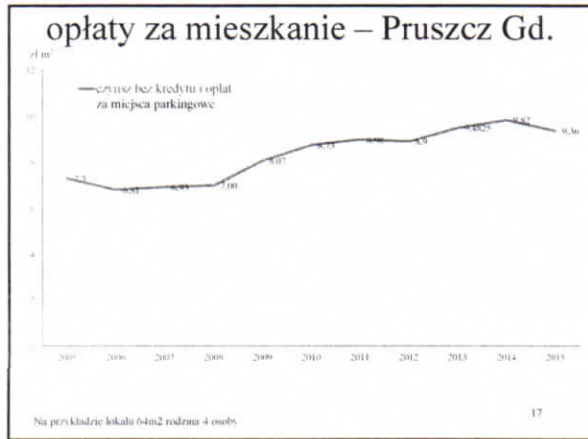
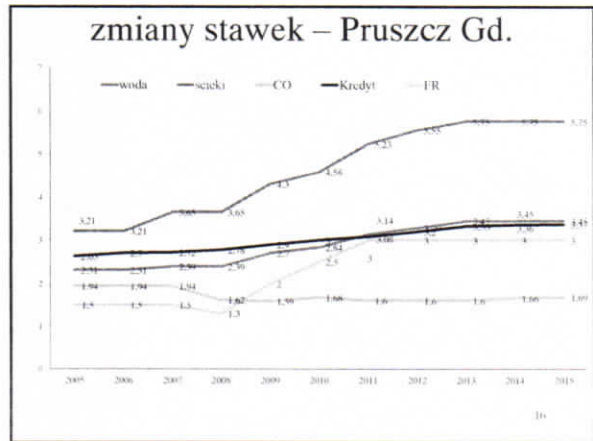
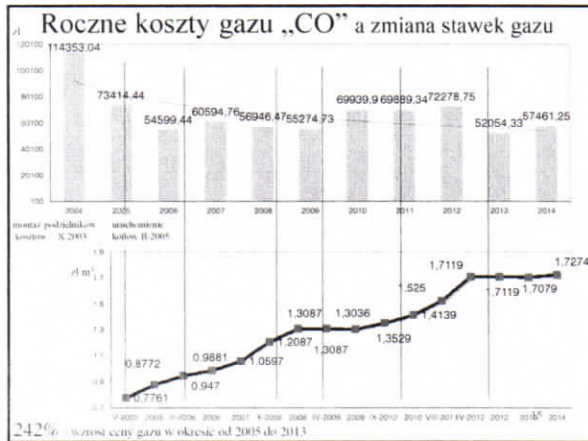
5

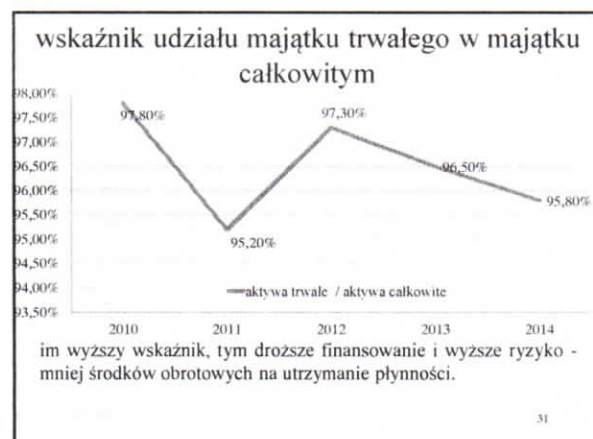
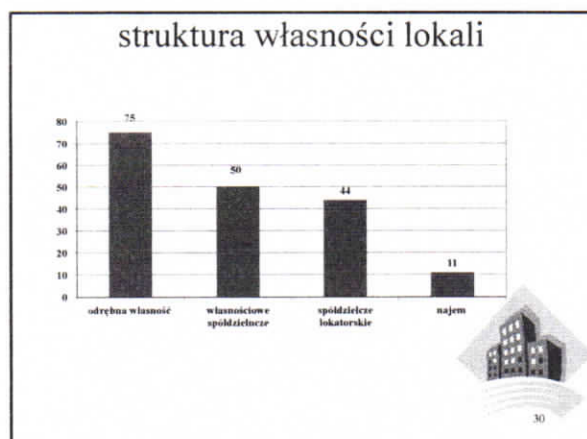
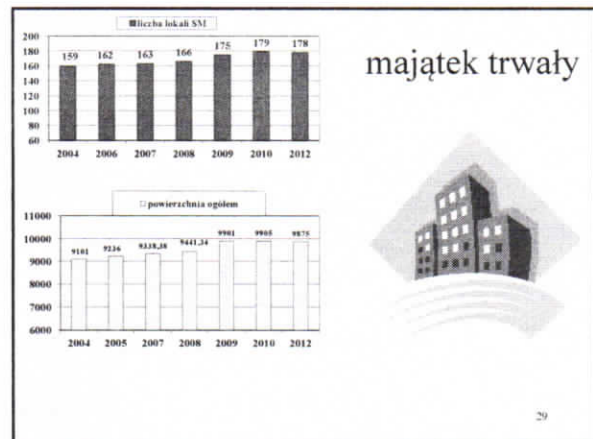
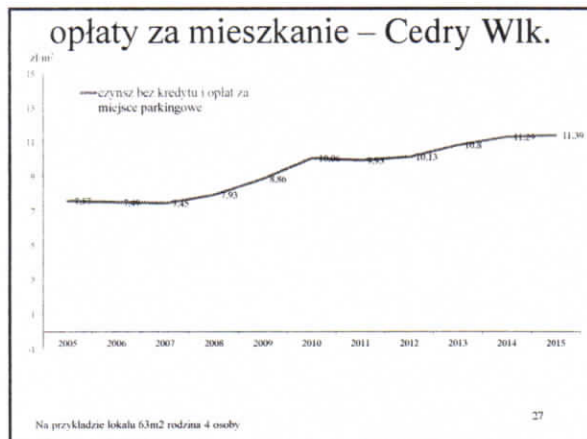
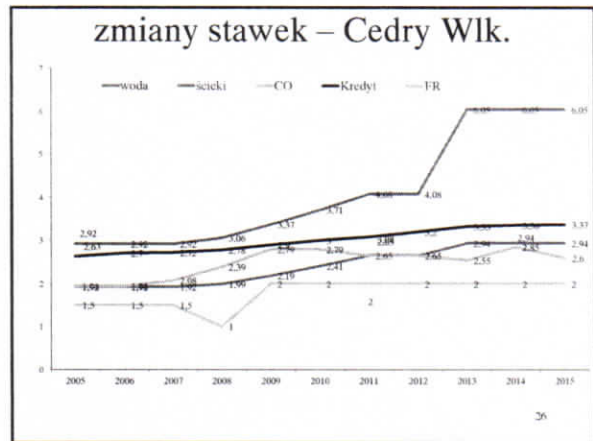
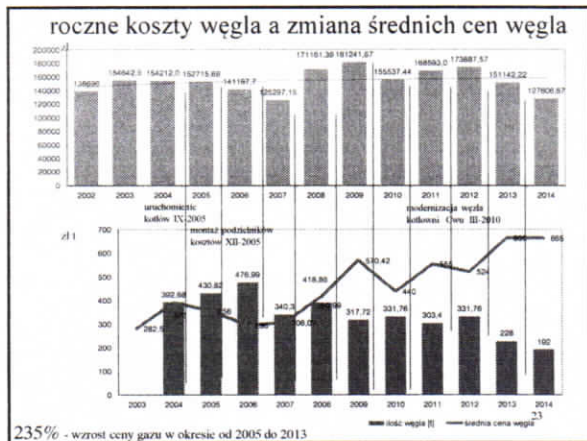
Statystyka pracy Zarządu

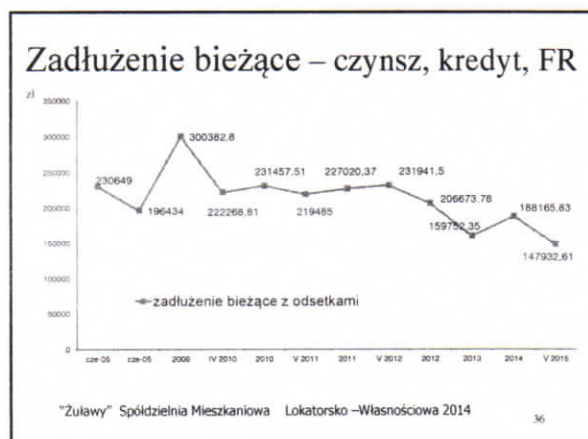
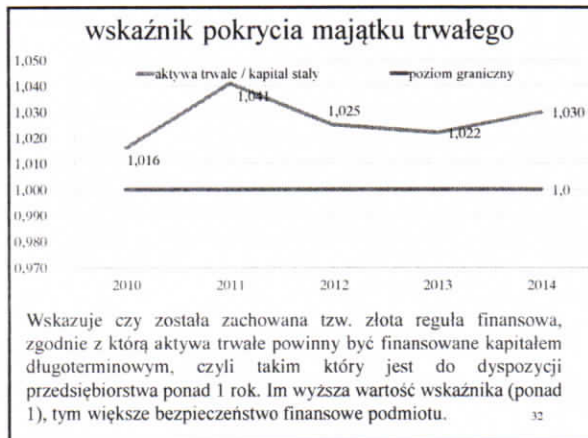


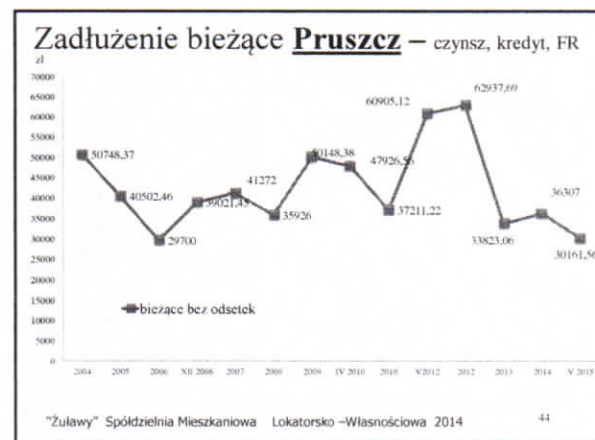
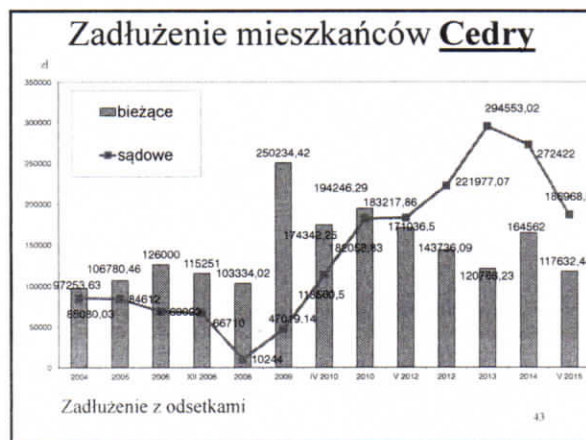
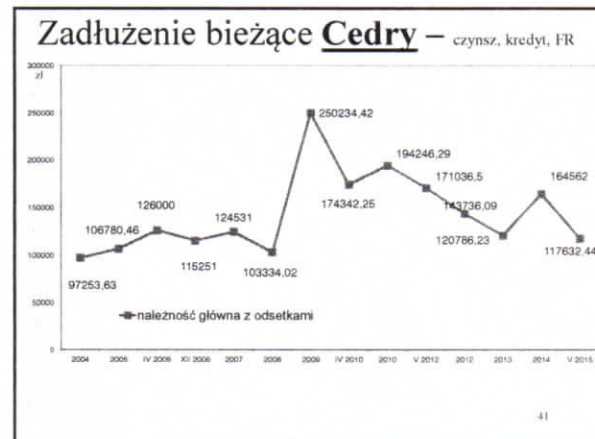
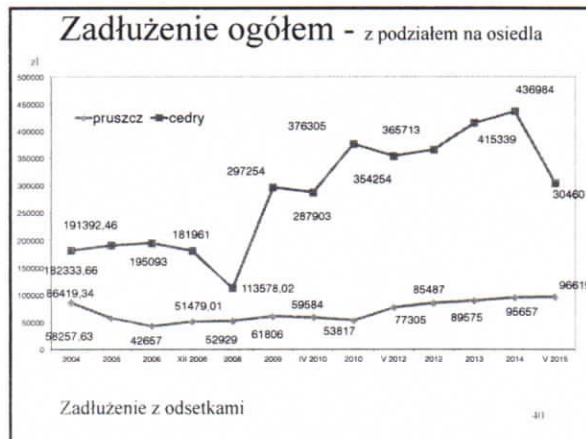
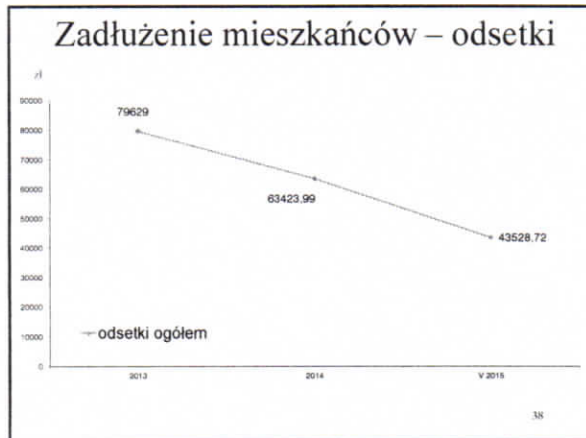
6

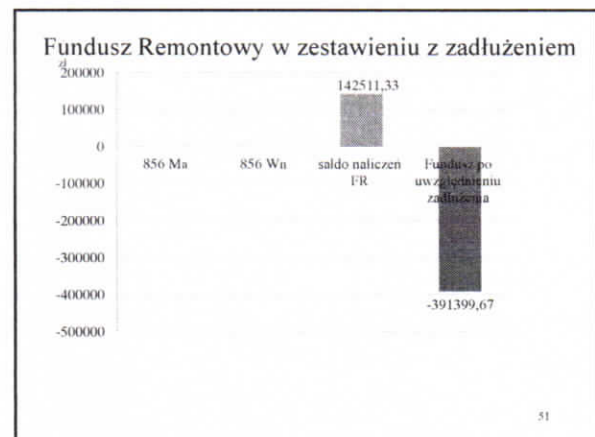
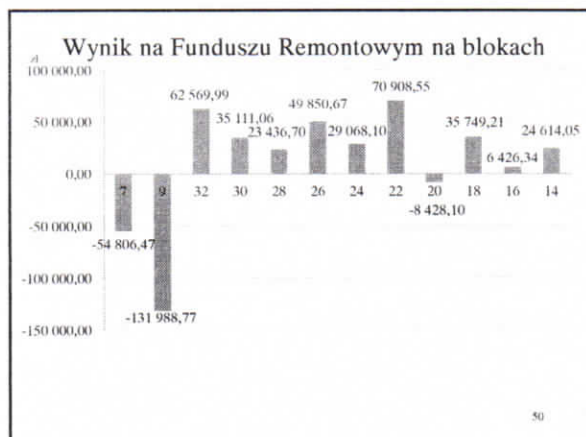
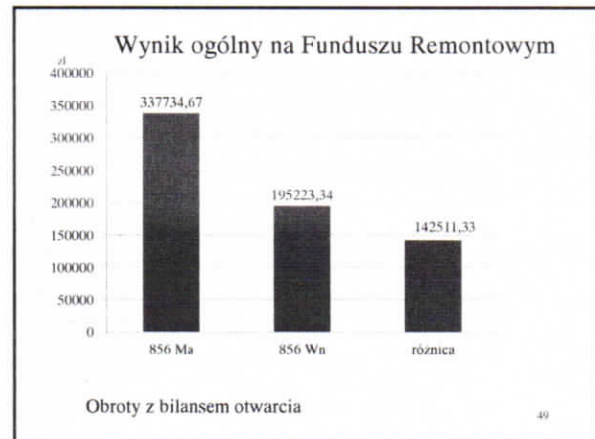
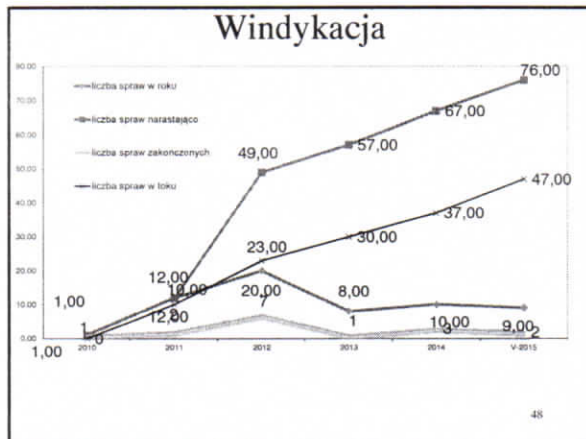


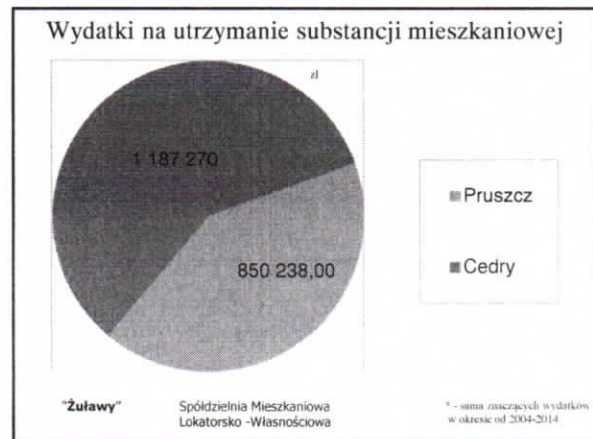
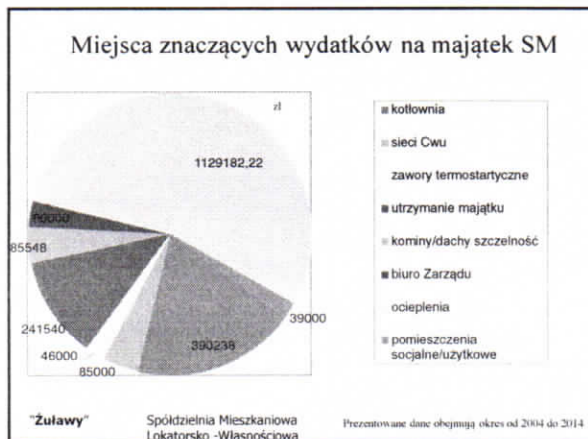
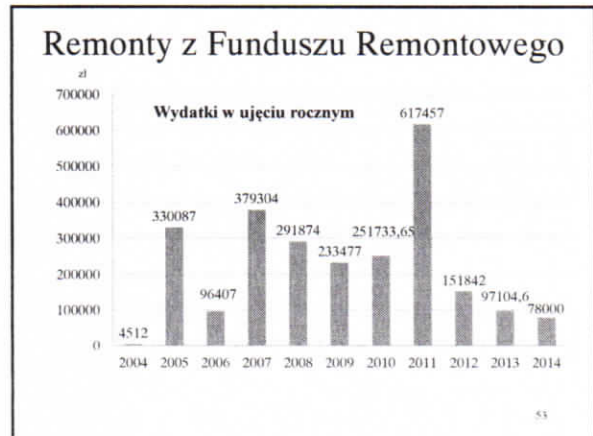
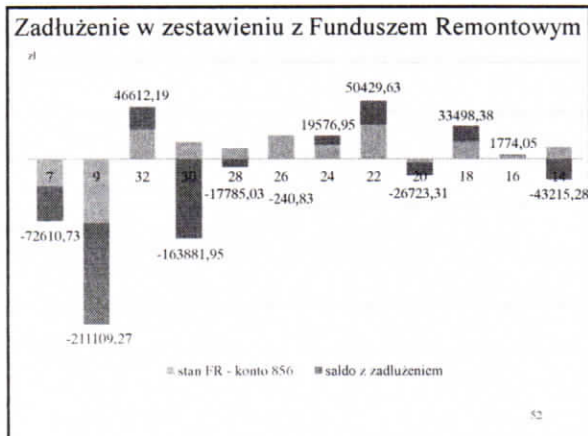












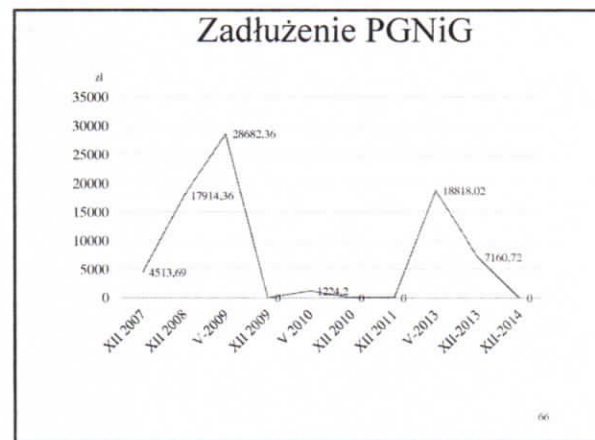
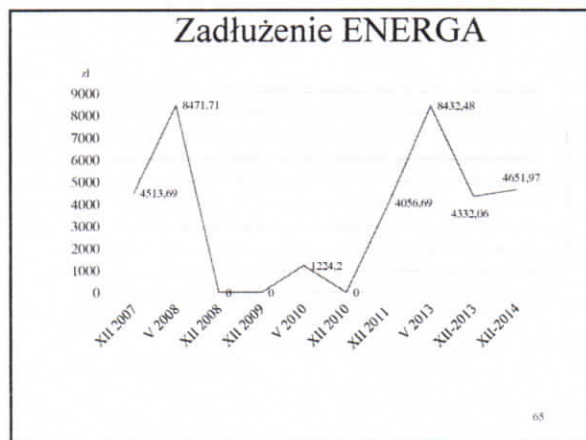
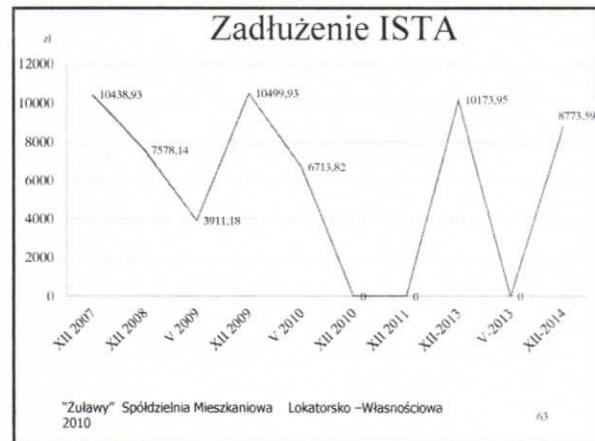
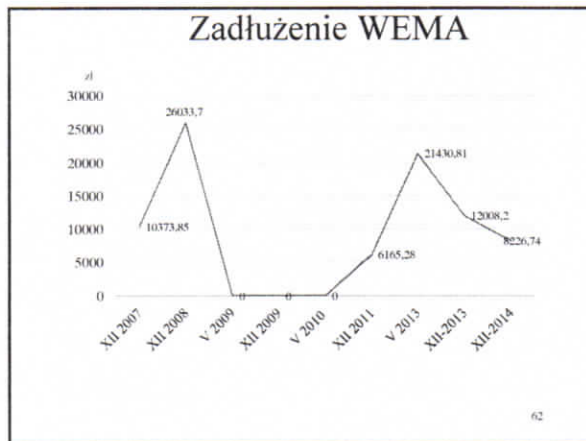
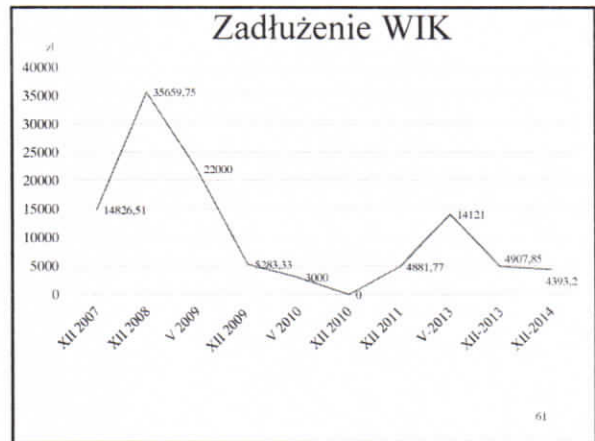
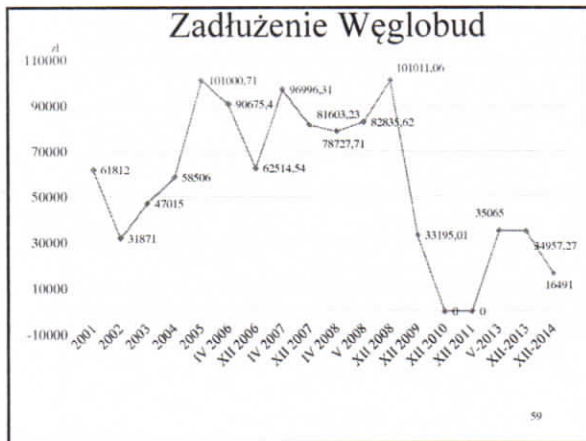
Środki wydatkowane z FR

- wymiana stolarki drzwiowej bl. 30 i 16
- montaż domofonów bl. 30 i 16
- wymiana oświetlenia klatek na LED 14-32

56

Zadłużenie Spółdzielni wobec kontrahentów

58



Kredyty Spółdzielni

67

Kredyt PKO BP S.A.

Środki zakładane na spłatę kredytu PKO BP SA za dłużników

II kwartał 2009	- 6393,08 zł	
IV kwartał 2009	- 11630,46 zł	18 023,54
I kwartał 2010	- 13411,78 zł	
II kwartał 2010	- 10723,98 zł	
III kwartał 2010	- 12861,87 zł	
IV kwartał 2010	- 9146,66 zł	46 144,29
I kwartał 2011	- 3554,46 zł	
II kwartał 2011	- 2839,49 zł	
III kwartał 2011	- 7153,36 zł	
IV kwartał 2011	- 7903,91 zł	21 451,22

68

Kredyt PKO BP S.A.

Środki zakładane na spłatę kredytu PKO BP SA za dłużników

I kwartał 2012	- 6615,55 zł	
II kwartał 2012	- 7052,10 zł	
III kwartał 2012	- 8329,06 zł	
IV kwartał 2012	- 10425,67 zł	32 422,38
I kwartał 2013	- 10 086,51 zł	
II kwartał 2013	- 8913,44 zł	
III kwartał 2013	- 9401,17 zł	
IV kwartał 2013	- 7691,78 zł	36 092,90
I kwartał 2014	- 9031,26 zł	
II kwartał 2014	- 8230,47 zł	
III kwartał 2014	- 8696,81 zł	
IV kwartał 2014	- 8830,42 zł	34 788,96

69

Kredyt PKO BP S.A. kontrolne

Zakres kontroli:

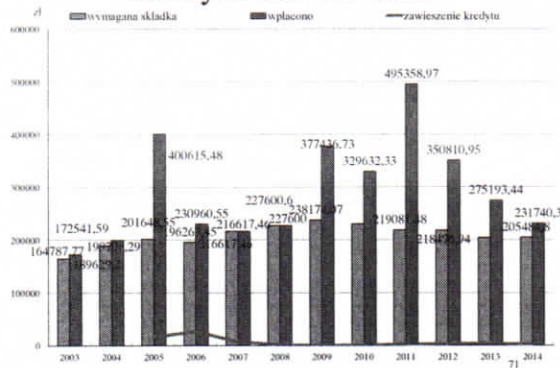
- prawidłowość ewidencji analitycznej: zgodność zapisów banku i spółdzielni, wyliczenie i rozliczenie: wpłat, nadpłat, umorzeń
- ocena: weryfikacji wniosków o zawieszenie, wywiązania się z powiadomienia lokatorów o umorzeniach, terminowości i wysokości zwrotu umorzeń przy ostatecznym rozliczeniu

Terminy kontroli:

- z dnia 20-02-2013 - nieprawidłowości nie stwierdzono
- z dnia 15-16.VI.2014 - w trakcie
- z dnia 15-16.VI.2014 - protokół w trakcie opracowania

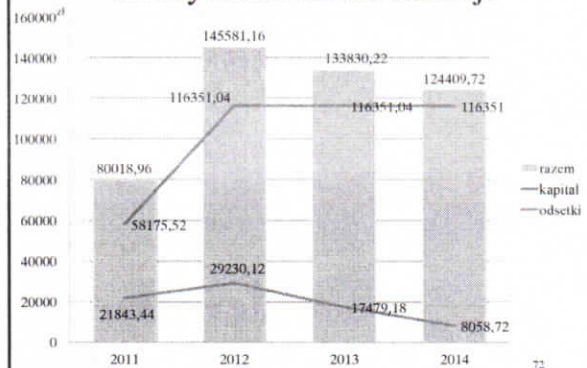
70

Kredyt PKO BP S.A.



71

Kredyt termomodernizacji



72

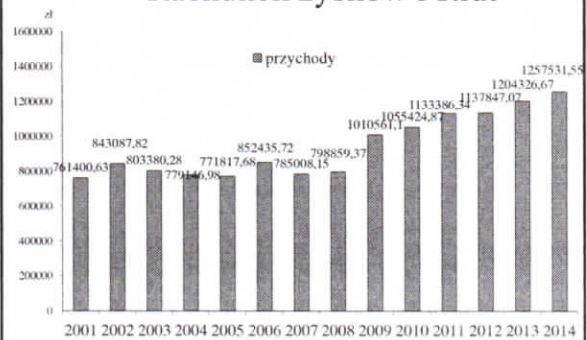
Sprawozdanie finansowe



Sprawozdanie

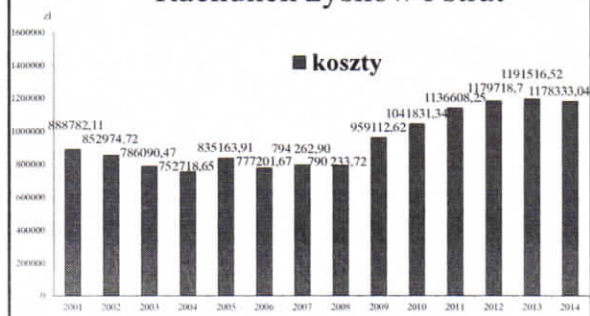
73

Rachunek zysków i strat



74

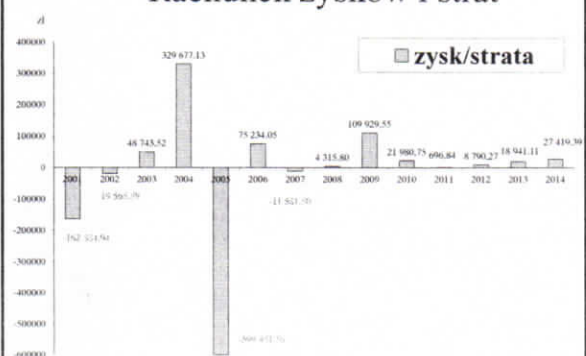
Rachunek zysków i strat



"Żuławy" Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko - Własnościowa 2014

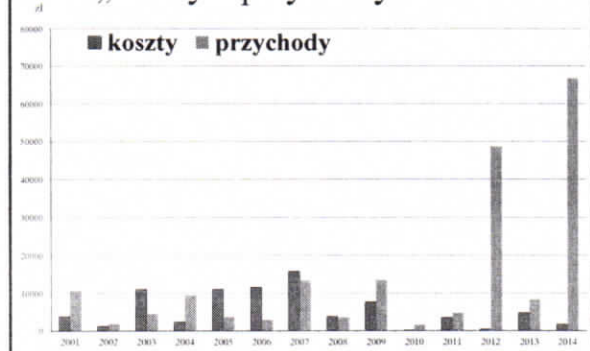
75

Rachunek zysków i strat



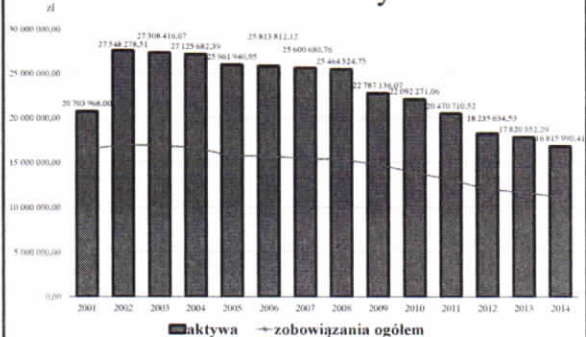
76

„koszty – przychody” finansowe

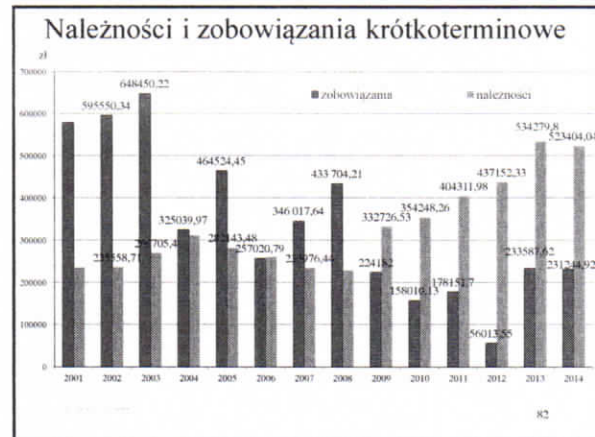
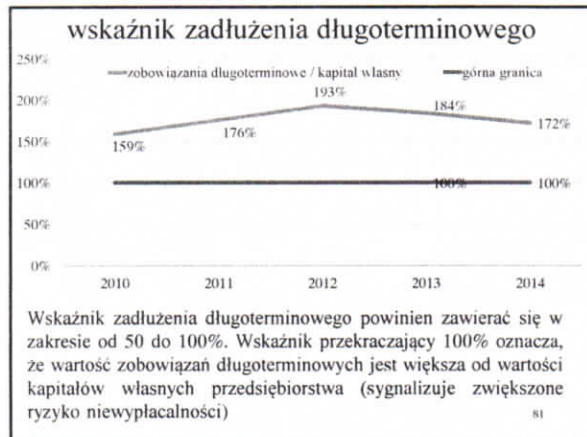
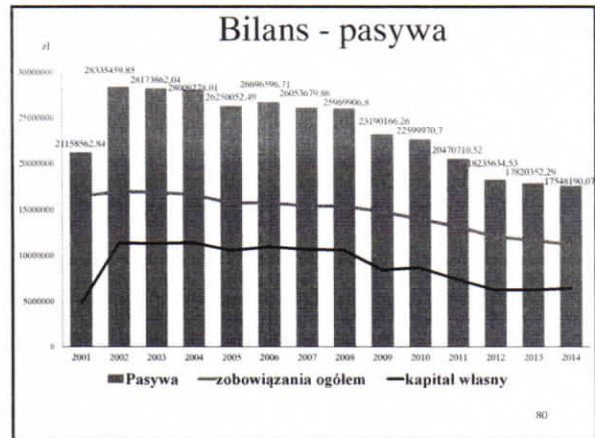
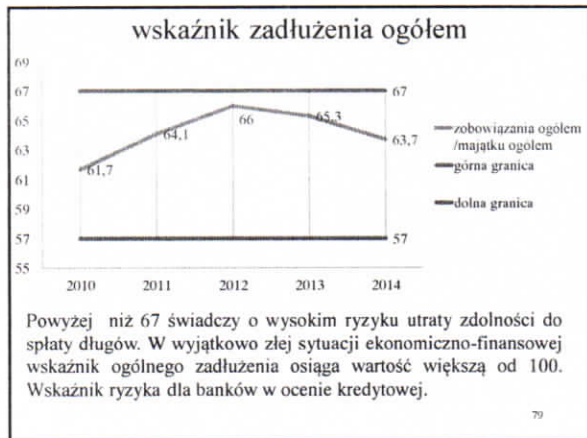


77

Bilans - aktywa



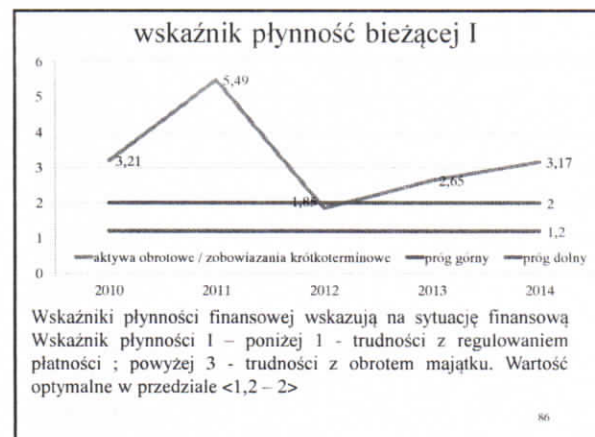
78

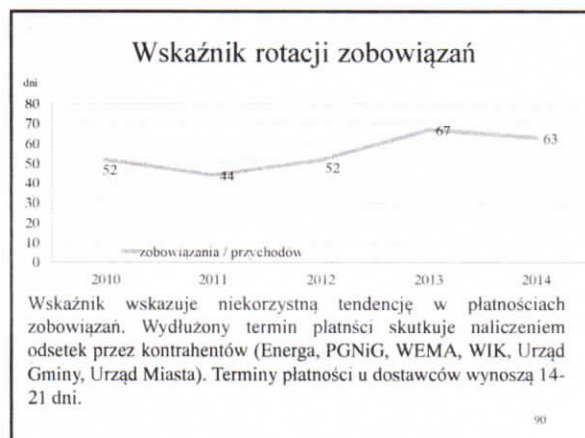
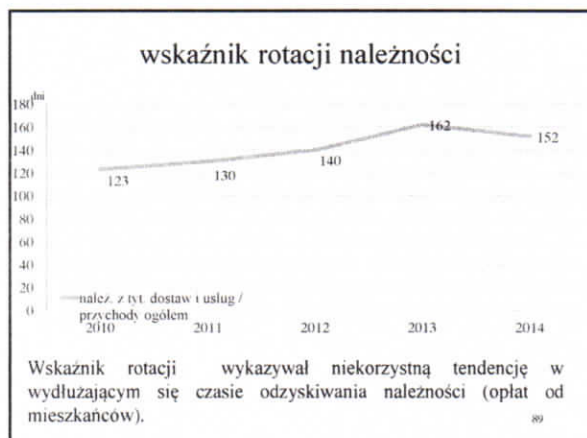
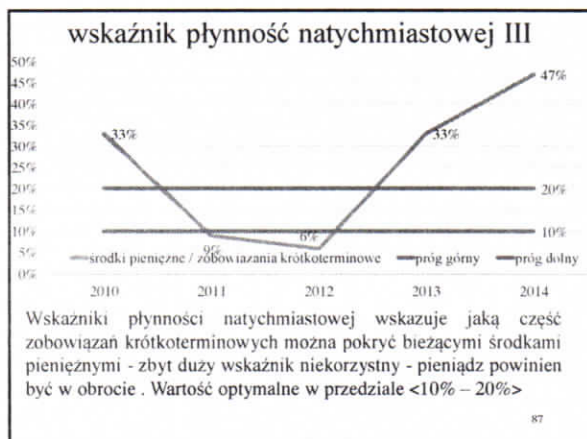


Ocena wskaźnikowa Spółdzielni

1. Wskaźnik płynności bieżącej I
2. Wskaźnik płynności natychmiastowej III
3. Wskaźnik zdolności rozliczeniowej
4. Wskaźnik rotacji należności
5. Wskaźnik rotacji zobowiązań
6. Wskaźnik pokrycia kosztów GZM

83





Plan działań SM „Żuławy”


rok 2014/2015

1. Modernizacja CO i Cwu na os. w Cedrach Wielkich

PLAN MODERNIZACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPLEJ WODY UŻYTKOWEJ

Przyczyny zmiany stanu istniejącego:


- Stan techniczny istniejącej kotłowni
- Ryzyko awarii sieci przesyłowej
- Nakłady na obsługę kotłowni
- Koszty dodatkowe wynikające z obowiązujących przepisów




PLAN MODERNIZACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPLEJ WODY UŻYTKOWEJ

Analizowane rozwiązania techniczne:

- Kotłownia zbiorcza w oparciu o Holzgas
- Kotłownia zbiorcza oparta na silniku gazowym – kogeneracja
 - Produkcja energii elektrycznej i ciepła ze spalnego gazu
- Kotłownia zbiorcza oparta o pompy ciepła
- Kotłownie indywidualne w mieszkaniach – piece dwufunkcyjne z zamkniętą komorą spalania
- Gazowe kotłownie w bloku
- pompy ciepła w bloku – opcjonalnie instalacja fotowoltaiczna




100




PLAN MODERNIZACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPLEJ WODY UŻYTKOWEJ

Sposoby finansowania:

- Inwestor zewnętrzny – umowa na okres 10 lat np. Orchis
- Finansowanie kredytem komercyjnym – koszt 7%
- Finansowanie z dotacją – WFOŚiGW – koszt 3% (uśredniona dotacja 25%)




101




PLAN MODERNIZACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPLEJ WODY UŻYTKOWEJ

Rezygnacja z niektórych rozwiązań metodą eliminacji:

- Kogeneracja – silnik pracuje przez 10 lat później wymaga wymiany. Hałas pracy silnika, obsługa jak przy silniku spalinowym, znaczące zapotrzebowanie na gaz,
- Kotłownia zbiorcza gazowa: wymagania związane z dozorem, wyższe koszty budowy wynikające z średnic przyłączy gazu, budowy sieci przesyłowej
- Kotłownia zbiorcza holzgas – kotłownia o niskiej kulturze czystości, cena drewna zmienna, wymagania jakościowe w stosunku do drewna, obsługa kotłowni w systemie 3 zmianowym, wymagany magazyn na sezonowanie drewna




102




PLAN MODERNIZACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPLEJ WODY UŻYTKOWEJ

Wybór rozwiązań:

- Kotłownie gazowe w bloku
- Kotłownie w bloku – pompa ciepła
- Kotłownie w bloku – pompa ciepła z fotowoltaiką.




103



PLAN MODERNIZACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPLEJ WODY UŻYTKOWEJ

Porównanie kosztów inwestycyjnych i eksploatacyjnych wg. założeń:


- Na przykładzie bloku 22: pow. Mieszkalna 711 m², liczba osób 24, zużycie wody 461 m³/rok, budynek nieocieplony
- Rozwiązania techniczne:
 - zapotrzebowanie na moc 40kW
 - Zbiorniki na Cwu -500l
 - Moc grzewcza pieca gazowego 40kW
 - Moc grzewcza pompy ciepła 120kW (średnie COP 3,0)
 - Automatyka pogodowa i cyrkulacji Cwu
 - Instalacja fotowoltaiczna 20kW (uzysk 20000kWh)₁₀₄




PLAN MODERNIZACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPLEJ WODY UŻYTKOWEJ

Tabela z porównaniem szacowanych kosztów eksploatacyjnych

	Węgiel	Gas	Pompa wody	Pompa + foto...
Centralne ogrzewanie	2,6 zł/m ²	2,0 zł/m ²	1,52 zł/m ²	0,74 zł/m ²
Podgrzewanie wody	27 zł/m ³	18,75 zł/m ³	16 zł/m ³	8,0 zł/m ³





104



PLAN MODERNIZACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPLEJ WODY UŻYTKOWEJ

Tabela z porównaniem szacowanych nakładów inwestycyjnych

	Węgiel	Gaz	Pompa wody	Pompa + foto..
Inwestycja	0 zł	60 000zł	150 000zł	265 000zł
Rodzaj finansowania	brak	Kredyt komercyjny 5-7%	WFOŚiGW 3% koszt kredytu 25% dotacja	WFOŚiGW 3% koszt kredytu 25% dotacja na pompę 40% dotacja do foto..





PLAN MODERNIZACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPLEJ WODY UŻYTKOWEJ

Tabela z porównaniem szacowanych kosztów opłat za lokal

Lokal o powierzchni 111,5 m ² , 6 osób	Węgiel	Gaz	Pompa wody	Pompa + foto..	
Oplaty obecnie	1422,0	1339,0	1349,0	1423,0	
2016	1430,0	1352,9	1360,1	1424,4	
2017	1448,4	1366,9	1371,2	1425,7	
2018	1467,5	1381,4	1382,6	1427,0	
2019	1487,4	1396,5	1394,6	1428,4	
2020	1508,1	1412,2	1407,0	1429,8	
2021	1529,6	1428,5	1419,9	1431,1	
po opłacie	2022	1551,9	1445,5	1319,9	1111,1

Wskaźnik zmiany cen 4%, 1% dla pompy z fotowoltaiką



PLAN MODERNIZACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPLEJ WODY UŻYTKOWEJ

Tabela z porównaniem łącznych oszczędności w opłatach

Lokal o powierzchni 111,5 m ² , 6 osób	Węgiel	Gaz	Pompa wody	Pompa + foto..
Oszczędności narastająco w okresie 2016 - 2022	0	44390	38558	52036

Wybor rozwiązania – pompa ciepła z instalacją fotowoltaiki

- Obliczenia wykonane dla zużycia na potrzeby własne 100% produkcji energii
- Produkcja średnioroczna 20000 kWh
- Zabezpieczenie spłaty kredytu – FR w wys. raty + 20% (ok 4,6zł/m²)
- Rozliczenie za energię z dostawcą w okresach półrocznych

Dziękuję za poświęconą uwagę i współpracę Członkom Spółdzielni

Dziękuję
za współpracę Radzie Nadzorczej,
ządu