

Toruń, marzec 2021 r.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Rubinkowo” uzyskała pierwszy wpis do rejestru sądowego 17 stycznia 1978 roku – nr ARS 284. W dniu 10 stycznia 2002 roku Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000079086.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni i osób fizycznych.

Siedziba Spółdzielni znajduje się w Toruniu przy ulicy Dziewulskiego 12.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni wyniosło w 2020 roku 91,8 etatów.

Rada Nadzorcza Spółdzielni składa się z 11 członków, którzy zostali wybrani na kadencję 2017-2020 przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2017 roku. Kadencja Rady Nadzorczej została przedłużona i trwa nadal w związku z ogłoszonym na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanem epidemii koronawirusa SARS- CoV-2. Zagadnienie to zostało uregulowane Art. 90 i Art. 90 a „Ustawy z dnia 31 marca 2020 roku o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw”.

Zarząd Spółdzielni składa się z trzech osób:

- Zdzisław Zakrzewski - Prezes Zarządu
- Włodzimierz Fidos - z-ca Prezesa Zarządu ds. technicznych
- Maciej Uciński - z-ca Prezesa Zarządu ds. ekonomiczno-finansowych

Spółdzielnia podlega corocznemu badaniu sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta. Za 2019 rok badanie sprawozdania przeprowadziła firma audytorska uprawniona do badania sprawozdań finansowych nr ewidencyjny 4090 – „POL-TAX” sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Za 2020 rok badanie sprawozdania finansowego przeprowadza również ta sama firma audytorska.

Spółdzielnia zobowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Badanie takie zostało przeprowadzone przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Toruniu w dniach od 29.10.2020 r. do 11.12.2020 r. Przedmiotem lustracji pełnej był całokształt działalności Spółdzielni za lata 2017-2019. Z przeprowadzonego badania sporządzony został protokół, w następstwie czego

ZRSM przesłał do Spółdzielni syntezę oraz wnioski z przeprowadzonej lustracji, w którym stwierdza, że ocena całokształtu działalności Spółdzielni pod względem legalności, gospodarności oraz rzetelności jest prawidłowa. Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji, lustratorzy nie przedstawili żadnych zaleceń polustracyjnych.

Według stanu na koniec 2020 roku, Spółdzielnia posiada w swych zasobach 127 budynków mieszkalnych, w których znajdują się 9.304 lokale mieszkalne zarządzane przez Spółdzielnię będące jej własnością lub stanowiące odrębną własność o powierzchni użytkowej 448.439 m².

Status lokali mieszkalnych jest następujący:

- z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu	5 587
- wyodrębniona własność	3 555
- z lokatorskim spółdzielczym prawem do lokalu	117
- najem	45

W spółdzielczych zasobach funkcjonuje również 225 lokali użytkowych (w tym 18 odrębna własność) o łącznej powierzchni użytkowej 25.519 m² oraz 55 garaży (w tym 37 z odrębną własnością) o łącznej powierzchni 974 m².

W związku z opodatkowaniem części dochodów spółdzielni mieszkaniowych, stosowany w SM „Rubinkowo” układ ewidencyjny przychodów i kosztów umożliwia prowadzenie równoległych ewidencji dla dwóch zasadniczych grup podatkowych tzn. gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) – zwolnionej z podatku dochodowego oraz pozostałej działalności (gospodarczej) – opodatkowanej.

Podstawowe dane z bilansu Spółdzielni za 2020 rok.

Suma bilansowa na 31.12.2020 roku wyniosła **201.098 tys. zł**

Główne pozycje **Aktywów** to:

I. Aktywa trwałe	181.104 tys. zł	w tym:
1. wartości niematerialne i prawne	0 tys. zł	
2. rzeczowe aktywa trwałe	177.277 tys. zł	
3. należności długoterminowe	0 tys. zł	
4. inwestycje długoterminowe	3.685 tys. zł	
5. długotermin.rozlicz. międzyokres.	142 tys. zł	

II. Aktywa obrotowe	19.994 tys. zł	w tym:
1. zapasy	1 tys. zł	
2. należności krótkoterminowe	1.683 tys. zł	
3. inwestycje krótkoterminowe	13.494 tys. zł	
4. krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4.816 tys. zł	

Główne pozycje **Pasywów** to:

I. Fundusz własny	194.972 tys. zł	w tym:
1. fundusz podstawowy	52.223 tys. zł	
2. fundusz zasobowy	135.902 tys. zł	
3. fundusz z aktualizacji wyceny	35 tys. zł	
4. zysk netto	3.398 tys. zł	
5. zysk z roku ubiegłego	3.414 tys. zł	
II. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6.126 tys. zł	w tym:
1. rezerwy na zobowiązania	439 tys. zł	
2. zobowiązania długoterminowe (kredyt)	0 tys. zł	
3. zobowiązania krótkoterm. i fund.specjalne	5.687 tys. zł	

Przychody ogółem Spółdzielni wyniosły w 2020 roku 54.175.384 zł, co przy kosztach w wysokości 52.395.468 zł daje wynik na działalności Spółdzielni w wysokości 1.779.916 zł.

Na wynik ten składa się:

I.	wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM)	(- 2.418.626 zł)
1.	wynik na lokalach mieszkalnych	(- 2.399.741 zł)
2.	wynik na garażach	(-632 zł)
3.	wynik na pozost. przych. i koszt. operacyjn. dotyczących GZM	(- 72.666 zł)
4.	wynik na przych. i kosztach finansowych dotyczących GZM	54.413 zł
II.	wynik na działalności gospodarczej ogółem	4.198.542 zł
1.	wynik na lokalach użyt. w najmie, reklamach, pozost. sprzed.	4.236.023 zł
2.	wynik na lokalach użytkowych własnościowych	(- 59.547 zł)
3.	wynik na pozost. przych. i koszt. operac. dotycz. pozost. działaln.	44.744 zł
4.	wynik na przych. i kosztach finans. dotycz. pozost. działaln.	118.625 zł
5.	wynik na działalności społeczno – kulturalnej	(-141.303 zł)

Dla oceny działalności Spółdzielni oraz jej sytuacji finansowej mogą być pomocne przedstawione poniżej wskaźniki ekonomiczno – finansowe.

WSKAŹNIKI EKONOMICZNO - FINANSOWE

	2019 rok		2020 rok	
1. Wskaźnik płynności I (bieżącej)				
<u>aktywa obrotowe ogółem</u>	<u>16 188</u>	3,26	<u>19 994</u>	3,52
zobowiązania bieżące krótkoterminowe	4 963		5 687	
2. Wskaźnik płynności III (szybkiej)				
<u>inwestycje krótkoterminowe</u>	<u>12 149</u>	2,45	<u>13 494</u>	2,37
zobowiązania bieżące krótkoterminowe	4 963		5 687	
3. Wskaźnik pokrycia majątku kapitałami				
<u>kapitał własny</u>	<u>194 320</u>	97,3%	<u>194 972</u>	97,0%
aktywa ogółem	199 643		201 098	
4. Wskaźnik wyposażenia w środki trwałe				
<u>aktywa trwałe</u>	<u>183 455</u>	91,9%	<u>181 104</u>	90,1%
aktywa ogółem	199 643		201 098	
5. Samofinansowanie majątku trwałego				
<u>kapitał własny</u>	<u>194 320</u>	105,9%	<u>194 972</u>	107,7%
aktywa trwałe	183 455		181 104	
6. Stopa zadłużenia (poziom zadłużenia)				
<u>zobowiązania bieżące krótkotermin.</u>	<u>4 963</u>	2,5%	<u>5 687</u>	2,8%
pasywa ogółem	199 643		201 098	
7. Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego				
<u>zobowiązania bieżące krótkoterminowe</u>	<u>4 963</u>	2,6%	<u>5 687</u>	2,9%
kapitał własny	194 320		194 972	
8. Szybkość obrotu należności				
<u>należności z tyt. dostaw i usług</u>	<u>1 379</u>	9,4	<u>1 389</u>	9,4
przychód netto ze sprzedaży prod. i usl.	53 668		53 772	
		dni		dni
9. Szybkość spłaty zobowiązań				
<u>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</u>	<u>2 413</u>	16,4	<u>3 295</u>	22,4
przychód netto ze sprzedaży prod. i usl.	53 668		53 772	
		dni		dni
10. Rentowność sprzedaży				
<u>wynik finansowy netto (nadwyżka)</u>	<u>3 414</u>	6,4%	<u>3 398</u>	6,3%
przychód netto ze sprzedaży prod. i usl.	53 668		53 772	
11. Rentowność majątku				
<u>wynik finansowy netto</u>	<u>3 414</u>	1,7%	<u>3 398</u>	1,7%
aktywa ogółem	199 643		201 098	

Przychody uzyskane z eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych wyniosły 7.797.027 zł i są wyższe od przychodów 2019 roku o 167.717 zł.

Wynik na eksploatacji podstawowej w lokalach mieszkalnych jest ujemny i wynosi (-)3.065.190 zł.

Wynik ten jest konsekwencją niepodwyższania od 1.02.2002 roku opłat zależnych od SM "Rubinkowo" obciążających członków.

Nierozliczająca się woda ogółem w wymiarze wartościowym ukształtowała się w 2020 roku na poziomie 369.451 zł. Woda i opłaty związane z jej zużyciem stanowią przedmiot stałego zainteresowania i analizowania przez służby Spółdzielni. Podjęte działania w kierunku poprawy bilansu wody przyniosły w dłuższym horyzoncie czasowym wymierne efekty bowiem w 2004 roku niedobór ten wynosił 866.908 zł, natomiast w 2020 roku 369.451 zł mimo, że w latach 2004-2020 cena wody wzrosła ponad dwukrotnie. Uwzględniając zatem zmiany cen wody niedobór zmalał w tym okresie pięciokrotnie. Największy wpływ na to miało przekazanie Toruńskim Wodociągom hydroformi i wprowadzenie rozliczeń na podstawie wodomierzy budynkowych. W ujęciu ilościowym niedobór utrzymuje się od sześciu lat na zbliżonym poziomie 6 - 8% poboru wody wykazanego przez wodomierze Toruńskich Wodociągów.

Koszty wywozu nieczystości stałych wyniosły 2.519.801 zł i były niższe w stosunku do roku poprzedniego o ok. 52 tys. zł. Wynika to ze zmniejszającej się liczby mieszkańców.

Odnotowany w 2020 roku ujemny wynik związany z rozliczeniem dźwigów (-)87.457 zł jest większy w porównaniu do roku poprzedniego o ok. 29 tys. zł.

Na koniec 2020 roku przeprowadziliśmy wzorem poprzednich lat rozliczenia pozwalające na ustalenie realnego wyniku dotyczącego ciepła zużywanego zarówno do centralnego ogrzewania jak i podgrzewania wody.

W zakresie opłaty zmiennej dotyczącej centralnego ogrzewania (CO zmienna) zestawiliśmy nierozliczone w 2020 roku zaliczki na centralne ogrzewanie z odpowiadającymi im miejscowo kosztami zużycia energii cieplnej zafakturowanej przez dostawcę ciepła – PGE. Z tego zestawienia wynika kwota różnicy między nierozliczonymi zaliczkami, a faktycznymi kosztami w wysokości 1.311.705 zł (saldo), która stanowi nadpłatę mieszkańców z tego tytułu. Kwota ta została przeniesiona na rozliczenia z mieszkańcami (konto 207 Ma) i o tą samą kwotę pomniejszone zostały przychody na CO zmiennej (konto 708 Wn).

W pozycji opłaty zmiennej dotyczącej podgrzania wody (CW zmienna) rozliczenie zużycia energii cieplnej do podgrzania wody według stanów na koniec 2020 roku wykazało nadpłatę mieszkańców na kwotę 856.272 zł. Ponieważ rozliczenie nastąpiło fizycznie w styczniu 2021 roku i zostało dołączone mieszkańcom do naliczeń styczniowych, a dotyczyło roku 2020, kwota powyższa została przeniesiona na rozliczenia z mieszkańcami (konto 207 Ma) i o tą samą kwotę pomniejszono przychody roku 2020 w pozycji CW zmienna (konto 708 Wn).

Odwrotne operacje księgowe wykonano w zakresie zimnej wody. Rozliczenie według stanów na koniec roku wykazało bowiem niedopłatę mieszkańców na kwotę 272.453 zł, w tym przypadku również rozliczenie nastąpiło fizycznie w styczniu 2021 roku i zostało dołączone mieszkańcom do naliczeń styczniowych, a dotyczyło roku 2020. Kwota powyższa została zatem przeniesiona na rozliczenia z mieszkańcami (konto 207 Wn) i o tą samą kwotę powiększono przychody roku 2020 w pozycji Woda i kanalizacja (konto 722 Ma).

W zakresie opłat stałych w centralnym ogrzewaniu i podgrzaniu wody użytkowej zanotowaliśmy niewielki wynik dodatni.

Garaże w przyjętej przez Spółdzielnię klasyfikacji są również zaliczane do zasobów mieszkaniowych, a działalność związana z nimi stanowi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (GZM). Za 2020 rok wykazany został ujemny wynik (-)632 zł. Garaże stanowią marginalny rodzaj działalności w Spółdzielni, ich przychody stanowią mniej niż 0,03% łącznych przychodów Spółdzielni.

Gospodarka lokalami użytkowymi jest ważnym obszarem działalności Spółdzielni zapewniającym zasilenie w dodatkowe środki finansowe, które przeznaczone są na eksploatację i utrzymanie zasobów mieszkaniowych, a także inwestycje w infrastrukturę Spółdzielni. W zakresie lokali użytkowych w 2020 roku nie wystąpiły poważniejsze problemy z wynajęciem lokali będących w zasobach Spółdzielni. Niewynajęta powierzchnia lokali użytkowych w 2020 roku to średnio ok. 800 m², co stanowi mniej niż 3% ogólnej powierzchni lokali użytkowych. Istniały poważne obawy co do utrzymania najemców spółdzielczych lokali użytkowych. Wprowadzone działania pomocowe ze strony Spółdzielni, przyczyniły się jednakże w pewnym stopniu do umożliwienia przetrwania najemcom lokali w naszych zasobach okresu epidemii koronawirusa Covid -19 oraz wprowadzonych w związku z nią ograniczeń i obostrzeń przez organy państwowe. Generalnie Spółdzielnia nie odnotowała zwiększonej liczby wypowiedzeń najmu lokali. Mimo przejściowego obniżenia wysokości czynszu najmu dla niektórych rodzajów działalności lokali użytkowych nie nastąpił też drastyczny spadek przychodów z najmu lokali użytkowych, bo zaledwie o 2,9% w stosunku do roku poprzedniego. Przychody uzyskane na gospodarce lokalami użytkowymi w najmie wyniosły 7.953.095 zł, a osiągnięty zysk wyniósł 3.871.359 zł. Zysk wykazany w rachunku zysków i strat zawdzięczamy głównie tej właśnie działalności.

Przychody z lokali użytkowych własnościowych wyniosły 257.291 zł, natomiast koszty 316.838 zł, odnotowaliśmy zatem na tej działalności wynik ujemny w wysokości (-)59.547 zł.

W grupie przychodów z tytułu reklam, pozostałych pożytków, sprzedaży pozostałych usług zanotowaliśmy za 2020 rok dodatni wynik finansowy w wysokości 364.664 zł.

Działalność społeczno-kulturalna (klubowa) realizowana poprzednio w ramach funduszu społeczno – kulturalnego, na którym ewidencjonowano wpływy i wydatki, jest od 2007 roku traktowana jako działalność gospodarcza opodatkowana podatkiem dochodowym (CIT). Działalność ta wykazuje za 2020 rok wynik ujemny w wysokości (-)141.303 zł.

Na pozostałe przychody operacyjne wynoszące za 2020 rok 223.685 zł składają się opłaty sądowe w kwocie 25.244 zł, skutki rozwiązania odpisów aktualizujących należności w wysokości 99.270 zł (należności uregulowane w trakcie roku), rozwiązane rezerwy utworzone na przyszłe wydatki 32.672 zł, odszkodowania 15.487 zł, pozostałe przychody w wysokości 51.012 zł. Pozostałe koszty operacyjne wyniosły 251.606 zł, z tego 50.421 zł stanowiły opłaty sądowe i komornicze, 3.260 zł odszkodowania, 111.984 zł rezerwy utworzone na przewidywane wydatki w kolejnych latach oraz pozostałe koszty 6.855 zł. Na dzień 31.12.2020 roku w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych utworzone zostały odpisy aktualizujące należności na kwotę 79.086 zł. Kwota ta dotyczy należności, które po wyczerpaniu drogi polubownej zostały skierowane na drogę sądową, na które Spółdzielnia uzyskała sądowe nakazy zapłaty i skierowała je do egzekucji komorniczej. Odpisy te są dokonywane na należności zagrożone nieściągalnością dotyczące lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych.

Wynik na pozostałej działalności operacyjnej za 2020 rok ukształtował się na poziomie (-)27.921 zł.

Pozostałe przychody i koszty operacyjne podzielone zostały na dotyczące GZM oraz dotyczące działalności gospodarczej (opodatkowanej). Do GZM zostały zakwalifikowane pozostałe przychody operacyjne w wysokości 151.797 zł oraz pozostałe koszty operacyjne w wysokości 224.462 zł. Natomiast do działalności gospodarczej zaliczono przychody w wysokości 71.888 zł oraz koszty w wysokości 27.144 zł.

Wynik dodatni uzyskany w 2020 roku na operacjach finansowych wyniósł 173.038zł. Na osiągnięte przychody finansowe w wysokości 173.038 zł składają się odsetki bankowe (116.306 zł) i odsetki za zwłokę w zapłacie należności (56.732 zł). Koszty finansowe w 2020 roku nie wystąpiły. Przychody finansowe podzielone zostały na wolne od podatku dochodowego od osób prawnych (GZM) i opodatkowane tym podatkiem. Do GZM zostały zakwalifikowane przychody finansowe w wysokości 54.413 zł, natomiast do działalności pozostałej (gospodarczej) zaliczono przychody w wysokości 118.625 zł.

Spółdzielnia zamknęła rok obrotowy 2020 na całokształcie działalności wynikiem 1.779.916 zł.

Na działalności gospodarczej wypracowany został zysk w wysokości 4.198.541 zł.

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) Spółdzielnia wykazała nadwyżkę kosztów nad przychodami czyli odnotowała wynik ujemny w wysokości (-)2.418.625 zł.

Zysk netto uzyskany na działalności gospodarczej w wysokości 3.397.803 zł (po odprowadzeniu podatku dochodowego 800.738 zł), pozwoli pokryć ujemny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, a wygospodarowaną nadwyżkę w kwocie 979.178 zł przeznaczyć na cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.

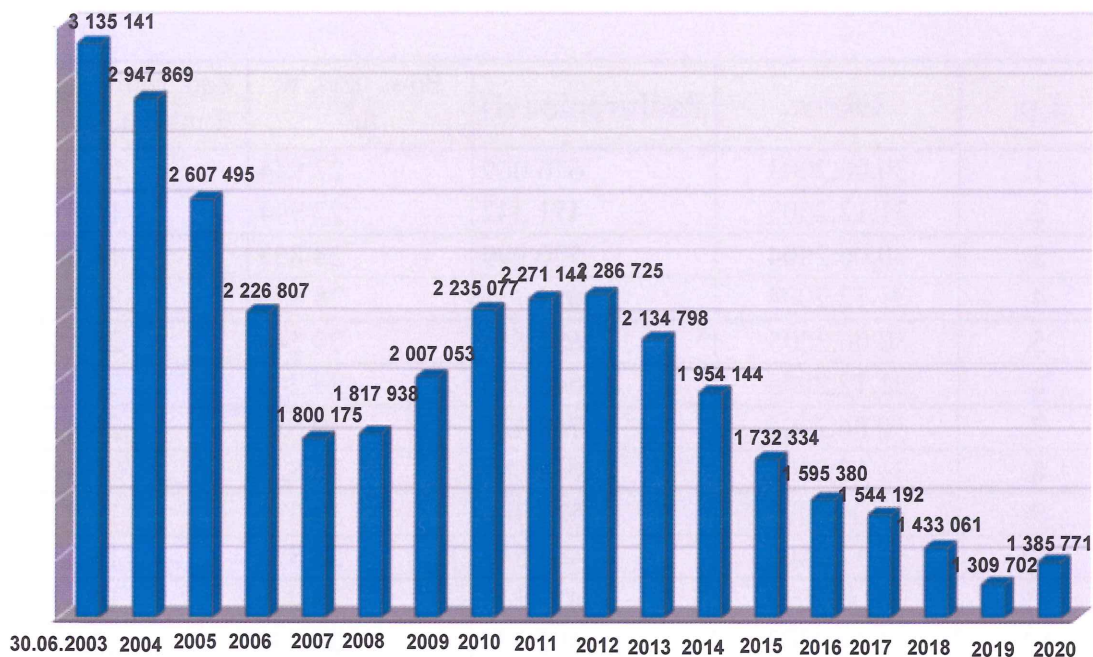
W zakresie realizacji planu zatrudnienia i wynagrodzenia na planowane zatrudnienie w wysokości 99,5 etatów wykonanie zatrudnienia wyniosło 91,8 etatów. Osobowy fundusz płac został wykonany na poziomie 97,4 % planu, wyniósł 5.607.436 zł i był niższy od planowanego o 152.564 zł. Wydatki w ramach bezosobowego funduszu płac wyniosły 405.903 zł i stanowiły 87,8 % funduszu planowanego.

Stan należności Spółdzielni w zakresie lokali mieszkalnych i użytkowych.

ZADŁUŻENIE NA LOKALACH MIESZKALNYCH			
30.06.2005 r.	2 787 578 zł	31.12.2005 r.	2 607 495 zł
30.06.2006 r.	2 699 161 zł	31.12.2006 r.	2 226 807 zł
30.06.2007 r.	2 007 060 zł	31.12.2007 r.	1 800 175 zł
30.06.2008 r.	1 858 505 zł	30.12.2008 r.	1 817 938 zł
30.06.2009 r.	1 887 377 zł	31.12.2009 r.	2 007 053 zł
30.06.2010 r.	2 094 252 zł	31.12.2010 r.	2 235 077 zł
30.06.2011 r.	2 302 604 zł	31.12.2011 r.	2 271 144 zł
30.06.2012 r.	2 325 324 zł	31.12.2012 r.	2 286 725 zł
30.06.2013 r.	2 328 950 zł	31.12.2013 r.	2 134 798 zł
30.06.2014 r.	2 168 800 zł	31.12.2014 r.	1 954 144 zł
30.06.2015 r.	1 890 204 zł	31.12.2015 r.	1 732 334 zł
30.06.2016 r.	1 745 312 zł	31.12.2016 r.	1 595 380 zł
30.06.2017 r.	1 544 382 zł	31.12.2017 r.	1 544 192 zł
30.06.2018 r.	1 551 750 zł	31.12.2018 r.	1 433 061 zł
30.06.2019 r.	1 455 491 zł	31.12.2019 r.	1 309 702 zł
30.06.2020 r.	1 368 939 zł	31.12.2020 r.	1 385 771 zł

W stosunku do stanu na 31.12.2019 r. zadłużenie zwiększyło się o 76.069 zł. Zadłużenie to stanowi 3 % rocznych przychodów z lokali mieszkalnych, co jest bardzo dobrym rezultatem. Szeroko propagowana jest w Spółdzielni możliwość skorzystania z pomocy finansowej udzielanej przez Gminę na utrzymanie lokalu mieszkalnego. W ubiegłym roku z dodatków mieszkaniowych skorzystało ok. 166 osób, a kwota przekazana z tego tytułu do Spółdzielni przez Urząd Miasta Torunia wyniosła 343.358 zł.

ZADŁUŻENIE W LOKALACH MIESZKALNYCH W LATACH 2003-2020 [w zł]



STRUKTURA ZADŁUŻENIA W LOKALACH MIESZKALNYCH

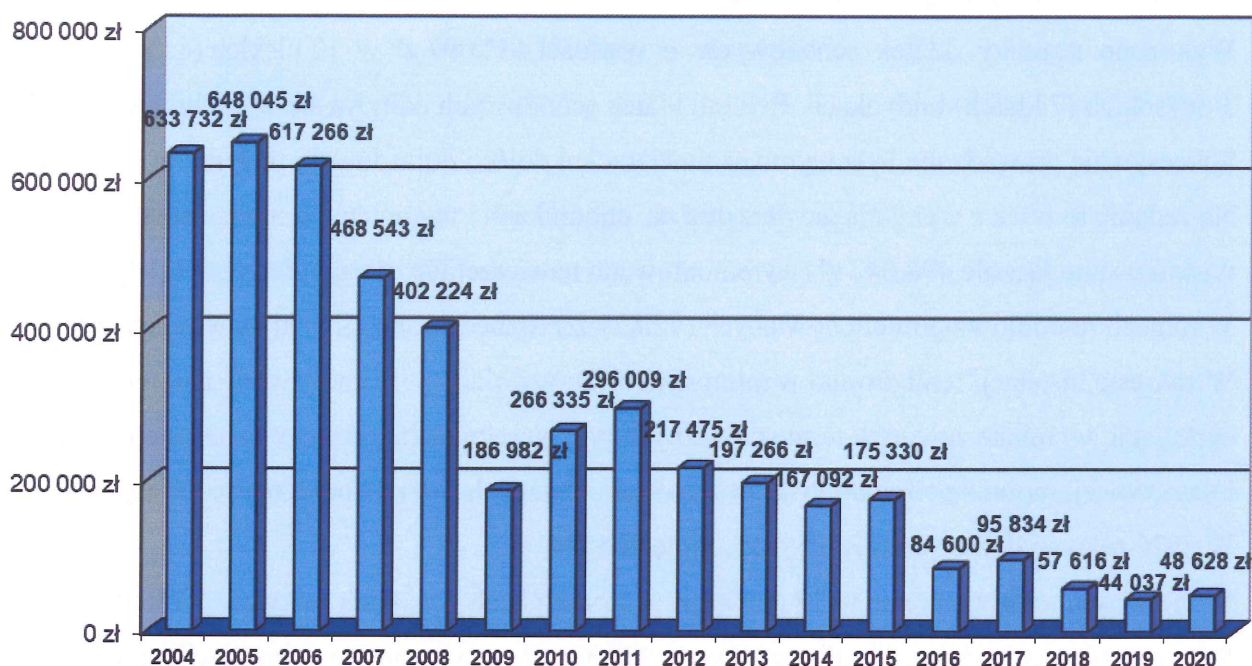
na dzień 31.12.2020 r.

Okres zaległości	Kwota zaległości w zł.	%	Ilość lokali z zaległościami	Przeciętna kwota zaległości na mieszkanie w zł.
Do 3 m-cy	442 371	31,9	968	457
Od 3 – 6 m-cy	143 322	10,4	77	1 861
Od 6 – 9 m-cy	115 542	8,3	35	3 301
Od 9 – 12 m-cy	94 210	6,8	21	4 486
Od 12 – 15 m-cy	97 377	7,0	15	6 492
Od 15 – 18 m-cy	90 658	6,6	11	8 242
Powyżej 18 m-cy	402 291	29,0	30	13 410
Razem	1 385 771	100,00	1 157	1 198

**ZADŁUŻENIE NA LOKALACH UŻYTKOWYCH, TERENACH I
GARAŻACH W LATACH 2003 - 2020**

Lp.	Okres	Zadłużenie (zł)	Pow. użyt. w m ²	Zadłużenie na 1 m ² p.u. (zł)
1.	30.06.2003	676 069	27 944	24,19
2.	31.12.2003	471 342	27 944	16,87
3.	30.06.2004	520 999	28 853	18,06
4.	31.12.2004	633 731	28 853	21,96
5.	30.06.2005	686 654	29 248	23,48
6.	31.12.2005	648 045	29 248	22,16
7.	30.06.2006	768 420	29 523	26,03
8.	31.12.2006	617 267	28 824	21,42
9.	30.06.2007	517 766	28 871	17,93
10.	31.12.2007	468 543	28 871	16,23
11.	30.06.2008	417 213	28 839	14,47
12.	31.12.2008	402 224	28 839	13,95
13.	30.06.2009	413 145	29 028	14,23
14.	31.12.2009	186 982	29 502	6,34
15.	30.06.2010	229 474	29 502	7,78
16.	31.12.2010	266 335	28 230	9,43
17.	30.06.2011	282 908	28 230	10,02
18.	31.12.2011	296 009	28 445	10,41
19.	30.06.2012	256 589	26 944	9,51
20.	31.12.2012	217 475	26 944	8,06
21.	30.06.2013	205 130	26 994	7,60
22.	31.12.2013	197 266	26 994	7,31
23.	30.06.2014	185 149	26 994	6,86
24.	31.12.2014	167 092	26 994	6,19
25.	30.06.2015	189 460	26 924	7,03
26.	31.12.2015	175 330	26 924	6,51
27.	30.06.2016	91 099	26 924	3,38
28.	31.12.2016	84 600	26 924	3,14
29.	30.06.2017	99 233	26 447	3,75
30.	31.12.2017	95 834	26 447	3,62
31.	30.06.2018	78 352	26 128	3,00
32.	31.12.2018	57 616	26 128	2,20
33.	30.06.2019	110 035	25 679	4,28
34.	31.12.2019	44 037	25 679	1,71
35.	30.06.2020	30 235	25 637	1,18
36.	31.12.2020	48 628	25 637	1,90

ZADŁUŻENIE W LOKALACH UŻYTKOWYCH



Sprawnie przebiega w Spółdzielni proces przekształceń własnościowych. Osoby posiadające tytuł do lokalu mieszkalnego którym przysługuje takie uprawnienie są uwłaszczane na bieżąco w momencie zadeklarowania gotowości do zawarcia aktu notarialnego. Liczba lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności na dzień 31.12.2020 roku wynosi 3.555, zatem w trakcie omawianego roku zawarto 38 aktów notarialnych przenoszących własność lokali mieszkalnych.

Potrzeby Spółdzielni w zakresie remontów, napraw i konserwacji są duże w związku z wiekiem i stanem infrastruktury technicznej będącej w zasobach Spółdzielni oraz z postępującym procesem starzenia się substancji budynkowej i towarzyszącej. Zrealizowane w Spółdzielni zadania w zakresie remontów, napraw i dociepleń w 2020 roku zamknęły się kwotą łączną w wysokości 8.309.625 zł. W ramach funduszu remontowego dotyczącego lokali mieszkalnych zrealizowano prace na kwotę 7.800.080 zł. W lokalach użytkowych oraz w obiektach na potrzeby własne na remonty wydatkowano kwotę 488.912 zł, w klubach 20.633 zł.

W minionym roku wykonano za kwotę 2.498.876 zł remonty elewacji wraz z dociepleniem trzech budynków oraz szczyt 1 budynku o ogólnej powierzchni 9.358 m². W ramach robót towarzyszących wymieniono okna w piwnicach i domofony.

Wydatki na wymianę stolarki okiennej w mieszkaniach wyniosły ogółem 80.724 zł. W ramach tego zadania dokonano wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkaniach, przy jednoczesnym

partycypowaniu w tych kosztach przez zainteresowanych oraz zwrotu części kosztów poniesionych przez mieszkańców realizujących samodzielnie wymianę okien. Zadanie to realizowane było zgodnie z potrzebami zgłaszanymi przez mieszkańców.

Wykonano remonty klatek schodowych o wartości 431.097 zł w 12 niskich (64 klatki) i 3 wysokich (7 klatek) budynkach. Remont klatek schodowych odbywa się w cyklu pięcioletnim. Sukcesywnie prowadzona była wymiana nawierzchni dojeżdż i dojazdów do budynków mieszkalnych. Na zadanie to wraz z wymianą nawierzchni na chodnikach i utworzeniem miejsc postojowych wydatkowano łącznie 498.042 zł (wyremontowano nawierzchnię na powierzchni 6,1 tys. m²). W ramach remontów ogólnobudowlanych (97.821 zł) rozbudowano 14 wiat śmietnikowych. W zakresie instalacji realizowano w minionym roku: wymianę poziomów wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji, wymianę zaworów termostatycznych przy grzejnikach, remonty kanalizacji sanitarnej i deszczowej, montaż podpionowych zaworów odcinających c.o, nawodnienie pionów p.poz. W 2020 roku wydatkowano na te prace kwotę 965.697 zł.

W minionym roku wymieniono 13 dźwigów w 5 budynkach wysokich za kwotę 1.956.981 zł. Remonty bieżące wykonano na łączną kwotę 923.826 zł, w tym: naprawy instalacji, naprawy ogólnobudowlane, odwodnienie terenów, wymiana okien i drzwi w korytarzach piwnicznych, suszarniach, wózkowniach, wymiana drzwi wejściowych do budynków, wymiana słupów i oświetlenia drogowego i parkowego (LED), wymiana oświetlenia klatek schodowych i korytarzy piwnicznych na LED. Były one realizowane zgodnie z potrzebami (przeglądy okresowe, awarie i zgłoszenia).

Roboty związane z rekultywacją zieleni realizowano zgodnie z najpilniejszymi potrzebami, przeprowadzano je głównie przy placach zabaw, wymianie nawierzchni dojeżdż i dojazdów do budynków oraz przy budynkach docieplanych, uzupełniano również nasadzenia drzew i krzewów - wydatkowano na to zadanie 102.100 zł.

Wymiana wodomierzy następowała w związku z upływem okresu legalizacji urządzeń pomiarowych. Wykorzystane na to zadanie środki wyniosły 244.916 zł.

Duże znaczenie dla utrzymania zasobów ma też prawidłowo prowadzona konserwacja, która w znacznym stopniu może ograniczyć potrzeby napraw i remontów.

W zakresie zadań inwestycyjnych, kosztem 144.615 zł wybudowano wiaty śmietnikowe w związku z obowiązkiem segregacji śmieci. Koszt budowy parkingu Rydygiera 26 wyniósł 75.670 zł. Modernizacja parkingu oraz drogi przy Rydygiera 30-32 kosztowała 175.588 zł. Rozbudowa sieci komputerowej i monitoringu oraz rozbudowa systemu zdalnego zarządzania systemem antyoblodzeniowym i systemem IT a także systemu łączności dźwigów wyniosła 127.630 zł.

Podstawowe zamierzenia przyjęte w Spółdzielni do realizacji na 2021 rok to:

1. Bieżące analizowanie sytuacji ekonomiczno – finansowej Spółdzielni pod kątem dostosowania gospodarki Spółdzielni do ogólnokrajowego i ogólnoświatowego kryzysu spowodowanego pandemią koronawirusa.
2. Prowadzenie gospodarki lokalami użytkowymi dla realizacji celu nadrzędnego – pokrywanie z dochodów lokali użytkowych nadwyżki kosztów nad przychodami w lokalach mieszkalnych.
3. Kontynuacja remontów elewacji wcześniej docieplonych budynków. Docieplenie to stanowi realizację wymogów energetycznych dla budynków wielorodzinnych.
4. Bieżące wywiązywanie się ze zobowiązań wobec mieszkańców z tytułu wymiany stolarki okiennej.
5. Nasilenie prowadzenia procesów windykacyjnych w związku z przewidywanym wzrostem należności w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
6. Dalsza realizacja procesu przekształceń własnościowych lokali mieszkalnych.
7. Budowa miejsc parkingowych.
8. Modernizacja dróg i parkingów wokół pawilonów usługowo – handlowych.
9. Remonty dachów na budynkach mieszkalnych.
10. Remonty instalacji wewnątrzbudynkowych.
11. Budowa i rozbudowa wiat śmietnikowych w związku z obowiązkiem segregacji odpadów.

Analiza wyników Spółdzielni daje podstawę do stwierdzenia, że Spółdzielnia posiada dobrą sytuację ekonomiczną oraz stabilną sytuację finansową co obrazują wskaźniki ekonomiczno – finansowe i co potwierdzają i podkreślają zewnętrzne kontrole Spółdzielni, szczególnie badania sprawozdania finansowego i sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni dokonywane przez biegłego rewidenta, a także przeprowadzona w 2020 roku lustracja pełna Spółdzielni.

Prowadzona od szeregu lat polityka władz Spółdzielni przynosi zatem oczekiwane efekty - dobrą sytuację ekonomiczno – finansową, co istotne osiągnięta przy nie podwyższaniu od osiemnastu lat opłat zależnych od Spółdzielni dla lokali mieszkalnych.

Konsekwentnie realizowana przez Zarząd dyscyplina finansowa przynosi zamierzone rezultaty w postaci stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni, która nie została zachwiana nawet sytuacją kryzysową wywołaną pandemią koronawirusa.

**Z-ca Prezesa Zarządu
d/s ekonomiczno-finansowych**

mgr Maciej Uciński

**Zastępca Prezesa Zarządu
d/s technicznych**

inż. Włodzimierz Fidos

Prezes Zarządu

mgr Zdzisław Zakrzewski