

**Sprawozdanie  
z działalności finansowej  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
W  
WYSOKIEM MAZOWIECKIEM  
za 2019 rok**

**Wysokie Mazowieckie – marzec 2020 rok.**



## SPRAWOZDANIE z działalności finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem za 2019 rok.

Działalność finansowa Spółdzielni w 2019 roku, prowadzona była na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom, na podstawie planu gospodarczo - finansowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą (*uchwałą nr 13/2018 z 27.12.2018 r.*).

Szczegółowe dane liczbowe, obrazujące sytuację majątkową, finansową i gospodarczą za rok sprawozdawczy, przedstawia **roczne sprawozdanie finansowe**, sporządzone na podstawie przepisów ustawy o rachunkowości, składające się z:

- 1) bilansu;
- 2) rachunku zysków i strat;
- 3) informacji dodatkowej.

Zostało ono sporządzone na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych, tj. na dzień 31.12.2019 roku, stosując zasady określone w ustawie o rachunkowości oraz zasady (*polityki*) rachunkowości ustalone i wprowadzone do stosowania w naszej Spółdzielni przez Zarząd.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej, zostało ono poddane badaniu przez Komisję Rewizyjną Rady, która sporządziła Opinię oraz Informację z badania i przedłożyła je, wraz ze sprawozdaniem, na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25.03.2020 roku na którym Rada przyjęła w/w dokumenty. Dokumenty te stanowią załączniki do niniejszego sprawozdania.

Wynika z nich, że sprawozdanie zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, określonymi w ustawach: *o rachunkowości, Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, stosowanymi w sposób ciągły, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych.

W trakcie badania, nie stwierdzono faktów wskazujących na naruszenie przepisów prawa, mogących mieć wpływ na wyniki badanego sprawozdania finansowego za rok 2019.

### Podstawowe wyniki, za rok sprawozdawczy, przedstawiają się następująco:

ad. 1) **Bilans**, po stronie aktywów i pasywów, na dzień 31.12.2019 roku, zamknął się sumą **24.504.656,17 zł**;

ad. 2) **Rachunek zysków i strat**, obejmujący okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. wykazuje:

- a) **nadwyżkę kosztów nad przychodami**, z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) w wysokości **20.521,62 zł.** za 2018 r. Uwzględniając wynik z roku ubiegłego (B.O. 2019 r.), nadwyżka przychodów nad kosztami w skali Spółdzielni na koniec 2019 r. wynosi **58.034,39 zł.**

*W rozbiciu na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco:*

	<u>za 2019 rok</u>	<u>z B.O. 2019 roku.</u>
Nieruchomość I	- 4.733,23 zł.,	+ 18.573,70 zł.,
Nieruchomość II	- 323,44 zł.,	+ 24.652,24 zł.,
Nieruchomość III	+ 2.679,81 zł.,	+ 3.646,11 zł.,
Nieruchomość IV	- 812,72 zł.,	+ 16.800,94 zł.,
Nieruchomość V	+ 3.202,89 zł.,	+ 2.723,61 zł.,
Nieruchomość VI	- 22.114,94 zł.,	- 19.847,49 zł.,
Nieruchomość VII	- 126,08 zł.,	+ 5.722,55 zł.,
Nieruchomość VIII	- 1.125,89 zł.,	+ 5.980,40 zł.,
Nieruchomość X	+ 2.320,21 zł.,	- 729,44 zł.,
Nieruchomość XI	+ 511,77 zł.,	+ 511,77 zł.,
<b>Razem w skali Sp-ni:</b>	<b>- 20.521,62 zł.</b>	<b>+ 58.034,39 zł.</b>

*Wykazane różnice rozlicza się zgodnie z art. 6 ust. 1 usm. poprzez zwiększenie odpowiednio kosztów lub przychodów danej nieruchomości w roku następnym.*

- b) **zysk netto**, uzyskany z pozostałej własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, wynosi **296.059,43 zł. netto**, który na podst. art. 5 ust. 2 usm, zostanie rozdysponowany zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.

ad. 3) **Informacja dodatkowa**, obejmuje wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia stanowiące uzupełnienie danych liczbowych zawartych w bilansie i w rachunku zysków i strat.



**Wartość księgowa majątku trwałego**, wg stanu na dzień 31.12.2019 r. wynosi: **netto 18.561.490,14 zł.** i w stosunku do roku ubiegłego zwiększyła się ogółem o **netto 1.721.048,57 zł.** tj., z tym, że z tytułu przyjęcia na środki trwałe nowo wybudowanego budynku mieszkalnego z garażami zwiększyła się wartość budynków mieszkalnych o 3.663.605,00 zł. brutto i z tytułu przyjęcia na środki trwałe gruntów, które były w wieczystym użytkowaniu na dzień wejścia w życie z dniem 1 stycznia 2019 r. *ustawy z 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów* w wartości wynikającej z decyzji samorządów.

Ponadto wartość majątku trwałego w 2019 r. zmniejszyła się z tytułu:

- umorzenia i amortyzacji środków trwałych, oraz
- wyksięgowania ze środków trwałych gruntów będących w wieczystym użytkowaniu na dzień wejścia w życie ustawy z 20 lipca 2018 r. w/w ustawy w wartości wynikającej ksiąg rachunkowych tj. przyjęcia na środki trwałe grunty w 2002 r. .

W 2019 roku nie było wyodrębnienia lokali mieszkalnych i gruntów.

**Zobowiązania kredytowe** wobec banków, tj. kredyty i pożyczki inwestycyjne pozostające w spłacie, na koniec roku stanowiły łączną kwotę **2.767.105,00 zł**, i z tego tytułu na koniec roku pozostało do spłaty: pożyczka w wysokości 875.005,00 zł. i kredyt inwestycyjny w wysokości 1.892.100,00 zł.

**Działalność w zakresie bieżącej gospodarki finansowej** dot. gospodarki zasobami, **tzew. operacji gotówkowych** w roku sprawozdawczym przedstawia się następująco:

**Koszty ogółem** gospodarki zasobami (w tym media) wraz z pozostałymi kosztami operacyjnymi i kosztami dodatkowych pożytków Spółdzielni, wyniosły **5.639.261,66 zł.**

**Przychody ogółem** (w tym media) wraz z pożytkami Sp-ni z własnej działalności gospodarczej, uzyskane zostały w kwocie **5.846.402,97 zł.** Wystąpiła nadwyżka w wysokości **207.141,31 zł.**

Rezultaty gospodarcze i ekonomiczno-finansowe w 2019 r. przedstawia poniższa tabela:

L.p	Wyszczególnienie	Plan	Poniesione koszty	Przychody	Wynik nadwyżka (+) niedobór (-)
1	2	3	4	5	6
1.	<b>Eksplotacja i utrzymanie nieruchomości w 2019 r B.O. 2019 r.</b>	<b>2.620.784,09</b>	<b>2.501.453,43</b> <b>0,00</b> <b>2. 501.453,43</b>	<b>2.480.931,81</b> <b>78.556,01</b> <b>2.559.487,82</b>	<b>- 20.521,62</b> <b>+ 78.556,01</b> <b>+ 58.034,39</b>
	w tym:				
	1) - lokali mieszkalnych w 2019 r.	1.301.634,09	1.275.616,11	1 186.117,55	- 89.498,56
	2) - Saldo podatków od piwnic	0,00	10.936,16	0,00	- 10.936,16
	<b>razem poz. 1 + 2:</b>	<b>1.301.634,09</b>	<b>1.286.552,27</b>	<b>1.186.117,55</b>	<b>- 100.434,72</b>
	3) - garaże społ. własn. i blaszane, parkingi, piwnice,	46.000,00	38.373,51	58.593,82	+ 20.220,31
	4) - naliczenie na fund. remont, od lok. mieszk.	973.400,00+ 9.800,00	975.364,37	975.364,37	0,00
	5) - naliczenie na wodomierze	40.900,00	40.653,20	40.653,20	0,00
	6) - sprzątanie klatek	126.500,00	103.833,91	126.612,00	+ 22.778,09
	7) - telewizja pakiet podst. Multimedia i Hajnówka	15.000,00	14.865,56	14.862,68	- 2,88
	8) - domofony	28.000,00	12.206,51	26.322,16	+ 14.125,65
	9) - podatki i opłaty	75.050,00	25.607,64	25.607,64	0,00
	11)- utrzymanie dźwigu i abonam. telefon.	4.500,00	3.996,46	4.194,00	+ 197,54
	12) - zimna woda i kanalizacja-saldo	0,00	0,00	5.041,09	+ 5.041,09
	13) - energia elektryczna- saldo	0,00	0,00	17.125,03	+ 17.125,03
	14) - energia c.o. bud. 17C - saldo	0,00	0,00	1,63	+ 1,63
	15) - opłata stała c.o. lok. mieszk. w bud. 17A i lu92- saldo	0,00	0,00	80,09	+ 80,09
	16) - podgrz. wody w lok. mieszk. -saldo	0,00	0,00	346,55	+ 346,55
	<b>Razem pozycje od (3 do 16)</b>	<b>1.319.150,00</b>	<b>1.214.901,16</b>	<b>1.294.814,26</b>	<b>+ 79.913,10</b>
<b>Pozostała własna działalność Spółdzielni (art. 5 usm)</b>					
2.	Pozostałe koszty i przychody z działaln. SM Media Pozostałe koszty i przychody (513,716) Wynik GZM	143.000,00	135.528,70 - 17.994,40 <u>+ 1.920,91</u> 119.455,21	362.889,45 - 17.994,40 <u>+ 2.123,09</u> 347.118,14	+ 227.662,93
3.	Pozostałe koszty i przychody operac. i finansowe	4.000,00	5.240,75	143.385,25	+ 49.043,95
	<b>Razem pozycje 2 + 3</b>	<b>147.000,00</b>	<b>124.695,96</b>	<b>490.503,39</b>	<b>+365.807,43</b>



4.	Podatek dochodowy wylicz, wg Ustawy o PDOP	0,00	49.469,00	0,00	- 69.748,00
	Wynik GZM	0,00	0,00	0,00	0,00
5.	Zmniejszenie obowiązkowe zysku	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Razem pozycja 2 + 3 + 4 + 5</b>		<b>147.000,00</b>	<b>170.727,89</b>	<b>376.816,50</b>	<b>+ 296.059,43</b>
<b>Media (dostawa)</b>					
6.	Dostawa wody i odprow. ścieków i odcz wod.-lok. mieszk.	630.000,00	582.021,86	582.021,86	0,00
6.	Dostawa wody i odprow. ścieków – lok. użytk.		2.382,83	2.382,83	0,00
7.	Wywóz odpadów komunalnych	260.000,00	233.144,00	233.144,00	0,00
8.	Energia ciepła na c. o.-lok. mieszk.	1.716.000,00	1.431.767,86	1.431.767,86	0,00
8	Energia ciepła na c.o.-lok. użytk.		5.718,42	5.718,42	0,00
9.	Energia ciepła na podgrzanie ciepłej wody-loc. mies	658.000,00	589.544,50	589.544,50	0,00
9.	Energia ciepła na podg.ciepl.wody-loc.użytk.		2.317,92	2.317,92	0,00
10.	Energia ciepła 1 7C (ogrzew. gazowe cz. wspólna)	8.000,00	4.403,54	4.403,54	0,00
11.	Energia ciepła - opł. zm. i stała - lok. mieszk.-17A i lu 92	16.000,00	20.036,31	20.036,31	0,00
12.	Energia ciepła - opł. zm. i stała – lok. użyt. -17A i lu 92	10.000,00	6.201,27	6.201,27	0,00
12.	Wentylacja – 17A-loc. użyt.	3.000,00	902,01	902,01	0,00
13.	Energia elektryczna - lokale mieszk.	60.000,00	40.496,32	40.496,32	0,00
13.	Energia elektryczna- lok. użytk.		471,95	471,95	0,00
<b>Razem pozycje od 6 do 13</b>		<b>3.361.000,00</b>	<b>2.919.408,79</b>	<b>2.919.408,79</b>	<b>0,00</b>
14.	Usługi konserw, i poz. przych. koszt, konserw. Inwestycje	0,00	29.223,27	29.223,27	0,00
			69.720,96	69.720,96	
			<b>98.944,23</b>	<b>98.944,23</b>	
<b>OGÓŁEM (1, 2, 3, 6 - 13, 14)</b>		<b>5.981.784,09</b>	<b>5.644.502,41</b>	<b>5.989.788,22</b>	<b>+ 345.285,81</b>
<i>Razem poz. 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 (z rach. zysk. i strat)</i>		<b>6.128.784,09</b>	<b>5.639.261,66</b>	<b>5.846.402,97</b>	<b>+ 207.141,31</b>

Oplacone faktury w 2019 r dla ZWK i EC za media:

1.	Woda i odprowadzenie ścieków		570.754,86		
2.	Energia ciepła na c.o.		1.449.398,01		
5.	Energia ciepła na c.c.w.		592.356,47		
<b>Razem</b>			<b>2.612.509,34</b>		

Na konto Miasta w 2019 r za wywóz nieczystości wpłacono:

6.	Gospodarka odpadami komunalnymi		233.144,00		0,00
<b>Ogółem</b>			<b>2.845.653,34</b>		

Jak z powyższych tabel wynika Spółdzielnia uzyskała dobre relacje ekonomiczno-finansowe i skutecznie rozwiązywała występujące zagrożenia w jej gospodarce.

Podkreślenia wymagają fakty, dotyczące przychodów, że:

- pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, po opłaceniu należnych podatków i odjęciu kosztów, wyniosły **296.059,43 zł. netto**,
- nadwyżka wpływów nad kosztami w poz. „Energia ciepła na c.o.” w kwocie **752.808,12 zł** została przeniesiona do rozliczenia w 2020 r. i została rozliczona z mieszkańcami w lutym b.r. Ostatnia regulacja stawki eksploatacji miała miejsce od 01.03.2016 roku i średnio wzrosła tylko o 0,06 zł. na m<sup>2</sup>/p.uż/m-c na nieruchomości, natomiast następna regulacja wysokości stawki eksploatacji bieżącej nastąpiła od 01.03.2020 r., średnio o 0,12 zł./m<sup>2</sup>/m-c.
- odpis na fundusz remontowy, obowiązujący od 1.10.2011 roku w wysokości 1,20zł./m<sup>2</sup>/m-c, wzrósł o 0,20zł./m<sup>2</sup>/m-c od 01.02 2019 r. na spłatę pożyczki w ciągu 10 lat, która to pożyczka została wzięta z WFOŚiGW na docieplenie dużego budynku Ludowa 48.

Zarząd zgodnie z Art.4<sup>1</sup> p-kt 1 i 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości.

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości, oraz
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wszystkich dodatkowych wpływów i wydatków tych nieruchomości i w związku z tym wszystkie nieruchomości rozliczane są indywidualnie, a koszty i wydatki obciążają tylko nieruchomości, których one dotyczą.



Szczegółowe dane rzeczowo-finansowe zawarte są w indywidualnych sprawozdaniach z realizacji planów gospodarczo-finansowych za 2019 rok dla danej nieruchomości, które przedstawiają Załączniki I - XI.

Podstawowe wyniki w główniejszych dziedzinach działalności w skali Spółdzielni w 2019 roku przedstawiają się następująco:

### 1. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości

**Koszty** poniesione na rzecz lokali mieszkalnych w całych zasobach, wyniosły **1.286.552,27 zł**, ale biorąc pod uwagę ujemny wynik na GZM z 2018 r. (3.528,93 zł.) oraz inne koszty (2.88 zł.), koszty do rozliczenia pozostały w wysokości **1.290.084,08 zł**,

**Przychody**, w zakresie eksploatacji podstawowej, wyniosły **1.348.118,47 zł**.

W wyniku czego do rozliczenia w 2020 r., zgodnie z art. 6 ust. 1 *usm*, pozostała kwota nadwyżki w wysokości **+ 58.034,39 zł**. narastająco, a za sam 2019 r. wynik ukształtował się w wysokości **- 20.521,62 zł**.

**Wpływy** od lokali mieszkalnych, w okresie sprawozdawczym były naliczane i pobierane wg stawek obowiązujących od 01.03.2016 r., tj. od członków średnio 1,68 zł./m<sup>2</sup>/m-c, a dla osób nie będących członkami stawka była wyższa o 0,33 zł./m<sup>2</sup>/m-c (z uwagi na zapis art. 5 ust. 2 *usm*).

Dla członków obowiązywały stawki wg wyliczenia na poszczególne nieruchomości, i tak:

I Nieruchomość	- 1,68 zł/m <sup>2</sup> /m-c	VI Nieruchomość	- 1,68 zł/m <sup>2</sup> /m-c
II Nieruchomość	- 1,61 zł/m <sup>2</sup> /m-c	VII Nieruchomość	- 1,69 zł/m <sup>2</sup> /m-c
III Nieruchomość	- 1,68 zł/m <sup>2</sup> /m-c	VIII Nieruchomość	- 1,68 zł/m <sup>2</sup> /m-c
IV Nieruchomość	- 1,68 zł/m <sup>2</sup> /m-c	X Nieruchomość	- 1,82 zł/m <sup>2</sup> /m-c
V Nieruchomość	- 1,62 zł/m <sup>2</sup> /m-c		

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w skali Spółdzielni - tj. wykonanie do planu - w rozbiciu na poszczególne składniki wynikowo przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	PLAN na 2019 r. ogółem		WYKONANIE za rok 2019 r.		% Wykon.
		wartość w zł.	zł/ m <sup>2</sup> / m-c	wartość w zł.	zł/m <sup>2</sup> / m-c	
1	2	3	4	5	6	7
1.	<b>Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości</b>	<b>1.184.000,00</b>		<b>1.162.913,07</b>	<b>1,66</b>	98,22
	1) Konserwacje i naprawy, w tym:	310.000,00		315.625,74		
	- utrzymanie sieci i instalacji wewnętrznych	113.600,00		136.042,32		
	- prace na rzecz utrzym. stany technicznego budynków	57.200,00		60.144,41		
	- zimowe utrzymanie nieruchomości	12.700,00		12.283,75		
	- letnie utrzymanie zieleni i małej architektury	136.500,00		107.155,26		
	2) Przeglądy techniczne wynikające z przepisów Pr. Budowl.	28.000,00		30.309,74		
	3) Amortyzacja	9.000,00		8.882,00		
	4) Koszty utrzymania porządku i czystości zasob. m. nieruch.	110.000,00		132.380,82		
	5) Obsługa administr.-eksploat.-tech. zasob. m. nieruch.	176.000,00		141.747,46		
	6) Koszty ubezpieczenia nieruchomości	17.500,00		22.348,00		
	7) Koszty ogólne Spółdzielni	522.000,00		500.513,15		
	8) Pozostałe koszty eksploatacji i inne usługi	11.500,00		10.141,67		
	- podatek od piwnic	11.500,00		10.936,16		
	- inne (m. innymi prowizje bankowe)	0,00		170,00		
2.	<b>Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Sp-ni</b>	<b>108.000,00</b>		<b>123.639,20</b>		114,48
3.	<b>RAZEM KOSZTY NIERUCHOMOŚCI (1 + 2)</b>	<b>1.292.000,00</b>		<b>1.286.552,27</b>	<b>1,83</b>	99,58
4.	Wynik z roku poprzedniego	+ 9.634,09		3.528,93		
5.	Pozostałe koszty	+0,00		2,88		
6.	<b>RAZEM KOSZTY DO ROZLICZENIA (3 + 4 + 5)</b>	<b>1.301.634,09</b>		<b>1.290.084,08</b>	<b>1,84</b>	99,12
	Przychody z ekpl. i utr.	1.193.000,00		1.186.117,55		
	Wynik z roku poprzed.	64.385,79		82.084,94		
	Pozostałe przychody	46.000,00		91.675,17		
7.	<b>RAZEM PRZYCHODY</b>	<b>1.303.385,79</b>		<b>1.348.118,47</b>		103,44
8.	<b>WYNIK (6 - 7)</b>	<b>+ 1.751,70</b>		<b>+ 58.034,39</b>		



## 2. Gospodarka mediami

Koszty gospodarki mediami, tak jak w latach poprzednich, stanowiły w 2019 roku znaczącą pozycję w kosztach ogólnych Spółdzielni a zarazem bezpośrednio wpływających na wysokość opłat eksploatacyjnych, tzw. „czynszowych”.

Tylko za 3 media, tj. za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, dostawę energii cieplnej do celów C.O. i C.cw. oraz za wywóz nieczystości, w skali roku, dla usługodawców zewnętrznych zapłaciliśmy ok. **2,9 milionów** złotych, tj. ok. **50,50%** poniesionych kosztów (5.639.261,66 zł.).

Dane rzeczowo - finansowe w 2019 roku, przedstawiają się następująco:

- 1) **dostawa wody i odprowadzenie ścieków:** w 2019 roku zakupiono **72.491 m<sup>3</sup>** wody w porównaniu do roku 2018 (72.096m<sup>3</sup>) były wyższe o 395 m<sup>3</sup>, ale w porównaniu do 2017 r. (71.973m<sup>3</sup>) były wyższe o 518 m<sup>3</sup>

L.p.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	%
1	2	3	4	5
1.	Koszty zakupu wody i odprowadzenia ścieków	630.000,00	584.404,69	92,77
2.	Naliczona sprzedaż od lok. mieszk. i użytków.	630.000,00	589.445,78	93,57
3.	<b>Wynik nadwyżka (+) niedobór (-)</b>	<b>- 0 -</b>	<b>+ 5.041,09</b>	

**Koszty wyniosły: 589.445,78 zł.** (w 2018 r -581.129,54 zł., a w 2017 r. 579.752,62 zł.) i były niższe od wpływów o 5.041,09 zł. Kwotę tę rozliczono w eksploatacji podstawowej w 2019 r.

- 2) **wywóz nieczystości** przedstawia się następująco:

W związku z wejściem w życie Ustawy o utrzymanie czystości i porządku w gminach, od 1 lipca 2013 r. wywóz nieczystości jest rozliczany wg nowych zasad. Spółdzielnia składa co miesiąc deklaracje do Urzędu Miasta o ilości zamieszkałych osób w zasobach Spółdzielni i przekazuje co miesiąc do Urzędu wyliczone z tego kwoty wg stawki za odpady segregowane tj. 8,00 zł/osoby. Powyższa stawka obowiązywała do 31.12.2019 r.

Koszty wywozu nieczystości i naliczenia przedstawiają się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	%
1	2	3	4	5
1.	Koszty wywozu nieczystości	260.000,00	233.144,00	89,67
2.	Naliczona sprzedaż od lok. mieszk. i użytków.	260.000,00	233.144,00	89,67
3.	<b>Wynik nadwyżka (+) niedobór (-)</b>	<b>-0-</b>	<b>-0-</b>	

Opłata za odpady komunalne w m-cu grudniu 2019 r. odprowadzona była od 2410 osób zamieszkałych w Sp-ni.

- 3) **energia cieplna do celów centralnego ogrzewania (C.O.)**

L.p.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	%
1	2	3	4	5
1.	Koszty zakupu energii cieplnej do C. O.	1.716.000,00	1.437.486,28	83,77
2.	Naliczona sprzedaż od lok. mieszk. i użytkow.	1.716.000,00	2.190.294,40	127,64
3.	<b>Wynik nadwyżka (+) niedobór (-)</b>	<b>-0-</b>	<b>+ 752.808,12</b>	

Nadwyżka wpływów nad kosztami w kwocie **754.542,31 zł.** z lokali mieszk. i **1.734,19 zł.** z lokali użytkowych (w 2018 - 753.240,88zł., a w 2017r 685.083,25 zł.) - została rozliczona z użytkownikami lokali w lutym 2020 r., tj. po otrzymaniu indywidualnych rozliczeń za 2019r. Natomiast koszty zakupu energii cieplnej do C.O. w bud. przy ul. Ludowej 17A i Ludowa 92 w 2019 r wyniosły **26.237,58 zł.** Po odczytaniu i samodzielnym wyliczeniu kosztów i wpływów na poszczególne lokale – różnice wynikające z tego rozliczenia, Spółdzielnia rozliczyła z użytkownikami lokali w miesiącu styczniu 2020 roku.

- 4) **energia cieplna do celów podgrzania ciepłej wody (C.cw.) :**

L.p.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	%
1	2	3	4	5
1.	Koszty zakupu energii cieplnej do C.cw.	658.000,00	591.862,42	89,95
2.	Naliczona sprzedaż od lok. mieszk. i użytków.	658.000,00	592.208,97	90,01
3	<b>Wynik nadwyżka (+) niedobór (-)</b>	<b>-0-</b>	<b>+ 346,55</b>	



**Koszty energii** zużytej na podgrzanie wody (C. cw.) w 2019 roku wyniosły **591.862,42 zł.** (były wyższe niż w 2018 r. o 34.217,68 zł.).

**Wpływy** z wpłat zaliczkowych wyniosły **592.208,97 zł.** Wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie – 346,55 zł. Wynik ten przeniesiono na koniec roku 2019 do rozliczenia w eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

#### 5) energia elektryczna części wspólnej

L.p.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	%
1	2	3	4	5
1.	Koszty zakupu energii elektrycznej (do oświetl. kl. schód., piwnic, terenów osiedlowych, itp.)	60.000,00	40.968,27	68,28
2.	Naliczona sprzedaż od lok. mieszk. i użytków.	60.000,00	58.093,30	96,83
3.	<b>Wynik nadwyżka (+) niedobór (-)</b>	<b>-0-</b>	<b>+ 17.125,03</b>	

Różnicę rozliczono w eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

#### 6) gaz w części wspólnej 17C

L.p.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	%
1	2	3	4	5
1.	Koszty zakupu gazu do ogrz części wspólnej	8.000,00	4.403,54	55,05
2.	Naliczona sprzedaż od lok. mieszk..	8.000,00	4.405,17	55,07
3.	<b>Wynik nadwyżka (+) niedobór (-)</b>	<b>-0-</b>	<b>+ 1,63</b>	

Wynik rozliczono w eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

### 3. Fundusz remontowy

Gospodarka funduszem remontowym w roku sprawozdawczym prowadzona była w oparciu o plan rzeczowo - finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą (*Uchwałą nr 1/2019 z 22.02.2019 roku*) uwzględniający spłatę rat kredytu i odsetek od zaciągniętych kredytów termomodernizacyjnych i pożyczek na docieplanie budynków.

Plan ten został poddany korekcie po przeznaczeniu przez Walne Zgromadzenie (*Uchwałą Nr 3/2019 z dn. 22.05.2019 r.*) środków z nadwyżki bilansowej w kwocie 6.088,61 zł.

Jednak podstawowym źródłem wpływów na fundusz remontowy stanowiły wpłaty dokonywane w ramach opłat „czynszowych” wg stawek obowiązujących od 01.10.2011 r. po 1,20 zł./m<sup>2</sup> p.uż./m-c. Stawka ta 01.02.2019 r. z wzrosła o 0,20 zł./m<sup>2</sup>/m-c do wysokości 1,40zł/m<sup>2</sup>, z uwagi na spłatę zaciągniętej pożyczki i wzrost kosztów materiałów.

**Wpływy** na fundusz remontowy wyniosły ogółem **1.072.784,06 zł.**, na co złożyły się:

- wpłaty od lokali mieszkalnych, które w 2019 r. wyniosły 975.364,37 zł.
- nadwyżka bilansowa z roku 2018 w wysokości 6.088,61 zł.,

W październiku 2018 r. Sp-nia uzyskała pożyczkę z WFOŚiGW na termomodernizację dużego budynku przy ul. Ludowej 48, którego docieplenie pochłonęłoby dwuletni fundusz remontowy (koszt ok. 1.560 tys. zł.). Spłata tej pożyczki została rozłożona na 10 lat w ramach funduszu remontowego.

**Wydatki** ogółem wyniosły **1.601.009,01 zł.**, w tym:

- **1.372.045,10 zł.**- na realizację planowanych robót termomodernizacyjnych, w tym na dokończenie docieplenia budynku (*Ludowa 48*), którego finansowanie przejściowo zostało wsparte w/w pożyczką z WFOŚiGW w wysokości 1.000.000,00 zł., docieplenie budynku *Jagiellońska 26A*, i częściowe docieplenie budynku *Jagiellońska 26B* oraz innych planowanych prac remontowych na kwotę 228.963,91 zł., (m.in. takich jak: remont oświetlenia klatek schod., wym. stolarki okiennej, remont balkonów, dachów, instalacji domofonowej, remontu węzłów c.o.. itp.),

Stan funduszu na bilans otwarcia roku 2019 zamknął się wynikiem dodatnim w wysokości – **90.176,87 zł.**

Szczegółowe zestawienie wpływów i wydatków środków finansowych na i z funduszu remontowego przedstawia poniższa tabela:



L.p.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	%
1	2	3	4	5
I. 1.	<b>B. O. - stan funduszu na początek roku</b>	<b>+ 90.176,87</b>	<b>+ 90.176,87</b>	<b>100,00</b>
1.	<b>Wpływy na fundusz w trakcie roku:</b>	<b>981.088,61</b>	<b>981.453,08</b>	<b>100,00</b>
	a) odpis na fundusz remontowy (art. 6 ust 3 um)	975.000,00	975.364,37	100,00
	b) nadwyżka bilansowa za 2017 r. (Uchwała W.Z.)	6.088,61	6.088,61	100,00
	c) zwroty z tyt. szkód z firmy ubezpiec.	0,00	0,00	0,00
2.	<b>Wydatki z funduszu</b>			
	1) wykonawstwo systemem zleconym w tym	1.430.000,00	1.372.045,10	93,28
	-docieplenie Jag.26a	640.000,00	421.169,34	
	- przedsięwzięcie termomodernizacyjne - (Ludowa 48)	790.000,00	912.357,67	93,33
	- doc. Strop. I projekty Jag.26B	0,00	38.518,09	0,00
	2) remont oświetl. na kl. schod, w bud. ()	6.500,00	9.381,08	0,00
	3) wymiana stolarki okiennej	0,00	4.724,00	0,00
	4) ociepl. stropodachów -	0,00	0,00	0,00
	5) remont windy	0,00	3.727,40	0,00
	6) remont balkonów	0,00	8.029,57	0,00
	7) remont dachu - na bud. ( )	10.000,00	21.820,39	506,10
	8) remont instalacji domofonowej (	0,00	2.159,19	212,58
	9) remont węzłów ciepłych Lud.102,104.	100.000,00	173.075,98	38,42
	10) wym. drzwi wejściowych -)	0,00	0,00	0,00
	11) remont dróg i chodników - ( )	0,00	239,71	99,27
	12) remont sieci i inst.kan.	10.000,00	3.251,76	1,67
	13) malowanie klatek schodowych - ()	0,00	0,00	0,00
	14) rezerwa remontowa,	0,00	2.554,83	175,71
	<b>Razem wydatki na remonty:</b>	<b>1.556.500,00</b>	<b>1.601.009,01</b>	<b>96,89</b>
3.	<b>Splata rat kredytu i odsetek oraz pożyczek</b>	<b>110.000,00</b>	<b>0,00</b>	
I. 2.	<b>B.Z. Stan funduszu lokali mieszk. na koniec roku (wynik)</b>	<b>- 595.234,42</b>	<b>- 529.379,06</b>	
II. 1.	<b>B.O.- funduszu rem. garażowego</b>	<b>-6.723,00</b>	<b>+ 6.723,00</b>	<b>100,00</b>
1.	Wpływy z f-szu. w ciągu roku	9.800,00	9.878,71	99,88
2.	Wydatki z f-szu w roku	0,00	0,00	0
II. 2.	<b>B.Z.- f. garażowego</b>	<b>+ 16.523,00</b>	<b>+ 16.601,71</b>	<b>100,00</b>
III. 1.	<b>B.O. - funduszu wodomierzowego</b>	<b>- 24.561,58</b>	<b>- 24.561,58</b>	<b>100,00</b>
1.	Wpływy f.-szu w ciągu roku	40.000,00	40.840,48	102,09
2.	Wydatki f.-szu w ciągu roku	41.000,00	44.568,59	96,08
III. 2.	<b>B. Z. f.-szu. wodomierzowego</b>	<b>- 23.561,58</b>	<b>- 28.189,69</b>	<b>91,08</b>

#### 4. Zatrudnienie i wynagrodzenie

L.p.	Wyszczególnienie	Fundusz płac		% Wykon.
		Plan	Wykonanie	
1	2	3	4	5
1.	Fundusz płac brutto	888.000,00	864.818,00	97,39
2.	Nagrody jubileuszowe i odprawa	27.000,00	27.926,00	103,43
	<b>RAZEM</b>	<b>915.000,00</b>	<b>892.244,00</b>	<b>97,52</b>
3.	Składki ZUS pracodawcy	175.000,00	157.845,72	90,20
	<b>RAZEM</b>	<b>1.090.000,00</b>	<b>1.050.089,72</b>	<b>96,34</b>
4.	Zatrudnienie - etaty	17	17	100,00
5.	Bezosobowy fundusz płac	89.000,00	78.408,27	88,10

#### Osobowy fundusz płac

Osobowy fundusz płac za 2019 r. został zrealizowany w 96,34 % w stosunku do planowanego. Na niższe wykonanie funduszu płac miały wpływ takie czynniki jak;

- przebywanie pracownika na świadczeniu rehabilitacyjnym przez cały rok.

#### Bezosobowy fundusz płac

Bezosobowy funduszu płac za 2019 r. wykonano w 88,10 % i dotyczyły takich wydatków jak:

1) ryczałt Rady Nadzorczej	52.608,47 zł.
2) ryczałt Społecznego Członka Zarząd	5.593,00 zł.
3) obsługa prawna	14.364,00 zł.
4) sprzątanie biura	5.842,80 zł.
<b>Razem</b>	<b>78.408,27 zł.</b>



## 5. Zaległości w opłatach "czynszowych"

Na dzień 31.12.2019 roku zaległości wyniosły ogółem **106.922,21 zł**, co stanowi 2,00 % w stosunku do naliczenia rocznego „czynszów” z lokali mieszkalnych, w tym:

- od lokali mieszkalnych - 103.583,51 zł., tj. 96,88 % ogólnych zaległości,
- od lokali użytkowych - 3.338,70 zł., tj. 3,12 % ogólnych zaległości

Strukturę zaległości przedstawiają poniższe tabele:

**Struktura zaległości za lokale mieszkalne na 31.12.2019 rok.**

Okres zaległości	Ilość osób/lokali	Kwota w zł.	% zaległości od lokali mieszkalnych
1	2	3	4
mniej niż 1 miesiąc	240	43.314,07	41,82
1 - 2 m-czne	9	10.438,12	10,07
2-3 m-czne	4	7.185,45	6,94
powyżej 3 m-cy	8	42.645,87	41,17
<b>Ogółem:</b>	<b>261</b>	<b>103.583,51</b>	<b>100 %</b>

**Struktura zaległości za lokale użytkowe na 31.12.2019 rok.**

Okres zaległości	osoby/użytkownicy	Kwota w zł.	% zaległości od lokali użytkowych
1 m-czne	22	1.516,11	45,41
2 m-czne	1	25,26	0,76
3 m-czne	-	-	-
powyżej 3 m-cy	3	1.797,33	53,83
<b>Ogółem:</b>	<b>26</b>	<b>3.338,70</b>	<b>100 %</b>

Z analizy wykazu zadłużeń wynika, że najliczniejszą grupę stanowią osoby posiadające zadłużenie poniżej 1 m-ca, jest ich 240 osób, na łączną kwotę 43.314,07 zł, ale taka sytuacja występuje zawsze na koniec roku, ponieważ odczyty wskazań wodomierzy wykonane są na koniec grudnia, a wyniki rozliczenia wniesionych zaliczek (nadpłata/niedopłata) doliczane są mieszkańcom do „czynszu” w styczniu następnego roku (2020 r.).

Zadłużenia od 1 do 3 m-cy, posiadało łącznie 13 rodzin, na łączną kwotę 17.623,57 zł, co stanowi 17,01 % całego zadłużenia od lokali mieszkalnych.

Natomiast zadłużenie powyżej 3 m-cy posiadało 8 użytkowników lokali mieszkalnych na łączną kwotę 42.645,87 zł - co stanowi 41,17 % całego zadłużenia od lokali mieszkalnych.

W większości przypadków zadłużenia wynikają z niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat, tj. do 15 dnia każdego miesiąca z góry.

## 6. Windykacja zaległości "czynszowych"

Dążąc do minimalizacji zadłużeń, Zarząd i Rada Nadzorcza sukcesywnie analizowały ich stan oraz podejmowały decyzje i działania mające na celu poprawę płatności i ściągalności.

Podobnie jak w latach poprzednich tak i w 2019 roku prowadzone były wszelkie prawnie dozwolone i wypracowane procedury windykacyjne.

Realizacja ich przedstawia się następująco:

- Zarząd i Rada Nadzorcza przeprowadzały indywidualne rozmowy z dłużnikami,
- na bieżąco informowaliśmy o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego,
- wysłano 185 wezwań do zapłaty (w 2018 r - 191),
- na drogę postępowania sądowego skierowano 6 dłużników, w wyniku tego działania uzyskaliśmy 8 sądowych prawomocnych nakazów zapłaty, natomiast dwa nakazy prawomocne uzyskaliśmy w styczniu br. z tego:
  - 3 nakazy zapłaty w całości spłacone
  - 5 pozostałych, tj. dłużnicy zostali skierowani do komornika, są to kolejne wyroki tych dłużników.

Ponadto 2 mieszkania zostały sprzedane w drodze licytacji przez Komornika, jest to efekt wieloletniej zaległości.



Pragniemy zapewnić, że pomimo występującego zadłużenia z tytułu opłat „czynszowych” płynność finansowa Sp-ni jest dobra i nie stanowi zagrożenia dla terminowego regulowania zobowiązań Spółdzielni wobec swoich kontrahentów i realizacji zatwierdzonych planów. Zaległości są zaewidencjonowane na koncie należności zadłużonych osób i tą kwotą nie są obciążeni pozostali członkowie. Od nieterminowych opłat naliczane są odsetki za zwłokę, co powinno mobilizować do terminowej wpłaty.

Dodatek mieszkaniowy w 2019 roku otrzymywało tylko 15 osób (w 2018 r. było 22). Analizując dodatki mieszkaniowe obserwujemy, że na przestrzeni lat 2004 - 2019 ilość osób otrzymujących dodatek z roku na rok maleje.

Dla przykładu podam, że w 2004 dodatek otrzymywało 178 rodzin, natomiast 2019 roku tylko 15, tj. prawie 8-krotnie mniej, a w stosunku do wszystkich 1190 rodzin zamieszkałych w naszych zasobach, to stanowi tylko 1,26 % rodzin otrzymujących dodatek w stosunku do wszystkich zamieszkałych.

Zarząd i Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej proponuje, a zarazem wnioskuję, aby kwotę wypracowanej nadwyżki w wysokości **296.059,43 zł.** całości przeznaczyć **na fundusz remontowy** wszystkich nieruchomości mieszkaniowych, co z uwagi na trwające prace termomodernizacyjne, wpłynie na zwiększenie środków funduszu na tak potrzebne i oczekiwane prace remontowe.

**Szanowni Państwo !**

Przedstawione w sprawozdaniu informacje, jak i osiągnięte wyniki pozwalają na stwierdzenie, że **sytuacja finansowa Spółdzielni jest ustabilizowana i na dzień dzisiejszy nie ma żadnych zagrożeń w kontynuowaniu jej dalszej działalności.**

Dziękując za uwagę, w imieniu Zarządu wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o podjęcie uchwał w sprawie:

- 1) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni (bilansu) za 2019 rok, oraz
- 2) dokonania podziału nadwyżki bilansowej za 2019 r., w wysokości **296.059,43 zł. netto**, – uzyskanej z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni zgodnie z wnioskiem Zarządu i Rady Nadzorczej.

Wysokie Mazowieckie 23.03.2020 rok.

Sporządził:

Zdzisława Monika Godlewska

*Sprawozdanie zostało przyjęte przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 23.03 b.r., Prot. Nr 4/2020.*

GLÓWNY KSIĘGOWY  
*Godlewska Z.*  
mgr Zdzisława Monika Godlewska

ZARZĄD  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Wysokiem Mazowieckiem

CZŁONEK ZARZĄDU  
*Sokolowski*  
Stanisław Sokolowski

WICEPREZES ZARZĄDU  
*Sokolik*  
Waldemar Sokolik

PREZES ZARZĄDU  
*Borek*  
inż. Ireneusz Borek

*Sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 25.03. b.r., Prot. Nr 3/2020.*

Niniejsze Sprawozdanie wraz z załącznikami, zostanie wyłożone do wglądu członków Spółdzielni w biurze Spółdzielni przy ul. Jagiellońskiej 24, w pokoju działu członkowsko – mieszkaniowego w godz. 8<sup>00</sup> - 14<sup>00</sup> na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia i będzie przedstawione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu w 2020 r.