

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.
w 2020 roku

I. Informacje wstępne

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego z siedzibą przy ul. Słowackiego 180 w Piotrkowie Trybunalskim nabyła osobowość prawną w dniu 16.01.1981 roku poprzez wpisanie jej do rejestru A-Rs 1517 ówczesnego Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb.

I Wydział Cywilny Rejestr Handlowy.

Od dnia 4.12.2001 roku jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieście XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000068020.

W 2020 roku Spółdzielnię kierował Zarząd w składzie:

Prezes	-	Adam Laszczyk od 30.10.2019r.
Zastępca Prezesa	-	Władysław Michalak od 01.11.2019r. do 30.09.2020r. jako nieetatowy członek Zarządu
Zastępca Prezesa	-	Ryszard Musiałowicz od 01.10.2020r.

Zgodnie ze statutem podstawowym celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych budynkach.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

Na dzień 01.01.2020 r. Spółdzielnia liczyła 6.210 członków, a na 31 grudnia tegoż roku – 6.181 członków.

Liczba lokali mieszkalnych w roku 2020 nie uległa zmianie w stosunku do roku 2019 i wynosi 4.610.

W 2020 roku dokonano 42 przekształceń spółdzielczych praw w prawo odrębnej własności z tego 32 z lokatorskiego prawa, a 10 z własnościowego prawa do lokalu.

Na koniec 2020 roku struktura zasobów mieszkaniowych Spółdzielni pod względem prawa własności do lokalu przedstawiała się następująco:

- spółdzielcze własnościowe – 3.039 lokali,
- odrębna własność – 1.400 lokali,
- spółdzielcze lokatorskie - 160 lokali,
- bez tytułu prawnego – 7 lokali,
- w najmie – 4 lokale.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych oraz 4 zestawów segmentowych jednorodzinnych wynosiła 262.471,78 m².

W 2020 roku Spółdzielnia zarządzała jedną wspólnotą mieszkaniową, obejmującą 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 286,86 m².

II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia w 2020 r. nie prowadziła inwestycji, polegających na budowie budynków mieszkalnych.

Podstawowa działalność Spółdzielni w roku 2020 r. to eksploatacja i zarządzanie własnymi zasobami mieszkaniowymi, które obejmują:

- 109 budynków mieszkalnych,
- 4 segmenty jednorodzinne,
- 281 garaży w tym 278 o statusie własnościowego prawa (2 garaże wynajęte przy ul. Nałkowskiej, 1 garaż użytkowany przez Spółdzielnię),
- 51 węzłów cieplnych,
- 3 hydrofornie osiedlowe,
- 41 dźwigów osobowych,
- 44 lokale użytkowe,
- obiekty i pomieszczenia Bazy przy ul. Nałkowskiej,
- drogi oraz wewnętrzne miejsca postojowe.

Głównym celem działania Zarządu było utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym przy pełnej dyscyplinie kosztów utrzymania tych zasobów, a co za tym idzie – niepodwyższanie opłat za mieszkania wzorem lat ubiegłych.

Dbałość o stan zasobów przejawiała się poprzez pełną realizację planu remontów. W ciągu 2020 roku wykonane zostały następujące roboty:

Roboty ogólnobudowlane:

- w 46 budynkach wymieniono 537 szt. okien w 99 mieszkaniach,
- w 1 budynku wymieniono 30 szt. okien w piwnicach,
- odnowiono 30 klatek schodowych w 2 budynkach wysokich i 7 budynkach niskich z zastosowaniem lamperii w tynku mozaikowym „graniplast”,
- wymieniono zniszczone płyty chodnikowe na nawierzchnię z kostki brukowej - Osiedle I – 144 m², Osiedle II – 170 m², Osiedle III – 199 m²,
- wymieniono w 2 budynkach wysokich nastopnice schodowe przy wejściu na poziom parteru,
- wykonano remont zatok parkingowych z kostki betonowej - Osiedle I na ogólną ilość miejsc postojowych 20 szt.,
- wymieniono opaski z kostki betonowej wokół dwóch budynków wysokich,
- wymieniono drzwi wejściowe do wiatrołapów w 5 budynkach w ilości 15 szt.,
- wymieniono drzwi wyjściowe na dach budynku w budynkach wysokich w ilości 9 szt.,
- wyremontowano schody przed budynkiem 56 na osiedlu III od strony północnej,
- papą termozgrzewalną pokryto dachy 5 budynków o łącznej powierzchni 2035 m² oraz wymieniono pokrycie wiatrołapów wraz z orynnowaniem w 5 budynkach,
- na wnioski mieszkańców przeprowadzono kompleksowy remont 33 loggii, w 9 budynkach,
- przeprowadzono remont południowej elewacji budynku nr 10 wraz z nadaniem kolorystyki,
- na wnioski mieszkańców zamontowano 5 szt. stojaków rowerowych po uprzednim utwardzeniu terenu,
- wykonano nowe śmietniki - dwa pojedyncze wraz z utwardzeniem terenu na osiedlu I,
- utwardzono teren płytami typ. „jomb” przed budynkami bl.46, a 46a na osiedlu III oraz przed bl.2 na osiedlu II o łącznej powierzchni 160 m²,
- wymieniono na 4 budynkach w ilości 18 szt. lampy oświetlające dojścia do klatek schodowych na lampy LED z czujnikami zmierzchu.

Roboty termomodernizacyjne.

W 2020 roku kontynuowano prace termomodernizacyjne polegające na układaniu dodatkowej warstwy izolacyjnej na już istniejącym ociepleniu.

Dotychczasowa warstwa wynosiła 8 cm, a doklejono 10 cm z tym, że na szczytach została wymieniona zniszczona izolacja z wełny mineralnej na styropian grubości 15 cm.

Standardem stało się łączenie termomodernizacji z innymi robotami. Wymieniono więc okna w piwnicach, wyremontowano loggie, przełożono opaski wokół budynków, uzupełniono tynki i pomalowano ściany budynków mieszczących węzły ciepłne przylegające do budynków ocieplanych, wymieniono rury i obróbki blacharskie oraz uszczelniono gzymsy, pomalowano klatki schodowe.

Przyjęcie tak szerokiego zakresu robót do wykonania było w pełni uzasadnione. Poza oczywistym efektem energetycznym osiągnięto usunięcie przyczyn uciążliwych dla mieszkańców i niszczących budynki przecieków, zwiększyła się wygoda korzystania z budynków. Bardzo poprawiła się estetyka budynków i ich otoczenia, oceniana pozytywnie zarówno przez mieszkańców jak i inne osoby, także spoza Spółdzielni.

Wykonywanie tych prac rozdzielnie i w różnym czasie kosztowałoby drożej i łączyłoby się z częstszym występowaniem niedogodności dla mieszkańców.

Tak duży zakres robót wymagał szczególnego nakładu sił na przygotowanie i organizację oraz rozliczenie poszczególnych zadań.

W roku 2020 docieplono łącznie 8499 m² powierzchni wszystkich ścian zewnętrznych na 5 budynkach.

Ponadto ocieplono granulatami celulozowymi strop ostatniej kondygnacji bl.39A grubości 20 cm o powierzchni 232,9 m².

Nakłady na te roboty sfinansowane zostały środkami finansowymi Spółdzielni oraz pożyczką z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, spłacaną w ciągu 5 lat przez Spółdzielnię, natomiast członkowie będą dokonywać spłaty w ciągu 12 lat (decyzja Zarządu mająca na celu minimalizację opłat).

W instalacjach wody i centralnego ogrzewania:

- w 15 budynkach dokonano legalizacji ciepłomierzy blokowych,
- w 16 budynkach dokonano płukania chemicznego instalacji c.o.,
- w 92 budynkach V kondygnacyjnych wymieniono wodomierze zimnej i ciepłej wody tj. ok. 6000 szt.,
- w 20 węzłach ciepłnych dokonano płukania chemicznego wymienników ciepła typ. „JAD”,
- w budynku 31 przy ul. Modrzewskiego w 43 mieszkaniach wymieniono ciepłomierze z aktualną legalizacją.

Inne działania.

- Spółdzielnia we własnym zakresie odczytuje wskazania wodomierzy przy wykorzystaniu zakupionego sprzętu i oprogramowania od producenta wodomierzy oraz we własnym zakresie wykonuje rozliczenia zużycia wody. Efektem tych zmian jest obniżenie kosztów odczytu wodomierzy, możliwość analizowania na bieżąco zużycia wody, dzięki zamontowanym w nakładce radiowej alarmów, szybkiego reagowania w przypadku ustalenia nieprawidłowości takich jak ingerencja w pracę wodomierza.

Odczyty dzięki zdalnemu przesyłowi danych z wodomierzy są nieuciążliwe dla lokatorów.

- Spółdzielnia dodatkowo ponosi koszty związane z odbiorem odpadów zielonych poza wnoszoną przez mieszkańców opłatą za odpady – koszt ten łącznie z pielęgnacją, wycinką i wywozem wynosi 0,04 zł/m². Natomiast od mieszkańców budynków jednorodzinnych opłat za odbiór odpadów zielonych miasto nie pobiera.
- Ponadto w budynkach w których zużycie energii elektrycznej było wysokie, zamontowano ograniczniki poboru energii elektrycznej, lub transformatory 24V na instalacji oświetlenia piwnic minimalizując w ten sposób zużycie prądu.

Zatrudnienie.

Obowiązująca struktura organizacyjna obejmowała 29 etatów. Rzeczywiste zatrudnienie w 2019 roku wyniosło 25,9 etatu, w tym 2 etaty pracowników fizycznych.

III. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

1. Majątek Spółdzielni w stosunku do roku 2019 zmalał o 4.322,7 tys. zł tj. o 4,2%.
2. Aktywa trwałe na 31.12.2020 rok stanowią 86% całego majątku Spółdzielni, a ich udział w majątku ogółem w latach 2020/2018 utrzymuje się na tym samym poziomie. Budynki mieszkalne stanowią 69,1% całości majątku spółdzielni, przy czym w roku 2019 ich udział wynosił 68,9%, a w 2018 71,8% .
Sfinansowanie aktywów trwałych funduszami własnymi tj.: funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych, funduszem zasobów mieszkaniowych.
W roku 2020 Spółdzielnia nie realizowała budownictwa mieszkaniowego.

W roku 2020 zmiany w majątku trwałym wynikają przede wszystkim z realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zmniejszenia) oraz ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności (zwiększenie majątku).

W roku 2020 dokonano 42 przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności, dotyczące spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych.

Zmniejszenie majątku obejmuje:

1/ przeniesienie w odrębną własność 42 lokali mieszkalnych o wartości brutto 1.542.601,62 zł oraz umorzeniu w wysokości 697.035,58 zł - wartość netto	845,6 tys. zł
2/ przeniesienie w odrębną własność prawa własności gruntu o pow. 1.401,07m ² o wartości brutto 65.613,40 zł	<u>65,6 tys. zł</u>
Razem zmniejszenie z tytułu przekształceń własnościowych dot. lokali mieszkalnych	911,2 tys. zł

W grupie urządzeń technicznych dokonano likwidacji:

- zużytego sprzętu komputerowego o wartości początkowej
i umorzeniu 29,1 tys. zł (wartość ewidencyjna -0-)

Poza tym wartość majątku trwałego maleje o naliczone umorzenie, które za rok 2020 zamyka się kwotą 2.124,5 tys. zł.

Wartość majątku będzie wykazywała tendencję malejącą w związku z realizacją art.12 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych (przenoszenie spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności) oraz z tytułu starzenia się zasobów mieszkaniowych czego odbiciem jest wysokość rocznego umorzenia kształtującego się na poziomie 2.100 tys. zł rocznie.

W roku 2020 zakupiono sprzęt komputerowy o wartości oraz	8,1 tys. zł
centralę telefoniczną	8,9 tys. zł
Wykonano: 1 osłonę śmietnikową	<u>64,2 tys. zł</u>
Razem zakup nowych środków trwałych	81,2 tys. zł

Nieznaczne zmiany wystąpiły w 2020 roku w grupie majątkowej „grunty” z tytułu wprowadzenia w życie z dniem 01.01.2019r. przepisów ust. z dnia 20.07.2018r. w sprawie przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności.

Zmiany z tego tytułu obejmują:

- likwidację prawa wieczystego użytkowania gruntów objętych przepisami w/w ustawy o pow. 1.401,07m² i wartości początkowej 19.300,79 oraz umorzeniu 18.517,12 – wartość netto
- 0,7 tys. zł

- wprowadzenie na majątek prawa własności gruntu wycenionego zgodnie z ustawą w wysokości 20 krotności rocznej opłaty za wieczyste użytkowanie działek

Wartość przekształconego prawa wieczystego użytkowania gruntu o pow. 1.401,07m² wyniosła

61,6 tys. zł

Finansowanie wykupu gruntu na własność przeprowadzone zostało zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej przez członków Spółdzielni.

W wyniku podjętych decyzji wartość własnych gruntów wzrosła z 100 tys. zł w roku 2018 do 5.258 tys. zł

Zarząd Spółdzielni przy akceptacji Rady Nadzorczej podjął decyzję o wniesieniu jednorazowej spłaty w roku 2019 i 2020 należności wobec UM co pozwoliło na uzyskanie pełnej bonifikaty tj. 60% wartości gruntu.

Prawo wieczystego użytkowania gruntów obejmuje w Spółdzielni działki przynależne do budynków mieszkalnych oraz działki przy budynkach w których prowadzona jest działalność gospodarcza tj. lokale użytkowe wolnostojące oraz teren Bazy przy ul. Z. Nałkowskiej.

3. W aktywach trwałych poważną pozycję stanowią długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów remontów obejmujące:

a/ remonty finansowane w ramach bieżącej działalności eksploatacyjnej dotyczące:

- remontu 5 węzłów c.o,	- zł 71.885,29	Rozliczenie kosztów w okresie 5-ciu lat – decyzja Zarządu zgodnie z zapisem Polityki Rachunkowości
-------------------------	----------------	--

- remontu 4 dźwigów osobowych	- zł 31.720,96	j.w.
-------------------------------	----------------	------

**Razem rozliczenia międzyokresowe- zł 103.606,25 =
długoterminowe remontów do
rozliczenia po r.2021**

103,6 tys. zł

b/ remonty rozliczone w ramach funduszu remontów przypadające do rozliczenia po roku 2021 obejmujące:

- koszty robót termomodernizacyjnych wykonane na 23 budynkach na oś. III na 9 budynkach XI kondygnacyjnych na oś. I i 30 budynkach 5-cio kondygnacyjnych oś. I (łącznie 62 budynków)-	7.925,9 tys. zł
- niedobór funduszu remontowego na 37 nieruchomościach	3.125,5 tys. zł
Razem remonty niesfinansowane odpisem na fund. remontowy	11.051,4 tys. zł

Ogółem wartość remontów do rozliczenia w czasie po r.2021	11.155,00 tys. zł
--	--------------------------

Ogólna kwota rozliczeń międzyokresowych kosztów remontów zamyka się na dzień 31.12.2020r. kwotą 13.945 tys. zł z czego – rozliczenia długoterminowe wynoszą jak wyżej 11.051,4 tys. zł, a kwota 2.661 tys. zł stanowi rozliczenia kosztów remontów przypadające na rok 2021 (krótkoterminowe rozliczenia wykazane w majątku obrotowym Spółdzielni).

Stan ujemny funduszu remontów w zakresie w/w robót jest wynikiem wykonanych prac remontowych rozliczanych zgodnie z UOSM w ramach funduszu remontów. Sfinansowanie tych kosztów nastąpiło z kredytu bankowego, pożyczek z WFOŚiGW oraz środków własnych Spółdzielni. Poniesione wydatki znacznie przekraczają odpis na fundusz remontowy.

Na pokrycie poniesionych kosztów (spłata kredytów i pożyczek) Spółdzielnia pobiera od mieszkańców środki w postaci odpisów na fundusz remontowy dokonywanych w ciężar kosztów. Przez okres spłaty kredytu i pożyczek stan funduszu remontowego będzie ujemny ponieważ koszty remontów przekroczyły wysokość utworzonego na ten cel funduszu.

Rozliczenia ujemnego salda funduszu następować będą sukcesywnie w wysokości odpisów na fundusz remontów zabezpieczający spłatę zaciągniętych kredytów i pożyczek.

Stan rozliczeń długoterminowych wzrósł w stosunku do roku 2019 o kwotę 755,4 tys. zł z tytułu wykonanych w roku 2020 robót remontowych wymienionych w pkt.3a i b po uwzględnieniu odpisów na fundusz termomodernizacji oraz z tytułu przedterminowych spłat pożyczek i uzyskanych z tego tytułu umorzeń pożyczek (239,2 tys. zł).

W roku 2020 kontynuowano proces termomodernizacji budynków wcześniej ocieplanych 8 cm warstwą styropianu tj. rozpoczęto ocieplenie po ociepleniu – wykonano prace na 4-ch budynkach na osiedlu III i 1 budynku na oś.I.

4. Wartość inwestycji długoterminowych w nieruchomości w roku 2020 wzrosła o 32 tys. zł z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów ul. Kostromska i Szkolna – lokale użytkowe oraz maleje z tytułu naliczonego umorzenia za 2020r. w kwocie zł 23,9 tys.

Inwestycje długoterminowe w nieruchomości obejmują 3 lokale użytkowe wbudowane, 1 pawilon handlowy i 1 lokal mieszkalny, utrzymywane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z wynajmu tych lokali.

W roku 2020 zysk z tego tytułu wynosił 343,0 tys. zł.

5. Aktywa obrotowe stanowią 14 % ogółem majątku i obejmują:

- | | |
|---|--|
| - należności | - 1,0 % ogółem majątku (w r. 2019 – 0,9%) |
| - inwestycje krótkoterminowe. – śr. pieniężne | - 8,1 % ogółem majątku (w r. 2019 – 9,2%) |
| - rozliczenia międzyokresowe | - 2,8 % ogółem majątku (w r. 2019 – 2,9%) |

W roku 2020 wzrósł stan rozliczeń międzyokresowych z tytułu wyższego ujemnego wyniku na działalności eksploatacyjnej, obejmujący wzrost niedoboru na eksploatacji węzłów cieplnych. Poza tym na 31.12.2020r. wystąpił niedobór na działalności eksploatacyjnej w wysokości 9,9 tys. zł na trzech nieruchomościach (bud.49, 70 i 72 oś.I).

Łączny niedobór na działalności eksploatacyjnej zamyka się kwotą 56,1 tys. zł i wzrósł w stosunku do niedoboru na 31.12.2019r. o kwotę 33,9 tys. zł (niedobór za 2019r.–22,2 tys.zł)

Wzrastają również rozliczenia międzyokresowe kosztów remontów – remonty niesfinansowane odpisem na fundusz remontowy. Stan tych rozliczeń obejmuje niedobór funduszu na 40 nieruchomościach (w roku 2019 niedobór wystąpił na 46 nieruchomościach).

Na 31.12.2020r. stan rozliczeń międzyokresowych remontów nie finansowanych odpisem zamyka się kwotą 13.712,4 tys. zł (w roku 2019 – 13.102,9 tys. zł).

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości po uwzględnieniu wyników za 2019r. zamykają się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 1.580,6 tys. zł. Wynik dodatni występuje na 106-ciu nieruchomościach, na trzech wystąpił wynik ujemny.

Na osiągnięcie dodatniej różnicy na eksploatacji poszczególnych nieruchomości wpływ miała racjonalna gospodarka na odcinku eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przede wszystkim podjęte decyzje przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni, które miały wpływ na oszczędności w zakresie zużycia mediów i usług obcych.

Pozytywny wpływ na sytuację finansową Spółdzielni w roku 2020 ma utrzymanie się wysokiego poziomu wolnych środków pieniężnych, który na 31.12.2020r. wyniósł 8.355,3 tys. zł. Stan środków pieniężnych zabezpiecza pokrycie bieżących kosztów i zobowiązań.

Lokowanie wolnych środków pieniężnych na lokatach bankowych nie przyniosło Spółdzielni oczekiwanych korzyści ekonomicznych. Oprocentowanie lokat obniżone zostało do zera. Uzyskane odsetki za 2020 rok od ulokowanych w bankach środków wyniosły 30,0 tys. zł.

W związku z tą sytuacją Zarząd Spółdzielni przy akceptacji Rady Nadzorczej podjął decyzję o:

- przedterminowej spłacie uzyskanych kredytów na termomodernizację (wartość spłaconego kredytu – 680,9 tys. zł),
- zaangażowanie środków pieniężnych Spółdzielni w przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności co pozwoliło na uzyskanie 60% bonifikaty należnej od UM w związku z jednorazową spłatą.

Poza tym Zarząd Spółdzielni przyjął do realizacji program sukcesywnej wymiany dźwigów osobowych w nieruchomościach XI kondygnacyjnych – finansowanie ze środków własnych bez udziału kredytu.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że pomimo wykonanego bardzo dużego zakresu robót remontowych oraz zaangażowania środków w jednorazową spłatę za przekształcenie gruntów a tym samym wydatkowanie środków pieniężnych to stan tych środków w stosunku do roku 2019 zmalał tylko o kwotę 1.542 tys. zł tj. 15,6%.

Po uwzględnieniu zaangażowania wolnych środków na finansowanie remontów w 2020r. (co odzwierciedla stan rozliczeń międzyokresowych) łączne zaangażowanie w latach 2017 – 2020 środków finansowych wynosi na 31.12.2020r. – 10.258,7 tys. zł (finansowanie remontów, termomodernizacji oraz wykup gruntów na własność).

Poza tym w roku 2020 zaangażowano środki własne na przedterminową spłatę pożyczki z WFOŚiGW na termomodernizację 3-ch budynków na oś. I na kwotę 249,5 tys. zł.

Łącznie zaangażowano w 2020r. środki własne w kwocie 2.444,1 tys. zł.

Przedstawione wyżej dane świadczą o racjonalnej polityce w zakresie gospodarki środkami finansowymi Spółdzielni.

- W aktywach obrotowych poważną pozycję wpływającą na sytuację Spółdzielni stanowią zadłużenia w opłatach za mieszkania.

Stan zadłużeń w opłatach z tytułu:

- | | |
|---|---|
| - opłat eksploatacyjnych | - 798,6 tys. zł wzrost w stosunku do 2019r. o 12,8% |
| - opłat za odpady komunalne | - 54,8 tys. zł wzrost w stosunku do 2019r. o 70,7% |
| - koszty sądowe | - 90,8 tys. zł wzrost w stosunku do 2019r. o 19,6% |
| - odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat | - 71,1 tys. zł wzrost w stosunku do 2019r. o 16,4% |

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do wymiaru opłat w roku 2020 wynosi 2,90% (w roku 2019 – 2,71%). Po uwzględnieniu obciążenia użytkowników mieszkań za zużycie wody wg rozliczenia na 31.12.2020r. (wysokość obciążenia 323,5 tys. zł) wskaźnik zadłużenia w stosunku do opłat ukształtował się na poziomie 1,68%.

Wskaźnik (2,90%) jest pięciokrotnie niższy od średniego wskaźnika w kraju (14,06%).

Najpoważniejszy wzrost zadłużeń występuje w grupie o zaległościach powyżej 6-ciu i 9-ciu miesięcy. Zaległości te stanowią 34,2% całości zaległych opłat i na 31.12.2020r. wynoszą 438,4 tys. zł należnych od 19-tu dłużników (średnia zaległość od 1 dłużnika – 23 tys. zł).

Najwyższa zaległość od 1 dłużnika wynosi 76 tys. zł.

Wzrost zaległości jest wynikiem opieszalej działalności Sądów. Na uzyskanie prawomocnych nakazów zapłaty okres oczekiwania wynosi około roku.

Poza tym zmieniono od 1.11.2019r. przepisy dotyczące doręczenia pozwów (wierzyciel zobowiązany jest przez Sąd do dokonania doręczenia pozwu przez Komornika).

Działanie Sądów oraz zmienione przepisy w zakresie dostarczania pozwów w znacznym stopniu wydłuża czas trwania procedury egzekwowania należności.

Pomimo zaległości w opłatach za mieszkania Spółdzielnia w r. 2020 bieżąco regulowała swoje zobowiązania wobec kontrahentów.

Bieżąco również regulowano zobowiązania wobec banków i budżetu.

Finansowanie aktywów obrotowych prawidłowe:

- środkami funduszu zasobowego i udziałowego,
- zobowiązaniami bieżącymi,
- funduszami specjalnymi.

6. W grupie funduszy specjalnych Spółdzielnia posiadała na 31.12.2020r.:

- fundusz ZFŚS,
- fundusz remontowy.

Podstawowym funduszem związanym z gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości tworzony przede wszystkim z odpisu w ciężar kosztów eksploatacji, średnio w wysokości 0,80 zł/m² od lokali mieszkalnych (w tym odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni 0,10 zł/m²).

W roku 2020 naliczony odpis od lokali mieszkalnych na fundusz remontowy nieruchomości i garaży wyniósł 2.206,3 tys. zł.

W roku sprawozdawczym w ramach funduszu remontów poniesiono nakłady na:

1/ zakres robót sfinansowany z odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości – ogółem 2.726,2 tys. zł w tym:

1. remonty wykonane przez obcych wykonawców:

- | | |
|---|-----------------|
| - roboty instalacyjne | 145,5 tys. zł |
| - roboty malarskie | 1.096,0 tys. zł |
| - roboty dekarские | 166,8 tys. zł |
| - roboty drogowe | 194,5 tys. zł |
| - roboty pozostałe (ocieplenie piwnic, remont loggi, remont elewacji) | 502,7 tys. zł |

2. wymiana stolarki przez obcego wykonawcę 11,5 tys. zł

3. wymiana stolarki przez lokatora 305,1 tys. zł

4. remonty towarzyszące termomodernizacji

bud. ocieplanych w 2020 r. (montaż wiatrołapów, montaż drzwi wejściowych, remont podejść do klatek schodowych) 304,1 tys. zł

2/ Ponadto w ramach funduszu remontów rozliczane są:

nakłady na ocieplenie ścian zewnętrznych w 23 budynkach na oś. III, 9 budynkach XI kondygnacyjnych na oś. I oraz 30 budynkach „niskich” na oś. I.

Nakłady sfinansowane są pożyczką z WFOŚiGW (spłata w ciągu 10 lat).

Wartość nakładów za 2020r. wyniosła 3.438,8 tys. sfinansowana pożyczką 2.398,6 tys. zł środkami Spółdzielni - 1.040,2 tys. zł

w tym:

- | | | |
|-------------------------|---|---------------|
| funduszem mienia | - | 835,5 tys. zł |
| funduszem nieruchomości | - | 204,7 tys. zł |

Zabezpieczenie spłaty pożyczki stanowią środki pieniężne Spółdzielni zablokowane na rachunku pomocniczym w PKO BP oraz zabezpieczenie na nieruchomości – Pawilon Handlowy przy ul. Belzackiej i Baza przy ul. Nałkowskiej.

W roku 2020 odpis na spłatę w/w zobowiązań z tego tytułu wyniósł 1.939,0 tys. zł.

W roku 2020 zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej na spłatę pożyczek na termomodernizację przeznaczono część funduszu nieruchomości ocieplanych budynków oraz część funduszu wspólnego (mienia). W związku z przedterminową spłatą pożyczek na 3 budynkach uzyskano umorzenie pożyczek w wysokości 239,2 tys. zł.

Stan niesfinansowanych nakładów na termomodernizację z funduszu remontów wyniósł na 31.12.2020r. 10.105,9 tys. zł.

Sfinansowanie wymiany stolarki okiennej oraz pozostałych remontów w nieruchomościach o ujemnym stanie funduszu remontów nastąpiło przy udziale zaangażowania środków z nieruchomości z dodatnim stanem funduszu remontów oraz z funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

Natomiast ujemny stan funduszu remontowego na termomodernizację stanowi w Spółdzielni aktywa w postaci długo i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

Stan funduszu remontów na poszczególnych nieruchomościach na 31.12.2020r. zamyka się łącznie kwotą 496,4 tys. zł i zmalał w stosunku do stanu występującego na koniec roku 2019 o kwotę 509,4 tys. zł z tytułu wykonanego zakresu robót remontowych.

Pomimo dodatniego stanu funduszu remontów nieruchomości, na niektórych nieruchomościach występuje ujemny stan funduszu.

Najwyższy niedobór funduszu remontów nieruchomości występuje na Osiedlu I i obejmuje 30 budynków (w 2019r. - 34 budynki) w tym :

29 budynków w których niedobór oscyluje w granicach od 50 –195 tys. zł

(bud.1,2,3,4,5,6,7,18,22,26,27,31,32,45,46,47,48,49,50,54,65,66,67,68,73,69,26 i 71)

– niedobór funduszu na oś. I wynosi 2.549,2 tys. zł i zmalał w stosunku do 2019r. o 41tys. zł.

Osiedle II zamyka się dodatnim stanem funduszu w wysokości 1.652,9 tys. zł. (niedobór funduszu występuje na 4-ch nieruchomościach)

Osiedle III zamyka się dodatnim stanem funduszu w kwocie 1.290,1 tys. zł z czego, na 7-dmiejscowych nieruchomościach występuje niedobór funduszu.

Poza tym tworzone fundusze remontów na sfinansowanie określonych zadań (bez funduszy omówionych w pkt.2,3 i 4) które wykazują na 31.12.2020r. n/w stany:

- fundusz remontowy na wymianę wodomierzy (rezerwa)	-	+	349,0 tys. zł
- fundusz remontowy na wymianę domofonów (rezerwa)	-	+	193,7 tys. zł
- fundusz remontowy dźwigów (rezerwa)	-	+	119,3 tys. zł
- fundusz remontowy węzłów (rezerwa)	-	+	63,5 tys. zł

W Spółdzielni tworzony jest fundusz remontowy mienia Spółdzielni (fundusz części wspólnych), który zasilany jest odpisem od lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości 0,10 zł/m² p.u.

Z funduszu remontowego mienia Spółdzielni wydatkowano kwotę 1.013,0 tys. zł (przy odpisie 345,0 tys. zł) na wykonanie remontów zasobów dotyczących mienia Spółdzielni - remonty balkonów w budynkach ocieplonych oraz częściowe finansowanie robót towarzyszących termomodernizacji.

Źródłem tworzenia funduszu remontowego mienia spółdzielni do 30.07.2007 roku były (zgodnie z ustawą o SM) środki uzyskane z przekształceń prawa do lokalu.

Od 31.07.2007r. zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na fundusz remontów nie wpływają środki z przekształceń praw do lokali.

Zmiana ustawy niekorzystnie wpływa na sytuację finansową na odcinku finansowania remontów, wyeliminowała ona dodatkowe środki na realizację remontów. Cały ciężar finansowania rosnących potrzeb remontowych przeniesiony został na członków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu uwzględniając rosnące potrzeby remontowe oraz niedobory funduszu na poszczególnych nieruchomościach podjęła decyzję o podwyższaniu odpisu na fundusz remontów nieruchomości w miarę występujących możliwości finansowych (każda oszczędność kosztów przeznaczona jest na zwiększenie odpisu na fundusz remontowy).

7. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali mieszkalnych za rok 2020 wynosiły 11.150,5 tys. zł w tym koszty rozliczane na lokal 384,5 zł, rozliczane na pow. użytkową 10.766,0 tys. zł co w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej daje wskaźnik 3,42 zł/m² (średni dla całej Spółdzielni przy planowanym wskaźniku kosztów 3,77 zł/m²).

Ogółem koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi łącznie z mediami i wynikami za 2019 rok wyniosły w 2020r. 27.731,1 tys. zł przy czym koszty za rok 2019 wyniosły 25.388,8 tys. zł. (wzrost o 9,23%). Najwyższy wzrost kosztów wystąpił z tytułu wzrostu odpisu na fundusz termomodernizacji oraz w kosztach wywozu odpadów (wzrost o 63%). Wzrosły również koszty zakupu energii cieplnej o 5%.

Na pokrycie kosztów Spółdzielnia w roku 2020 uzyskała przychody (łącznie z wynikami za r. 2019) w wysokości 29.961,8 tys. zł.

Po uwzględnieniu wyników za 2019r. koszty i przychody roku 2020 wyniosły:

- koszty	-	27.731,1 tys. zł	
- minus niedobór 2019r	-	22,2 tys. zł	
koszty bieżącego roku	-		27.708,9 tys. zł
- przychody	-	29.961,8 tys. zł	
- minus nadwyżka 2019r	-	2.436,8 tys. zł	
- minus nadwyżka bilans. pożytki-		110,6 tys. zł	
przychody bieżącego roku	-		27.414,4 tys. zł

Niedobór przychodów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2020

	-	294,5 tys. zł
W tym: nadwyżka kosztów nad przychodami	-	555,5 tys. zł
nadwyżka przychodów nad kosztami	+	261,0 tys. zł

W celu zabezpieczenia prawidłowego finansowania działalności eksploatacyjnej Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zmianie struktury opłat (przesunięcie z przedpłat za C.O., opłat stałych za C.O. oraz odsetek) na przychody działalności eksploatacyjnej. Decyzja ta pozwoliła na utrzymanie stawek opłat za mieszkania na poziomie stawek pobieranych w roku 2019 w zakresie kosztów zależnych od Spółdzielni. Wzrost stawek o 0,15 zł/m² dotyczył pokrycia wzrostu kosztów niezależnych od decyzji organów samorządowych Spółdzielni.

Poniesione koszty eksploatacji w wysokości 3,42 zł/m² sfinansowane zostały:

- stawką opłat pobieraną w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą	- 3,31 zł/m ²
- nadwyżką przychodów za rok 2019 zgodnie z art.6 ust.1 UoSM	- 0,58 zł/m ²
- pożytkami z nieruchomości zgodnie z art.5 ust.1 UoSM	- 0,02 zł/m ²

Utrzymanie kosztów na poziomie r. 2019 przy rosnących cenach usług to przede wszystkim efekt uzyskany na oszczędności zużycia energii cieplnej co niewątpliwie jest wynikiem ocieplenia budynków oraz wynikiem oszczędnej gospodarki na odcinku kosztów zależnych od Spółdzielni w zakresie kosztów eksploatacji.

Oszczędności na odcinku kosztów eksploatacji kosztów energii ciepłej oraz wyższe niż zakładano w planach na 2020r., nadwyżki za 2019r. dały w rezultacie:

- Łączny wynik na działalności eksploatacyjnej (bez nadwyżki na mediach)

nadwyżka przychodów nad kosztami = 2.230,8 tys. zł obejmuje:

- nadwyżka przychodów na eksploatacji dźwigów (17 budynków)	+ 148,5 tys. zł
- nadwyżka z pożytków części wspólnych	+ 2,5 tys. zł
- nadwyżka przychodów na eksploatacji węzłów i hydroforni (47 węzłów)	+ 493,6 tys. zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami węzłów (3 węzły)	- 46,2 tys. zł
- nadwyżka wpływów nad kosztami na działalności eksploatacyjnej (106 nieruchomości i 4 segmenty jednorodzinne)	+ 1.596,4 tys. zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami (3 nieruchomości)	+ 9,9 tys. zł
- nadwyżka na eksploatacji garaży	+ 45,9 tys. zł

Nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania do rozliczenia z członkami wynosi na 31.12.2020 r. – 1.770,9 tys. zł.

Osiągnięte za rok 2020 „wyniki” (nadwyżka przychodów nad kosztami) na działalności eksploatacyjnej (rozliczone zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) utrzymane zostały na poziomie roku 2019, natomiast nadwyżka dotycząca energii ciepłej jest wyższa od nadwyżki za rok 2019 o 82,6 tys. zł.

Za rok 2020 Spółdzielnia uzyskała dochód na pozostałej i finansowej działalności w wysokości 6,1 tys. zł oraz dochód z pożytków z mienia Spółdzielni 425,7 tys. zł.

Dochód uzyskany z pożytków nieruchomości w wysokości 151,1 tys. zł rozliczony został zgodnie z art.5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Łączny wynik bilansowy za 2020 r. brutto (bez pożytków nieruchomości) ukształtował się na poziomie roku 2019 – zysk 2020r. – 431,8 tys. zł, zysk 2019r. – 422,7 tys. zł.

Pożytki z nieruchomości uzyskane w roku 2020 – 151,1 tys. zł (brutto), w roku 2019 – 136,6 tys. zł. Na poziom zysku bilansowego wpływ przede wszystkim miało bardzo niskie (zbliżone do zera) oprocentowanie lokat bankowych oraz niższe wpływy z lokali użytkowych (obniżone okresowo opłaty w związku z pandemią).

Osiągnięty zysk bilansowy podlega opodatkowaniu zgodnie z ustawą o p.d.o.p. Wynik bilansowy po opodatkowaniu stanowi nadwyżkę bilansową, która za rok 2020 wynosi 188,5 tys. zł.

Osiągnięty wynik bilansowy obejmuje :

- zysk z mienia Spółdzielni oraz z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej	431,8 tys. zł (brutto)
	188,5 tys. zł (netto)

Podział nadwyżki bilansowej za 2020 rok w kwocie 188,5 tys. zł dokonany zostanie decyzją Walnego Zgromadzenia Członków.

Natomiast uzyskane pożytki z nieruchomości w kwocie netto 122,4 tys. zł rozliczone zostaną zgodnie z art.5 ust.1 UoSM z wynikiem z działalności eksploatacyjnej (zwiększenie przychodów eksploatacyjnych w roku 2021).

Reasumując stwierdzamy, że bilans Spółdzielni w sposób syntetyczny przedstawia stan posiadania oraz wszystkie źródła finansowania majątku na dzień 31.12.2020r.

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do dwóch lat poprzednich nastąpił spadek wartości aktywów o 4,0 % w stosunku do 2019 roku, co w liczbach bezwzględnych wynosi +/- 4.322,7 tys. zł, natomiast w roku 2019 w porównaniu do roku 2018 majątek trwały wzrósł o 1.003 tys. zł tj. o 0,9%.

Obniżenie wartości aktywów w okresie 2020 -2019 spowodowane zostało przede wszystkim:

- spadkiem wartości rzeczowego majątku trwałego w związku z:
 - realizacją postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przenoszenia własności lokali oraz części wspólnych nieruchomości,
 - obligatoryjnym umorzeniem rzeczowego majątku trwałego,
 - zmniejszeniem wartości inwestycji krótkoterminowych (śr. pieniężne),
 - wzrostem wartości należności krótkoterminowych,
 - wzrostem wartości długo i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych (dot. remontów).

Natomiast wzrost aktywów trwałych w roku 2019 w stosunku do 2018 roku jest wynikiem realizacji postanowień ustawy z 20.07.2018r. w sprawie przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności.

Podjęte racjonalne decyzje Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni pozwoliły na uregulowanie spraw związanych z realizacją w/w ustawy w 100% (uregulowano wszystkie nieruchomości pod względem dokumentacji jak również pełnego sfinansowania co pozwoliło na uzyskanie bonifikaty w wysokości 60% wartości działek. W efekcie uzyskane środki z bonifikaty zamknęły się kwotą 3.014 tys. zł.

- W strukturze aktywów ogółem alokacja należności krótkoterminowych w roku badanym kształtuje się na poziomie zbliżonym do okresów poprzednich i wynosi odpowiednio 1,0%, 0,9% i 0,8%.
- Źródłem finansowania aktywów trwałych są fundusze własne, w Spółdzielni nie występują zobowiązania długoterminowe finansujące majątek trwały.
- Wartość należności i zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych na finansowanie budownictwa mieszkaniowego nie występują w Spółdzielni w związku z umorzeniem zadłużenia wobec banku i budżetu na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995r.
- Docieplenie budynków mieszkalnych przy współfinansowaniu pożyczką zaciągniętą w WFOŚiGW która dzięki przedterminowym spłatom wykazuje tendencje malejące co powoduje, iż udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu majątku zmalał w stosunku do 2018r. i stanowi w r. 2020 – 5,1%, w 2019r. 5,2% wartości pasywów (w r. 2018 – 5,9%).
Na zmniejszenie tych zobowiązań duży wpływ miały środki uzyskane z umorzenia pożyczek, które w roku 2020 zamknęły się kwotą 239,2 tys. zł.
Wartość zobowiązań krótkoterminowych utrzymuje się na poziomie roku ubiegłego.
- Wszystkie zobowiązania znajdują pełne zabezpieczenie w posiadanych środkach pieniężnych. Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak również ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych uzyskany wynik na działalności Spółdzielni w 2020 roku został zaprezentowany w sposób określony w Stanowisku Komisji Standardów Rachunkowości wg wariantu I, to jest wynik za rok obrotowy łącznie z rozliczeniem w rachunku ciągnionym nadwyżki lub niedoboru za rok ubiegły i tak:
 - nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 2.437,9 tys. zł (w tym pożytki z nieruchomości – 151,1 tys. zł) jako rozliczenia międzyokresowe bierne,
 - nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 56,1 tys. zł jako rozliczenia międzyokresowe czynne,
 - nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów C.O. w kwocie 1.770,9 tys. zł stanowi zobowiązania krótkoterminowe do rozliczenia z członkami.
- zysk netto osiągnięty na pozostałej działalności w kwocie 188,5 tys. zł powiększył w pasywach bilansu wartość funduszy własnych.

- Z ogólnej analizy bilansu za 2020 rok wynika, iż w strukturze majątku nastąpiło nieznaczne przemieszczenie w porównaniu z rokiem 2019 pomiędzy aktywami trwałymi i obrotowymi polegające na zmniejszeniu udziału majątku obrotowego na korzyść majątku trwałego.
- Rachunek zysków i strat w układzie dynamicznym umożliwia ocenę przyrostu lub spadku poszczególnych kategorii przychodów i kosztów.

W roku 2020 zarówno koszty działalności operacyjnej jak i przychody netto ze sprzedaży zrealizowano na zbliżonym do 2019 roku poziomie, czego efektem jest osiągnięta nadwyżka przychodów nad kosztami na poziomie nadwyżki roku 2019.

Taka relacja spowodowała, iż wynik na działalności podstawowej za rok bieżący (bez wyników r. ub.) wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 294,5 tys. zł niższą niż w 2019 roku o 95,1 tys. zł.

- Wynik na pozostałej działalności operacyjnej obejmuje przede wszystkim wynik działań związanych z windykacją zaległości w opłatach za używanie lokali oraz uzyskane przychody ze sprzedaży białych certyfikatów (kwota przychodu netto wyniosła 88,3 tys. zł.)

Prawidłowy obrót środkami wnoszonymi przez mieszkańców Spółdzielni oraz racjonalna gospodarka w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi umożliwiło uzyskanie nadwyżek na działalności eksploatacyjnej jak również zysku na pozostałej działalności Spółdzielni.

Oceniając sytuację finansową Spółdzielni należy zwrócić uwagę na wysoki, bo w latach 2018 – 2020 kształtujący się na poziomie ok. 84%, wskaźnik unieruchomienia środków.

Decydujący wpływ na wysokość tego wskaźnika ma duży udział majątku trwałego, w tym budynków i budowli, w aktywach bilansu. Wysoki poziom wskaźnika unieruchomienia środków jest charakterystyczny dla spółdzielczości mieszkaniowej.

Aktywa trwałe zostały sfinansowane funduszami własnymi.

Aktywa obrotowe maleją w stosunku do 2019r. o 1,1% świadczy o tym, iż w 2020 roku tempo zmian wartości aktywów obrotowych było większe niż tempo zmian wartości zobowiązań wobec pozostałych jednostek.

Wskaźniki płynności za rok 2020 wynoszą:

- | | | |
|--|---|-----------|
| - wskaźnik płynności finansowej I stopnia | - | 2,3 pkt. |
| - wskaźnik płynności finansowej II stopnia | - | 1,76 pkt. |
| - wskaźnik płynności II stopnia | - | 1,57 pkt. |

Wskaźniki te wskazują na dobrą kondycję Spółdzielni na odcinku rozliczeń finansowych.

8. Zjawiska pozytywnie wpływające na sytuację finansową Spółdzielni w roku 2020 to:

- niskie zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych w stosunku do rocznego wymiaru opłat,
- wysoki stan wolnych środków pieniężnych, co pozwoliło na terminowe regulowanie wszystkich zobowiązań Spółdzielni oraz umożliwiło dokonanie przedterminowych spłat pożyczek na termomodernizację,
- malejące zadłużenie wewnętrzne Spółdzielni (malejący stan nie wniesionych kapitałów z tytułu niespłaconych kredytów oraz wkładów na ocieplenia).

Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni w roku 2020 była dobra.

Stan majątkowy i finansowy na 31.12.2020 rok nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2021 roku i latach następnych pomimo malejącego wskaźnika wartości bilansowej Spółdzielni.

9. Na rok 2021 Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą podjął działania zmierzające do dalszego ograniczenia kosztów i uzyskania wyższych wpływów:

- w budynkach, w których stan funduszu remontowego jest „ujemny” – wykonywane roboty remontowe ograniczone zostaną tylko do robót niezbędnych do funkcjonowania budynku oraz podwyższane będą odpisy na fundusz remontowy do wysokości umożliwiającej zrównoważenie funduszu w okresie 5-ciu lat.
Od 01.01.2021r. podwyższono odpis na fundusz remontowy dla nieruchomości w których występuje saldo debetowe,
- stawki opłat za eksploatację i utrzymanie lokali oraz części wspólnych nieruchomości ustalone zostały na rok 2021 przy zachowaniu wymogów określonych w art.4 ust. 4¹ pkt.1 UOSM (rozliczenie odrębne każdej nieruchomości) z zachowaniem pełnej równowagi ekonomicznej.
- kontynuowanie prac termomodernizacyjnych poprzez:
 - a/ wykonanie dociepleń ścian zewnętrznych budynków dotychczas ocieplanych warstwą 8 cm styropianu – dotyczy budynków na oś. I – 1 budynek XI kondygnacyjny oraz 3 budynki na oś. III,
 - b/ remont balkonów w budynkach ocieplanych,
- kontynuowanie założeń w zakresie wymiany dźwigów osobowych w budynkach XI kondygnacyjnych,
- poprawianie estetyki osiedli poprzez urządzenie placów zabaw oraz zwiększenie nasadzeń na osiedlach.

10. Osiągnięty za rok 2020 wynik finansowy – nadwyżka 188,5 tys. zł zostanie po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie rozliczony z:

- wszystkimi nieruchomościami z tytułu pożytków z mienia Spółdzielni,
- z funduszem mienia Spółdzielni,
- z funduszem zasobowym Spółdzielni.

Uzyskane z tego tytułu przychody oraz nadwyżki na działalności eksploatacyjnej pozwolą na utrzymanie równowagi ekonomicznej na odcinku eksploatacji zasobów mieszkaniowych w roku 2021.

- Stan środków pieniężnych na 31.12.2020r. pozwoli na utrzymanie płynności finansowej oraz na rozwój Spółdzielni.

11. Spółdzielnia w roku 2020 nie nabywała udziałów (akcji własnych).

12. Spółdzielnia nie posiada oddziałów (zakładów). W Spółdzielni nie wystąpiły jakiegokolwiek kontrakty powodujące powstanie aktywów finansowych, zobowiązań finansowych albo instrumentów kapitałowych.

Wobec powyższego w Spółdzielni nie wystąpiła potrzeba przyjęcia celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym.

13. Spółdzielnia nie prowadzi działalności związanej z ochroną środowiska.

14. Sytuację majątkową i finansową Spółdzielni obrazuje bilans za lata 2018 – 2020 oraz zestawienie wskaźników analitycznych charakteryzujących sytuację ekonomiczną – finansową.

15. Instrumenty finansowe.

W roku 2020 Spółdzielnia posiadała n/w instrumenty finansowe:

I. Długoterminowe kredyty bankowe na termomodernizację zasobów mieszkaniowych obejmujące finansowanie 15-tu budynków mieszkaniowych.

- stan zobowiązań z tytułu kredytów na 01.01.2020r.	zł 680.988,56
- przedterminowa spłata kredytów	zł 680.988,56
- stan zobowiązań z tytułu kredytów na 31.12.2020r.	zł - 0 -

II. Pożyczki na termomodernizację zasobów mieszkaniowych zaciągnięte w Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi.

Stan zobowiązań z tytułu pożyczek na 01.01.2020r.	zł 4.879.147,00
- zaciągnięte pożyczki na nieruchomości ocieplone w 2020r.	zł 2.398.634,00
- spłata pożyczek w roku 2020	zł 1.871.445,25
- umorzenie pożyczek w roku 2020	zł 239.151,75
Stan zobowiązań z tytułu pożyczek na 31.12.2020r.	zł 5.167.184,00

Splata pożyczek zabezpieczona podwyższonym odpisem na fundusz remontowy nieruchomości, których dotyczą pożyczki, dokonywana terminowo łącznie z odsetkami w wysokościach ustalonych przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi w harmonogramach spłat.
Wycena zgodna z art.28 ust.1 pkt.10 ustawy o rachunkowości wg wartości nominalnej.

Piotrków Tryb. dnia 10.02.2021r.

Zarząd Spółdzielni

ZASTĘPCA PREZESA

Ryszard Musiałowicz

PREZES

Adam Laszczyk

Załącznik nr 1
do sprawozdania z działalności

Majątek Spółdzielni i źródła finansowania wg bilansu za lata 2018 - 2020

BILANS - Aktywa w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2020		2019		2018		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
			udziału		udziału		udziału	2020/2019		2019/2018	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	88 200,3	86,00	90 279,0	84,5	88 620,0	83,7	-2 078,7	97,7	1 659,0	101,9
I.	Wartości niematerialne i prawne	54,5	0,1	-	-	-	-	54,5	-	-	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	76 161,6	74,2	79 058,3	74,0	76 512,3	72,3	-2 896,7	96,3	2 546,0	103,3
III.	Należności długoterminowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.	Od jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV.	Inwestycje długoterminowe	829,2	0,8	821,0	0,8	855,5		8,2	101,0	-34,5	95,6
a)	w jednostkach powiązanych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 155,00	10,9	10 399,7	9,73	11 252,2	10,6	755,3	107,3	-852,5	92,4
B.	Aktywa obrotowe	12 244,2	11,9	13 933,5	13,0	14 624,2	13,8	-1 689,3	87,9	-690,7	95,3
I.	Zapasy	15,2	-	14,3	0,0	11,3	0,0	0,9	106,3	3,0	126,5
II.	Należności krótkoterminowe	1 019,6	1,0	950,7	0,9	894,6	0,8	68,9	107,2	56,1	106,3
1.	Należności od jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe	8 355,3	8,1	9 897,3	9,2	10 668,2	10,1	-1 542,0	84,4	-770,9	92,8
a)	w jednostkach powiązanych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	2 854,1	2,8	3 071,2	2,9	3 050,1	2,9	-217,1	92,9	21,1	100,7
C.	Należne kapitały	2 106,8	2,1	2 661,5	2,5	2 626,8	2,5	-554,7	79,2	34,7	101,3
	Aktywa razem	102 551,3	100	106 874,0	100	105 871,0	100	-4 322,7	96,00	1 003,0	100,9

BILANS - Pasywa w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2020		2019		2018		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
		udziału		udziału		udziału		2020/2019		2019/2018	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	82 918,5	80,9	85 791,5	80,3	83 582,2	78,9	-2 873,0	96,7	2 209,3	102,6
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	76 547,2	74,7	79 280,3	74,2	76 633,5	72,4	-2 733,1	96,6	2 646,8	103,5
II.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Kapitał (fundusz) zapasowy	5 984,8	5,8	6 202,5	5,8	6 416,8	6,0	-217,7	96,5	-214,3	96,7
VI.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
V.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	198,0	0,2	-	-	-	-	198,0	100	-	-
VII.	Zysk (strata) netto	188,5	0,2	308,7	0,3	531,9	0,5	-120,2	61,0	-223,2	58
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	19 632,8	19,1	21 082,5	19,7	22 288,8	21,1	-1 449,7	93,1	-1 206,3	94,6
I.	Rezerwy na zobowiązania	-	-	35,7	0,2	213,4	0,2	-35,7	-	-177,7	16,7
II.	Zobowiązania długoterminowe	5 167,2	5,1	5 560,0	5,2	6 252,8	5,9	-392,8	92,9	-692,8	88,9
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	12 056,4	11,7	13 050,0	12,1	13 375,7	12,6	-993,6	92,4	-325,7	97,6
1.	Wobec jednostek powiązanych	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	2 409,2	2,3	2 436,8	2,2	2 446,9	2,4	-27,6	98,9	-10,1	99,6
Pasywa razem		102 551,3	100	106 874,0	100	105 871,0	100	-4 350,3	96	992,9	100,9

Załącznik nr 2
do sprawozdania z działalności

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – dane w tys. zł

Lp	Wyszczególnienie	2020 rok		2019 rok		Zmiana stanu	
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
			udziału		udziału	2020/2019	
1	2	3	4	5	6	9	10
A.	Działalność podstawowa						
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	29 286,6	97,7	27 243,7	97,4	2 042,9	107,5
2.	Koszt własny sprzedaży	29 474,1	99,3	27 577,9	99,2	1 896,2	106,9
3.	Wynik na sprzedaży	-187,5		-334,2		-146,7	56,1
B.	Pozostała działalność operacyjna						
1.	Pozostałe przychody operacyjne	381,0	1,3	262,3	0,9	118,7	145,3
2.	Pozostałe koszty operacyjne	133,7	0,5	111,6	0,4	22,1	119,8
3.	Wynik na działalności operacyjnej	247,3		150,7		96,6	164,1
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	59,8		-183,5		-123,7	32,6
D	Działalność finansowa						
1.	Przychody finansowe	293,5	1,0	454,7	1,6	-161,2	64,5
2.	Koszty finansowe	65,0	0,2	101,5	0,4	-36,5	64,0
3.	Wynik na działalności finansowej	228,5		353,2		-124,7	64,7
E.	Zysk na działalności gospodarczej (C+D3)	288,3		169,7		118,6	169,9
F.	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego (+)	2 547,5		2 818,8		-271,3	90,4
G.	Nadwyżka kosztów roku ubiegłego (-)	-22,2		-14,6		-7,6	152,0
H.	Zysk brutto	2 813,6		2 973,9		-160,3	94,6
I.	Podatek dochodowy	272,0		250,6		21,4	108,5
J.	Nadwyżka przychodów roku bieżącego(-)	-2 409,2		-2 436,8		-27,6	98,9
K.	nadwyżka kosztów roku bieżącego (+)	+56,1		+22,2		33,9	252,7
L.	Zysk netto (H-I-J+K)	188,5		308,7		-120,2	61,00

Przychody ogółem	29 961,1		27 960,7		2 000,4	107,1
------------------	----------	--	----------	--	---------	-------

Koszty ogółem	29 672,8		27 791,0		1 881,8	106,8
---------------	----------	--	----------	--	---------	-------

Załącznik nr 3
do sprawozdania z działalności

LP	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy	
I.	Wstępna analiza bilansu	wskaźnik bezpieczny	miernik	2020	2019
1	Złota reguła bilansowania $\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	94,01	95,06
2	Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$	40-80	procent	43,5	38,3
3	Ogółem zadłużenie $\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Wartość pasywów}}$	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	0,13	0,13
4	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-50	procent	86,0	84,47
II.	Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2020	2019
5	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt. dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm.} - \text{zobow. krótkoterm. powyżej 12 mc}}$	1,2 - 2,0	krotność	2,3	2,61
6	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr. term. RMK czynne} - \text{należ. z tyt. dost. i usł. pow. 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	1,76	2,03
7	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt. dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,1-0,2	krotność	1,57	1,85