

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BUDOWLANI”
ZA 2020 ROK**

I. INFORMACJA O JEDNOSTCE

1) SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BUDOWLANI”

UL. PLANTY 15

26-600 RADOM

2) FORMA PRAWNA: Spółdzielnia

3) PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

Przedmiotem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej jest:

- obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.
- prowadzenie działalności społecznej , oświatowej i kulturalnej.
- budowa budynków mieszkalnych i niemieskalnych

4) SKŁAD ZARZĄDU

Działalnością Spółdzielni w 2020 roku kierował Zarząd w składzie:

- Marek Kraszewski - Prezes Zarządu
- Małgorzata Szewczyk - Z-ca Prezesa Zarządu d.s technicznych
- Ewa Sadkowska - Członek Zarządu – Główny Księgowy

Zarząd Spółdzielni działa w oparciu o:

- ustawę Prawo spółdzielcze,
- ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- statut Spółdzielni,
- regulamin Zarządu.

Zarząd Spółdzielni pracuje kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach. Posiedzenia zwoływane są w miarę potrzeb, nie rzadziej jednak niż raz w miesiącu.

W okresie między posiedzeniami, Zarząd wykonuje swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy członków Zarządu.

W roku sprawozdawczym 2020 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” odbył łącznie 28 posiedzeń.

Zgodnie z ustawą „Prawo Spółdzielcze” oraz ze Statutem Spółdzielni, Zarząd podejmuje decyzje we wszystkich sprawach nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni.

Do spraw, którymi Zarząd zajmował się i które rozpatrywał w roku sprawozdawczym należą między innymi:

- W zakresie działań ogólno-organizacyjnych:

- przygotowywanie materiałów tematycznych (sprawozdawczych, informacyjnych, analiz) na posiedzenia Rady Nadzorczej i jej Komisji problemowych (Technicznej, Rewizyjnej, Społeczno-Organizacyjnej),
- realizacja uchwał i wniosków podejmowanych przez organy samorządowe Spółdzielni: Walne Zgromadzenie, Radę Nadzorczą,
- opracowanie projektów zmian niektórych regulaminów wewnętrznych obowiązujących w Spółdzielni,
- załatwianie spraw pracowniczych,
- sprawy dotyczące działalności społeczno – kulturalnej,
- reprezentowanie Spółdzielni na zewnątrz,
- reprezentowanie Spółdzielni w dochodzeniu roszczeń,
- przyjmowanie mieszkańców w ramach skarg i wniosków.
- zorganizowanie spotkań (w miesiącu styczniu 2020 r.) z mieszkańcami poszczególnych osiedli spółdzielczych (Planty, Borki, Wośniki, Zamłynie III i IV), na których omówiono plan rzeczowo – finansowy remontów i skonsultowano z mieszkańcami bieżące sprawy osiedli .

- W zakresie działań członkowsko – lokalowych:

- obsługa osób zamieszkałych w zasobach spółdzielczych oraz posiadających lokale użytkowe i garaże (kupno, sprzedaż mieszkań, garaży, darowizny, zawieranie umów najmu i inne),
- przyjmowanie w poczet członków Spółdzielni,
- przekształcanie tytułów prawnych do lokali,

- W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- opracowanie projektu rocznego planu rzeczowo-finansowego remontów zasobów spółdzielczych,
- bieżąca analiza realizacji zadań remontowych, konserwacyjnych zasobów spółdzielczych zgodnie z zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni planami,
- analiza wniosków z przeglądów osiedli spółdzielczych dot. między innymi przygotowania zasobów do zimy oraz wymaganych przez Prawo Budowlane,
- prowadzenie analiz dot. kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i Zaplecza Technicznego Spółdzielni,
- rozliczanie zużycia energii cieplnej oraz wody w zasobach spółdzielczych,
- przeprowadzanie przetargów na roboty i usługi realizowane na rzecz Spółdzielni,

- zajmowanie się bieżącymi sprawami dot. funkcjonowania poszczególnych osiedli spółdzielczych,
- administrowanie budynkami stanowiącymi własność Wspólnot Mieszkaniowych.

- W zakresie spraw finansowych i ekonomicznych:

- opracowanie projektu planu gospodarczego (ekonomiczno-finansowego) Spółdzielni,
- analizowanie kosztów i opracowanie projektu zmian wysokości składników opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- okresowe i bieżące analizowanie wyników ekonomiczno-finansowych Spółdzielni osiąganych w poszczególnych rodzajach działalności,
- sporządzenie sprawozdania finansowego – bilansu Spółdzielni,
- okresowe i bieżące analizy zadłużeń w opłatach za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże,
- kontynuowanie działań windykacyjnych dot. osób zalegających z opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe,
- zajmowanie się sprawami dot. uzyskania odszkodowań od Gminy Miasta Radomia za nie zapewnienie lokali socjalnych osobom z wyrokami eksmisyjnymi,
- sprawy rozliczeń podatkowych, rozliczeń z bankami oraz podmiotami gospodarczymi.

Ponadto Zarząd rozpatrywał wiele spraw dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni, podejmując stosowne decyzje dotyczące działań organizacyjnych związanych z prawidłowym funkcjonowaniem Spółdzielni i jej poszczególnych osiedli.

Zarząd Spółdzielni ściśle współpracował z Radą Nadzorczą i Komisjami problemowymi Rady (Rewizyjną, Techniczną, Społeczno-Organizacyjną), uczestnicząc w ich posiedzeniach oraz przygotowując materiały sprawozdawcze, informacyjne i analizy dla Rady Nadzorczej.

W 2020 r. nie odbyło się Walne Zgromadzenie ze względu na stan epidemii.

II. OPIS ZMIAN, KTÓRE NASTĄPIŁY W ROKU SPRAWOZDAWCZYM - brak zmian.

III. SYTUACJA JEDNOSTKI NA TLE BRANŻY I CAŁEJ GOSPODARKI

Sytuacja Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” jest dobra, natomiast ocenę na tle branży i całej gospodarki utrudnia stan epidemii.

IV. SPRZEDAŻ I PORTFEL ZAMÓWIEŃ - nie dotyczy.

V. PRODUKCJA - nie dotyczy.

VI. STRATEGIA ZARZĄDU . PRZEWIDYWANY ROZWÓJ JEDNOSTKI .

W kierowaniu Spółdzielnią Zarząd koncentruje się na działaniach , których celem jest:

- doskonalenie zarządzania nieruchomościami własnymi,
- zaangażowanie w pozyskiwanie innych niż opłaty źródeł przychodów poprzez dalszą aktywność na lokalnym rynku zarządzania nieruchomościami obcymi (wspólnotami mieszkaniowymi),
- analizowanie możliwości rozwoju Spółdzielni poprzez nowe inwestycje mieszkaniowe,
- optymalizacja osiągniętych wyników ekonomicznych w celu realizacji nadrzędnego celu , jakim jest szeroko rozumiane zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin,
- utrzymanie prestiżu i ogólnie dobrego wizerunku Spółdzielni,
- w stanie epidemii stały monitoring sytuacji gospodarczej Spółdzielni w celu podjęcia stosownych kroków i rozwiązań zmniejszających skutki pandemii.

VII. NAJWAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU - nie dotyczy.

VIII. PERSONEL I ŚWIADCZENIA SOCJALNE

Zatrudnienie

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Radomiu w 2020 roku średniorocznie zatrudnionych było 72 osoby na 70,10 etatu.

W tabeli poniżej przedstawiono wykonanie zatrudnienia za 2020 rok w Spółdzielni w rozbiciu na stanowiska robotnicze i nierobotnicze.

Stanowisko	Ilość etatów	
	2020	
	Plan	Wykonanie
- robotnicze	34,00	31,37
- nierobotnicze	41,50	38,73
OGÓLEM	75,50	70,10

Wykonanie zatrudnienia w Spółdzielni wg rodzajów działalności przedstawiono poniżej.

Rodzaj działalności	Średnioroczne wykonanie zatrudnienia w 2020 roku
Zarząd i pracownicy biura Spółdzielni	20,76
Dział Techniczny	5,16
Adm. osiedla Borki	5,65
Adm. osiedla Planty	5,40
Adm. osiedla Woźniki	5
Adm. osiedla Zamłynie III i IV	5,10
Działalność Społeczno-Wychowawcza + sprzątanie Klubu IGREK	3,31
Zaplecze Techniczne + dozorczy bazy + sprzątanie budynku Zaplecza	18,72
Sprzątanie biura	1
OGÓLEM	70,10

W Spółdzielni tworzony jest Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych – zgodnie z zasadami ustawowymi i regulaminowymi.

Spółdzielnia tworzy rezerwy na odprawy emerytalno – rentowe i nagrody jubileuszowe.

Wynagrodzenia

W 2020 roku średnia płaca brutto pracowników Spółdzielni (bez członków Zarządu) wyniosła 4.660 zł .

IX. INWESTYCJE

Spółdzielnia planuje inwestycję mieszkaniową w osiedlu Woźniki. W 2019 r. i w 2020 r. Spółdzielnia poniosła pierwsze nakłady związane ze zleceniem wykonania dokumentacji technicznej budynku wielorodzinnego przy ul. Pośredniej w Radomiu.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia nie nabywała udziałów ani akcji w innych jednostkach gospodarczych. Spółdzielnia posiada 5 udziałów na kwotę 2.500,00 zł w Spółdzielni Projektowania i Usług Inwestycyjnych „ Inwestprojekt” w Radomiu .

X. ŚRODOWISKO NATURALNE

W zakresie prowadzonej działalności Spółdzielnia stara się dostosować do wymogów ochrony środowiska, m.in. poprzez ochronę i konserwację terenów zielonych, propagowanie selektywnej zbiórki odpadów, zmniejszenie zużycia energii cieplnej w wyniku przeprowadzonej kompleksowej termomodernizacji budynków, jak również zmniejszenie zużycia energii elektrycznej poprzez zastosowanie energooszczędnych źródeł oświetlenia.

XI. FINANSOWANIE

Finansowanie bieżącej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej odbywa się z opłat od członków, właścicieli i użytkowników lokali spółdzielczych oraz z pozostałej działalności gospodarczej (m.in. z wpływów z wynajmu lokali użytkowych, garaży, piwnic, wynajmu powierzchni pod reklamy, wynajmu powierzchni dachowych pod maszty telefonii komórkowych, dzierżawy gruntów, administrowania wspólnot mieszkaniowych).

W strukturze sprzedaży nie zaszły istotne zmiany w stosunku do roku poprzedniego.

XII. SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I DOCHODOWA

FUNDUSZE SPÓLDZIELNI

Fundusz własny na koniec 2020 r. wynosi 43.715.102 zł i obejmuje:

- fundusz podstawowy (udziałowy, wkładów mieszkaniowych , wkładów budowlanych)
- fundusz zasobowy (fundusz zasobowy , fundusz zasobów mieszkaniowych)
- zysk netto za 2020 r. oraz niepodzielony zysk za 2019 r. w związku z nieodbyciem Walnego Zgromadzenia w 2020 r – stan epidemii.

Wartość funduszy własnych na przestrzeni lat ulega zmniejszeniu głównie w związku z procesem wyodrębniania własności lokali dotychczas zajmowanych na podstawie spółdzielczych praw do lokali oraz w związku z odpisami umorzeniowymi dokonywanymi od zasobów mieszkaniowych sfinansowanych tymi funduszami.

- Stan funduszy podstawowych netto zamknięty saldem 34.348.415 zł. Zmniejszenie
 - o 11,5% w porównaniu ze stanem na koniec roku ubiegłego .
- Stan funduszu zapasowego na koniec roku obrotowego 7.667.391 zł. Zmniejszenie
 - o 1,9 % w porównaniu ze stanem na koniec roku ubiegłego.
- zysk netto w kwocie 798.270 zł spadek o 11,4 % .
- wynik roku poprzedniego 901.026 - nieodbyte Walne zgromadzenie – stan epidemii

Udział funduszy własnych w sumie bilansowej pozostawał stabilny i wyniósł 74 % w 2020 r. 73 % w 2019 r, 74% w 2018 r.

Spółdzielnia od wielu lat osiąga dodatnie wyniki finansowe na rocznej działalności.

Fundusze celowe w Spółdzielni, w skład których wchodzi:

- fundusz remontowy – tworzony na podstawie art.6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - zamykający się saldem ujemnym w związku z przeprowadzoną termomodernizacją zasobów oraz corocznie prowadzonymi remontami zasobów, finansowanymi w części zaciągniętymi kredytami bankowymi.

- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych wykazujący saldo dodatnie . Fundusz wykorzystany w okresie sprawozdawczym na świadczenia objęte zatwierdzonym planem wydatków.

MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2020 r. wyniosła 38.752.015 zł , z tego rzeczowe aktywa trwałe 37.277.609 zł .

Przewagę w strukturze majątku trwałego stanowiły budynki i budowle, na które składało się 75 budynków wielorodzinnych mieszkalnych i mieszkalno – usługowych, 7 budynków usługowych oraz 556 garaży, o łącznej powierzchni użytkowej 232.809 m² . Spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny do gruntów o łącznej powierzchni 413.917 m², z czego 328.063 m² stanowią grunty własne, a 85.854 m² pozostaje w wieczystym użytkowaniu. Wskaźnik pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym oscyluje wokół wartości 1, co świadczy o prawidłowym finansowaniu majątku trwałego.

Spółdzielnia przeprowadziła inwentaryzację składników aktywów na ostatni dzień roku obrotowego , według dotychczas obowiązujących w tym zakresie zasad – metodą spisu z natury, uzyskania potwierdzenia sald oraz drogą weryfikacji .

Inwentaryzacja drogą spisu z natury odbyła się przy zachowaniu reżimu sanitarnego i zasad bezpieczeństwa koniecznych do jej przeprowadzenia.

SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na dzień 31 grudnia 2020r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” zarejestrowanych było ogółem 5091 członków , w tym :

- członków z prawem do lokalu mieszkalnego - 4909
- członków posiadających prawo wyłącznie do lokali użytkowych lub garaży - 182

Ilość mieszkań na dzień 31.12.2020 r. wynosiła 4410, w tym zajmowane na zasadzie:

- własnościowego prawa - 2579
- odrębnej własności - 1591 (w tym 1 w dyspozycji Spółdzielni)
- lokatorskiego prawa do lokalu - 186
- najmu - 20
- bez tytułu prawnego (zamieszkałe)- 32
- wolne w dyspozycji Spółdzielni - 2

Od 2019 roku Spółdzielnia zmieniła zasady ustanawiania praw do lokali mieszkalnych w Domu Spokojnej Starości przy ul. Batalionów Chłopskich 6/8 w Radomiu poprzez zawieranie umów najmu. W roku 2020 zawarła 5 umów najmu lokali mieszkalnych w budynku DSS przy ul. Bat. Chłopskich 6/8, z osobami spełniającymi warunki regulaminu.

W związku z nabyciem spółdzielczych praw do lokali w roku 2020 członkami Spółdzielni z mocy prawa zostało 141 osób. Natomiast na podstawie złożonych deklaracji przystąpienia do Spółdzielni Zarząd przyjął w poczet członków 4 osoby posiadające prawo odrębnej własności do lokali.

W roku 2020 ustało członkostwo 138 osób na skutek zbycia praw do lokalu lub rezygnacji z członkostwa oraz 81 osób na skutek śmierci .

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia posiadała do realizacji 28 wyroków sądowych o eksmisję z lokalu z prawem do lokalu socjalnego .

W roku 2020 Spółdzielnia sprzedała 2 lokale odzyskane w 2019 r.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia przekształciła 43 praw do lokali w prawo odrębnej własności, w tym :

- z lokatorskiego prawa do lokalu - 22
- z własnościowego prawa do lokalu - 19
- wolnych lokali (odzyskanych z eksmisji)
zbytych w drodze przetargu - 2.

W 2020 r. sfinalizowane zostały z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w Warszawie procedury przekształcenia lokatorskich praw do lokali , w budynkach mieszkalnych wybudowanych z udziałem Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w osiedlu Woźniki. W tych budynkach w odrębną własność przekształconych zostało 22 lokale , których użytkownicy spłacili zobowiązania kredytowo - odsetkowe zgodnie z warunkami finansowymi określonymi przez BGK.

ZASOBY OBCE W ADMINISTRACJI SPÓŁDZIELNI.

Od 2002 roku Spółdzielnia prowadzi administrowanie zasobów nie stanowiących jej własności. Administrowanie majątkiem nie stanowiącym własności spółdzielczej umożliwia Spółdzielni ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 4 Statutu Spółdzielni. Obsługa wspólnot prowadzona jest przez służby Spółdzielni z wykorzystaniem pracowników zatrudnionych w poszczególnych komórkach do obsługi zasobów Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia prowadziła administrowanie 12 wspólnot mieszkaniowych, w których znajduje się 525 lokali mieszkalnych i 10 lokali użytkowych, o łącznej powierzchni 24.939 m².

EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI.

1. Finansowanie eksploatacji i utrzymania nieruchomości następowało zgodnie z planem ekonomiczno – finansowym Spółdzielni, który jest wypadkową planów poszczególnych nieruchomości budynkowych. Na podstawie danych liczbowych i uzyskanych wyników charakteryzujących działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym należy stwierdzić, że założenia planowe na 2020 rok w zakresie kalkulacji i ustalania opłat eksploatacyjnych za lokale – pomimo zmiennych warunków gospodarczych w okresie pandemii - znalazły właściwy wyraz finansowy w gospodarce nieruchomościami Spółdzielni.

2. Wykonanie planu ekonomiczno – finansowego za 2020 r.

W 2020 r. w zakresie przychodów plan zrealizowano w 94 %, w zakresie kosztów w 88 %, w tym : utrzymanie i eksploatacja nieruchomości : przychody 95 %, koszty 87 %.

Koszty poniesione w 2020 roku na utrzymanie wszystkich nieruchomości Spółdzielni wyniosły:

	Koszty	zł	Struktura %
<u>Media i usługi komunalne</u>			
1. Centralne ogrzewanie	4.519.639		19,09 %
2. Podgrzanie wody	2.338.930		9,88 %
3. Zimna woda i odprowadz.ścieków	3.061.913		12,93 %
4. Odprowadzenie wód opadowych	56.165		0,24 %
5. Wywóz nieczystości lok. użytk.	102.916		0,43 %
6. Utrzymanie porządku (sprzątanie)	1.377.146		5,82 %

7.	Dzierżawa pojemników na odpady	133.633	0,56 %
8.	Energia elektr. na cele ogólne	162 573	0,69 %
9.	Gaz dla celów domowych	278.832	1,18 %
	<u>Podatki i opłaty</u>		
10.	Podatek od nieruchomości	345.438	1,46 %
11.	Opłata za wieczyste użyt.gruntu	62 297	0,26 %
12.	Opłata za wywóz nieczystości –lok. mieszkalne	948.591	4,01 %
13.	Ubezpieczenie nieruchomości	146.036	0,62 %
	<u>Pozostałe</u>		
14.	Koszty eksploatacji dźwigów osob	237.609	1,00 %
15.	Koszty eksploatacji domofonów	79.883	0,34 %
16.	Koszty eksploatacji nieruchomości i mienia	5.029 131	21,25 %
17.	Odpis na f. remontowy	4 790.896	20,24 %
	RAZEM Koszty w poz. 1-17	23 671 628	100 %
	PLAN 2020 R – Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości .	27.185.000	
	Wykonanie planu	87 %	

W ujęciu ogólnym koszty utrzymania nieruchomości w 2020 r. wzrosły o 1,98 % w porównaniu z rokiem poprzednim .

W strukturze kosztów udział procentowy mediów i usług komunalnych dostarczonych do nieruchomości wyniósł 50,82 %, opłaty i podatki lokalne (z kosztem wywozu nieczystości z lokali mieszkalnych) stanowiły 6,35 %, koszty eksploatacji 22,59 %, odpis na fundusz remontowy 20,24 % . Wymienione wyżej grupy kosztów oscylują na podobnych do roku poprzedniego udziałach procentowych w całości poniesionych kosztów ogółem co oznacza, że w porównaniu z rokiem 2019 struktura poniesionych kosztów nie uległa większym zmianom .

Nie obserwujemy znaczących – negatywnych - skutków finansowych wywołanych epidemią koronawirusa. Jednak nastąpiło zmniejszenie wykonywania zleceń konserwacyjnych w poszczególnych nieruchomościach, ograniczenie przeprowadzanych przeglądów technicznych, zmniejszenie wykonywanych usług obcych na budynkach – spowodowanych ograniczeniami we wchodzeniu do klatek i lokali. Nie oznacza to, że pozostają niewykorzystane środki finansowe, ponieważ jedne koszty zastąpione zostały innymi kosztami , a mianowicie doszło odkażanie klatek i części wspólnych, placów zabaw, dźwigów, zakup środków ochrony osobistej pracowników , środków odkażających i dezynfekujących oraz odpowiednie zabezpieczenie stanowisk pracy.

Wzrastają wobec tego koszty bieżącego funkcjonowania Spółdzielni jako zarządcy nieruchomości i pracodawcy, przy zmniejszonej wydajności pracy oraz ograniczonych możliwościach realizacji zadań gospodarczych.

Spółdzielnia nie korzystała ze wsparcia przewidzianego we wprowadzanych tarczach antykryzysowych, gdyż zostało ono uzależnione od spadku sprzedaży. Tymczasem w warunkach Spółdzielni przychody ze sprzedaży to wielkości naliczone z tytułu opłat, nie wykazujące negatywnych zmian w porównaniu z latami poprzednimi.

WYNIK NA EKSPLOATACJI I UTRZYMANIU NIERUCHOMOŚCI I NA POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI

Wynik finansowy Spółdzielni składa się z dwóch części;

1. z wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości
2. z wyniku z własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk)

Wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki/ niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/ niedoboru za rok ubiegły jest dokonywane w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

Nadwyżka lub niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok obrotowy – zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – przechodzi na rok następny do rozliczenia z osobami uprawnionymi jako element kształtujący wysokość opłat, ponieważ różnica między kosztami eksploatacji utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Natomiast zysk netto prezentowany w rachunku zysków i strat jest pozycją ujętą w pasywach bilansu w Dziale P. A. „ Fundusz własny „ - „Zysk (strata) netto - jako wynik na własnej działalności gospodarczej.

Wyniki finansowe za 2020 r. :

- 1) 110.266,60 zł - ogólny dodatni wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości, z tego:
271.438 zł - dodatnie wyniki na 66 nieruchomościach
161.172 zł – ujemne wyniki na 27 nieruchomościach
- 2). 798.269,59 zł - zysk netto do podziału przez Walne Zgromadzenie, z tego:

171.743,88 zł – pożytki z nieruchomości wspólnej – art.5 ust. 1 ustawy
o sm – dla nieruchomości , którym pożytki przysługują
626.525,71 zł – zysk netto z pożytków i własnej działalności Spółdzielni
– art.5 ust.2 ustawy osm.

Wyniki na nieruchomościach w większości zgodne są z przyjętymi założeniami planowymi oraz kalkulacjami stawek opłat na 2020 r. Oznacza to , że w 2020 r. zrealizowane zostały zaplanowane operacje aktywowania wyników nieruchomości z lat ubiegłych.

Wynik narastająco na nieruchomościach budynkowych na koniec 2020 r . zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 691.522,22 zł . Pozostaje on na rozliczeniach międzyokresowych kosztów do rozliczenia w opłatach zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wyniki na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości za 2020 r. i w rachunku narastającym prezentowane są w zestawieniu nr 11a informacji dodatkowych i objaśnień.

Pożytki z nieruchomości wspólnej za 2020 r. (art. 5 ust. 1 ustawy osm) zaprezentowane są w zestawieniu nr 11c informacji dodatkowych i objaśnień . Pożytki zasilą wpływy każdej nieruchomości , w której zostały wypracowane .

WSKAŹNIKI EKONOMICZNO – FINANSOWE.

L.p	Wyszczególnienie	2020 r.	2019 r.	2018 r.
1.	Suma bilansowa	59.278.643	62.337.398	63.605.939
2.	Wynik finansowy	798.270	901.026	552.544
3.	<i>Pokrycie majątku trwałego kapitałem stałym</i> <u>Kapitał własny</u> Aktywa trwałe	1,13	1,11	1,08
4.	<i>Złota reguła bilansowania</i> Kapit.własne+rezerwy.długoter. +zobowiązania <u>długoterminowe+rozl. międzyokresowe dł)x100</u> Aktywa trwałe /wsk. optym/100-150/	125,71%	125,22%	123,61%
5.	<i>. Wskaż. Płynności natychmiastowej (I stopnia)</i> <u>Aktywa obrotowe</u> Zobowiązania krótkoterminowe Wskaźnik optymalny 1,20-2,0	1,76	1,67	1,70
6.	<i>Wskaż. Płynności szybkiej (II stopnia)</i> <u>Aktywa obrotowe -zapasy</u> Zobowiązania krótkoterminowe Wskaźnik .optymalny 1,0	1,75	1,66	1,69
7.	<i>. Wskaż. Płynności natychmiastowej (III stopnia)</i> <u>Środki pieniężne</u> Zobowiązania krótkoterminowe Wskaźnik optymalny 0,1 -0,2	0,76	0,79	0,75

8.	Współczynnik gospodarności liczony z rachunku zysków i strat Koszty Przychody Współcz. optymalny wielkość <1	0,96	0,97	0,99
----	---	------	------	------

Wypracowywane corocznie dodatnie wyniki finansowe na całokształcie działalności Spółdzielni pozwalają na zapewnienie bieżącej płynności finansowej i realizację zadań z podstawowego zakresu działalności jakim jest eksploatacja i utrzymanie nieruchomości, a także uwiarygadniają Spółdzielnię i gwarantują jej miejsce na rynku.

Wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni kształtują się na dobrym poziomie i zapewniają ciągłość w realizacji zadań Spółdzielni.

PLAN EKONOMICZNO – FINANSOWY SPÓŁDZIELNI NA 2021 R.

Lp.	Wyszczególnienie	Planowane koszty /zł/	Planowane przychody	
			źródło	kwota /zł/
I.	Utrzymanie i eksploatacja nieruchomości			
	<u>Dostawy usług komunalnych</u>			
1.	Centralne ogrzewanie	6 274 000,00	opłaty	6 274 000,00
2.	Podgrzanie wody	2 420 000,00	opłaty	2 420 000,00
3.	Zimna woda i odprowadz.ścieków	3 285 000,00	opłaty	3 285 000,00
4.	Wywóz nieczystości	1 920 000,00	opłaty	1 920 000,00
5.	Dzierżawa pojemników na odpady	152 000,00	opłaty	152 000,00
6.	Energia elektr. na cele ogólne	230 000,00	opłaty	230 000,00
7.	Gaz dla celów domowych	306 000,00	opłaty	306 000,00
8.	Podatek od nieruchomości	345 000,00	opłaty	345 000,00
9.	Oplata za wieczyste użyt.gruntu	63 000,00	opłaty	63 000,00
10.	Odprowadzenie wód opadowych	56 000,00	opłaty	56 000,00
11.	Ubezpieczenie nieruchomości	150 000,00	opłaty	150 000,00
12.	Sprzątanie nieruchomości	1 431 000,00	opłaty	1 431 000,00
13.	Koszty eksploatacji dźwigów osobowych	268 000,00	opłaty	268 000,00
14.	Koszty eksploatacji domofonów	109 000,00	opłaty	109 000,00
15.	Odpis na fundusz remontowy	4 423 000,00	opłaty	4 423 000,00
	Odpis na fundusz remontowy	-		-
16.	- wodomierze	172 000,00	opłaty	172 000,00
17.	Koszty eksploatacji nieruchomości (z aktywowaniem wyników nieruch).	5671 000,00	opłaty aktywowanie wyników pożytki z nieruch. i in.	5 263 000,00 40 000,00 368 000,00
				5 671 000,00

18.	Spr. przewodów komin. w lokalach bez centr. ciepł. wody	8 000,00	Opłaty indywidualne	8 000,00
	RAZEM Koszty w poz. 1-18	27 283 000,00	Razem przychody	27 283 000,00
II	Działalność Społeczno -wych.	356 000,00	opłaty sprzedaż zewn.	262 400,00 93 600,00
III	Wykonawstwo własne	2 878 000,00		2 878 000,00
1.	Konserwacja własna	911 000,00	sprzedaż wewn.	911 000,00
2.	Pogotowie Techniczne	382 000,00	eksploat.+sprz.zewn	382 000,00
3.	Dział.Remontowo - budowlana	1 320 000,00	sprzedaż wewn.	1 320 000,00
4.	Dział.Transportowa	265 000,00	sprzedaż wewn.	265 000,00
	OGÓLEM PLAN (I+II+III)	30.517. 000,00		30.517. 000,00

Plan ekonomiczno – finansowy Spółdzielni na 2021 rok wraz z planami kosztów utrzymania poszczególnych nieruchomości budynkowych na 2021 r. zatwierdzony uchwałą nr 34/2020 Rady Nadzorczej z dnia 17.12.2020 r.

ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE

Na dzień 31.12.2020r. stan zadłużeń z tytułu opłat za użytkowanie lokali spółdzielczych wyniósł 5.251.947 zł, z tego:

- lokale mieszkalne 4.950.683 zł
 - w tym: - zadłużenie bez roszczeń zasądzonych – 1.858.481,-
 - roszczenia zasądzone - 3.092.202,-
 - (zaległość podstawowa – 2.334.053; odsetki 457.875 ,
 - koszty sądowe – 300.274,-)
- lokale użytkowe 257.560 zł
 - w tym: - zadłużenie bez roszczeń zasądzonych - 115.781,-
 - roszczenia zasądzone - 141.779,-
 - (zaległość podstawowa – 64.513; odsetki – 47.751 ;
 - koszty sądowe –29.515,-)
- garaże 43.704 zł

Zgodnie z ustawą o rachunkowości utworzony łączny odpis aktualizujący wartość należności od członków i najemców z tytułu opłat eksploatacyjnych bieżących i zasądzonych. wynosi 2.604.441 zł

W roku 2020 zarejestrowany został ogólny spadek zadłużeń o kwotę 187.811 zł tj. o 3,45% w stosunku do roku poprzedniego. Przy czym w grupie lokali mieszkalnych nastąpił spadek zadłużeń, w grupie lokali użytkowych wzrost.

Głównym celem windykacji jest zachowanie płynności finansowej Spółdzielni poprzez systematyczną egzekucję należności, przy jednoczesnym zachowaniu standardów etycznych i działaniu ściśle w granicach obowiązującego prawa.

W 2020 r. Zarząd ograniczył windykację do koniecznych przypadków mając na uwadze trudności płatnicze mieszkańców i użytkowników w sytuacji spowodowanej przez pandemię.

Działania windykacyjne w dalszym ciągu opierają się na dobrowolnych formach spłaty zadłużeń poprzez regularne wezwania do zapłaty, zawieranie porozumień na ratalną spłatę zadłużeń, umowy z osobami zadłużonymi, informowanie o możliwościach uzyskania dodatku mieszkaniowego.

W 2020 r.:

- 10 osób zadeklarowało ratalną formę spłaty zadłużenia na lokalach mieszkalnych na łączną kwotę zaległości niezasądzonych 46.575 zł.
- 39 pozwów złożonych zostało w sądzie na kwotę 328.539 zł
- 62 prawomocne nakazy zapłaty (82 osoby) z 46 lokali mieszkalnych na kwotę zasądzoną 608.890 zł skierowano do egzekucji komorniczej.

W 2020 r. komornicy wpłacili na rzecz zadłużenia zasądzonego łączną kwotę 469.389 zł (w 2019 r. - 412.729 zł). W związku ze spłatą zaległości zasądzonych 43 nakazami zapłaty komornik zakończył postępowanie egzekucyjne wobec 62 osób.

Na dzień 31.12.2020 r. :

- zadłużenia na 141 lokalach mieszkalnych były objęte prawomocnymi wyrokami zasądzającymi należności w łącznej kwocie 3.092.202 zł (należność główna, odsetki zasądzone, koszty postępowania sądowego).
- Spółdzielnia posiadała zajęcia komornicze z powództwa Spółdzielni o należności pieniężne z tytułu zadłużeń na 113 lokalach mieszkalnych oraz na 5 lokalach użytkowych.
- Spółdzielnia posiadała do realizacji 28 wyroków sądowych o eksmisję z lokalu z prawem do lokalu socjalnego .

W 2020 r. kwota zapłaconego Spółdzielni przez Gminę odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych wyniosła 107.666 zł .

GOSPODARKA REMONTOWA

Podstawą do tworzenia funduszu remontowego są art.6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Spółdzielni oraz Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego, a ponadto uchwały Rady Nadzorczej.

Celem tworzenia funduszu remontowego jest utrzymanie zasobów w stanie nie pogorszonym. Fundusz remontowy spełnia funkcję odtworzeniową, służy pokrywaniu wydatków związanych z realizacją zatwierdzonego planu rzeczowo – finansowego remontów (uchwała Rady Nadzorczej nr 26/2019 z dnia 11.12.2019 r. oraz uchwała nr 9/2020 z dnia 15.10.2020 r).

Roboty remontowe oraz naprawy bieżące wykonywane były przez własne służby Zaplecza Technicznego oraz wykonawstwo obce. Wykonawcy zewnętrzni wyłaniani byli w drodze przetargów.

Dla każdej nieruchomości Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego (art.4 ust.4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Spółdzielnia posiada jeden centralny fundusz remontowy, który powstaje z opłat o charakterze celowym i których wykorzystanie jest ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

Naliczone wpływy i wydatki funduszu remontowego za 2020 r. przedstawiono poniżej:

Bilans otwarcia na dzień 01.01.2020r. - 1 039 742,33 zł

I. REMONT NIERUCHOMOŚCI

Wydatki wynoszą:

- roboty ogólnobudowlane	2 102 853,54 zł
- roboty instalacyjne wod-kan., co, gaz	141 211,38 zł
- roboty instalacyjne elektryczne	288 299,56 zł
- remonty dźwigów	505 203,81 zł
- roboty zewnętrzne	889 936,13 zł
- amortyzacja i inne	200 475,38 zł
- odnowienie elewacji, odsetki od kredytów teromodern..	1.364.529,87 zł
- remont lokali użytkowych w najmie	19.115,99 zł
- remont lokali socjalnych	11.066,90 zł

Razem wydatki spółdzielni z funduszu remontowego nieruchomości w 2020 r. 5 522 692,56 zł

Wpływy na fundusz remontowy nieruchomości 2020 r. wynoszą :	
- odpis na fundusz remontowy – lokale mieszkalne+ garaże	4.273 599,37 zł
- dodatkowy odpis po rozliczeniu kosztów c.o.- bud.ocięplone	228 368,04 zł
- odpis na fundusz remontowy – lokale użytkowe	117 741,24 zł
- amortyzacja i inne wpływy	0,00 zł
ogółem wpływy w 2020 roku	4.619 708,65 zł
<u>Wynik roku 2020 - FR nieruchomości</u>	<u>-902 983,91 zł</u>

II. REMONT LOKALI WŁASNYCH

Wydatki wynoszą:

Remont - Planty 15 rok 2020	2 589,85 zł
Remont - Chałubińskiego 6 – rok 2020	0,00 zł
Remont lokali własnych -ADM część przypadająca na lokal administracji – rok 2020	391 008,26 zł
Remont lokali własnych mieszkalnych ; w tym. Bat. Chłop.6/8	134.122,51 zł
Razem wydatki remont lokali własnych w 2020 r.	527 720,62 zł

Wpływy – nadwyżka bilansowa – uchwała WZ 2020 – brak –covid 19

0,00 zł

Wynik roku 2020 - Remonty lokali własnych

-527 720,62 zł

III. WYMIANA WODOMIERZY - FR

Wymiana wodomierzy – koszty 2020r.	48.015,49 zł
Odpis na FR – wodomierze 2020 r.	171.187,75 zł
<u>Wynik roku 2020 – wymiana wodomierzy</u>	<u>123 172,26 zł</u>

Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2020 r.

- 2 347 274,60 zł

Z wpływów na fundusz remontowy Spółdzielnia zabezpieczyła pełną obsługę finansową kredytów zaciągniętych na termomodernizację budynków . W 2020 roku spłata kredytów wraz z odsetkami wyniosła łącznie kwotę 979 261 zł .

W 2020 r. Spółdzielnia zaciągnęła kredyty w łącznej kwocie 918.973 zł na odnowienie elewacji 4 budynków oraz inne konieczne roboty remontowe w tych budynkach.

Saldo funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2020 r. według prowadzonej ewidencji wpływów i wydatków zaprezentowane w zestawieniu nr 11b informacji dodatkowych i objaśnień.

Zamierzenia remontowe Spółdzielni określone zostały w Planie rzeczowo – finansowym remontów na 2021 rok zatwierdzonym Uchwałą nr 23/2020 Rady Nadzorczej z dnia 17.12.2020 r.

Główny zakres prac remontowych obejmuje kontynuację odnowienia elewacji budynków wraz z robotami towarzyszącymi. Remonty przeprowadzone zostaną w oparciu o zaplanowane odpisy na fundusz remontowy ze wsparciem kredytów bankowych.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Budowlani” zgodnie ze Statutem prowadzi działalność społeczno - kulturalną na rzecz swoich członków i ich rodzin. Działalność adresowana jest do dzieci, młodzieży, osób dorosłych i seniorów.

W roku sprawozdawczym 2020 - z uwagi na stan epidemii - działalność społeczno – kulturalna realizowana była w ograniczonym zakresie i prowadzona w innej formie niż dotychczas. Placówki spółdzielcze przez większą część roku pozostawały zamknięte. Zajęcia stacjonarne (m.in. taneczne, plastyczne, gimnastyczne) prowadzone były tylko w niektórych miesiącach roku. Podczas lockdownu przyjęły formę konsultacji online instruktorów z uczestnikami zajęć. Duże zainteresowanie wzbudził konkurs plastyczny zorganizowany i przeprowadzony online ze stworzoną galerią internetową z przysłanych prac przez uczestników konkursu. Podobnie działało Koło Poezji, które zawieszając działalność stacjonarną przeszło na kontakt on’line i publikację wierszy na stronie internetowej.

W miesiącach, w których było to możliwe, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa, organizowane były cykliczne wyjścia plenerowe, które posiadały atrakcyjną ofertę spędzenia czasu podczas wakacji w mieście.

Osoby starsze, dotknięte izolacją i często brakiem bezpośredniego kontaktu z bliskimi, mogły liczyć na stały kontakt telefoniczny z pracownikami naszych placówek i korzystać z oferowanej pomocy w załatwieniu różnych codziennych spraw.

Ubiegły rok z powodu pandemii koronawirusa był rokiem trudnym, ale obfitującym w nowe doświadczenia. Zajęcia, spotkania, konkursy odbywały się w reżimie sanitarnym w całkowitym dostosowaniu do ogłaszanych na bieżąco procedur i obostrzeń. Uruchomione zostały formy kontaktu online, wykorzystana strona internetowa dot. działalności społeczno – kulturalnej do kontaktu z uczestnikami naszych zajęć i mieszkańcami osiedli spółdzielczych.

Duże zainteresowanie i aktywność - zarówno wśród dzieci jak i osób starszych - proponowanymi formami spędzania czasu w warunkach pandemii, potwierdziło również zasadność prowadzenia działalności społeczno – kulturalnej przez Spółdzielnię.

INFORMACJE BIEŻĄCE

Ocena sytuacji ekonomicznej Spółdzielni , kontynuacji działalności i ryzyk w stanie epidemii COVID – 19.

1. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Spółdzielnia posiada środki finansowe na terminowe regulowanie wszystkich zobowiązań, co pozwala wypełniać ustawowy cel funkcjonowania Spółdzielni, a mianowicie zaspokajać potrzeby jej mieszkańców.
2. Wskaźniki płynności oraz osiągnięte w toku rocznej działalności wyniki ekonomiczno – finansowe kształtują się na zadowalającym poziomie.
3. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni jest stabilna, nie ma zagrożeń dla kontynuacji działalności w 2021 r. w niezmienionym zakresie. Zarząd nie stwierdza znaczących zagrożeń w działalności Spółdzielni , ale ocena ryzyka w związku z niepewną sytuacją epidemiczną w kraju i na świecie wydaje się być trudna .
4. Zarząd nie przewiduje zaniechania lub utraty zdolności do kontynuowania działalności .
5. W 2020 r. Spółdzielnia nie udzielała i nie otrzymywała żadnych poręczeń i gwarancji.
6. W roku obrotowym Spółdzielnia zaciągnęła kredyty bankowe na odnowienie elewacji i inne roboty remontowe w 4 budynkach w łącznej kwocie 919.000 zł.
7. Spółdzielnia nie korzystała z pomocy w ramach tarcz antykrzysowych.
8. Wobec Spółdzielni nie toczą się postępowania sądowe czy administracyjne , które mogłyby spowodować powstanie trudnych do zaspokojenia zobowiązań.
9. W Spółdzielni nie zachodzi konieczność tworzenia rezerw na skutki pandemii, w tym na przewidywane dodatkowe koszty i ewentualne straty.
10. Łańcuch dostaw towarów i usług dla Spółdzielni wydaje się działać w sposób niezakłócony. Niemniej jednak ocena sytuacji lokalnej i globalnej (krajowej), w jakiej będą funkcjonować podmioty gospodarcze , w tym Spółdzielnia , jest nacechowana bardzo dużą niepewnością i dynamiką zdarzeń trudnych do przewidzenia.
11. Zarząd uważa, że nie jest możliwe przedstawienie szacunków ilościowych i wartościowych potencjalnego wpływu obecnej sytuacji na Spółdzielnię. Trudne do przewidzenia są m.in. okoliczności związane z epidemią, jak :
 - czynniki prawno – regulacyjne,
 - zmiany legislacyjne dotyczące kwestii podatkowych czy rachunkowych,
 - zmiany preferencji i zachowań ludzkich,

- sytuacja dostawców i odbiorców oraz jej wpływ na działalność Spółdzielni
czy kontynuację dostaw i usług,
- fluktuacja cen materiałów , energii, usług,
- stan środków pieniężnych do terminowego regulowania zobowiązań czy pogorszenie się wartości aktywów potrzebnych do generowania przepływów pieniężnych, w tym wzrost należności Spółdzielni.

12. Skutki pandemii jakie do tej pory wystąpiły w Spółdzielni:

- ograniczenie aktywności gospodarczej – zmniejszenie wykonywania zleceń konserwacyjnych, remontowych i sprzedaży usług konserwacyjno – remontowych ,
- kosztowe – zabezpieczenie środków ochrony osobistej pracownikom , zabezpieczenie miejsc pracy : warsztaty , biuro , pomieszczenia administracji, stałe i wzmożone odkażanie części wspólnych nieruchomości klatek schodowych , dźwigów osobowych,
- okresowe zmiany organizacji i czasu pracy , zmniejszenie wydajności pracy,
- zmniejszenie przychodów z tytułu udzielnych bonifikat w łącznej kwocie 11 tys. zł. dla najemców lokali użytkowych , na ich wnioski o obniżkę opłat czynszowych .
- w grupie lokali użytkowych wzrost zadłużeń w bieżących opłatach eksploatacyjnych lub czynszowych .

XIII. UDZIAŁY WŁASNE - nie dotyczy.

XIV. INSTRUMENTY FINANSOWE - nie dotyczy.

XV. BADANIA I ROZWÓJ - nie dotyczy.

XVI. SZCZEGÓLNE ZDARZENIA - brak.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej