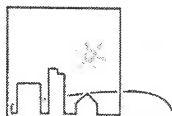


Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Żuławy”



Cedry Wielkie
20 czerwiec 2016

"Żuławy"

Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa

2016

Sprawozdanie Zarządu za 2015r.

administracja



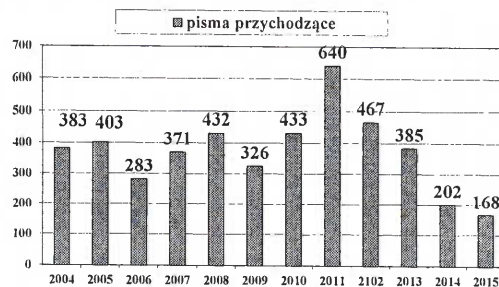
Zarząd :

Prezes Zarządu
- Członek Zarządu

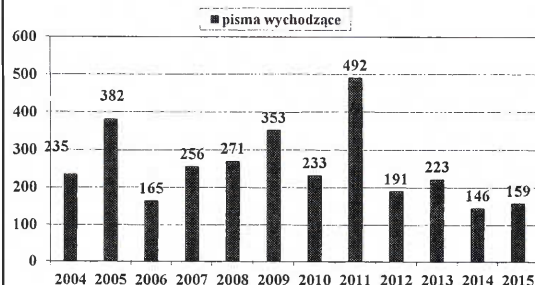
Obsługa biura i księgowości:

- księgowa
pracownik ds. administracyjnych

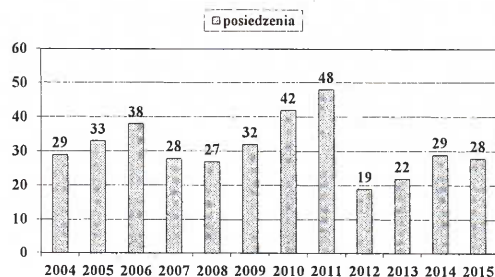
Statystyka pracy Zarządu

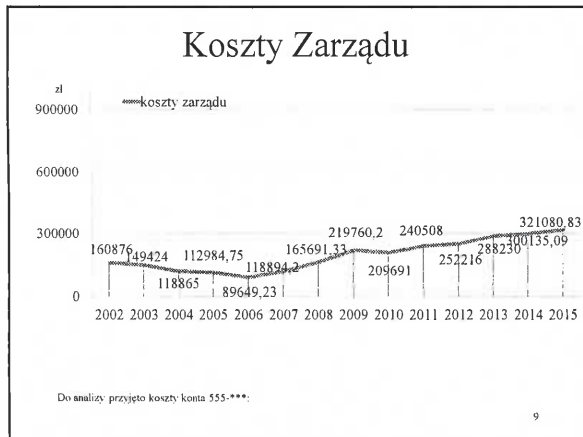


Statystyka pracy Zarządu

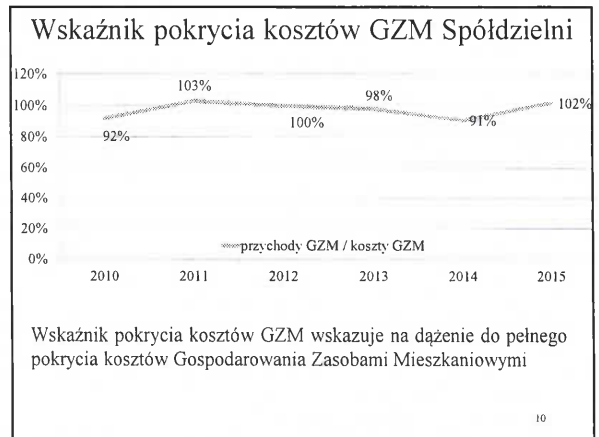


Statystyka pracy Zarządu

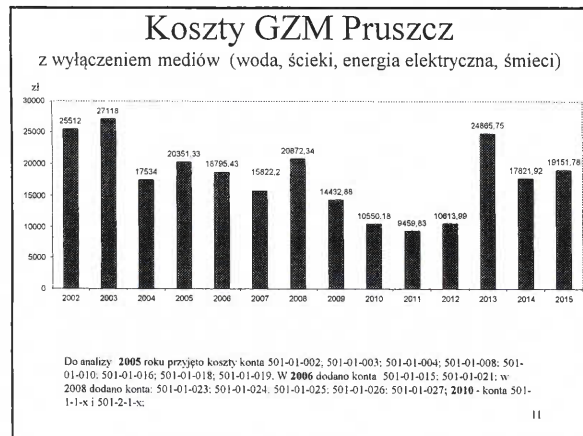




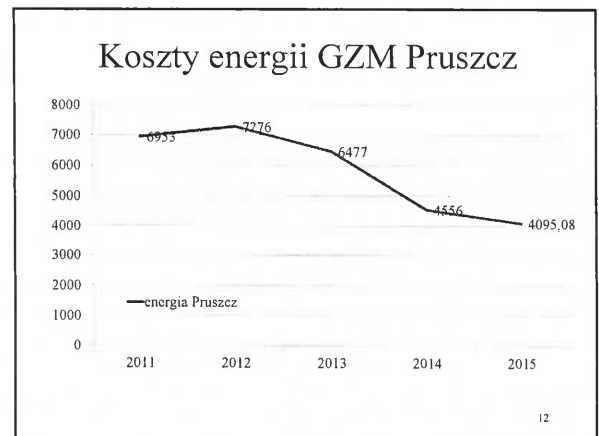
9



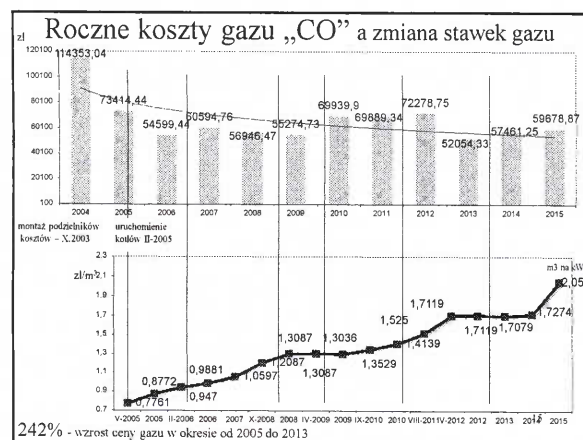
10



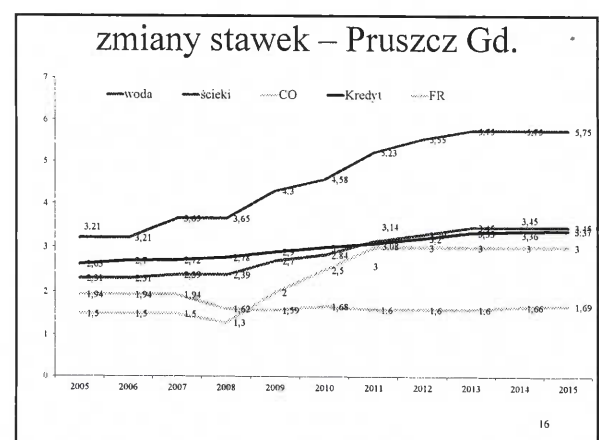
11



12

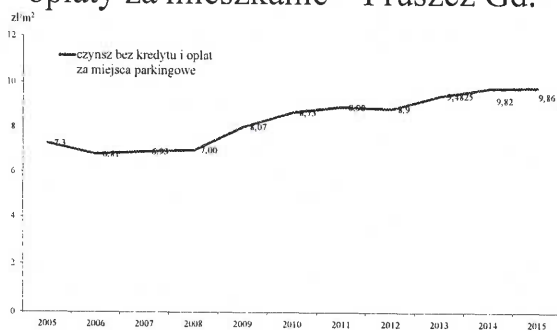


13



16

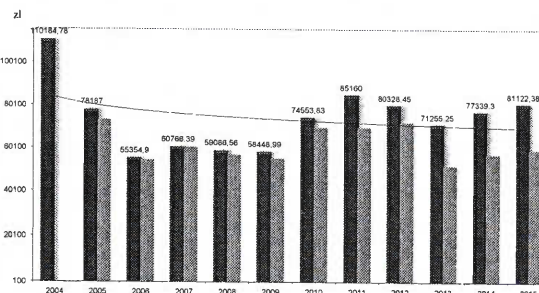
opłaty za mieszkanie – Pruszcz Gd.



Na przykładzie lokalu 64m2 rodzina 4 osoby

17

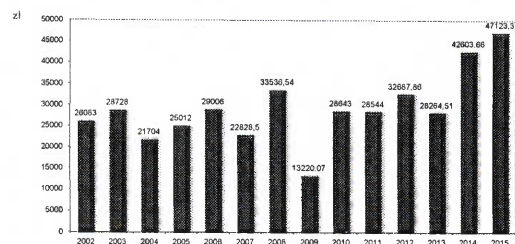
Udział kosztów gazu w rocznych kosztach ogółem „CO”



18

Koszty GZM Cedry Wlk.

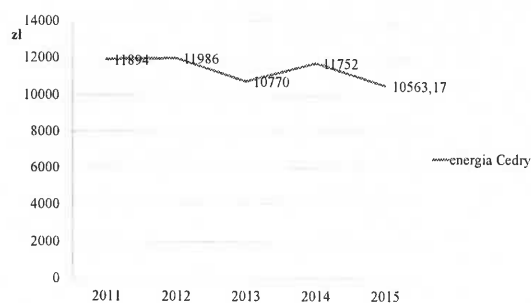
z wyłączeniem mediów (woda, ścieki, energia elektryczna, śmieci)



Do analizy 2005 roku przyjęto koszty konta 501-01-002; 501-01-003; 501-01-004; 501-01-008; 501-01-010; 501-01-016; 501-01-018; 501-01-019. W 2006 dodano konta 501-01-015; 501-01-021; 501-01-022; 501-01-024 W 2007 dodano konto 501-01-23; 2010 - konta 501-3-1-x do 501-12-1-x

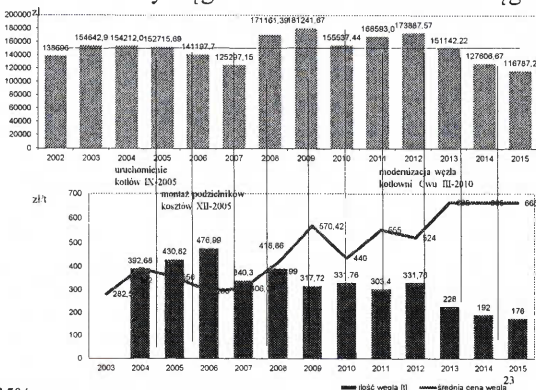
19

Koszty energii GZM Cedry



20

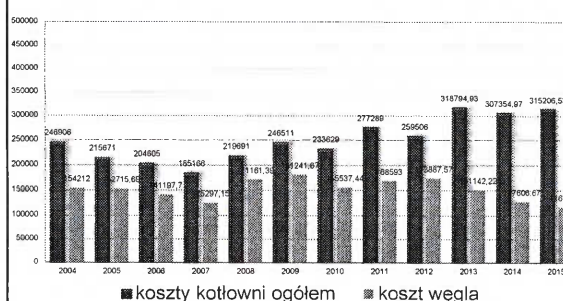
roczne koszty węgla a zmiana średnich cen węgla



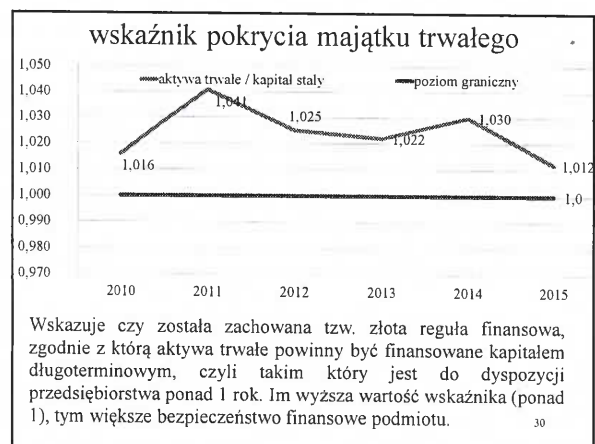
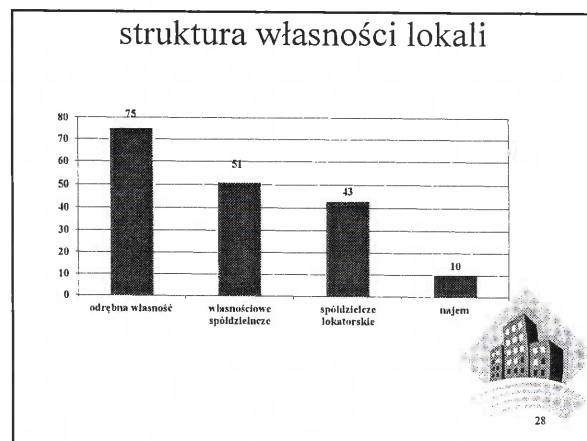
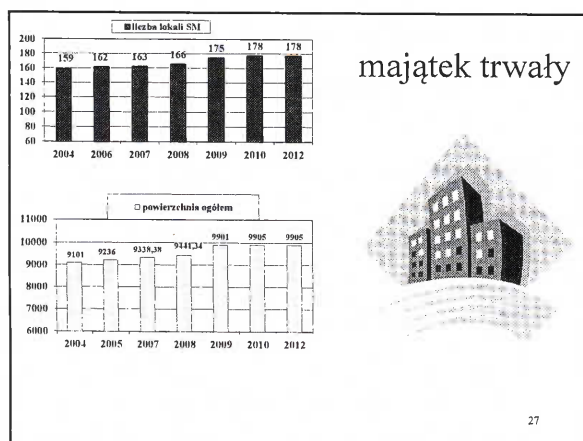
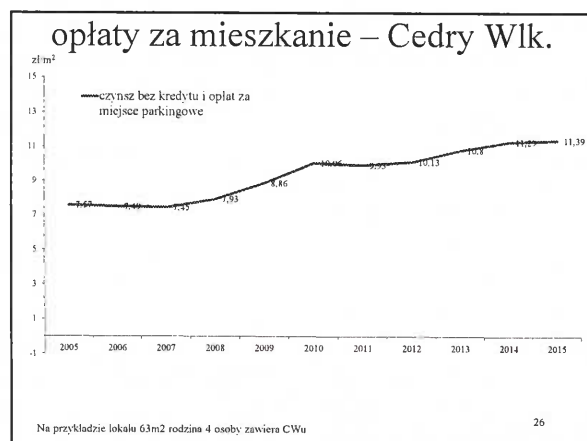
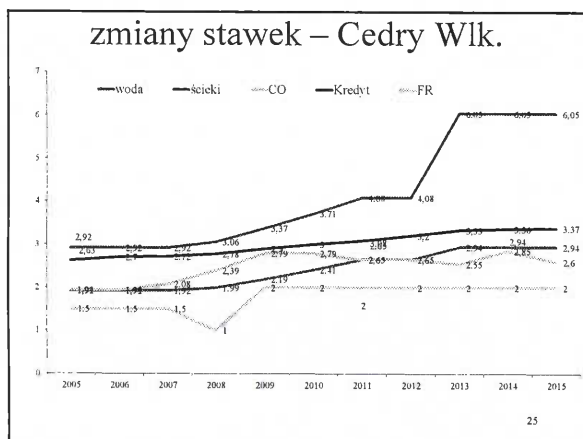
235% - wzrost ceny gazu w okresie od 2005 do 2013

23

Udział kosztów węgla w rocznych kosztach kotłowni



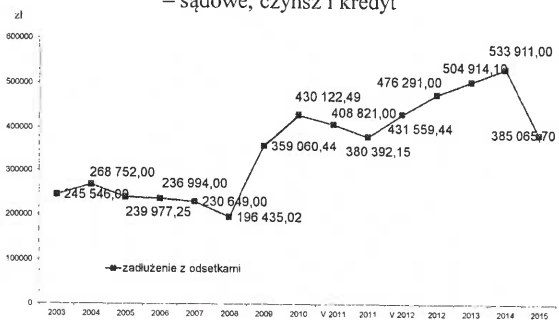
24



Zadłużenie mieszkańców

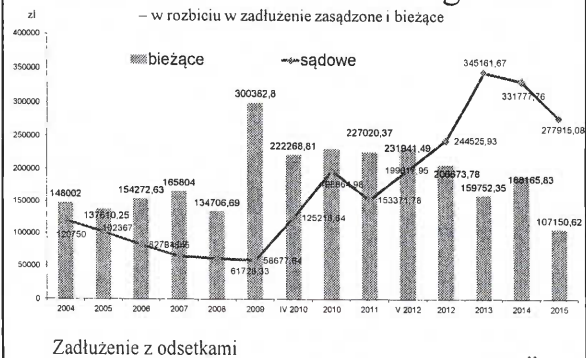
31

Zadłużenie mieszkańców ogółem – sądowe, czynsz i kredyt



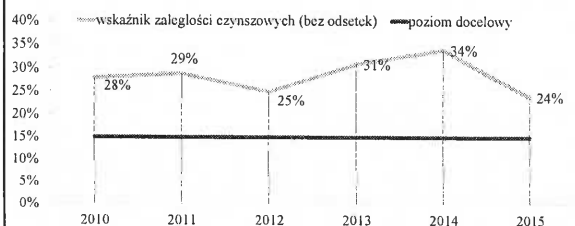
32

Zadłużenie mieszkańców ogółem – w rozbiu w zadłużenie zasądzone i bieżące



33

– zadłużenie mieszkańców ogółem

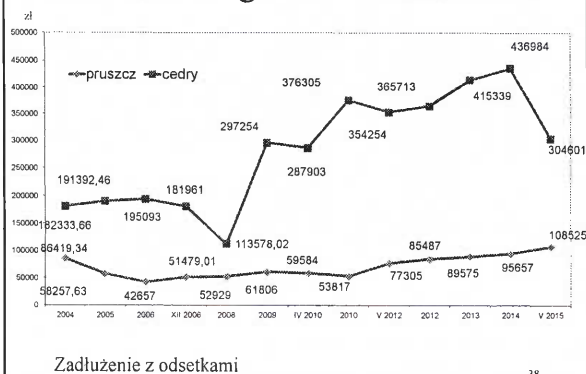


Wskaźnik zaległości czynszowych (zaległości w czynszach /wymiar rocznego naliczenia) uległ pogorszeniu. Banki do oceny kondycji finansowej przyjmują bezpieczny poziom w zakresie 10-15%. Zadłużenie powinno zostać zredukowane o połowę.

37

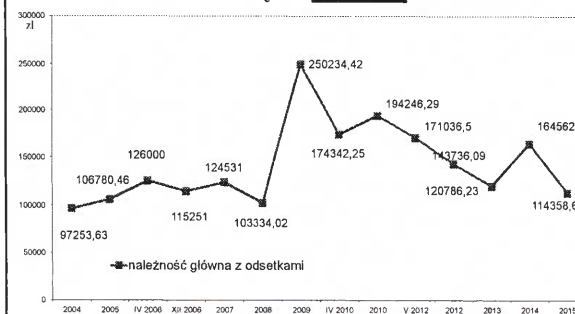
w obliczeniach wskaźnika przyjęto zadłużenie bez odsetek

Zadłużenie ogółem - z podziałem na osiedla

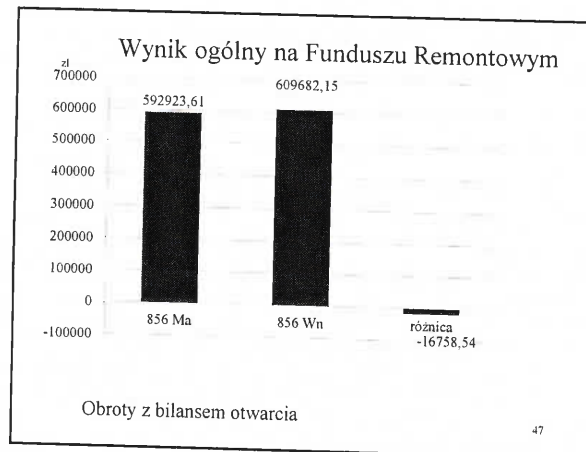
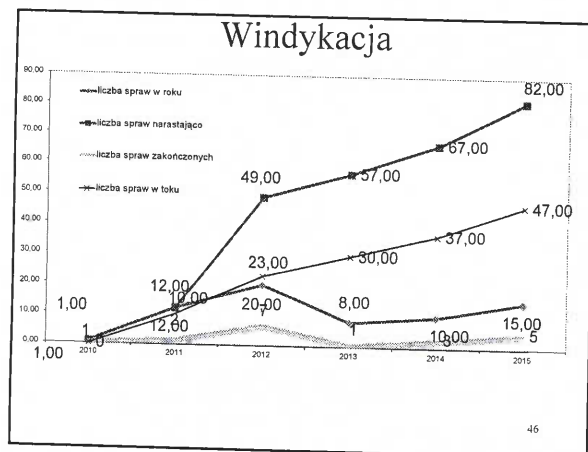
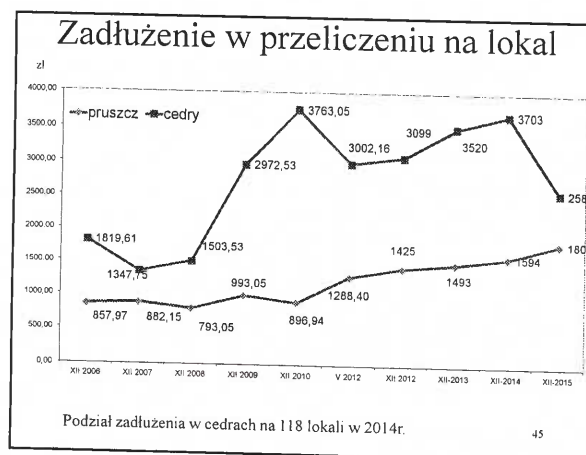
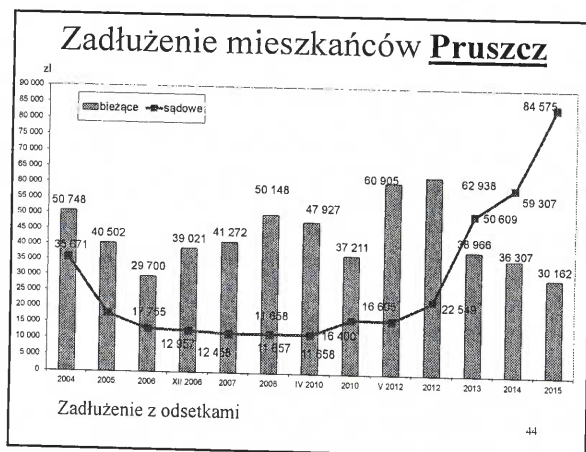
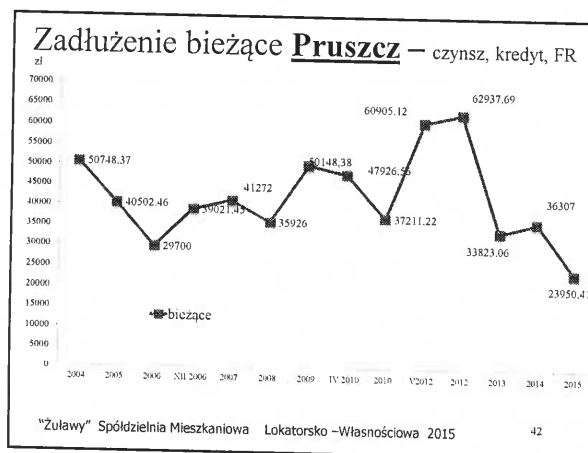
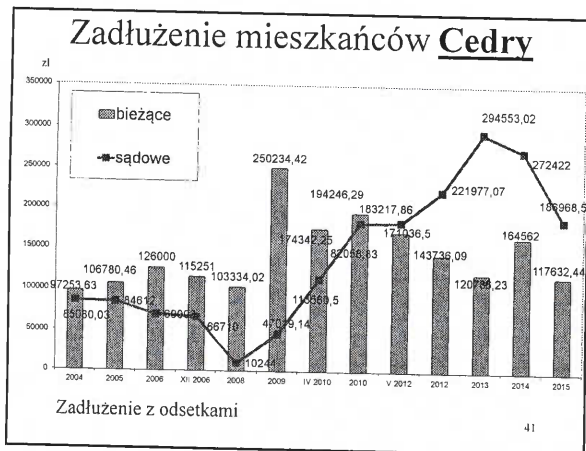


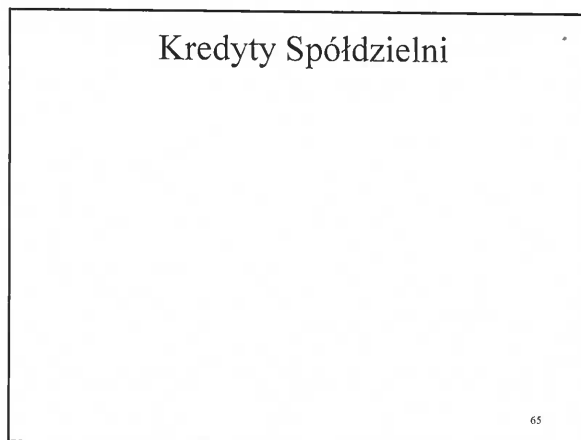
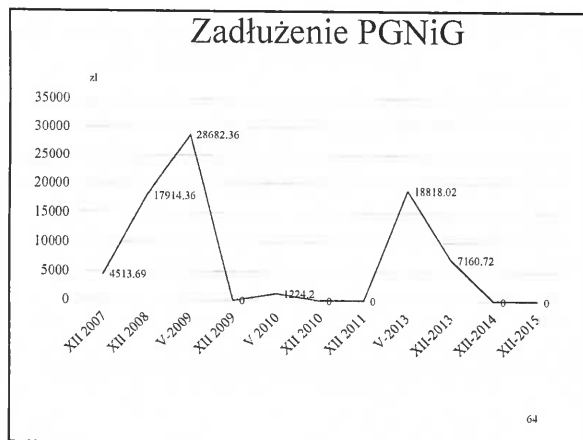
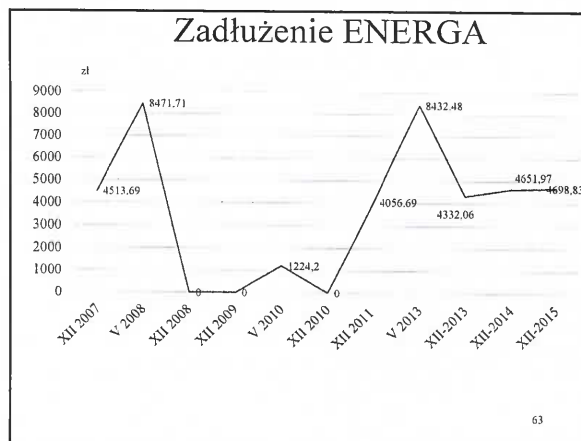
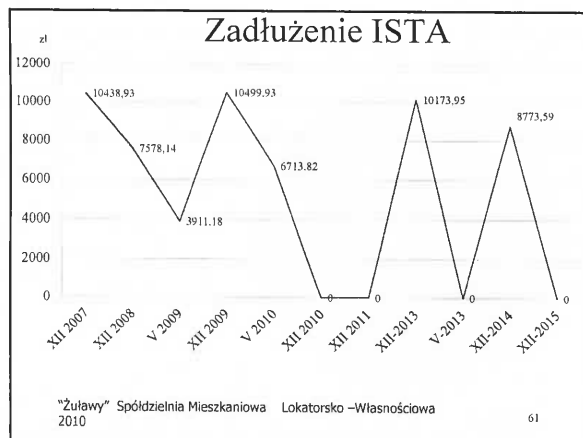
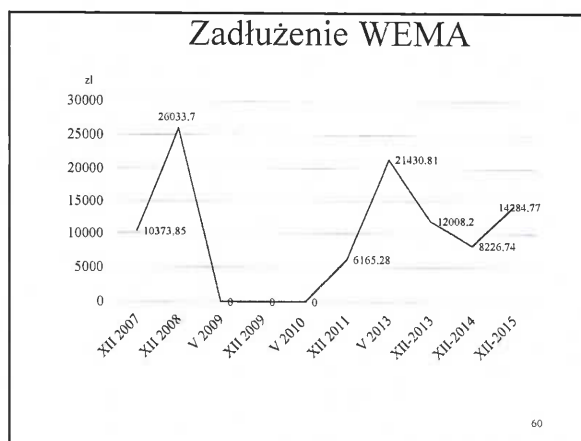
38

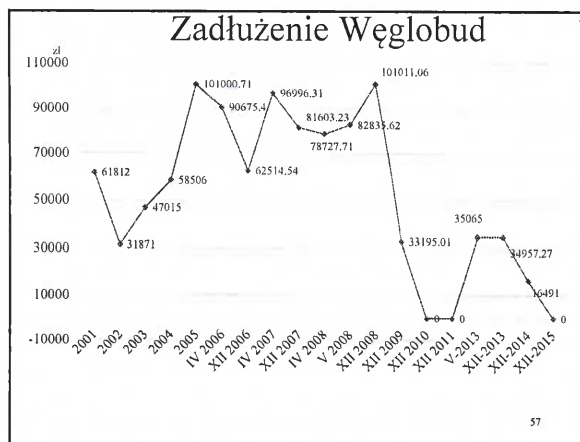
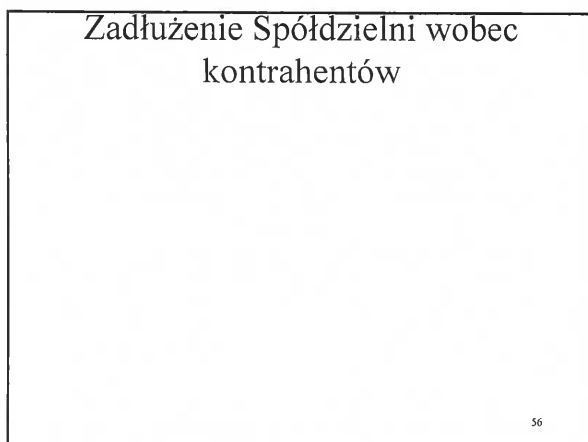
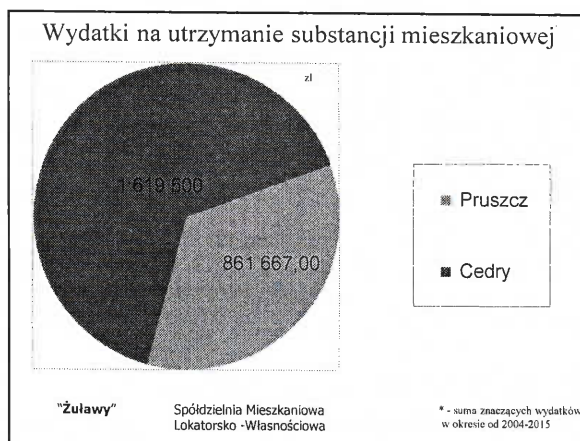
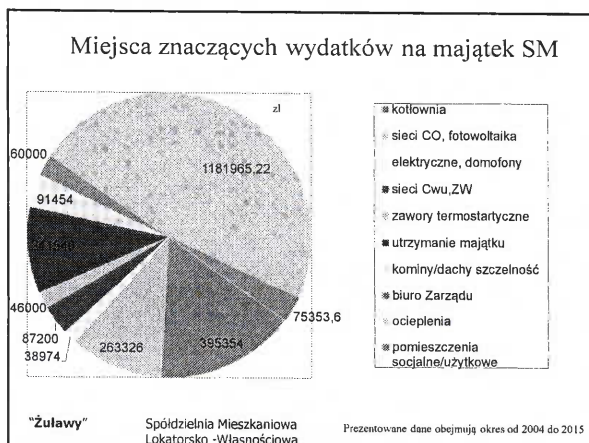
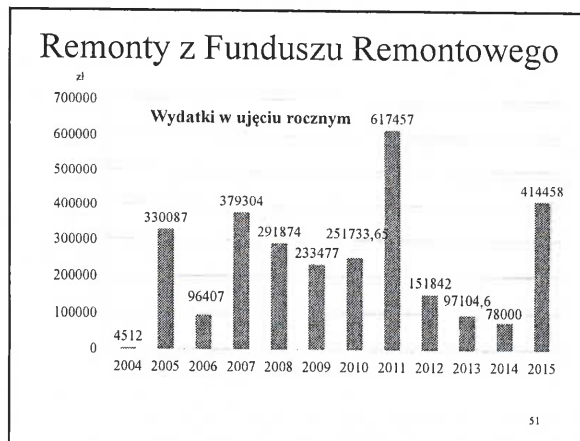
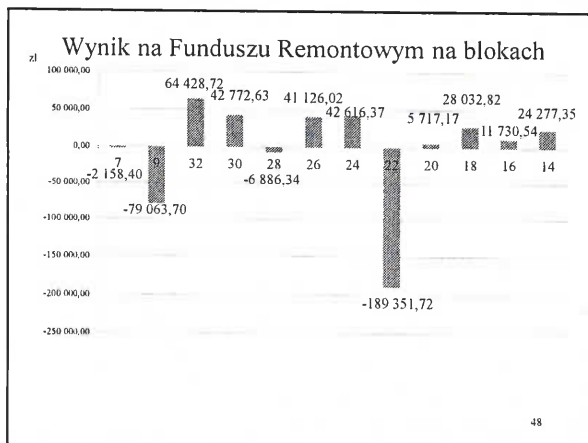
Zadłużenie bieżące Cedry – czynsz, kredyt, FR

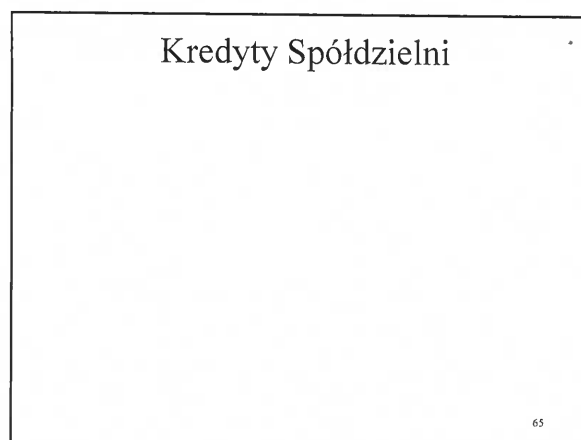
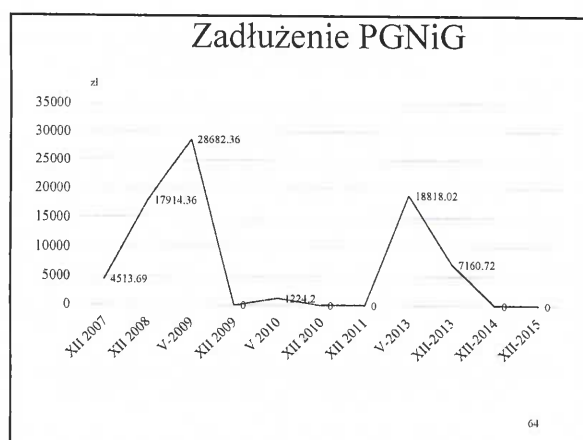
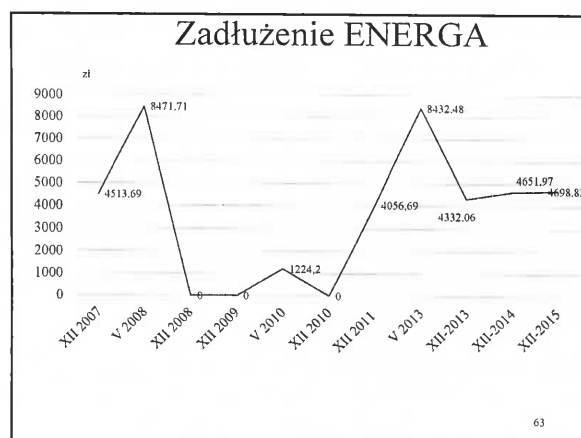
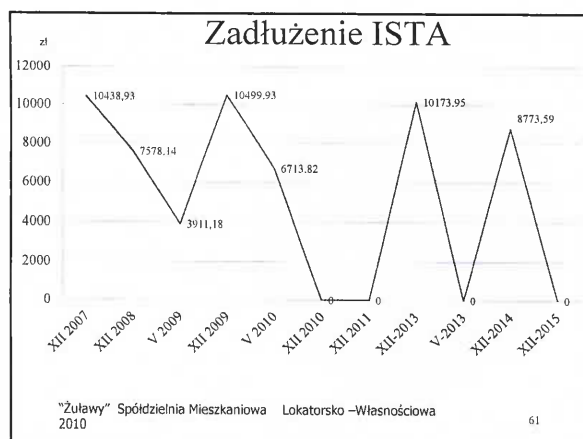
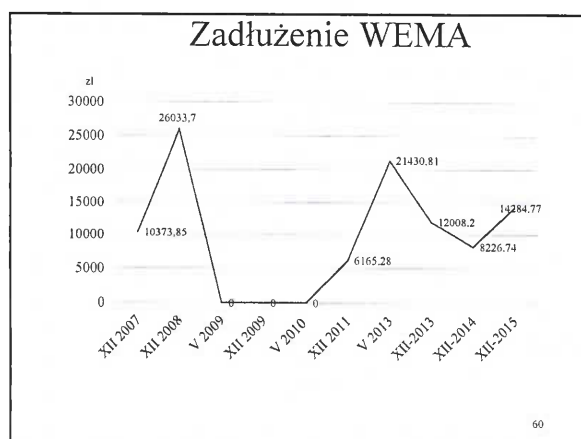


39









Kredyt PKO BP S.A.

Środki zakładane na spłatę kredytu PKO BP SA za dłużników

I kwartał 2015	- 6331,14 zł	
II kwartał 2015	- 5434,44 zł	
III kwartał 2015	- 5863,90 zł	
IV kwartał 2015	- 2694,69 zł	20324,17 zł

68

Kredyt PKO BP S.A. kontrola

Zakres kontroli:

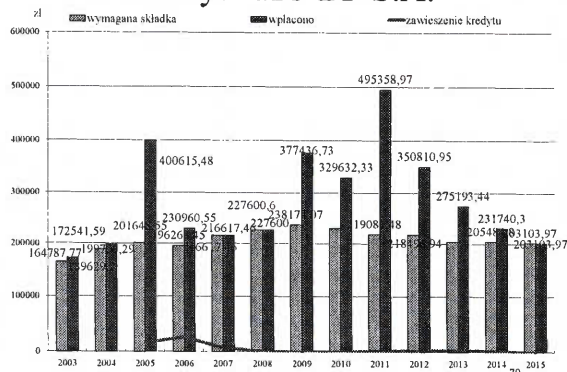
- prawidłowość ewidencji analitycznej: zgodność zapisów banku i spółdzielni, wyliczenie i rozliczenie: wpłat, nadpłat, umorzeń
- ocena: weryfikacji wniosków o zawieszenie, wywiązywania się z powiadomienia lokatorów o umorzeniach, terminowości i wysokości zwrotu umorzeń przy ostatecznym rozliczeniu

Terminy kontroli:

- z dnia 16-17.VI.2015 – w trakcie – wynik pozytywny, nieprawidłowości nie stwierdzono

69

Kredyt PKO BP S.A.



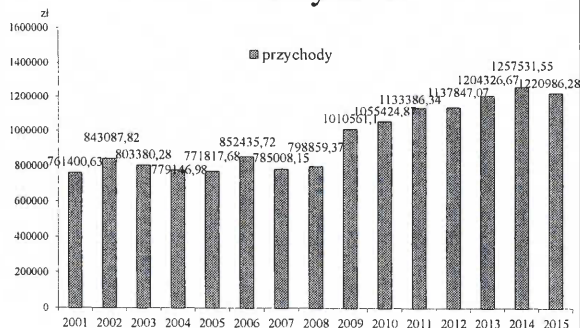
72

Sprawozdanie finansowe



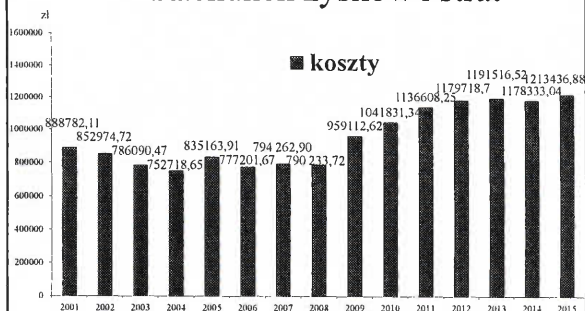
Sprawozdanie

Rachunek zysków i strat



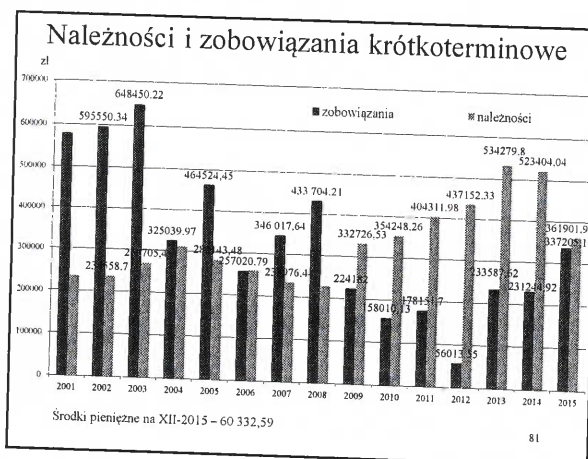
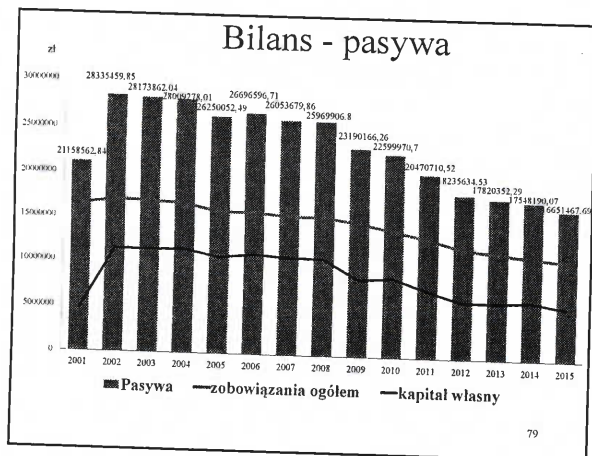
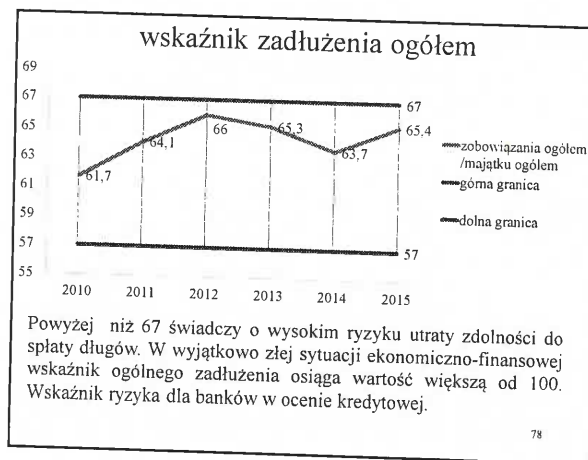
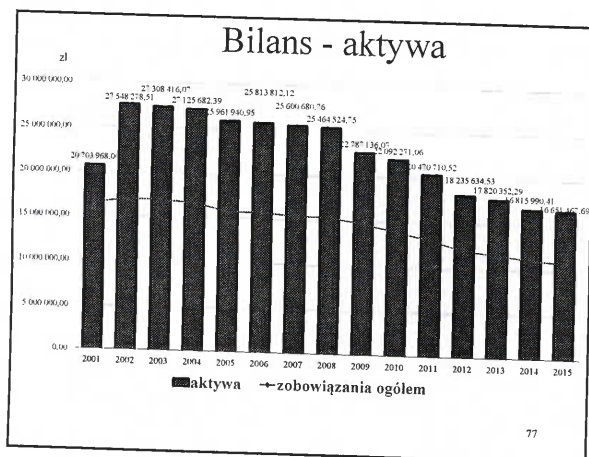
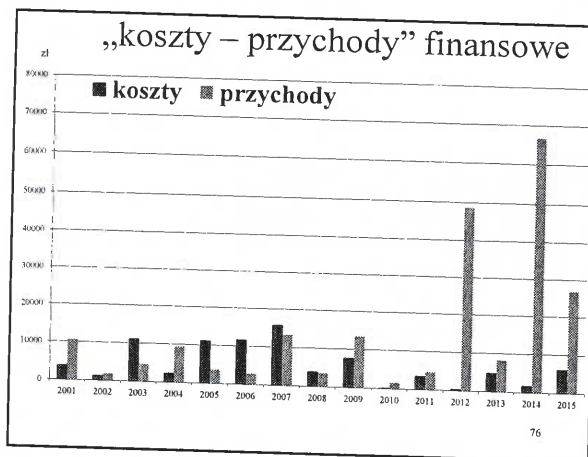
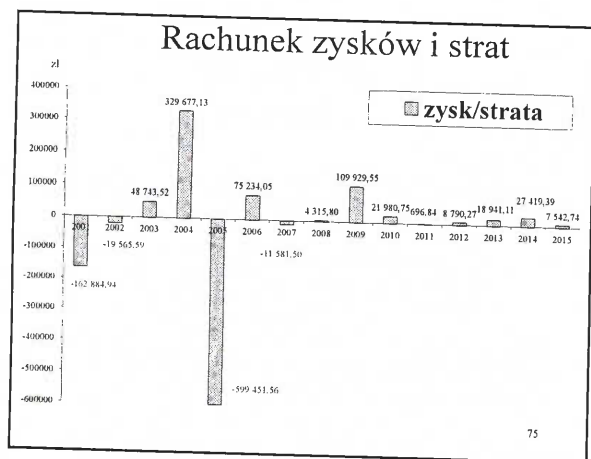
73

Rachunek zysków i strat



"Żuławy" Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko –Własnościowa 2015

74

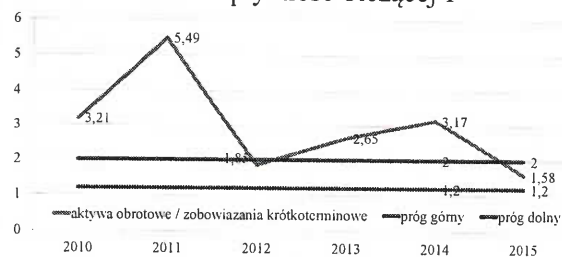


Ocena wskaźnikowa Spółdzielni

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

82

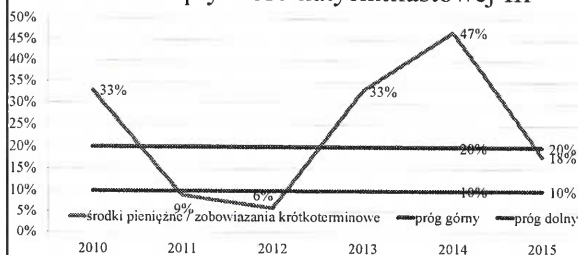
Wskaźnik płynność bieżącej I



Wskaźniki płynności finansowej wskazują na sytuację finansową. Wskaźnik płynności I – poniżej 1 - trudności z regulowaniem płatności; powyżej 3 - trudności z obrotem majątku. Wartość optymalne w przedziale <1,2 – 2>

85

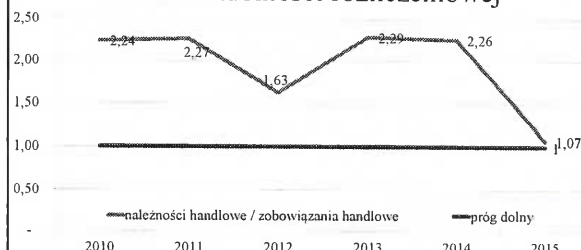
Wskaźnik płynność natychmiastowej III



Wskaźniki płynności natychmiastowej wskazuje jaką część zobowiązań krótkoterminowych można pokryć bieżącymi środkami pieniężnymi - zbyt duży wskaźnik niekorzystny - pieniądź powinien być w obrocie. Wartość optymalne w przedziale <10% – 20%>

86

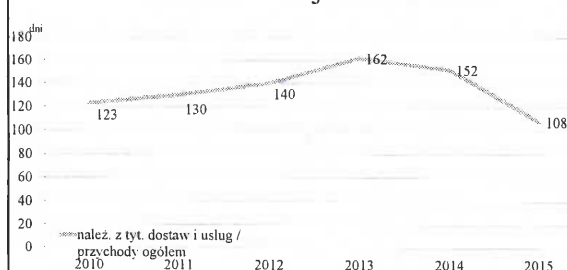
Wskaźnik zdolności rozliczeniowej



Wskaźniki zdolności rozliczeniowej Spółdzielni – zestawienie należności handlowych (zadłużenie lokatorów) i zadłużenia handlowego (płatności do kontrahentów). Wskaźnik powinien utrzymywać się powyżej 1.

87

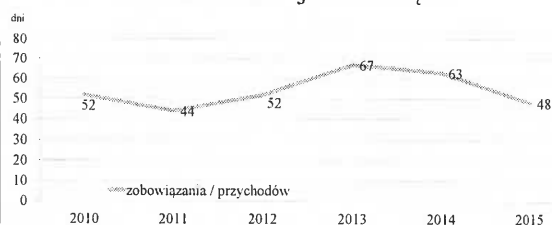
Wskaźnik rotacji należności



Wskaźnik rotacji wykazywał niekorzystną tendencję w wydłużającym się czasie odzyskiwania należności (opłat od mieszkańców).

88

Wskaźnik rotacji zobowiązań



Wskaźnik wskazuje niekorzystną tendencję w płatnościach zobowiązań. Wydłużony termin płatności skutkuje naliczeniem odsetek przez kontrahentów (Energa, PGNiG, WEMA, WIK, Urząd Gminy, Urząd Miasta). Terminy płatności u dostawców wynoszą 14-21 dni.

89

Plan działań SM „Żuławy”

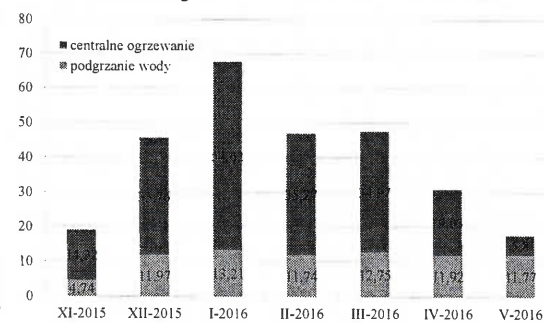


rok 2014/2015/2016

1. Modernizacja CO i Cwu na os. w Cedrach Wielkich
2. Budowa sieci Cwu Pruszcz Gdański



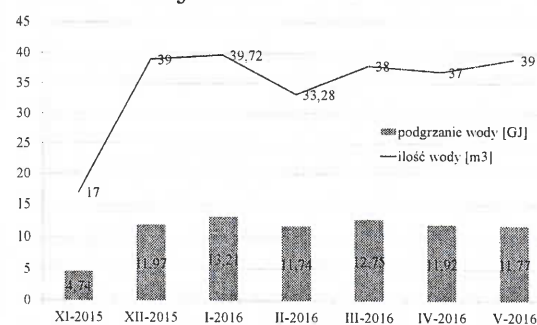
Modernizacja CO i Cwu –blok 22



28% energii przeznaczono na podgrzanie wody

91

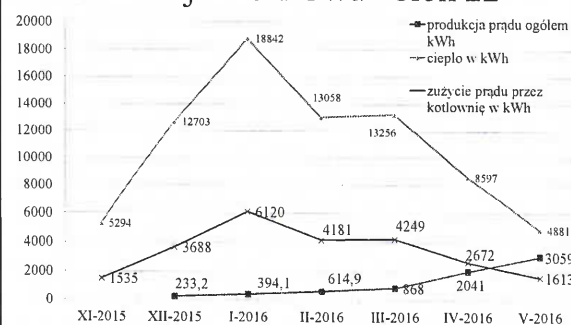
Modernizacja CO i Cwu –blok 22



0,32 GJ/m3 wody (okres XI-2015 do V-2016)

92

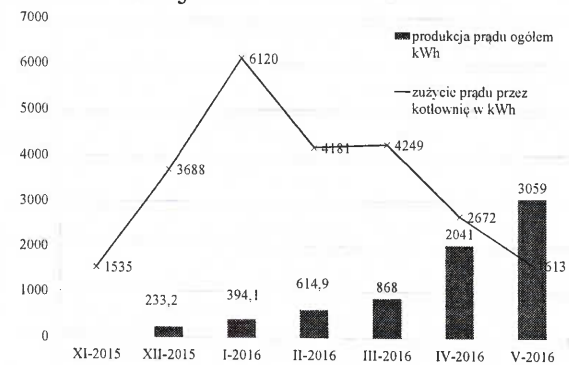
Modernizacja CO i Cwu –blok 22



COP wartość średnia 3,16

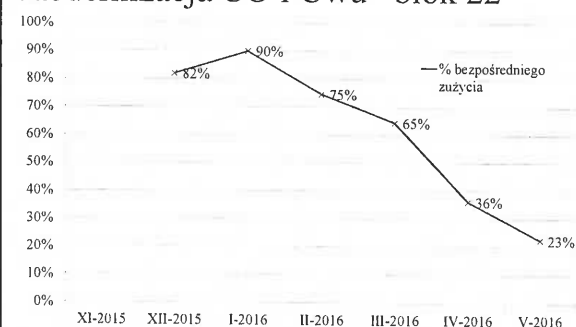
93

Modernizacja CO i Cwu –blok 22

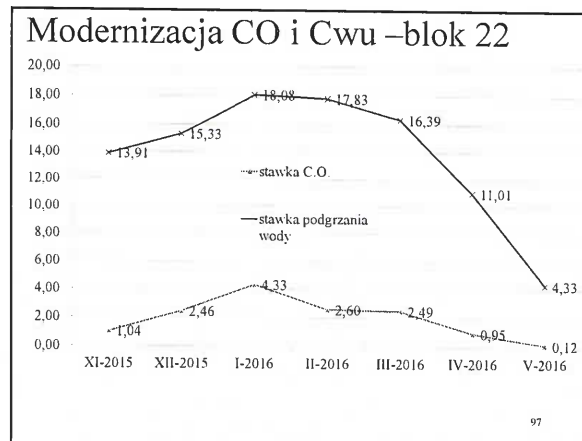
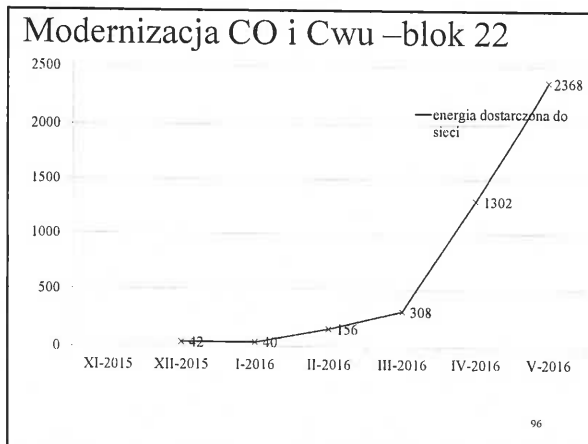


94

Modernizacja CO i Cwu –blok 22



95



Dziękuję za poświęconą uwagę i współpracę Członkom Spółdzielni

Dziękuję
za współpracę Radzie Nadzorczej,

1

115