

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BUSKU-ZDROJU ZA 2020 r. Z UWZGLĘDNIENIEM SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ NA 2021 r.

Zgodnie z art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz § 60 ust. 3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku Zdroju, Zarząd przedstawia sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2020 rok z uwzględnieniem sprawozdania finansowego za 2020 r.

W sprawozdaniu Zarząd przedstawia:

- I. Stan zasobów Spółdzielni i formę zarządzania nimi.
- II. Gospodarkę Spółdzielni.
- III. Sprawozdanie finansowe za 2020 r.
- IV. Kierunki rozwoju działalności gospodarczej na 2021 r.

I. STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI I FORMA ZARZĄDZANIA NIMI

Zarząd przedstawia poniżej stan zasobów na dzień 31.12.2020 r.

Zasoby Spółdzielni zlokalizowane są na terenie miast Busko-Zdrój, Stopnica, Pacanów, Nowy Korczyn, Wiślica oraz gminy Solec-Zdrój.

1. Liczba budynków		84
1.1. Liczba budynków wielolokalowych	80	
w tym:		
gmina Busko-Zdroj	73	
pozostałe gminy	7	
1.1.1 Liczba budynków z funkcją mieszkalną	69	
1.1.2 Liczba budynków z funkcją mieszkalną i usługową	11	
1.2. Liczba budynków z funkcją usługową	4	

2. Liczba lokali mieszkalnych 3 150, o powierzchni 159 161,09m²

w tym:

gmina Busko-Zdrój	3019 lokali, o powierzchni	151 810,25 m ²
pozostałe gminy	131 lokali o powierzchni	7 350,84 m ²

w tym liczba lokali mieszkalnych:

3.1 spółdz. lokat. prawo do lokalu	35 lokali o pow.	1 799,99 m ² – 1,13%
3.2 spółdz. własn. prawo do lokalu	1 904 lokali o pow.	94 706,86 m ² – 59,50%
3.3 prawo odrębnej własności	1 210 lokali o pow.	62 595,52 m ² – 39,33%
3.4 bez tytułu prawnego	1 lokali o pow.	58,72 m ² – 0,04%

w tym:

liczba lokali użytkowanych przez osoby nie będące członkami 363 o pow. 18 938,67 m²

4. Liczba osób zgłoszonych do zamieszkania w zasobach spółdzielczych 5 701 osoby

w tym:

gmina Busko-Zdrój	5 436 osoby
pozostałe gminy	265 osoby

Na ogólną liczbę mieszkańców miasta Busko - Zdrój tj. 15 786 osób liczba osób zgłoszonych do zamieszkania w zasobach spółdzielczych stanowi około 34,44 % ogólnej liczby mieszkańców miasta.

5. Lokale użytkowe o powierzchni użytkowej **11 161,65 m²**

w tym:

• w najmie	8 093,97 m ²
• prawo odrębnej własności	933,64 m ² (9 lokali)
• spółdz. własn.: prawo do lokalu	704,57 m ² (13 lokali)
• lokale dla potrzeb Spółdzielni	833,30 m ²
• lokale wolne	416,09m ²
• pozostałe	180,08 m ²

6. Garaże wolnostojące - 102 o powierzchni użytkowej **1 826,36 m²**

w tym:

• spółdz.własnościowe prawo	89 garaży	o pow.	1 605,63 m ²
• prawo odrębnej własności	13 garaży	o pow	220,73 m ²

7. Członkowie Spółdzielni

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Busku Zdroju zrzeszała ogółem **3 521 członków**

w tym:

➤ członkowie – lokale mieszkalne	3 469
➤ członkowie – lokale użytkowe	24
➤ członkowie - garaże	11
➤ członkowie oczekujący	17

W ewidencji Spółdzielni znajdują się ponadto:

➤ pełnomocnicy osób posiadających prawo do lokalu	13
➤ osoby nie będące członkami Spółdzielni, posiadające własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności	357
➤ mieszkania z nieuregulowanym stanem prawnym po śmierci członka (w tym 1 bez tytułu prawnego)	169

8. Tereny użytkowane przez Spółdzielnię

W wyniku przeprowadzonych unormowań terenowo-prawnych oraz po uwzględnieniu przeniesienia praw do lokali na odrębną własność na stanie Spółdzielni znajdują się grunty o łącznej powierzchni **27,5950 ha** o wartości księgowej **17 195 137,61 zł** w tym:

1) grunty stanowiące własność Spółdzielni o pow. 13,1397 ha o wartości 8 720 211,14 zł,

2) grunty będące w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni o pow. 14,4553 ha o wartości 8 474 926,47 zł,

Zgodnie z prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Busku-Zdroju Spółdzielnia Mieszkaniowa nabyła przez zasiedzenie własność udziałów wynoszących łącznie 2/24 części nieruchomości o powierzchni 0,0200 ha dwóch działek na os. Piłsudskiego w rejonie budynków nr 1 i 10. Pozostała część w/w działek tj. 22/24 o powierzchni 0,2202 ha stanowiła własność Gminy Bysko-Zdrój, które to Spółdzielnia nabyła w 2020 roku.

W chwili obecnej złożone zostały wnioski do Wydziału Ksiąg Wieczystych i zlecone zostały podziały i scalenia geodezyjne w/w działek.

Na dzień sporządzania sprawozdania 100 % gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni posiada uregulowany stan prawny

9. Zarządzanie zasobami Spółdzielni

Działalność Spółdzielni, w tym zasady zarządzania zasobami spółdzielczymi prowadzona jest w oparciu o Prawo Spółdzielcze, Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statut Spółdzielni, Uchwały Walnego Zgromadzenia, Uchwały Rady Nadzorczej i Uchwały Zarządu Spółdzielni oraz inne obowiązujące akty prawne.

W 2020 roku średnie zatrudnienie Spółdzielni tj. na stanowiskach pracowników administracji, pracowników gospodarczych i konserwatorów wyniosło łącznie 48,02 etatów.

Bieżącą działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd w składzie 3-osobowym, a kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje 7- osobowa Rada Nadzorcza.

W 2020 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju zgodnie z planem pracy odbywał okresowe posiedzenia, których główną tematykę stanowiły:

- gospodarka finansowa spółdzielni,
- remonty zasobów spółdzielczych,
- windykacja należności,
- sprawy członkowskie,
- gospodarka zasobami spółdzielni,
- sprawy administracyjne,
- sprawy terenowo-prawne,
- organizacja pracy i funkcjonowanie Spółdzielni z zachowaniem zasad bezpieczeństwa w stanie epidemii.

W celu zmniejszenia zaległości w opłatach za użytkowanie lokali Zarząd kontynuuje prowadzenie działań windykacyjnych poprzez:

- prowadzenie bieżących comiesięcznych kontroli i analiz zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokali,
- rozmowy z dłużnikami w celu ich mobilizacji do spłaty zadłużeń,
- informowanie o możliwości uzyskania przez dłużników dodatku mieszkaniowego z Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej,
- wysyłanie wezwań przedsądowych,

- kierowanie do sądu spraw- pozwów o zapłatę zadłużenia,
- zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych rozszerzanie pozwów o zapłatę na osoby pełnoletnie zamieszkujące razem z dłużnikami w danym mieszkaniu,
- kierowanie zasądzonych wyrokiem kwot do egzekucji przez komornika,
- kierowanie do komornika wniosków o egzekucję z nieruchomości (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności),
- dokonywanie wpisów hipotecznych do ksiąg wieczystych lokali należących do dłużników, a w przypadku braku ksiąg wieczystych ich zakładanie na wniosek Spółdzielni a w dalszej kolejności dokonywanie wpisów j.w., celem zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielni.

W roku 2020 wysłano 199 wezwań do zapłaty, w następstwie czego 28 spraw skierowano na drogę postępowania sądowego. W 2020 r. do Spółdzielni wpłynęło 30 nakazów zapłaty z tytułu zaległości w opłatach za używanie lokalu, na kwotę należności głównej 107 029 zł.

W wyniku działań windykacyjnych 26 nakazów zapłaty zostało w pełni wyegzekwowanych (kwota należności głównej w/w nakazów 73 674 zł). W stosunku do pozostałej części zadłużenia prowadzone są czynności mające na celu wyegzekwowanie zasądzonych należności.

W 2020 r. 15 nakazów zapłaty na kwotę należności głównej 45 566 zł skierowano w celu egzekucji do Komorników, z których 8 uregulowano w całości w kwocie należności głównej 19 216 zł. Do spółdzielni z tytułu egzekucji wpływają środki od 8 zadłużonych. Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Komorników, w stosunku do pozostałych dłużników aktualnie brak jest możliwości egzekwowania należności.

W 2020 roku Komornicy Sądowi prowadzili przy udziale Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju 6 egzekucji z nieruchomości należących do dłużników.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Busku-Zdroju posiada prawomocny wyrok eksmisji jednak zgodnie z obowiązującymi przepisami w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii nie wykonuje się tytułów wykonawczych nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego.

Ponadto nowi użytkownicy mieszkań weszli w posiadanie praw do lokali poprzez zawarcie transakcji:

- kupna,
- darowizny,
- dziedziczenia.

II. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

Gospodarka finansowa Spółdzielni prowadzona jest na zasadach rachunku ekonomicznego w oparciu o roczne plany rzeczowo finansowe.

Zgodnie ze Statutem Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- udziałowy,
- zasobowy,
- wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- remontowy,
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Stan funduszy na dzień 31.12.2020 r. przedstawia poniższa Tabela nr 1.

Tabela nr 1 - FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI
(w tys. zł z jednym miejscem po przecinku)

L.p.	Nazwa funduszu	Stan funduszu na 31.12.2019 r.	Stan funduszu na 31.12.2020 r.	Udział w %
1.	Udziałowy	172,6	169,2	0,40
2.	Zasobowy	28 954,7	22 504,6	53,87
3.	Wkł. Mieszkaniowych	793,9	416,8	1,00
4.	Wkł. Budowlanych	11 829,8	18 166,4	43,49
5.	Remontowy	412,4	471,4	1,13
6.	Świadczeń socjalnych	21,2	44,8	0,11
RAZEM:		42 184,6	41 773,2	100,00

Spółdzielnia prezentuje w sprawozdaniu za 2020 rok fundusze własne z uwzględnieniem zalecanych rozwiązań zgodnie z *Uchwałą Nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015 r. w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego* (Dziennik Urzędowy Ministra Finansów z 2015 r., poz. 81). W zapisach księgowych ujednolicono wartości prezentowanych w pasywach bilansu Funduszy wkładów mieszkaniowych i Funduszy wkładów budowlanych z wartościami netto sfinansowanych nimi środków trwałych prezentowanych w aktywach bilansu.

W roku 2020 r. nastąpił spadek Funduszy Spółdzielni ogółem o 0,98 % w stosunku do roku 2019.

Fundusz remontowy Spółdzielni w 2020 r. był tworzony głównie:

- z odpisów od lokali mieszkalnych wg stawek uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,
- z częściowej odpłatności za wymianę stolarki okiennej,

Na zapisach księgowych nie został uwzględniony podział nadwyżki bilansowej za 2019 r ponieważ ze względu na stan epidemii nie odbyło się w 2020 r Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej wnioskował będzie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni o przeznaczenie z nadwyżki bilansowej za 2019 r. kwoty 150 000,00 zł na zwiększenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na remonty infrastruktury osiedlowej.

Rozdysponowanie uzyskanych środków przedstawia Tabela nr 2 i 3.

Jak wynika z danych przedstawionych w poniższych tabelach, środki finansowe przeznaczone głównie na poprawę stanu technicznego budynków i instalacji, tj. na remont schodów na klatkach schodowych i ułożenie płytek posadzkowych, ocieplenie dachów, wymianę stolarki okiennej oraz refundację za wymianę stolarki okiennej dokonaną we własnym zakresie przez użytkowników lokali, wykonanie lub remont instalacji domofonowej, malowanie klatek schodowych, remont pokryć dachowych połączony z remontem obróbek blacharskich, remont przewodów kominowych oraz kominów ponad dachem budynku, remont przyłącza centralnego ogrzewania, modernizację instalacji elektrycznej, montaż czujników tlenku węgla, remont instalacji wodno-kanalizacyjnej.

Zakres prac remontowych wykonywanych w ramach funduszu remontowego na mieniu Spółdzielni obejmował głównie remont nawierzchni dróg osiedlowych wraz z robotami towarzyszącymi, remont i rozbudowę miejsc na odpady komunalne, remont nawierzchni parkingów wraz z poszerzeniem miejsc postojowych i remontem kanalizacji deszczowej.

Tabela 2

**Prace remontowe
Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju na 31.12.2020r.**

Lp.	Rodzaj prac	Wykonanie prac rem. na 31.12.2019r. [zł]		Plan finan- -sowy na 2020r.	Wykonanie prac rem. na 31.12.2020r.		% wyko- -nania planu [6+7/5]
		lokale mieszkalne	lokale użytkowe		lokale mieszkalne	lokale użytkowe	
1	2	3	4	5	6	7	8
I. Prace remontowe nieruchomości							
1	Wymiana i refundacja stolarki okiennej w mieszkaniach	102 451	—	86 650	110 085	—	127,05
2	Malowanie klatek schodowych	114 372	—	69 000	67 079	—	97,22
3	Remont pokryć dachowych	—	—	12 000	13 389	—	111,58
4	Ocieplenie ścian	58 733	—	—	—	—	—
5	Odnowienie elewacji budynków	293 396	—	—	—	—	—
6	Wykonanie i remont ins. domof	155 717	—	65 000	67 284	—	103,51
7	Rem. schodów na kl. schod.	744 645	—	368 000	408 661	—	111,05
8	Montaż czujników tlenu węgla	97 321	—	—	—	—	—
9	Wykonanie węzłów cieplnych	271 234	—	5 000	5 001	734	114,70
10	Remont wiatrolapów	365	—	—	—	—	—
11	Remont instalacji co	5 598	—	—	—	—	—
12	Ocieplenie dachów	99 331	—	450 000	363 259	69 011	96,06
13	Inne remonty	—	—	26 000	21 518	3 632	96,73
	Pozostałe remonty:						
	a) remonty wynikające z bieżących potrzeb eksploatacyjnych:						
	-remont instalacji CO	99 012	5 303	80 000	69 735	7 794	96,91
	-remont instalacji WOD-KAN	1 958	3	—	1 268	1 010	—
	-remont instalacji elektrycznej	14 573	271	—	4 372	41	—
	-montaż czujników ruchu	5 395	412	—	9 925	179	—
	-remont murarsko-tynkarski	1 529	—	—	169	—	—
	-remont instalacji gazowej	7 756	230	—	2 031	112	—
	-remont przewodów kominowych	623	—	—	405	—	—
	-remont pokryć dachowych	39 096	—	—	9 717	731	—
	-montaż czujników tlenu węgla	7 391	602	—	—	—	—
	-pozostałe remonty	—	—	—	5 668	—	—
	b) remont i modernizacja instalacji elektrycznej	20 690	3 785	—	36 181	5 721	—
	c) remont płyt balkonowych	7 963	—	—	—	—	—
	d) remont kominów ponad dachem budynków	9 720	—	—	—	—	—
	6 902						
	Razem prace remontowe nieruchomości (I)	2 066 761	5 303	1 161 650	1 126 011	81 172	103,92
II. Prace remontowe pawilonów handlowo usługowych, lokali użytkowych i pomieszczeń administracyjnych							
15	Remont pomieszczeń pracowników gospodarczych	—	—	32 000	—	35 229	110,09
16	Remont pomieszczeń biurowych	—	—	42 000	—	33 564	79,91
	Razem (II)	—	—	74 000	—	68 793	92,96

W pozycji 14 "pozostałe remonty" ujęto remont przyłącza CO w budynku na os. Kościuszki 12 w kwocie 10 455 zł.

Tabela 3

III. Prace remontowe mienia Spółdzielni						
Lp.	Rodzaj prac	Lokalizacja prac		Plan fin. [zł]	Wykonanie na 31.12.2020 r. [zł]	% wykon. planu
17	Remonty nawierzchni dróg osiedlowych wraz z robotami towarzyszącymi między innymi remont studni kanalizacyjnych, krat ściekowych, sieci kanalizacji deszczowej, odwodnienia	17.1	os. Sikorskiego - rejon budynku nr 24	230 000	228 363	99,29
		17.2	os. Sikorskiego - rejon budynków 17-19	38 000	38 540	101,42
		17.3	os. Piłsudskiego - rejon budynku nr 11	15 000	15 070	100,47
		17.4	os. Piłsudskiego - rejon budynków nr 8-9	110 000	119 565	108,70
18	Remont nawierzchni parkingów istniejących z poszerzeniem miejsc postojowych wraz z robotami towarzyszącymi między innymi remont studni kanalizacyjnych, krat ściekowych, sieci kanalizacji deszczowej, odwodnienia	18.1	os. Sikorskiego - rejon budynku nr 21	74 000	73 349	99,12
		18.2	os. Sikorskiego - rejon budynku nr 24	100 000	104 550	104,55
19	Pozostałe remonty	osiedla według potrzeb		10 000	10 946	109,46
20	Remont i rozbudowa miejsc na odpady komunalne	20.1	os. Sikorskiego (4 wiaty)	210 000	121 788	99,73
		20.2	os. Orła Białego budynek nr 6 (1 zabudowa)		16 851	
		20.4	os. Piłsudskiego (1 wiata + 1 zabudowa)		18 510	
		20.5	Solec-Zdrój (1 zabudowa)		33 211	
		20.6	Wiślica (1 zabudowa)		19 065	
Razem prace remontowe mienia:				787 000	799 808	101,63
lokale mieszkalne:					799 441	
lokale użytkowe:					367	
OGÓLEM PRACE REMONTOWE (I+II+III)				2 022 650	2 075 783	102,63
IV.	Obsługa finansowa kredytów za prace remontowe i termomodernizacyjne			4 426	4 397	99,34
wymiana pokrycia dachowego w Wiślicy					1 098	
termomodernizacja:						
lokale mieszkalne:					2 985	
lokale użytkowe:					313	
RAZEM PRACE REMONTOWE (I+II+III+IV)				2 027 076	2 080 180	102,62
lokale mieszkalne:					1 929 535	
lokale użytkowe:					81 852 *	
lokale własne:					68 793	

* Wykonane remonty w lokalach użytkowych o wartości 81 852,00 zł (po odliczeniu podatku VAT) nie obciążają funduszu remontowego-ewidencjonowane są w kosztach lokali użytkowych.

Po przeprowadzonych rozliczeniach zimnej wody, na podstawie sporządzonego bilansu zużycia zimnej wody i wody przeznaczonej do podgrzania dla poszczególnych budynków i osiedli różnica pomiędzy poniesionymi kosztami a odpłatnością za 2020 r. w skali całej Spółdzielni wyniosła 3,23 %.

Procentowe różnice na przestrzeni ostatnich lat kształtowały się następująco:

Lata	2018r.	2019r.	2020r.
Różnice %	5,27	3,63	3,23

Niezbilansowana różnica za 2020 r. w lokalach mieszkalnych wyniosła -64 938,88 zł. Różnice na poszczególnych nieruchomościach zostały przeniesione do rozliczenia.

Na bieżąco prowadzone są analizy zużycia wody na poszczególnych budynkach i osiedlach, sprawdzana jest szczelność instalacji wodociągowych w przypadkach koniecznych, na bieżąco prowadzone są remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych, prowadzona jest również legalizacja wodomierzy poprzez ich wymianę, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Gospodarka Spółdzielni związana z pracami remontowymi oraz z utrzymaniem i eksploatacją zasobów prowadzona jest w ramach posiadanych środków własnych Spółdzielni.

III. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI ZA 2020 r.

Rok 2020 był kolejnym rokiem, w którym uzyskaliśmy dodatni wynik finansowy netto w wysokości 578 871,89 zł wynikający z zarządzania zasobami spółdzielczymi.

Dane wykazane w sprawozdaniu finansowym sporządzone zostały w oparciu o:

- Ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2021 r. poz.217),
- Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz. 275 z późn.zm.),
- Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz.1465 z późn.zm.),
- inne obowiązujące akty prawne.

Spółdzielnia prowadzi działalność eksploatacyjną spółdzielczych zasobów mieszkaniowych i użytkowych.

Na działalności eksploatacyjnej lokali mieszkalnych i garaży o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności za 2020 r. nadwyżka kosztów nad przychodami wyniosła 357 412,64 zł, natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami na działalności eksploatacyjnej lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności wyniosła 38 976,02 zł. Zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust 3, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym w rozliczeniu na poszczególne nieruchomości.

Wynik narastająco na działalności eksploatacyjnej lokali mieszkalnych i garaży tj. nadwyżka kosztów nad przychodami wynosi 610 517,57 zł. Natomiast nadwyżka kosztów nad przychodami na działalności eksploatacyjnej lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności wyniosła 68 408,96 zł.

Na zapisach księgowych nie został uwzględniony podział nadwyżki bilansowej za 2019 r. ponieważ ze względu na stan epidemii nie odbyło się w 2020 r. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej wnioskował będzie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni o:

- pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków z nadwyżki bilansowej za 2019 r. w kwocie 287 745,24 zł
- pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej danej nieruchomości z nadwyżki bilansowej za 2019 r. w kwocie 54 685 zł

Z tytułu własnej działalności gospodarczej tj. najmu lokali, dzierżawy terenów, pozostałych przychodów operacyjnych i finansowych za rok 2020 osiągnęliśmy dodatni wynik finansowy. Po opodatkowaniu należnym podatkiem dochodowym zysk netto Spółdzielni za rok 2020 wyniósł **578 871,89 zł** a Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej wnioskował będzie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni o zatwierdzenie następującego podziału nadwyżki bilansowej za 2020 r.:

- kwotę 291 199,73 zł przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków,
- kwotę 72 733,28 zł przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej danej nieruchomości w wysokości pożytków i innych przychodów tej nieruchomości,
- kwotę 64 938,88 zł przeznaczyć na pokrycie zaewidencjonowanych na poszczególnych nieruchomościach różnic pomiędzy kosztami zakupu wody i odprowadzaniem ścieków a odpłatnością z tego tytułu,
- kwotę 150 000,00 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego z przeznaczeniem na remonty infrastruktury osiedlowej.

Uchwałę w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2019 r. oraz za 2020 r. z pozostałej działalności Spółdzielni podejmie najbliższe Walne Zgromadzenie.

W 2020 r. nastąpił wzrost przychodów Spółdzielni o 5,17% oraz wzrost kosztów o 5,42% i wynosiły one (bez działalności operacyjnej):

- koszty ogółem za 2020 r. — 16 609 111,10 zł,
- przychody ogółem za 2020 r. — 16 768 397,39 zł.

Spółdzielnia w 2020 r. posiadała płynność finansową, a wszystkie zobowiązania w ciągu minionego roku były regulowane na bieżąco.

Wartości liczbowe i wskaźniki jakie ukształtowały się w 2020 r. mają odzwierciedlenie w sprawozdaniu finansowym, a ich wysokość obrazuje podana niżej Tabela nr 4.

Tabela nr 4 - WSKAŹNIKI FINANSOWE na 31.12.2020 r.

L.p.	Wyszczególnienie	R o k		Wskaźnik zmian w latach 2020/2019
		2019	2020	
1.	Pow. użytkowa lokali mieszkalnych w m ²	159 161,09	159 161,09	1,00
2.	Pow. lokali użytkowych w m ²	11 161,65	11 161,65	1,00
3.	Pow. garaży w m ²	1 826,36	1 826,36	1,00
4.	Przychody z działalności SM w tys. zł	15 944	16 768	1,05
5.	Koszt uzyskania przychodu w tys. zł	15 755	16 609	1,05
6.	Pozostałe przychody operacje i finansowe w tys. zł	359	195	0,54
7.	Pozostałe koszty operacyjne i finansowe w tys. zł	42	29	0,69
8.	Należności krótkoterminowe w tys. zł	1 246	1 397	1,12
9.	Zobowiązania krótkoterm. w tys. zł	3 970	4 548	1,15
10.	Zobowiązania długoterm. w tys. zł	499	423	0,85
11.	Zaległości czynszowe ogółem w tys. zł	1 177	1 205	1,02
	-lokale mieszkalne	1 023	1 095	1,07
	-lokale użytkowe	153	110	0,72

Zadłużenia w opłatach na lokalach mieszkalnych i użytkowych przedstawiają Tabele nr 5 i 6

Tabela nr 5 - ZADŁUŻENIE W OPŁATACH [zł] - Lokale mieszkalne

L.p.	TREŚĆ	2018 r.	2019 r.	2020 r.
1.	Roczny wymiar opłat	14 098 923	14 094 657	15 000 699
2.	Zadłużenie na 31.12	1 141 064	1 023 393	1 094 709
3.	% zadłużenia	8,09	7,26	7,30

Zadłużenie w opłatach użytkowników lokali mieszkalnych wynosi 57,46 % opłat za miesiąc grudzień.

Zadłużenie na dzień 31.12.2020 r. w tys. zł

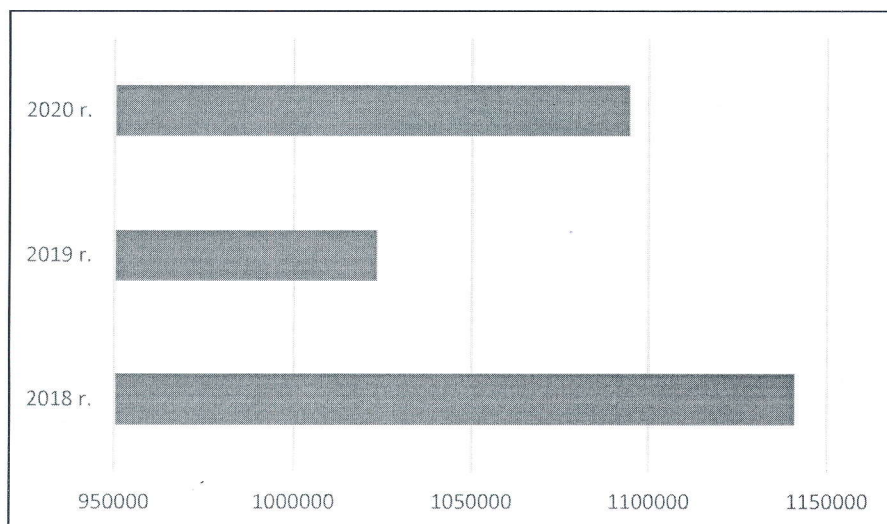
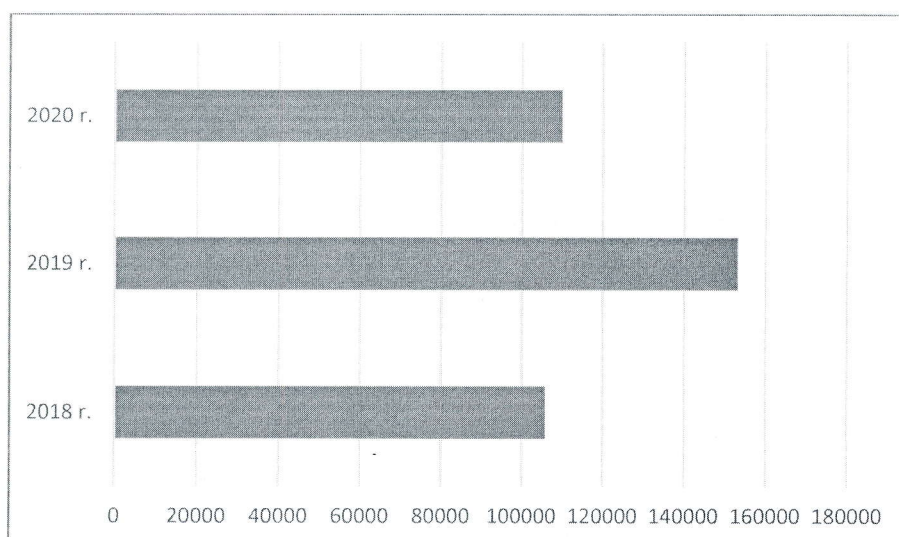


Tabela nr 6 - ZADŁUŻENIE W OPŁATACH [zł] - Lokale użytkowe

L.p.	TREŚĆ	2018 r.	2019 r.	2020 r.
1.	Roczny wymiar opłat	2 130 353	2 154 501	1 841 141
2.	Zadłużenie na 31.12	105 920	153 321	109 930
3.	% zadłużenia	4,97	7,12	5,97

Zadłużenie w opłatach użytkowników lokalach użytkowych wynosi 57,34 % opłat za miesiąc grudzień.

Zadłużenie na dzień 31.12.2020 r.



Bieżąca analiza zaległości i konsekwentne egzekwowanie ich na drodze sądowej przyczyniło się do tego, że w spółdzielni nie występują należności przeterminowane. Na wszystkie zadłużenia powyżej jednego roku Spółdzielnia posiada prawomocne wyroki sądowe.

W 2020 r. Spółdzielnia nie tworzyła odpisów aktualizujących na zadłużenie.

Zarząd prowadził sukcesywne działania zmierzające do zmniejszenia powstałych zaległości w opłatach za użytkowanie lokali.

Skrócony bilans na 31.12.2020 r. przedstawia Tabela nr 7

Tabela nr 7. - BILANS NA 31.12.2020 r. w tys.zł

L.p.		WARTOŚĆ W LATACH		Wskaźnik zmian 2020/2019	Struktura % za 2020 r.
		2019	2020		
1	2	3	4	5	6
1.	Aktywa trwałe	39 071	38 511	0,99	80,88
2.	Aktywa obrotowe	7 615	8 427	1,11	17,70
3.	Rozlicz. międzyokresowe czynne	353	677	1,92	1,42
RAZEM AKTYWA		47 039	47 615	1,00	100
1.	Fundusze własne	42 312	42 397	1,00	89,04
2.	Zobowiązania długoterminowe	499	423	0,85	0,89
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	3 970	4 548	1,15	9,55
4.	Rozliczenia międzyokresowe bierne	258	247	0,96	0,52
RAZEM PASywa		47 039	47 615	1,00	100

Sumy bilansowe za 2020 r. po stronie aktywów i pasywów zamykają się kwotą 47 615 064,81 zł i zwiększyła się o kwotę 576 415,89 tj. o 1,23 %.

Zmniejszenie wartości aktywów trwałych jest wynikiem przeniesienia w prawo odrębnej własności 21 lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia poza krótkoterminowymi lokatami bankowymi nie stosuje innych instrumentów finansowych w celu inwestycji środków finansowych.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra, płynność finansowa była zachowana. Na dzień sporządzenia sprawozdania Zarządu nie wystąpiły zdarzenia zagrażające kontynuowaniu działalności Spółdzielni.

Wymienione w art. 49 ust. 2 pkt. 3, 5, 6 ustawy o rachunkowości zdarzenia w Spółdzielni nie występują.

Spółdzielnia zarządza zasobami mieszkaniowymi oraz lokalami o innym przeznaczeniu (lokale użytkowe, garaże). Bieżąca eksploatacja i należyte utrzymanie zasobów jest nadrzędnym celem Spółdzielni. W celu utrzymania zasobów we właściwym stanie technicznym w szerokim zakresie prowadzone są prace konserwacyjne i remontowe. Prowadzenie prac termomodernizacyjnych budynków pozwoliło uzyskać optymalne oszczędności w kosztach ogrzewania budynków co ma duże znaczenie dla gospodarki finansowej Spółdzielni.

Spółdzielnia nie przewiduje w 2021 r. prowadzenia nowych inwestycji mieszkaniowych i użytkowych z uwagi na aktualną sytuację na rynku nieruchomości, planuje natomiast kontynuację budowy wiat na odpady komunalne na poszczególnych osiedlach.

Stan epidemii spowodowany wirusem SARS-CoV-2 na terenie Polski oraz innych krajów Europy ogłoszony w 2020 r. zdaniem Zarządu nie ujawnił w chwili obecnej znaczącego wpływu na sytuację finansową Spółdzielni. Spółdzielnia Mieszkaniowa poniosła wydatki na zakup dodatkowych środków dezynfekujących, maseczek ochronnych i rękawiczek. Nie można przewidzieć przyszłych negatywnych skutków gospodarczych i finansowych w związku z epidemią. Stan epidemii powoduje ma wpłaty na sytuację materialną społeczeństwa co może prowadzić do wzrostu zadłużeń w opłatach jak również utrudniać skuteczną windykację.

IV. KIERUNKI ROZWOJU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI NA 2021 r.

1. Prowadzenie prac remontowych w zasobach spółdzielczych mających na celu prawidłowe utrzymanie stanu technicznego budynków i budowli zgodnie z przyjętymi planami prac remontowych, tj.:
 - wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych na wodomierze z odczytem radiowym (zdalnym),
 - remont schodów na klatkach schodowych wraz z ułożeniem płytek posadzkowych,
 - ocieplenie dachów,
 - wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych,
 - remont przewodów kominowych,
 - malowanie klatek schodowych,
 - wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych,
 - wykonanie węzłów cieplnych,
 - remont pokryć dachowych,
 - inne remonty wynikające z przeglądów stanu technicznego budynków i budowli oraz z bieżących potrzeb.
2. Prowadzenie ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości przy założeniu, że ewidencjonowane w danym roku obrachunkowym odpisy i wydatki na prace remontowe nieruchomości będą bilansować się w okresie pięcioletnim.
3. Prowadzenie prac remontowych w ramach funduszu remontowego przeznaczonego na tzw. mienie spółdzielni w zakresie remontu nawierzchni chodników i schodów oraz remontu nawierzchni dróg i parkingów osiedlowych wraz z utwardzeniem terenów w celu pozyskania dodatkowych miejsc postojowych.

4. Modernizacja miejsc przeznaczonych na składowanie odpadów komunalnych - budowa i remont wiat śmietnikowych wraz z wyposażeniem w pojemniki na odpady.
5. Realizacja ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie określenia odrębnej własności lokali i przenoszenia własności lokali.
6. Prowadzenie działań windykacyjnych w celu zmniejszenia zaległości w opłatach za lokale.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Busku-Zdroju za 2020 r. z uwzględnieniem sprawozdania finansowego oraz kierunki rozwoju działalności gospodarczej na 2021 r. zostały przyjęte na posiedzeniu Zarządu Spółdzielni w dniu 30.03.2021 r. celem przedłożenia do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

Ilona Sędziewska - Członek Zarządu
Teresa Kwiatkowska - V-ce Prezes Zarządu
Jerzy Charczuk - Prezes Zarządu
.....
Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
w Busku-Zdroju

CZŁONEK ZARZĄDU
mgr inż. Ilona Sędziewska

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
mgr Teresa Kwiatkowska

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Jerzy Charczuk