

Sprawozdanie Zarządu
z działalności gospodarczej i finansowej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Chełmnie ul. Młyńska 7
za rok 2018

na Walne Zgromadzenie

Chełmno, maj 2019 r.

I Wstęp

Na podstawie § 29 pkt 1 i § 56 pkt 12 Statutu Spółdzielni Zarząd zwołał w dniach 18, 19 oraz 24, 25, 26 czerwca 2019r. Walne Zgromadzenie Członków na które przedkłada sprawozdanie z działalności Spółdzielni w roku minionym oraz o jej wynikach ekonomicznych jakimi zamknęliśmy 2018 rok.

II Sprawy członkowsko – mieszkaniowe, zasoby Spółdzielni

Spółdzielnia mieszkaniowa zarejestrowana jest pod numerem 0000171768 w Krajowym Rejestrze Sądowym prowadzonym przez VII Wydział Gospodarczy Sądu Rejonowego w Toruniu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie dwuosobowym :

Andrzej Łaniec - Prezes Zarządu

Cecylia Wojciechowska - Zastępca Prezesa Zarządu

Odbył 13 posiedzeń własnych, na których podejmował uchwały i decyzje zastrzeżone w Statucie do kompetencji Zarządu. Dotyczyły one bieżącej działalności Spółdzielni, spraw indywidualnych członków, jak również osób posiadających prawo do lokalu mieszkalnego lub garażu niebędących członkami Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. dokonywał przekształcenia praw do lokali mieszkalnych i garaży. Opracował plan gospodarczo – finansowy oraz plan zamierzeń remontowych, które przedkładał Radzie Nadzorczej do uchwalenia.

Na ich podstawie dokonywał co kwartał analizy ich wykonania, jak również weryfikował bieżące koszty jakie ponoszone są na poszczególnych nieruchomościach.

Wybrał najkorzystniejszą ofertę na ubezpieczenie majątku Spółdzielni, a także na dostawę energii elektrycznej i gazu ziemnego.

W roku 2018 Walne Zgromadzenie uchwaliło zmiany do Statutu Spółdzielni wynikające z nowelizacji w 2017 r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd złożył nowy Statut do zatwierdzenia przez Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, co nastąpiło w lutym br.

Ważną i istotną nowelizacją prawa, która odgrywa coraz większą rolę w działalności Spółdzielni jest uchwalona 10.05.2018 r. ustawa o ochronie danych osobowych.

Nakłada bowiem na Spółdzielnię, jako Administratora Danych Osobowych, szereg obowiązków związanych z gromadzeniem i przetwarzaniem danych osobowych oraz ich zabezpieczeniem.

W związku z przyjętą przez Sejm RP w dniu 20.07.2017 r. nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Zarząd dokonał weryfikacji uprawnień członkowskich. Na tej podstawie podjęta została uchwała nr 6/2018 z dnia 22.03.2018 r. o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni 825 osób.

Wobec powyższego stan członków na dzień 31.12.2018 r. przedstawiał się następująco:

Ilość członków Spółdzielni na dzień 31 grudnia				
2014r.	2015r.	2016r.	2017r.	2018r.
1 991	1 955	1 908	1 874	2 699

Łączna wielkość terenów jakimi Spółdzielnia włada to 23.1162 ha, w tym z prawem własności i współwłasności 15.4181 ha, a z prawem wieczystego użytkowania 7.6981 ha. Na terenie Chełmna posiadamy 22.1503 ha, w Kosowiźnie 0,4915 ha i w Unisławiu 0,4744 ha. Stan terenu nie uległ zmianie w stosunku do 2017 roku.

Z dniem 01.01.2019 r. weszła w życie ustawa o przekształceniu z mocy prawa wieczystego użytkowania w prawo pełnej własności. Jednak dotyczy to tylko wyłącznie gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, które Spółdzielnia już wcześniej przekształciła.

W wieczystym użytkowaniu Spółdzielni pozostają grunty niepodlegające ustawowej możliwości ich przekształcenia w pełną własność, ponieważ zgodnie z treścią ustawy gruntem zabudowanym na cele mieszkaniowe jest taki grunt, który jest zabudowany budynkami jednorodzinnymi lub wielorodzinnymi, w których co najmniej połowa lokali to lokale mieszkalne.

W 2018 roku opłata za wieczyste użytkowanie wyniosła 28 006,54 zł, natomiast podatek od nieruchomości 232 254,60 zł.

Na dzień 31.12.2018 r. w skład zasobów nieruchomości budynkowych Spółdzielni wchodziły 52 budynki mieszkalne w tym :

- 46 budynków w Chełmnie z 1947 lokalami mieszkalnymi
- 3 budynki w Unisławiu z 54 lokalami mieszkalnymi
- 3 budynki w Kosowiźnie z 60 lokalami mieszkalnymi
- 9 zespołów garażowych z 353 garażami
- pawilon handlowy przy ul. Młyńskiej 7
- zespół warsztatowo – magazynowy na os. M.C. Skłodowskiej.

Struktura stanu prawnego lokali mieszkalnych według posiadanego prawa

Rodzaj prawa	2015 r.	2016r.	2017r.	2018r.	%
odrębna własność	669	693	708	728	35,32
własnościowe	1 276	1 258	1 246	1 232	59,77
lokatorskie	114	108	106	100	4,85
najem	3	3	1	1	0,06
Razem	2 062	2 062	2 061	2 061	100

Struktura stanu prawnego garaży według posiadanego prawa

Rodzaj prawa	2015r.	2016r.	2017r.	2018r.	%
odrębna własność	48	48	86	91	25,78
własnościowe	260	260	260	258	73,09
lokatorskie	43	43	5	3	0,85
najem	2	2	2	1	0,28
Razem	353	353	353	353	100

Zmiana ilości garaży pozostających w najmie wynika z wykonania przez Zarząd uchwały nr 6/2018 Walnego Zgromadzenia wyrażającej zgodę na sprzedaż garażu położonego w zespole garażowym na os. 750- lecia. Przetarg odbył się w dniu 10 lipca 2018 roku, a garaż sprzedano za 35 500,00 zł.

Struktura stanu prawnego lokali mieszkalnych na poszczególnych osiedlach mieszkaniowych na dzień 31.12.2018 r. przedstawia się następująco:

osiedle	ilość lokali	prawo odrębnej własności	%	prawo własnościowe	%	prawo lokatorskie	%	najem	%
Kopernika	550	190	34,55	359	65,27	1	0,18	-	-
Skłodowskiej	337	64	18,99	269	79,82	4	1,19	-	-
750- lecia	325	112	34,46	212	65,23	1	0,31	-	-
Piłsudskiego	233	158	67,81	68	29,18	7	3,00	-	-
Raszei	242	29	11,98	132	54,55	81	33,47	-	-
Starówka	260	123	47,31	130	50,00	6	2,31	1	0,38
Unisław	54	34	62,96	20	37,04	0	-	-	-
Kosowizna	60	18	30,00	42	70,00	0	-	-	-
Ogółem	2 061	728		1 232		100		1	

Struktura stanu prawnego garaży na poszczególnych zespołach na dzień 31.12.2018 r. przedstawia się następująco:

zespół	ilość garaży	prawo odrębnej własności	%	prawo własnościowe	%	najem	%
Skłodowskiej	59	7	11,86	51	86,44	1	1,69
Podgórna	65	5	7,69	60	92,31	-	-
750-lecia	80	5	6,25	75	93,75	-	-
Raszei	65	42	64,62	23	41,82	-	-
Słowackiego	23	4	17,39	19	82,61	-	-
Młyńska	20	16	80,00	4	20,00	-	-
Polna	32	7	21,88	25	78,12	-	-
Al.3 Maja	5	4	80,00	1	20,00	-	-
Wodna	4	1	25,00	3	75,00	-	-
Ogółem	353	91		261		1	

III Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

A. Ogólny wynik na działalności GZM 2018 r.

Lp	Treść	Przychody	Koszty	Wynik 2018
1.	Zarządzanie i administ. LM	605 436,75	604 242,35	1 194,40
2.	Eksploatacja: zas.mieszkaniaowe	1 669 186,83	1 532 624,60	136 562,23
3.	Fundusz remontowy LM	1 846 245,75	1 846 245,75	0,00
4.	Eksploatacja: lokale użytkowe + pożytki	441 095,85	303 845,96	137 249,89
5.	Eksploatacja: garaże	201 597,86	150 624,96	50 972,90
6.	Eksploatacja: plac parkingowy	15 034,54	6 128,87	8 905,67
7.	Wywóz nieczystości z lokali mieszkalnych	715 203,50	715 203,50	0,00
8.	Woda zimna i ścieki LM	1 079 427,44	1 079 427,44	0,00
9.	Ciepło: lokale mieszkalne	3 311 803,56	3 311 803,56	0,00
10.	Ciepło: lokale użytkowe	119 730,27	119 730,27	0,00
11.	Gaz zryczałtowany	146 321,31	146 321,31	0,00
12.	Przychody i koszty finansowe	124 055,11	18 108,71	105 946,40
	Razem	10 275 138,77	9 834 307,28	440 831,49

W latach poprzednich wynik na GZM przedstawiał się następująco:

2014r.	2015r.	2016r.	2017r.	2018r.
zł	zł	zł	zł	zł
829 891,75 (wszystkie nieruchomości budynkowe oraz zespoły garażowe wykazują wynik dodatni)	771 072,84 z czego: -575,11 *2 segm. garaż. na (-) *9 segm. garaż. na (+)	722 921,78 z czego: - 2 258,29 *1 blok na (-) *51 bloków na (+)	566 077,52 z czego: -22 727,37 *4 bloki na (-), *1 segm. garaż. (-) *48 bloków na (+) *10 segm. garaż na (+)	342 734,32 z czego: -117 802,00 *16 bloków na (-) *1 segm. garaż. na (-) *36 bloków na (+) *10 segm. garaż. na (+)

Na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyskała dochód w wysokości 164 222,17 zł (zysk netto).

B. MEDIA – wielkość zużycia i koszty

1. Koszty zakupu i wytworzenia energii cieplnej

Spółdzielnia pozostaje wytwórcą energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody w 23 kotłowniach gazowych oraz 1 kotłowni olejowej w Unisławiu. Jedynym zewnętrznym dostawcą energii cieplnej pozostaje firma Adriana w Kosowiznie.

Koszty całkowite poniesione za energię ciepłą w latach 2014 – 2018

2014r.	2015.	2016r.	2017r.	2018r.
3 997 086,59	3 892 823,61	3 798 032,46	3 687 461,17	3 431 533,83

Pomimo tego, że okres grzewczy jest coraz dłuższy to obniżenie kosztów o 565 552,76 zł, w stosunku do roku 2014 możliwy był dzięki przeprowadzonej termomodernizacji budynków, a także negocjacyjnemu sposobowi zakupu gazu ziemnego i energii elektrycznej, a także wynegocjowaniu nowych warunków finansowych zakupu ciepła z firmy Adriana S.A. dla osiedla w Kosowiznie.

Zredukowanie kosztów zakupu i produkcji ciepła pozwoliło na obniżenie stawek za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę.

2. Zimna woda i ścieki

Dostawcami wody i odbiorcami ścieków dla zasobów Spółdzielni są:

- Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Chełmnie
- Urząd Gminy Kijewo Królewskie
- Urząd Gminy Unisław.

W związku ze zmianą przepisów dotyczących zatwierdzania ceny za dostawę wody i odbiór ścieków, które do tej pory uchwalane były przez miejscowe organy samorządowe, obecnie ceny zatwierdzane są w taryfach wieloletnich decyzją Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej.

Cena za 1 m³ zimnej wody i odbiór ścieków w latach 2016 - 2020

	2016r.	2017r.	2018r.	2019r.	2020r.
Chełmno	6,74	7,38	7,55	7,73	7,90
Kosowizna	6,53	6,53	6,53	6,80	6,95
Unisław	5,62	5,62	5,62	5,62	brak taryfy

Koszty za zakup zimnej wody i odprowadzanie ścieków a wielkość zużycia w latach 2015 – 2018

		2015r.	2016r.	2017r.	2018r.
ZŁ		919 450,89	940 617,28	995 621,77	1 034 056,45
M3	Chełmno	137 549	137 560	135 262	135 475
ZŁ		29 979,31	29 594,54	28 791,35	29 332,76
M ³	Kosowizna	4 549	4 435	4 315	4 492
ZŁ		15 223,03	17 129,86	17 011,29	16 038,23
M ³	Unisław	2 416	2 954	2 936	2 858

Elementem jaki występuje przy rozliczeniu zużycia wody jest różnica wskazań pomiędzy wodomierzem głównym, a wodomierzami lokalowymi tzw. uchyb wody. Średnioroczna jego wielkość w latach 2015 – 2018 wynosiła:

2015r.	2016r.	2017r.	2018r.
-3,19 %	-2,51 %	-1,96 %	-1,43 %

Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków rozliczane są w okresach kwartalnych, po ich zakończeniu.

3. Energia elektryczna w częściach wspólnych

	2016r.	2017r.	2018r.
Chełmno	39 933,03	20 884,81	35 092,40
Kosowizna	10 364,47	3 336,22	7 900,91
Unisław	1 183,96	376,09	5 872,16
Razem	51 481,46	24 597,12	48 865,47

4. Gaz zryczałtowany

Koszty te występują w 21 budynkach Spółdzielni i rozliczane są corocznie w I kwartale.

Wielkość zużycia gazu oraz koszty jego zakupu w latach 2015 – 2018

	2015r.	2016r.	2017r.	2018r.
M ³	84 341	78 260	75 078	75 619
ZŁ	197 575,54	176 759,50	143 704,52	146 321,31

5. Koszty wywozu nieczystości stałych

Od wejścia w życie znowelizowanej ustawy o gospodarce odpadami w 2013 roku stawki opłat za ich wywóz ustalane są poza Spółdzielnią przez Radę Miasta Chełmna, a dla osiedli w Kosowiznie i Unisławiu przez Związek Komunalny Gmin Powiatu Chełmińskiego.

W latach 2015 – 2018 koszty te wynosiły:

	2015r.	2016r.	2017r.	2018r.
Chełmno	614 325	681 903	688 286	682 500,50
Kosowizna	17 298	18 770	18 251	19 008,00
Unisław	11 592	12 680	12 992	13 695,00
Razem	643 215	713 353	719 529	715 203,50

C. Fundusz remontowy

Stan środków na funduszu remontowym na dzień 31.12.2018r. przedstawia się następująco:

– lokale mieszkalne

	BO 01.01.2018r.	Naliczenie	Wydatki	Wynik 31.12.2018r.
Chełmno	1 476 749,88	1 723 012,83	1 128 225,18	+2 071 537,53
Kosowizna	-7 610,82	88 495,32	51 227,59	+29 656,91
Unisław	-1 103,00	52 873,80	150 575,09	-98 804,29
Razem	1 468 036,06	1 864 381,95	1 330 027,86	2 002 390,15

- garaże

	BO 01.01.2018 r.	Naliczenie	Wydatki	Wynik na 31.12.2018r.
G a r a ż e	-69 471,02	82 118,72	21 559,90	8 912,20

Z środków funduszu remontowego w 2018 roku wykonano między innymi :

- remont klatek schodowych i piwnic 249 173,85 zł
- remont instalacji co., cw., gaz., elektryka 337 596,67 zł
- roboty dekarские 414 691,62 zł
- remont nawierzchni drogi 50 592,10 zł
- refundacja wymiany stolarki okiennej 14 127,00 zł
- modernizacja instalacji domofonowej w 12 budynkach na kwotę 91 467,00 zł.

W 16 budynkach nastąpiło obniżenie stawek na fundusz remontowy – średnio o 0,2 zł/m², natomiast w 7 budynkach opłaty wzrosły od 0,1-0,3 zł/m² w związku z wykonaniem na tych budynkach prac remontowych i niewystarczającą ilością zgromadzonych środków na koncie funduszu remontowego budynku. Na 2-ch zespołach garażowych obniżono stawkę funduszu remontowego.

Na dzień 31.12.2018 r.

- 16 budynków z ujemnym saldem funduszu remontowego na łączną kwotę (-)1 528 711,73 zł;

- 3 zespoły garażowe z ujemnym saldem na łączną kwotę (-)37 972,04 zł;
- 36 budynków z dodatnim saldem funduszu remontowego na łączną kwotę (+)3 520 851,16 zł;
- 6 zespołów garażowych z dodatnim saldem na funduszu remontowym (+)39 310,56 zł.

persaldo (+) 1 992 139,43 zł (LM)
 persaldo (+) 1 338,52 zł (garaże)

persaldo 1 993 447,95 zł (LM + garaże)

W stosunku do roku 2017 zmniejszeniu uległa kwota ujemnego salda budynków i garaży o 105 229, 27 zł, natomiast wzrosła o kwotę 143 567,86 zł wartość dodatniego salda.

D. Sprzątanie klatek schodowych

Sprzątanie odbywa się w ramach usługi zleconej firmie zewnętrznej. Na 172 klatki schodowe w budynkach usługa wykonywana była według stanu na dzień 31.12.2018 r. w 132. Koszty z tym związane w 2018 r. wyniosły 181 303,29 zł.

IV Gospodarka finansowa

Sprawozdanie finansowe za rok 2018 zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. z późniejszymi zmianami i obejmuje :

- bilans
- rachunek zysków i strat
- informację dodatkową.

Główne wyniki Spółdzielni na dzień 31.12.2018 r. przedstawiają się następująco:

	2015r.	2016r.	2017r.	2018r.
Suma bilansowa	42 047 784,45	39 086 783,26	36 595 404,17	36 971 971,98
Koszty GZM	9 642 048,91	9 532 132,99	9 813 536,29	9 404 602,18
Przychody GZM	10 413 121,75	10 255 054,77	10 415 892,12	9 629 534,50
Różnica	771 072,84	722 921,78	543 350,15	224 932,32
Wynik na pozostałej działalności	227 184,50	290 613,34	153 312,95	215 899,17
Podatek od osób prawnych	55 335,00	68 074,00	40 351,00	51 677,00
Zysk netto	171 849,50	222 539,34	112 961,95	164 222,17

Zwiększenie sumy bilansowej w stosunku do sumy z roku 2017 o kwotę 376 567,81 zł wynika przede wszystkim z faktu zaprezentowania za 2018 rok salda Wn i Ma na funduszu remontowym, a nie jak dotychczas jednym wynikiem tzw. persaldem. Wpływ na sumę bilansową miał również fakt ustanawiania prawa odrębnej własności do 20 lokali mieszkalnych i 5 garaży.

1. Zobowiązania finansowe Spółdzielni:

- zobowiązania długoterminowe

Zobowiązania długoterminowe obejmują kredyty jakie Spółdzielnia zaciągnęła w latach minionych na realizację budownictwa mieszkaniowego. W stosunku do roku poprzedniego zobowiązania te uległy zmniejszeniu o kwotę 367 004,05 zł.

Struktura zobowiązań przedstawia się następująco :

	2016r.	2017r.	2018r.
Wartość ogólna	9 377 532,15	8 945 607,45	8 578 603,40
w tym do : PKO BP	5 095 908,95	4 872 409,20	4 783 787,16
zmniejszenie	-384 416,39	-223 499,75	-88 622,04
BGK	4 281 623,30	4 073 198,25	3 794 816,24
zmniejszenie	-227 088,53	-208 425,05	-278 382,01

Na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielania premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych oraz rozporządzenia Rady Ministrów z 29.12.2009 r. w sprawie umorzeń z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych z późniejszymi zmianami z 2017 r. Spółdzielnia złożyła do banku PKO BP S.A. wnioski o dokonanie rozliczenia z zadania inwestycyjnego os. Kosowizna – 4 lokali, a z zadania os. Raszei – 90 lokali.

- zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania te obejmują bieżące rozliczenia z firmami świadczącymi usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni. Na dzień 31.12.2018r. zobowiązania wynosiły 698 319,21 zł., natomiast odnotowane były rok wcześniej w kwocie 508 815,63 zł. Największa kwota zobowiązania tj. 370 571,72 zł wynika z dostawy gazu do kotłowni. Kwota zobowiązania za gaz na koniec roku to 326 735,87 zł. Wszystkie swoje zobowiązania Spółdzielnia reguluje w terminie.

2. Zaległości w opłatach za lokale mieszkalne, garaże i lokale użytkowe – windykacja należności.

Zadłużenie w latach 2015 – 2018

	ilość lokali	2015r.	ilość lokali	2016r.	ilość lokali	2017r.	ilość lokali	2018r.
mieszkalne	724	282 446,49	716	262 805,54	649	267 972,04	669	230 628,02
garażowe	16	1 411,51	22	2 380,57	24	2 010,08	17	779,06
użytkowe	26	27 017,24	31	20 018,40	37	18 473,07	35	26 887,30
Razem	766	310 875,24	769	285 204,51	710	288 445,19	721	258 294,38

Struktura czasowa zaległości w opłatach na lokalach mieszkalnych

ilość miesięcy	2015r.		2016r.		2017r.		2018r.	
	ilość lokali	kwota zaległości	ilość lokali	kwota zaległości	ilość lokali	kwota zaległości	ilość lokali	kwota zaległości
1	581	61 566,13	574	55 857,89	581	89 986,32	544	58 280,33
2 - 6	125	115 690,44	124	88 589,41	49	64 961,23	109	83 596,88
7 - 12	5	16 002,75	7	24 048,66	9	23 382,67	7	17 956,77
13 - 36	11	67 904,03	9	78 046,91	8	65 642,86	6	33 444,87
Powyżej 36	2	21 283,14	2	16 262,67	2	23 998,96	3	37 349,17
Razem	724	282 446,49	716	262 805,54	649	267 972,04	669	230 628,02

Zarząd Spółdzielni wobec osób uporczywie uchylających się od wnoszenia opłat za lokale, w roku 2018 skierował do sądu 20 wniosków o wydanie nakazu zapłaty na kwotę 52 744,03 zł. W ciągu roku wyegzekwowana została kwota 71 748,08 zł zaległych opłat. Zgodnie z obowiązującym Statutem Spółdzielni tj. § 132 ust. 5 od niewpłaconych w terminie opłat naliczone są odsetki w wysokości ustawowej, które w 2018 r. wyniosły 10 988,65 zł tj. o 560,38 zł mniej niż w 2017 roku.

- dodatki mieszkaniowe

Dla osób, które spełniają ustawowe kryteria dochodowe, istnieje możliwość dofinansowania opłat za lokale mieszkalne.

Łączna kwota i ilość osób otrzymujących dodatki mieszkaniowe w latach 2015 – 2018

ilość osób	kwota dodatków 2015r.	Ilość osób	kwota dodatków 2016r.	ilość osób	kwota dodatków 2017r.	ilość osób	kwota dodatków 2018r.
96	129 116,82 zł	78	90 067,79 zł	72	75 476,17 zł	61	63 220,15 zł

- zatrudnienie i wynagrodzenia

Średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni w 2018 roku wyniosło 28,29 etatu i było niższe niż 2017 roku o 1,04 etatu.

Fundusz płac z ZUS	2015r.	2016r.	2017r.	2018r.
Pracownicy	1 080 052,48	1 061 560,97	1 152 003,00	1 196 438,68
Bezosobowy	45 931,92	26 306,52	28 049,40	46 083,33
Razem	1 125 984,40	1 087 867,49	1 180 052,40	1 242 522,01

Wzrost funduszu płac ma związek ze wzrostem wskaźnika płacy minimalnej.

V Podsumowanie

Spółdzielnia działalność określoną Statutem i ustawą z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U z 2018 r. poz. 1285) oraz ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r.(tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 845 ze zm.) prowadzi na zasadach rachunku ekonomicznego, dążąc do zapewnienia korzyści swoim członkom.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej sporządził sprawozdanie przy założeniu kontynuowania działalności przez Spółdzielnię. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie są znane zdarzenia, które mogą zagrażać kontynuowaniu przez Spółdzielnię działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

Powyższe sprawozdanie zawiera najistotniejsze zagadnienia pracy Zarządu Spółdzielni w 2018 roku. Szczegółowa analiza finansowa, obrazująca stan majątku Spółdzielni, a więc wszelkie zmiany po stronie aktywów i pasywów znajduje się w sprawozdaniu finansowym. Sytuacja finansowa jaką mamy po stronie zgromadzonych środków na rachunkach bankowych oraz utrzymującym się na niskim poziomie zadłużenie mieszkańców z tytułu opłat za lokale daje dobrą prognozę dalszej działalności Spółdzielni.

Nie występuje niepewność co do możliwości kontynuowania działalności w roku przyszłym i w latach następnych. Zgromadzone środki finansowe na rachunkach bankowych nie spowodują zakłóceń w ich przepływach, a tym samym nie narażą Spółdzielni na utratę płynności finansowej.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej w Chełmnie