

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 8 8 3 0 0 0 3 5 5 2	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 1 0 3 2 0 7
---	---

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		11-03-2021	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2020	Data do	31-12-2020
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W KŁODZKU			
Siedziba podmiotu			
Województwo	DOLNOŚLĄSKIE	Powiat	KŁODZKI
Gmina	Kłodzko	Miejscowość	KŁODZKO
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	DOLNOŚLĄSKIE
Powiat	KŁODZKI	Gmina	Kłodzko
Ulica	WALASIEWICZÓWNY	Nr domu	4
		Nr lokalu	
Miejscowość	KŁODZKO	Kod pocztowy	57-300
		Poczta	KŁODZKO
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD			
6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2020 data do 31-12-2020

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzną jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

sprawozdanie nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

tak

nie

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Ustalenia wyniku finansowego

Rachunek zysków i strat jest sporządzany w wariantcie porównawczym . Ustalenie wyniku finansowego następuje według następujących zasad . Wynik finansowy na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości mieszkalnych i garażowych jest ewidencjonowany na rozliczeniach międzyokresowych jako nadwyżka bądź niedobór w rozbiciu na poszczególne rodzaje kosztów . Ewidencja eksploatacji i utrzymania nieruchomości prowadzona jest w rozbiciu na poszczególne nieruchomości . Wynik na działalności własnej obejmującej obejmuje zysk bądź stratę na eksploatację mienia ogólnospółdzielczego . Wynik ten po uwzględnieniu pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych stanowi zysk bądź stratę z działalności operacyjnej .Wynik finansowy brutto spółdzielni ustala się poprzez pomniejszenie lub powiększenie go o koszty i przychody finansowe . Wynik ten jest pomniejszany o podatek dochodowy od osób prawnych i jako wynik netto podlega podziałowi w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne wyceniane są na dzień bilansowy to jest dzień kończący rok kalendarzowy . Wycena środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych następuje w oparciu o cenę nabycia lub koszt wytworzenia pomniejszony o odpis amortyzacyjny lub umorzenie / zasoby mieszkaniowe są tylko umarzane /. Cena nabycia obejmuje kwotę należną sprzedającemu , bez odliczeń podatku od towarów i usług . Trwała utrata wartości zachodzi wtedy , gdy istnieje duże prawdopodobieństwo , że kontrolowany przez spółdzielnię składnik aktywów nie przyniesie w przyszłości przewidywanych korzyści ekonomicznych . Uzasadnia to dokonanie odpisu aktualizacyjnego . Odpis aktualizacyjny dotyczy również należności z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz świadczonych usług . Wycena aktywów i pasywów dokonywana jest na dzień bilansowy . Spółdzielnia przeprowadza na ostatni dzień roku obrotowego inwentaryzację aktywów pieniężnych , sald rozrachunkowych / potwierdzenia sald / oraz w drodze spisu z natury w okresach 4 letnich nieruchomości zaliczanych do środków trwałych oraz pozostałych środków trwałych .

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe jest sporządzane zgodnie z obowiązkiem ustawowym wynikającym z Ustawy o Rachunkowości art. 49 / tekst jednolity Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zm. /
Sprawozdanie finansowe spółdzielni jest sporządzane na dzień zamknięcia ksiąg rachunkowych to jest ostatni dzień kalendarzowy roku. Sprawozdanie finansowe spółdzielni obejmuje : wprowadzenie do sprawozdania , bilans , rachunek zysków i strat sporządzone według metody porównawczej , dodatkową informację i objaśnienia oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni .

Pozostałe (opcjonalnie)

Środki trwałe - wartość powyżej 3.500 zł. i okres używania powyżej 1 roku z wyłączeniem sprzętu komputerowego, gdzie nie ma granicy kwotowej. Wartości niematerialne i prawne bez względu na wartość są amortyzowane w okresach 5 lat. Amortyzacja jest naliczana według stawek określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych. Wyposażenie o niskiej wartości w cenie 300 do 3.500 zł. jest rozliczane jednorazowo w koszty i jest objęte ewidencją pozabilansową. Rozliczenia międzyokresowe czynne i bierne obejmują nakłady do rozliczenia w okresach powyżej jednego roku oraz wyniki na eksploatacji nieruchomości. Zamykanie ksiąg rachunkowych następuje w okresach miesięcznych. System ewidencji kosztów obejmuje księgowania na zespołach kont 400 - 469, 490, 501 - 580. Rachunek wyników prowadzony jest metodą porównawczą. Rozliczenia nakładów i przychodów / z tytułu odpisu w ciężar kosztów / działalności remontowej zasobów mieszkaniowych prowadzone jest na koncie 656 Fundusz Remontowy. Wyniki na eksploatacji zasobów mieszkaniowych są rozliczane na rozliczeniach międzyokresowych. Ewidencja kosztów i przychodów utrzymania części wspólnych oraz rozliczenia Funduszu Remontowego jest prowadzona w rozbiu na poszczególne nieruchomości.

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki *(opcjonalnie)*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W KŁODZKU

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2020

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	28 254 555,97	29 511 600,82	A	Fundusze własne	30 211 607,65	30 182 406,60
I	Wartości niematerialne i prawne	27 321,32	30 192,46	I	Fundusz podstawowy	18 861 166,97	19 752 386,83
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	152 050,08	151 402,46
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	134 568,25	169 330,44
3	Inne wartości niematerialne i prawne	27 321,32	30 192,46	3	Fundusz wkładów budowlanych	18 574 548,64	19 431 653,93
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	9 827 327,17	9 246 364,77
II	Rzeczowe aktywa trwałe	28 098 259,39	29 479 208,36	III	Fundusz z aktualizacji wyceny	1 073 094,52	947 250,56
1	Środki trwałe	28 098 259,39	29 479 208,36	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 683 567,73	1 711 719,65	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	236 404,44	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	26 397 304,79	27 745 468,53	VI	Zysk (strata) netto	213 614,55	236 404,44
c)	urządzenia techniczne i maszyny	17 386,87	22 020,18	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 006 374,19	4 341 610,34
2	Środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne – długoterminowa	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– krótkoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale						
3	Od pozostałych jednostek			3	Pozostałe rezerwy – długoterminowe	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	128 975,26	2 200,00		– krótkoterminowe		
1	Nieruchomości			II	Zobowiązania długoterminowe	559 954,33	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne			1	Wobec jednostek powiązanych		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	128 975,26	2 200,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a)	w jednostkach powiązanych	2 200,00	2 200,00	3	Wobec pozostałych jednostek	559 954,33	0,00
	– udziały lub akcje	2 200,00	2 200,00	a)	kredyty i pożyczki	559 954,33	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– udzielone pożyczki			c)	inne zobowiązania finansowe		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe						

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	126 775,26	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne		
	– inne papiery wartościowe	126 775,26	0,00	III	Zobowiązania krótkoterminowe	3 283 189,25	3 164 643,65
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	2 888 373,68	2 703 024,48
B	Aktywa obrotowe	5 963 425,87	5 012 416,12	a)	kredyty i pożyczki		
I	Zapasy	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 520 005,12	1 442 502,17
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	1 520 005,12	1 442 502,17
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	2 396 184,98	2 544 518,37	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	83 503,38	85 070,74
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy			i)	inne	454 409,48	184 717,93
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	830 455,70	990 733,64
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	830 455,70	717 093,93
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe	0,00	273 639,71
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	394 815,57	461 619,17
b)	inne				– fundusz remontowy	390 664,70	458 185,68
3	Należności od pozostałych jednostek	2 396 184,98	2 544 518,37	IV	Rozliczenia międzyokresowe	163 230,61	1 176 966,69
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	411,27	22 794,18	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	411,27	22 794,18	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	327 792,01
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe		

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	62 460,89	15 872,39		-- krótkoterminowe	0,00	327 792,01
c)	inne	1 493 058,08	1 600 582,44	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	163 230,61	849 174,68
d)	dochodzone na drodze sądowej						
e)	należności od osób uprawnionych:	840 254,74	905 269,36				
	– lokale mieszkalne	840 254,74	905 269,36				
	– lokale użytkowe	0,00	0,00				
III	Inwestycje krótkoterminowe	3 545 718,85	2 461 638,07				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 545 718,85	2 461 638,07				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 545 718,85	2 461 638,07				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 545 718,85	2 461 638,07				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21 522,04	6 259,68				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	21 522,04	6 259,68				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości						
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	34 217 981,84	34 524 016,94		PASYWA razem (suma poz. A i B)	34 217 981,84	34 524 016,94

ZASTĘPCA PREZESA
ds. ekonomicznych
Główny Księgowy
mgr Mirosław Kozłowski

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Gospodarki Zarobkami
mgr inż. Adam Piś

PREZES Zarządu
Bogdan Piś

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA W
KŁODZKU

(dane jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2020 - 31.12.2020
(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	17 464 620,25	17 147 019,35
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	17 444 127,41	16 782 866,97
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	17 444 127,41	16 782 866,97
	b) z działalności własnej		
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-217 201,55	129 997,37
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	237 694,39	234 155,01
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	17 316 463,56	16 983 519,29
I	Amortyzacja	20 798,35	54 274,16
II	Zużycie materiałów i energii	10 041 202,57	9 776 176,78
III	Usługi obce	1 930 276,98	1 935 294,03
IV	Podatki i opłaty, w tym:	346 399,53	323 457,29
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	1 431 468,20	1 393 053,98
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	305 814,38	295 905,57
	– emerytalne	141 093,32	119 492,57
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	3 240 503,55	3 205 357,48
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	17 316 463,56	16 983 519,29
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	17 316 457,81	16 983 519,29
	b) z działalności własnej		
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	148 156,69	163 500,06
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	127 669,60	-200 652,32
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	20 487,09	364 152,38
D	Pozostałe przychody operacyjne	100 299,22	871 562,65
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	54 092,00
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	55 616,83	9 220,39
IV	Inne przychody operacyjne	44 682,39	808 250,26
E	Pozostałe koszty operacyjne	78 984,22	818 332,71
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	31 725,55	36 935,93
III	Inne koszty operacyjne	47 258,67	781 396,78
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	169 471,69	216 730,00
G	Przychody finansowe	112 378,86	114 254,44
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	112 378,86	114 254,44
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe		
I	Odsetki, w tym:		
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	281 850,55	330 984,44
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	281 850,55	330 984,44
J	Podatek dochodowy	68 236,00	94 580,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	213 614,55	236 404,44
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego		
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	213 614,55	236 404,44

ZASTĘPCA PREZESA
ds. ekonomicznych
Główny Księgowy
mgr Mirosław Kania

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Gospodarki Zasobami
mgr inż. Adam Pić

PREZES PRZEDSIĘWZIĘCIA
Bogdan

Sprawozdanie

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku z działalności Spółdzielni za rok obrotowy 2020

Sprawozdanie sporządzono zgodnie z obowiązkiem ustawowym wynikającym z art. 49 Ustawy o Rachunkowości (tekst jednolity Dz. U z 2021 r. poz. 217 ze zm.)

I. Gospodarka finansowa

1.1. Ocena realizacji podstawowych założeń gospodarki finansowej w roku 2020.

Omówienie realizacji założeń gospodarki finansowej naszej Spółdzielni za rok 2020 jest dokonywane w formie opracowanej w poprzednich latach, z zachowaniem zasady ciągłości przedstawiania danych. Jest to bardzo istotne z punktu widzenia właściwego przedstawienia stopnia realizacji zadań nałożony na spółdzielnię i oceny jej kondycji finansowej.

W roku 2020 pomimo wielu poważnych zagrożeń wynikających między innymi z epidemii COVID-19 wywołanej przez zakażenia wirusem SARS-CoV-2, nie tylko zdołaliśmy utrzymać dobrą sytuację finansową, ale uległa ona znaczącej poprawie.

Z rzeczy najistotniejszych odnotowaliśmy po raz kolejny spadek zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych (w roku 2020 w stosunku do roku 2019 nastąpił spadek o 65 tys. zł). Zjawisko to trwa już od szeregu lat i przekłada się między innymi na stałe zwiększanie się stanu środków na rachunkach bankowych co jest równoznaczne z utrwalaniem się płynności finansowej. W roku 2020 w stosunku do roku poprzedniego przyrost środków pieniężnych wyniósł 1.084 tys. zł.

Rok 2020 zamknęliśmy też nadwyżką bilansową w wysokości 213.614,55 zł netto i jest ona niższa o 22.789,89 zł od tej wypracowywanej w roku poprzednim, co jest związane z faktem spadku przychodów ze sprzedaży mienia spółdzielczego.

W roku 2020 nie było generalnych wzrostów opłat eksploatacyjnych zależnych od spółdzielni.

Wprowadzane zmiany opłat polegały głównie na różnicowaniu opłaty na utrzymanie części wspólnych pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami w stosunku do stawki podstawowej wynoszącej 0,38 zł od m²p.u miesięcznie. W roku 2021 począwszy od 01.03.2021 r., dla niektórych nieruchomości będzie to oznaczało wzrost tej opłaty, ale dla innych spadek. Takie działania wynikają z zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które mówią o konieczności powiązania opłat z faktycznymi kosztami ponoszonymi w danej nieruchomości.

W zakresie wyników na eksploatacji zasobów mieszkaniowych nastąpiła też istotna poprawa polegająca na tym, że niedobór powstały w latach poprzednich na kosztach ogólnych i zarządu zaczęliśmy pokrywać nadwyżkami. W roku 2020 wyniosła ona + 249.108,64 zł. co pokryło połowę wcześniejszych niedoborów. Jest to efekt dokonanej w roku 2019 korekty opłat wnoszonej na ten cel oraz znacznego obniżenia kosztów w pozycji: wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia. Tak więc, w roku 2021 nie będzie potrzeby podwyższania tej opłaty.

Porządkownie opłaty na utrzymanie części wspólnych też dało wymierne efekty, gdyż niedobór w tej pozycji uległ zdecydowanemu zmniejszeniu i wyniósł za 2020 r.- 35.038,36 zł.

Łączny wynik na eksploatacji zasobów mieszkaniowych jest dodatni i wynosi 217.201,55 zł .

Tak jak w latach poprzednich nie płaciliśmy odsetek karnych za zwłokę w zapłacie zobowiązań uzyskując jednocześnie przychody finansowe w postaci odsetek od dłużników i depozytów pieniężnych w kwocie ponad 112 tys. zł.

Na podkreślenie zasługuje też fakt uzyskania pożyczek na termomodernizację na bardzo dogodnych warunkach dzięki której docieplone zostały dwa budynki przy Dąbrówki 3 i 4 w Kłodzku.

Z uwagi na panującą pandemię w roku 2020 nie odbyło się Walne Zgromadzenie i w związku z tym nadwyżka bilansowa za rok 2019 zgodnie z propozycją uchwały nie została przekazana na fundusze remontowe nieruchomości. W roku 2021 fundusze remontowe nieruchomości mogą być zasilone dwoma nadwyżkami bilansowymi tj. za rok 2019 i 2020 o ile zostaną podjęte przez Walne Zgromadzenie takie uchwały.

1.2. Omówienie głównych elementów składowych bilansu za rok 2020.

Bilans stanowiący zestawienie majątku Spółdzielni oraz źródeł jego finansowania (aktywa i pasywa) daje obraz stanu majątku oraz określa jej kondycję finansową.

Bilans Spółdzielni od szeregu lat ulega sukcesywnemu przekształceniu polegającemu na zmniejszaniu się sum bilansowych, co jest odzwierciedleniem postępującego procesu uwłaszczania się naszych zasobów mieszkaniowych. Lokal, który w skutek uwłaszczenia zmienia swój status ze spółdzielczego na odrębną własność przestaje być ujmowany w bilansie jako majątek Spółdzielni i odpowiednio korygowana jest wysokość kapitałów własnych.

Poniżej przedstawiamy i omawiamy główne składniki naszego bilansu (w odniesieniu do roku poprzedniego), z uwypukleniem tych najbardziej istotnych z punktu widzenia oceny sytuacji ekonomicznej Spółdzielni.

	Rok 2019 (w PLN)	Rok 2020 (w PLN)
Aktywa spółdzielni	- 34.524.016,94	34.217.981,84
w tym:		
Aktywa trwałe	- 29.511.600,82	28.254.555,97
w tym:		
Środki trwałe	- 29.479.208,36	28.098.259,39

Malejąca wartość netto środków trwałych jest efektem rosnącego umorzenia oraz postępującego procesu uwłaszczania zasobów spółdzielczych.

Aktywa obrotowe	- 5.012.416,37	5.963.425,87
w tym :		
należności z tyt. opłat eksploatacyjnych	- 905.269,36	840.254,74

W roku 2020 nastąpił spadek zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do roku 2019 o kwotę 65.013,62 dla przypomnienia w roku 2019 w stosunku do roku 2018 nastąpił też spadek w wysokości 51.256,01 zł. Należności te uwzględniają odpisy aktualizacyjne.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie - **2.461.638,07** **3.545.718,85**

W 2020 r. w stosunku do roku 2019 roku nastąpił wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 1.084.080,78 zł.

Rozliczenia międzyokresowe - 6.259,68 21.522,04

Jako rozliczenia międzyokresowe figurują koszty rozliczane w okresach dłuższych niż rok.

		Rok 2019 <i>(w PLN)</i>	Rok 2020 <i>(w PLN)</i>
Pasywa spółdzielni	-	34.524.016,94	34.217.981,84
Kapitał własny	-	30.182.406,60	30.211.607,65

Zestawienie funduszy Spółdzielni (bez bilansowych pomniejszeń)
(w PLN)

Lp.	Tytuł	2019	2020	Wskaźnik 2020/2019
1.	Fundusz udziałowy	151.402,46	150.913,21	0,99
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	169.330,44	134.568,25	0,81
3.	Fundusz wkładów budowlanych	34.491.941,33	33.940.418,69	0,99
4.	Fundusz aktualizacji	947.250,56	1.073.094,52	1,13
5.	Fundusz zasobowy	9.246.364,77	9.827.327,17	1,07
6.	Fundusz wkładów garażowych	1.404.383,23	1.404.383,23	1
7.	Fundusz wkładów zaliczkowych	1.136,87	1.136,87	1
Razem		46.411.809,66	46.531.841,97	1,01

Zmniejszający się stan funduszy wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych jest związany z przekształcaniem się struktury własnościowej zasobów mieszkaniowych. Porównując stan funduszy w sprawozdaniu z bilansem należy zwrócić uwagę, że w bilansie fundusze są pomniejszone o umorzenie zasobów mieszkaniowych.

		Rok 2019 <i>(w PLN)</i>	Rok 2020 <i>(w PLN)</i>
Zobowiązania łącznie	-	4.341.610,34	4.006.374,19
w tym :			
Zobowiązania krótkoterminowe	-	2.703.024,48	2.888.373,68
Zobowiązania z tytułu dostaw robót i usług	-	1.442.502,17	1.520.005,12

Zobowiązania z tytułu dostaw robót i usług jakie figurują w bilansie są wyłącznie bieżącymi zobowiązaniami niewymagalnymi na koniec okresu bilansowego, to znaczy termin ich zapłaty zapadał w styczniu 2020 roku. Główną kwotą w tych zobowiązaniach są faktury z tytułu dostaw ciepła, które zostały zapłacone do dnia 31.01.2021 roku.

		Rok 2019 <i>(w PLN)</i>	Rok 2020 <i>(w PLN)</i>
Zobowiązania z tyt. podatków ubezpieczeń oraz ceł	-	85.070,74	83.503,38

Na tę pozycję składają się bieżące rozliczenia z tytułu podatków oraz ZUS za 2020 r. , których termin płatności przypadał na styczeń 2021 roku.

Inne zobowiązania	-	184.717,93	454.409,48
-------------------	---	------------	------------

W pozycji tej figurują między innymi kaucje wykonawców usług, wadia oraz rozrachunki z tytułu montażu wodomierzy.

Fundusze specjalne	-	461.619,17	394.815,57
w tym:			
Fundusz Remontowy	-	458.185,68	390.664,70
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	-	3.433,49	4.150,87
Inne rozliczenia międzyokresowe	-	1.176.966,69	163.230,61
w tym rozliczenie dotacji unijnych	-	327.792,01	- 0 -

Inne rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe są narastającym wynikiem finansowym na eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

1.3. Rozliczenie wyników finansowych spółdzielni.

W tabeli poniżej przedstawiono wyniki finansowe na działalności eksploatacyjnej zasobów mieszkaniowych za 2020 rok (w PLN)

Wyszczególnienie	koszty	przychody	wynik	przychody po korekcie	wynik po korekcie	konto
Ciepła woda	983 657,86	984 014,90	357,04	984 014,90	357,04	845-03-20
Gaz	102 358,45	102 357,88	-0,57	102 357,88	-0,57	845-03-13
Centralne ogrzewanie	5 854 149,11	5 835 881,16	-18 267,95	5 854 149,11	0,00	
Zimna woda	2 859 539,04	2 851 179,78	-8 359,26	2 851 179,78	-8 359,26	845-03-14
Energia elektryczna	175 724,07	192 911,40	17 187,33	192 911,40	17 187,33	845-03-02
Koszty ogólne i zarządu	1 916 447,01	2 107 753,49	181 106,48	2 165 555,65	249 108,64	845-03-08
Utrzymanie części wspólnych	1 338 846 ,82	1 303 808,46	-24 838,36	1 303 808,46	-35 038,36	845-03-04
Utrzymanie mienia ogólnospółdzielczego	196 933,15	402 892,00	205 958,85	345 089,84	148 156,69	860
Domofony	51 091,95	69 313,83	18 221,88	69 313,83	18 221,88	845-03-06
Dźwigi	210 295,75	197 803,12	-12 492,63	197 803,12	-12 492,63	845-03-03
Konserwatorzy	237 694,39	237 694,39	0,00	237 694,39	0,00	
Podatek od nieruchomości	294 578,53	281 073,01	-13 505,52	281 073,01	-13 505,52	845-03-17
Azart	869,00	2 592,00	1 723,00	2 592,00	1 723,00	845-03-18
Fundusz remontowy	3 094 278,43	3 094 278,43	0,00	3 094 278,43	0,00	
Razem	17 316 463,56	17 663 553,85	347 090,29	17 681 821,80	365 358,24	

wynik
na konto 860 **148 156,69**
/wynik finansowy/
na konto 845 **217 201,55**
/rozliczenia międzyokresowe/

Przychody na pokrycie kosztów sprawowania zarządu skorygowano z przychodami z mienia spółdzielczego, co wynika z konieczności pomniejszenia dochodu z mienia ogólnospółdzielczego o koszty zarządzania tym mieniem w kwocie 57.802,16 zł (rozliczonych strukturą sprzedaży). Wynik na rozliczeniu kosztów ogrzewania w wysokości – 18.267,95 zł poprzez korektę przychodów zostaje do momentu rozliczenia sezonu grzewczego 2020/2021 ujęty na koncie rozrachunkowym. W rachunku zysków i strat wynik na eksploatacji zasobów mieszkaniowych zostaje rozliczony w następujący sposób - dochód osiągnięty na eksploatacji mienia ogólnospółdzielczego w kwocie 148.156,69 zł zwiększa nadwyżkę bilansową. Dodatni wynik na eksploatacji zasobów mieszkaniowych w wysokości 217.201,55 zł powiększa rozliczenia międzyokresowe przychodów.

Przy ocenie wyników na poszczególnych rodzajach działalności należy zwrócić uwagę na dodatnie saldo na pozycji kosztów ogólnych i zarządzania w kwocie 249.108,64 zł, co pozwoli na pokrycie niedoborów w tej pozycji z lat wcześniejszych.

Wyniki na pozostałej działalności w 2020 r. (dane w PLN)

Wyszczególnienie	Przychody		Koszty		Wynik	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	871.562,65	100.299,22	818.332,71	78.984,22	53.229,94	21.315,00
Przychody i koszty finansowe	114.254,44	112.378,86	0	0	114.254,44	112.378,86
Wynik na pożytkach z mienia ogólnospółdzielczego	336.080,96	345.089,84	172.580,71	196.933,15	163.500,06	148.156,69
Razem	1.321.898,05	557.767,92	990.913,61	275.917,37	330.984,44	281.850,55

W roku 2020 wypracowana została nadwyżka bilansowa brutto w wysokości **281.850,55 zł**.

W pozostałych kosztach operacyjnych mieszczą się głównie wydatki związane z toczącymi się postępowaniami sądowymi. Po stronie pozostałych przychodów operacyjnych podstawową pozycją są rozwiązane rezerwy i odzyskane koszty postępowań. Nadwyżkę bilansową pomniejsza podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 68.236,00 zł.

Nadwyżka bilansowa netto w kwocie **213.614,55 zł** za zgodą Walnego Zgromadzenia zwiększy fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości.

1.4 Kształtowanie się rzeczywistych kosztów związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych w 2020 roku.

Omówieniu w tej części sprawozdania podlegają jedynie opłaty eksploatacyjne zależne od Spółdzielni.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 - 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych osoby, którym przysługują prawa do lokali w zasobach spółdzielczych ponoszą opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

W naszej Spółdzielni od wielu lat funkcjonują opłaty obejmujące wyodrębnione tytuły kosztów, takie jak: koszty ogólne utrzymania części wspólnych, koszty sprawowania zarządu, domofony, energia elektryczna części wspólnych, windy, konserwacja mienia spółdzielni.

Koszty zarządu, ogólne i utrzymanie części wspólnych nieruchomości

Tradycyjnie jak w poprzednich sprawozdaniach przypominamy całą historię kształtowania się wysokości opłaty na koszty ogólne i konserwację, po to aby umożliwić pełniejszą ocenę efektów pracy organów Spółdzielni na przestrzeni 12 lat:

- rok 2008 - **1,42 zł** za m² p.u. miesięcznie (w rozbiciu na: **0,73 zł** koszty ogólne i zarządzania + **0,05 zł** konserwacja mienia ogólnospółdzielczego + **0,61 zł** utrzymanie części wspólnych nieruchomości + uśredniona zaliczka na energię elektryczną części wspólnych **0,03 zł**),
- rok 2009 – **1,17 zł** - zgodnie z uchwałą nr 3 z dnia 17.02.2009 roku Rady Nadzorczej dokonano przekształcenia opłat eksploatacyjnych. Zmiany te polegały na tym, że opłatę na konserwację wynoszącą 0,61 zł od m²p.u. rozdzielono na poprzez zwiększenie o 0,25 zł funduszu remontowego części wspólnych nieruchomości. Pozostałą część tej opłaty w wysokości 0,36 zł przeznaczono na utrzymanie części wspólnych nieruchomości i pod taką nazwą wprowadzono do opłat eksploatacyjnych. Wobec faktu bardzo dużych potrzeb w zakresie remontów zasobów mieszkaniowych składkę na fundusz remontowy części wspólnych powiększono jednocześnie o 0,30 zł. od m² p.u.
- lata 2010 – 2012 - **1,17 zł** (w rozbiciu jak w 2009 roku),
- rok 2013 - **1,16 zł** (od 01.01.2013 r. : **0,73** koszty ogólne i zarządzania + **0,02** konserwacja mienia ogólnospółdzielczego + **0,38** utrzymanie części wspólnych nieruchomości + uśredniona zaliczka na energię elektryczną w częściach wspólnych **0,03 zł**),
- lata 2014 - 2018 - **1,16 zł** za m²p.u./miesięcznie - poziom z roku 2013
- rok 2019 - 2020 - **1,34 zł** za m²p.u (od 01.07.2019 wzrost kosztów ogólnych i zarządzania do wysokości **0,91 zł**

Jak wynika z powyższego, w latach 2008 - 2009 nastąpił spadek opłat z tego tytułu o 18 %, natomiast w latach 2010-2018 pozostały one praktycznie na niezmiennym poziomie. W roku 2020 po zmianie w roku 2019 nie były one zmieniane. Warto w tym miejscu przypomnieć, że według danych GUS w prezentowanym okresie 2007 – 2020 ceny towarów i usług konsumpcyjnych **wzrosły o ponad 30 %**, natomiast **rzeczywisty wzrost stawki opłat na pokrycie kosztów zarządu i utrzymania części wspólnych wyniósł w okresie 12 lat niespełna 15 %**.

Odnosząc się do opłat funkcjonujących we wspólnotach mieszkaniowych pragniemy tutaj przypomnieć, że opłata z tytułu kosztów ogólnych i zarządzania wynosząca **0,91 zł** od m²p.u. obejmuje oprócz kosztów zarządzania nieruchomościami (które kształtują się w naszej spółdzielni na poziomie 0,40 zł od m²p.u.) cały szereg kosztów, które zarządcy nieruchomości rozliczają jako odrębne pozycje lub pokrywają z opłat na utrzymanie części wspólnych.

Koszty ogólne zarządzania za 2020 rok w rozbiciu analitycznym i w odniesieniu do planu przedstawiono w tabeli poniżej.

Koszty ogólne i zarządzania za 2020 rok (w PLN)

L.p.	Pozycja kosztów	plan na rok 2020	koszty ogólne wykonanie 2020	% wykonania planu
1	osobowy fundusz płac	1.219.000,00	1.083.377,65	88,87
2	obsługa prawna	95.000,00	85.608,00	90,11
3	bezosobowy fundusz płac	1.500,00	0,00	0,00
4	delegacje	5.400,00	1.737,00	32,17
5	narzuty na wynagrodzenia	216.000,00	181.666,61	84,10
6	ubezpieczenia	110.000,00	101.137,00	91,94
7	diety członków Rady Nadzorczej	220.000,00	175.261,38	79,66
8	rozmowy telefoniczne	5.000,00	4.811,82	96,24
9	ryczałty za samochody + dojazdy do Polanicy i Odrzychowic	9.000,00	8.605,33	95,61
10	amortyzacja	20.000,00	20.798,35	103,99
11	kursy, szkolenia	8.000,00	4.027,32	50,34
12	materiały biurowe	14.000,00	11.258,90	80,42
13	usługi pocztowe	26.000,00	22.884,20	88,02
14	konserwacje i naprawy sprzętu komputerowego i biurowego	6.000,00	8.696,14	144,94
15	opłaty bankowe	14.000,00	11.897,40	84,98
16	ZFŚS	38.000,00	37.872,85	99,67
17	rozmowy z telefonów komórkowych	2.000,00	1.520,28	76,01
18	badanie bilansu	11.100,00	11.070,00	99,73
19	BHP	4.000,00	7.040,05	176,00
20	c.o. lokale spółdzielni	21.000,00	16.935,53	80,65
21	ogłoszenia w prasie	5.000,00	1.509,95	30,20
22	książeczki opłat czynszowych	3.000,00	2.437,17	81,24
23	pozostałe koszty	95.000,00	92.000,47	96,84
24	energia elektryczna	12.000,00	13.747,42	114,56
25	koszty organizacji Walnego Zgrom.	6.000,00	4.157,40	69,29
26	lustracja	5.000,00	6.388,79	127,78
	Ogółem	2.171.000,00	1.916.447,01	88,27

Wykonanie kosztów ogólnych i zarządzania jest poniżej planu co świadczy o przestrzeganiu dyscypliny finansowej.

Koszty ogólne i zarządzania obejmują cały szereg pozycji kosztów związanych z administrowaniem nieruchomościami (wynagrodzenia pracowników, materiały biurowe, telefony, naprawy sprzętu, energia, usługi pocztowe itp.). Koszty te obejmują również ubezpieczenie majątku spółdzielni, obsługę prawną, prowizje bankowe, wydatki na samorząd spółdzielczy. Ponoszone wydatki z roku na rok ulegają zwiększeniu, dotyczy to szczególnie wynagrodzeń, ubezpieczenia majątku, opłat pocztowych i innych usług. Jak wykazano wyżej, opłata eksploatacyjna na pokrycie kosztów zarządu i koszty ogólne od kilkunastu lat nie była podnoszona pomimo znacznego wzrostu inflacji ogólnej, co skutkowało przekraczaniem w ostatnich latach kosztów w stosunku do wymiaru opłat.

Spółdzielnia w poprzednich latach w ramach realizowanych programów oszczędnościowych ograniczała wydatki, dzięki czemu decyzja o podwyższeniu opłaty była przesuwana w czasie. Rada Nadzorcza mając powyższe na uwadze wprowadziła od dnia 1 lipca 2019 r. podwyżkę stawki opłaty eksploatacyjnej na pokrycie kosztów ogólnych i zarządu. Wzrost wynosi 0,18 zł od m² p.u. i nowy wymiar miesięczny tej opłaty jest na poziomie 0,91 zł od m² p.u. lokalu.

1.5 Kalkulacje wynikowe opłat eksploatacyjnych bez opłat za media za rok 2020.

- **Opłata za zarządzanie i koszty ogólne (koszty sprawowania zarządu):**

Powierzchnia użytkowa (p.u.) lokali = 194.974,98 m² p.u.

Metraż powierzchni użytkowej uwzględnia również garaże, które ponoszą tą opłatę.

Poniesione koszty ogólne i zarządzania = 1.916.447,01 zł.

Koszty zarządu pożytkami z mienia = 57.802,16 zł

1.916.447,01 zł - 57.802,16 zł = 1.858.644,85 zł

$\frac{1.858.644,85 \text{ zł} : 194.974,98}{12} = 0,79 \text{ zł m}^2\text{p.u}$

W opłatach stawka wynosi **0,91 zł m²p.u./miesięcznie.**

Znaczne, istotne zmniejszenie rzeczywistych kosztów w stosunku do założeń planu wystąpiło w pozycji: osobowy fundusz płac, narzuty na wynagrodzenia oraz diety członków Rady Nadzorczej, i było spowodowane zdarzeniami związanymi z epidemią COVID-19 – umorzeniem składek na ubezpieczenia społeczne za trzy miesiące od wynagrodzeń pracowników i diet członków RN oraz przebywaniem pracownic na zasiłkach opiekuńczych z powodu COVID-19 finansowanych w całości przez ZUS.

Nadwyżka w tej opłacie w stosunku do stawki wynikowej pokrywa niedobry jakie figurują na rozliczeniach międzyokresowych powstałe w latach wcześniejszych.

- **Opłaty na utrzymanie części wspólnych nieruchomości (utrzymanie czystości, zieleni, odśnieżanie, przeglądy, konserwacje).**

W roku 2020 wynik finansowy stanowiący różnicę pomiędzy wnoszonymi opłatami, a faktycznymi kosztami był ujemny i wyniósł 35.038,36 zł / dla przypomnienia w roku 2019 było to minus 170.493,84 zł./ Opłata eksploatacyjna wnoszona na ten cel na poziomie **0,38 zł m²p.u** była niewystarczająca dlatego też w roku 2020 dokonana została korekta opłaty z uwzględnieniem faktycznie poniesionych kosztów na poszczególnych nieruchomościach. Zwiększenie wymiaru tej opłaty nastąpiło od dnia 1 kwietnia 2020 r. w przedziale od 0,04 do 0,31 zł m²p.u. dla 13 nieruchomości. Powyższe działania spowodowały, że wynik na utrzymaniu części wspólnych w roku 2020 uległ zdecydowanej poprawie i za rok 2020 wynosi – 35.038,36 zł. Po analizie wykonania kosztów po III kwartale 2020 Zarząd podjął decyzję o dalszym urealnieniu wnoszonych opłat do faktycznie ponoszonych kosztów utrzymania części wspólnych dla poszczególnych nieruchomości. Zostaną one wprowadzone od marca 2021 roku.

- **Podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste gruntów**

W przypadku tej pozycji opłat jest ona wnoszona tylko przez tych mieszkańców, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawa do lokali. Wszystkie osoby uwłaszczone są samodzielnymi płatnikami tego podatku, a w przypadku pozostałych obowiązuje od ponad 16 lat stawka **0,13** zł od m² p.u. Dla lokali użytkowych opłata ta jest corocznie zmieniana do wysokości stawek wynikających z uchwał samorządów.

Rozliczenie tej pozycji opłat w roku 2020 przedstawia się następująco:

Przychody = 281.073,01 zł

Koszty = 294.578,53 zł

Różnica = - 13.505,52 zł

Strata w tej pozycji opłat wynosi w przeliczeniu na m² p.u. poniżej jednego grosza jednak w roku poprzednim w tej pozycji też odnotowaliśmy zbliżoną stratę i w związku z tym w roku 2021 konieczna będzie korekta tej opłaty w wysokości co najmniej 0,03 zł od m² p.u.

- **Dźwigi**

Przychody za 2020 r. w budynkach z dźwigami = 197.803,12 zł

Koszty eksploatacji dźwigów za 2020 r. = 210.295,75 zł

Metraż mieszkań w nieruchomościach posiadających dźwigi = 52 .016,91 m² p.u

197.803,12 – 210.295,75 = -12.492,63 zł

Stawka wynikowa dla wszystkich nieruchomości na bazie kosztów 2020 r wynosi :

210.295,75 zł / 52.016,91 m² p.u. / 12 miesięcy = **0,34** zł od m² p.u./m-c

Od 01.01.2013 r wprowadzona została Uchwałą RN nr 30/2012 z dnia 18.09.2012 r. stawka **0,32** zł od m² p.u./miesięcznie.

Z uwagi, na to że na przestrzeni ostatnich trzech lat stawka wynikowa kształtowała się poniżej wnoszonej opłaty nie będzie ona zmieniana w roku 2021.

- **Domofony**

Przychody za 2020 r. = 69.313,83 zł

Koszty za 2020 r. = 51.091,95 zł

69.313,83 - 51.091,95 = 18.221,88 zł

51.091,95 / 69.313,83 x 0,032 = 0,024 zł. od m² p.u.

Stawka w opłatach eksploatacyjnych w 2013 r. została obniżona z **0,043** do **0,032** zł od m² p.u. i obowiązuje do dziś. W roku 2018 nastąpił wzrost kosztów związanych z wymianami dużej ilości instalacji domofonowych i tą pozycję kosztów zamknęliśmy stratą w kwocie 23 tys. zł. Nadwyżka za rok 2020 częściowo pokrywa ten niedobór i dlatego stawka opłaty nie będzie zmniejszana.

• **Energia elektryczna w częściach wspólnych**

Przychody za 2020 r. =	192.911,40 zł.
Koszty za 2020 r. =	175.724,07 zł.
Różnica =	17.187,33 zł.

Opłata na pokrycie kosztów dostawy energii elektrycznej w częściach wspólnych obejmuje koszty związane ze zużyciem energii elektrycznej na klatkach schodowych, korytarzach piwnic oraz energię pobieraną przez wentylatory, a także energię zużywaną w innych częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania. Jest ona rozliczana w oparciu o zainstalowane liczniki, najczęściej dla poszczególnych klatek. Nadwyżka jest skutkiem przesunięć okresów rozliczeniowych na fakturach z naszymi okresami rozliczeń.

1.6. Odpis na Fundusz Remontowy i pozostałe zwiększenia Funduszu Remontowego.

Stawka miesięczna odpisu podstawowego na fundusz remontowy została w 2016 roku podwyższona z 1,03 zł od m² p.u. do wysokości **1,30** zł od m² p.u. W roku 2019 nastąpiło zwiększenie odpisu na fundusz remontowy dla 9 nieruchomości w których zadłużenie będące niezbilansowaną kwotą wydatków nad wpływami przekracza 3 krotnie odpis roczny. Miało to na celu uniknięcie znacznych zwiększeń tego odpisu po roku 2022, po którym - zgodnie ze statutowymi zapisami - powinno nastąpić rozliczanie wyników gospodarki remontowej.

Przed podjęciem decyzji o zwiększeniu odpisu odbyły się zebrania z mieszkańcami, na których przedstawiano rozliczenia funduszy remontowych danych nieruchomości oraz kalkulację dodatkowych zwiększeń. Musimy tu zaznaczyć, że w kilku przypadkach sami mieszkańcy wystąpili z pisemnymi wnioskami o wprowadzenie dodatkowego odpisu. Stawki dodatkowego odpisu na fundusz remontowy wyniosły od 0,22 do 1,21 zł od m² p.u.

W roku 2019 nastąpiło ostateczne rozliczenie dotacji ze środków budżetowych Unii Europejskiej na sfinansowanie części wydatków poniesionych z Funduszu Remontowego na poprawę efektywności energetycznej siedmiu budynków mieszkalnych.

Wykorzystywanie środków zgromadzonych na funduszu remontowym dokonywane było w oparciu o wprowadzony w 2012 roku Regulamin gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku (Uchwała Rady Nadzorczej Nr 10/2012 z dnia 17.04.2012 r. ze zmianami).

W roku 2012 uchwalono Regulamin zamówień na dostawy, roboty budowlane i usługi w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku. Regulamin ten powstał w dużym stopniu w oparciu o uregulowania wynikające z ustawy o zamówieniach publicznych. Nowe szczegółowe zasady rozstrzygania o wyborze wykonawców robót mają na celu bardziej racjonalne wykorzystywanie środków pochodzących z funduszu remontowego.

W roku 2020 dokonana została termomodernizacja dwóch budynków mieszkalnych, która została sfinansowana pożyczką bankową udzieloną na bardzo korzystnych warunkach (20 letni okres spłaty przy niezmiennym oprocentowaniu rocznym wynoszącym 0,5 %). Decyzja o jej zaciągnięciu została podjęta w uzgodnieniu z mieszkańcami tych nieruchomości.

ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO
za lata 2015 – 2020
(w PLN)

Lp.	Wyszczególnienie	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	BO	293.236,70	443.109,35	437.529,50	1.138.015,20	640.144,60	458.185,68
2	Odpisy od lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży	2.525.245,20	3.132.014,44	3.011.732,67	3.010.555,18	3.049.045,87	3.123.248,59
3	Odpis na mienie ogólnospółdzielcze	44.975,66	45.003,46	47.195,62	45.093,39	45.096,37	45.088,12
4	Pożyczka z Funduszu Zasobowego	—	—	1.348.771,00	—	-	-
5	Dotacja unijna	-	-	-	2.121.294,99	283.787,33	338.953,32
6	Inne zwiększenia	672.039,08	258.998,13	530.813,26	414.843,86	320.472,62	6.138,80
7	Odszkodowania –szkody majątkowe	12.751,84	1.495,43	6.131,66	1.255,82	5.163,67	2.477,02
8	Dopłaty dotyczące docieplenia budynków	—	—	—	1.338.802,88	-	—
9	Świadectwa energetyczne	-	-	-	-	-	126.775,26
10	Pożyczka na docieplenie	-	-	-	-	-	594.586,97
11	Ogółem zwiększenia (2+3+4+5+6+7+8)	3.255.011,78	3.437.511,46	4.944.644,21	6.931.846,12	3.703.565,86	4.237.268,08
12	Koszty remontów	3.050.541,05	3.431.633,91	3.302.960,50	3.182.050,36	2.887.507,73	3.983.854,86
13	Wydatki - projekty UE	-	-	918.060,15	3.479.244,99	692.147,53	—
14	Szkody majątkowe	5.848,38	1.190,00	1.045,87	4.393,28	4.177,40	7.600,00
15	Splata pożyczki wewn. z Funduszu Zasobowego	—	—	—	750.000,00	300.000,00	298.771,00
16	Remonty mienia SM	48.749,70	10.267,40	22.091,99	14.028,09	1.692,12	14.563,20
17	Ogółem zmniejszenia (10+11+12+13+14)	3.105.139,13	3.443.091,31	4.244.158,51	7.429.716,72	3.885.524,78	4.304.789,06
18	Stan Funduszu Remontowego na koniec roku	443.109,35	437.529,50	1.138.015,20	640.144,60	458.185,68	390.664,70

W powyższej tabeli zasługuje na podkreślenie fakt pojawienie się zupełnie nowych pozycji w roku 2020 takich jak świadectwa efektywności energetycznej tzw. „białe certyfikaty” oraz pożyczka na docieplenia. Świadectwa efektywności energetycznej są papierami wartościowymi podlegającymi obrotowi giełdowemu. Spółdzielnia uzyskała je dokonując wyliczenia efektów ekologicznych wynikających z poniesionych wcześniej wydatków remontowych, w wyniku których uzyskano oszczędności w zużyciu energii. Świadectwa te jeszcze nie zostały sprzedane na giełdzie, a uzyskana wartość rynkowa po ich sprzedaży może da jeszcze dodatkowe przychody na fundusz remontowy.

W dalszej części sprawozdania przedstawiamy opis rzeczowy zrealizowanych w 2020 roku remontów.

1.7. Windykacja zadłużeń

Windykacja zadłużeń jest prowadzona w oparciu o Regulamin zasad prowadzenia windykacji należności Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku (Uchwała RN nr 12/2012 z dnia 08.05.2012 r.).

Miejscowość	2016 (w zł)	2017 (w zł)	2018 (w zł)	2019 (w zł)	2020 (w zł)
Ołdrzychowice Kłodzkie	65.952,20	3.892,59	2.117,53	3.054,65	6.745,14
Polanica-Zdrój	194.222,75	148.057,85	147.274,75	220.871,99	209.856,69
Kłodzko	961.667,83	832.643,28	807.133,09	754.399,63	623.652,91
Razem	1.221.842,78	984.593,72	956.525,37	905.269,36	840.254,74

Powyżej zamieszczono tabelę przedstawiającą zmiany stanu zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych w ujęciu bilansowym (z uwzględnieniem dokonanych odpisów aktualizujących należności), w rozbiciu na zasoby w poszczególnych miejscowościach w okresie od 2016 do 2020 roku. Począwszy od roku 2012 następuje sukcesywny spadek zadłużeń. W roku 2020 należności uległy dalszemu obniżeniu w stosunku do roku 2019. Na przestrzeni pięciu lat zadłużenie użytkowników lokali uległo zmniejszeniu o 381.588,04 tys. zł, tj. o prawie jedną trzecią.

Sukcesywne obniżanie stanu należności jest ściśle powiązane z płynnością finansową (tj. wzrostem środków na rachunkach bankowych) Spółdzielni, która z roku na rok ulega poprawie i powoduje, że stabilizacja finansowa nie jest zagrożona.

Rodzaje i zakres podejmowanych w Spółdzielni działań windykacyjnych i egzekucyjnych w latach 2011-2020 przedstawiono w tabeli poniżej.

Wyszczególnienie	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Pozwy sądowe	83	113	95	62	69	67	65	67	82	45
w tym:										
- o zapłatę	81	106	94	61	69	66	65	66	82	44
- o eksmisję	2	7	1	1	0	1	0	1	0	1
Eksmisje	2	2	2	5	4	1	1	0	0	0
Sprawy przekazane do egzekucji komorniczej	66	55	60	43	53	45	54	39	40	37
Wysłane wezwania do zapłaty	718	805	667	660	732	498	611	492	524	458
Rozpatrzone podania w sprawie zadłużenia	245	268	209	171	156	114	133	110	93	60
Ilość osób, które całkowicie spłaciły zadłużenie	250	253	218	245	241	179	162	134	122	126

Spółdzielnia stosuje różnorodne metody windykacji długów. W pierwszej kolejności prowadzona jest egzekucja przed sądowa (polubowna), polegająca na wysyłaniu wezwań do zapłaty, przeprowadzanie rozmów z dłużnikami na temat możliwości spłaty zadłużenia, zawieranie porozumień o ratalnej spłacie zadłużenia. W przypadku braku woli do dobrowolnej spłaty długu i zainteresowania ze strony dłużnika, wdrażane są procedury sądowo - egzekucyjne tj. uzyskanie prawomocnego wyroku, który umożliwi zwrócenie się do komornika o przeprowadzenie egzekucji z majątku dłużnika i ściąganie należności.

W 2020 roku do komorników sądowych skierowano 37 wniosków o wszczęcie egzekucji. We wszystkich 37 sprawach komornicy dokonali zajęć wynagrodzeń, rent i emerytur, kont bankowych lub innych wierzytelności.

Podejmowane przez Spółdzielnię czynności windykacyjne zdeterminowane są w znacznym stopniu tytułem prawnym do lokalu, którego dotyczy windykacja. Rosnący udział mieszkań będących własnością odrębną i zajmowanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, pozbawia Spółdzielnię możliwości uzyskania sądowego wyroku eksmisyjnego i skutkuje podejmowaniem działań, zmierzających do sprzedaży lokali mieszkalnych w drodze licytacji komorniczych. W 2020 roku skierowano do komorników sądowych 5 nowych wniosków o wszczęcie egzekucji z nieruchomości, nie odbyła się żadna licytacja komornicza.

W celu zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielnia podejmuje również działania polegające na zabezpieczeniu długów poprzez zakładanie ksiąg wieczystych oraz wpisywanie hipotek przymusowych na lokalach dłużników. W 2020 roku założono 1 księgę wieczystą i dokonano 2 wpisy hipotek przymusowych.

Na podkreślenie zasługuje w tym miejscu fakt, że cały proces windykowania zadłużeń jest prowadzony przez pracowników Spółdzielni, dzięki czemu unikamy bardzo wysokich kosztów zastępstw procesowych, które dodatkowo zwiększyłyby zobowiązania dłużników.

II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku, zmienionej ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku, członkami spółdzielni są z mocy prawa wszystkie osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, roszczenia o ustanowienie takich praw lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu. Osoby posiadające prawo odrębnej własności lokalu mogą uzyskać członkostwo na swój wniosek.

W przypadku utraty prawa do lokalu (zbycie lokalu czy wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu) członkostwo w spółdzielni ustaje z mocy prawa.

Działając na podstawie przepisów art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd w 2020 roku stwierdził ustanie z mocy prawa członkostwa w Spółdzielni wobec 81 osób i nabycie z mocy prawa członkostwa wobec 74 osób.

Oprócz tych przypadków następowała naturalna rotacja członków związana ze zbywaniem i nabywaniem spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz deklarowaniem chęci przystąpienia do Spółdzielni osób, którym przysługiwało prawo odrębnej własności lokalu.

Na podstawie wniosków złożonych przez osoby, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu Zarząd podjął 34 uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

1. Zestawienie ilości członków na dzień 31.12.2020 roku

4007	Członkowie posiadający prawo do lokalu
0	Członkowie nieposiadający prawa do lokalu
0	Członkowie oczekujący zgodnie z zawartymi umowami w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania
4007	Ogółem

W porównaniu do 2019 roku liczba członków Spółdzielni zmalała o 23 osoby.

Na koniec 2020 roku liczba osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności lokalu, a które nie są członkami spółdzielni wyniosła 390 osób.

2. Zestawienie lokali mieszkalnych

1. Stan na dzień 31.12.2020 roku

Miejscowość	lokatorskie	własnościowe	wyodrębnione	w gestii SM, bezumowne, najem	Razem
Kłodzko	30	1468	1698	7	3203
Polanica Zdrój	2	207	325	0	534
Ołdrzychowice Kłodzkie	0	17	55	0	72
Ogółem:	32	1692	2078	7	3809*

* spadek ilości lokali mieszkalnych wynika z całkowitego wyodrębnienia lokalu mieszkalnego /domku jednorodzinnego/ z zasobów Spółdzielni

2. Lokale wyodrębnione w 2020 roku

W 2020 roku następowało w dalszym ciągu przekształcanie spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności lokali.

Typ lokalu	Kłodzko	Polanica	Ołdrzychowice	Razem
Lokatorskie na wyodrębnioną własność	3	0	0	3
Własnościowe na wyodrębnioną własność	24	2	1	27
Ogółem:	27	2	1	30

3. Lokale wyodrębnione ogółem w zasobach Spółdzielni

Na koniec 2020 roku lokale wyodrębnione stanowiły 54,6 % wszystkich lokali mieszkalnych, w tym:

- w Kłodzku – 53,0 %,
- w Polanicy-Zdrój - 60,9 %,
- w Ołdrzychowicach Kłodzkich – 76,4 %.

Rok	Kłodzko	Polanica Zdrój	Ołdrzychowice Kłodzkie	Razem
2005 - 2006	112	16	1	129
2007	314	1	17	332
2008	324	119	12	455
2009	425	123	11	559
2010	210	25	4	239
2011	71	11	1	83
2012	29	7	1	37
2013	33	6	2	41
2014	22	6	-	28
2015	35	3	3	41
2016	30	0	0	30
2017	24	6	0	27
2018	20	3	0	23
2019	22	0	2	24
2020	27	2	1	30
OGÓŁEM	1698	325	55	2078

III. Gospodarka remontowa

W 2020 roku wydatki finansowane z funduszu remontowego na remonty, konserwacje i utrzymanie spółdzielczych nieruchomości mieszkalnych i użytkowych wyniosły 3.983.854,86 zł, i były o 11,3 % wyższe od poniesionych w 2019 roku.

Niewielki wzrost wydatków remontowych spowodowany był wykonaniem i rozliczeniem w 2020 roku termomodernizacji dwóch budynków mieszkalnych położonych w Kłodzku przy ul. Dąbrówki 3 i 4, o łącznej wartości ponad 668 tys. zł.

W drugiej połowie 2019 roku Zarząd Spółdzielni odbył spotkania z mieszkańcami 14 budynków, na których przedstawił propozycję finansowania termomodernizacji budynków. Jedynie mieszkańcy nieruchomości przy ul. Dąbrówki 3 i 4 w Kłodzku wyrazili zgodę na termomodernizację ich budynków i częściowe sfinansowanie kosztów przez zaciągnięcie na ten cel pożyczki na termomodernizację w ALIOR BANKU S.A. To źródło finansowania dostępne

jest dla spółdzielni mieszkaniowych od 2019 rok w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020, z którego można ubiegać się o środki z funduszy unijnych na sfinansowanie kosztów termomodernizacji wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Jest to pomoc zwrotna, udzielana w formie długoterminowych pożyczek z dofinansowaniem do oprocentowania, tzw. „pożyczka termomodernizacyjna”. Instytucją wybraną do udzielania i obsługi tych pożyczek jest Alior Bank S.A.

Zaletami tego produktu są:

- stałe, bardzo niskie oprocentowanie wynoszące 0,5% rocznie w całym okresie pożyczki,
- długi okres spłat – do 20 lat (z możliwością wcześniejszej spłaty),
- brak konieczności wniesienia wkładu własnego,
- brak opłat i prowizji z tytułu udzielenia pożyczki.

Na podstawie zgody udzielonej przez mieszkańców, Zarząd zawarł w maju 2020 roku umowy z bankiem na finansowanie inwestycyjne w formie pożyczki na efektywność energetyczną dla budynków:

- ul. Dąbrówki nr 3 w Kłodzku – kwota 293.000 zł,
- ul. Dąbrówki nr 4 w Kłodzku – kwota 274.000 zł.

Pozostała część kosztów termomodernizacji została sfinansowana ze środków zgromadzonych na funduszach remontowych tych nieruchomości.

W czerwcu 2020 roku wykonawca robót, wyłoniony w trybie przetargu nieograniczonego, przystąpił do realizacji zadań, które zostały ukończone i rozliczone w miesiącach wrzesień-październik, a całkowita wartość prac zamknęła się w kwocie 665.846 zł, w tym:

- ul. Dąbrówki nr 3 w Kłodzku – kwota 330.034 zł.,
- ul. Dąbrówki nr 4 w Kłodzku – kwota 335.812 zł.

Od października 2020 roku Spółdzielnia rozpoczęła spłatę do banku zaciągniętej pożyczki, a środki na ten cel pochodzą z dodatkowych wpłat na fundusz remontowy nieruchomości w kwotach: 1,30 zł/m²/m-c dla Dąbrówki 3 i 1,23 zł/m²/m-c dla Dąbrówki 4.

W 2020 roku Spółdzielnia kontynuowała program modernizacji źródeł ciepła dla celów grzewczych i produkcji ciepłej wody użytkowej mający na celu obniżenie kosztów ogrzewania zasobów i dostaw c.w.u. poprzez zmniejszenie zużycia energii.

W nieruchomości przy ul. Spółdzielczej 22-24, 26-28 w Kłodzku obejmującej dwa budynki wysokie, w miejsce istniejącego, grupowego, dwufunkcyjnego wymiennika ciepła firmy CALOR EC Sp. z o.o., zamontowano nowoczesny wymiennik ciepła o mocy cieplnej 420 kW, z którego energia cieplna dostarczana jest do budynków nr 22-24 i 26-28 oraz wymieniono odcinek sieci ciepłowniczej pomiędzy budynkami. Całkowity koszt tego zadania wyniósł 150.267 zł.

W stosunku do zaplanowanych na 2020 rok wydatków w wysokości 3.989 tys. zł, nie wykonano prac na kwotę ok. 172 tys. zł, a było to skutkiem przesunięcia zakończenia niektórych robót na 2021 rok.

Największy udział (około 20 %) w wydatkach remontowych miały prace związane z termomodernizacją budynków spółdzielczych, a następnie remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej (11,6 %), prace dekararskie i remonty pokryć dachowych (9,5 %), remonty instalacji

centralnego ogrzewania i c.w.u. (9 %), remonty balkonów i tarasów (8,3%), remonty i wymiana dźwigów osobowych (8,2 %). Łączne nakłady na w/w rodzaje robót stanowiły ponad 66 % wszystkich wydatków z funduszu remontowego i wyniosły 2.645 mln zł.

Najwyższy wzrost wydatków w stosunku do 2019 roku nastąpił w pozycji:

- termomodernizacja budynków – o 689 tys. zł – o ponad 800 %,
- roboty stolarskie – o 95 tys. zł – o ponad 800 %,
- remonty instalacji gazowych – o 74 tys. zł – o ponad 130 %,
- remonty balkonów i tarasów – o 91 tys. zł – o ponad 38 %,
- remonty instalacji c.o. i c.w.u. – o 84 tys. zł – o ponad 22 %.

Szczegółowy wykaz zrealizowanych robót przedstawiono w dalszej części sprawozdania.

Struktura rodzajowa wydatków funduszu remontowego przedstawiała się następująco:

<i>L.p.</i>	<i>Zakres rodzajowy wydatków z Funduszu Remontowego</i>	<i>Wykonanie 2020</i>	<i>struktura %</i>
1.	Instalacje elektryczne	153.260,21	3,8
2.	Centralne ogrzewanie	358.701,09	9,1
3.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	462.634,67	11,6
4.	Instalacje gazowe	130.138,75	3,3
5.	Instalacje p. pożarowe	6.094,33	0,2
6.	Instalacje wentylacyjne i spalinowe	95.499,70	2,4
7.	Roboty stolarskie	108.298,90	2,7
8.	Roboty ślusarskie	89.336,50	2,2
9.	Roboty budowlane	253.901,97	6,4
10.	Pokrycia dachowe, prace dekarские	380.094,93	9,5
11.	Naprawa balkonów i tarasów	331.809,10	8,3
12.	Docieplenie stropodachów	0,00	0,0
13.	Malowanie klatek schodowych	29.858,57	0,7
14.	Termomodernizacja ścian	781.541,43	19,6
15.	Dźwigi osobowe	330.144,68	8,3
16.	Place i drogi	218.787,93	5,5
17.	Grupa remontowo-konserwacyjna	247.692,00	6,2
18.	Dyżury instalatorów	0,00	0,0
19.	Boksy śmietnikowe	6.060,10	0,2
20.	Place zabaw	0,00	0,0
	RAZEM	3.983,854,86	100,0

Wykaz rzeczowy robót wykonanych w 2020 roku

MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH I PIWNIC
<p>Kłodzko: Spółdzielcza 24 Spółdzielcza 25 Spółdzielcza 36 – 38</p> <p>Polanica-Zdrój: Fabryczna 3/I – V Spółdzielców 2 - 8</p>
REMONTY CHODNIKÓW, PLACÓW, SCHODÓW ZEWNĘTRZNYCH
<p>Kłodzko: Rodzinna 104 - remont schodów wejściowych do budynku – klatki schodowej , Spółdzielcza 27 – wymiana stopni schodowych -1-bieg na klatce schodowej, Wiosenna 25 – wymiana płyty spocznika przy wejściu do budynku, Malczewskiego H I - remont schodów i murku osłonowego zejścia do piwnic Dąbrówki 7 - remont schodów terenowych wzdłuż budynku zejście na plac zabaw, Dąbrówki 8 - remont schodów terenowych i muru oporowego wzdłuż budynku, Wyszyńskiego 8 - remont dojścia/łącznika wraz z pochylnią dla niepełnosprawnych, Hołdu Pruskiego/Rodzinna 44-46- częściowy remont nawierzchni, która uległa uszkodzeniu po intensywnych opadach atmosferycznych w dniu 22.08.2020r, Rodzinna 46 - 68 zaplecze budynku - przebudowa drogijazdowej do garaży,</p> <p>Polanica-Zdrój: Fabryczna 3/III – IV – remont schodów wejściowych do klatek schodowych, Łąkowa – przełożenie kostki chodnika, Spółdzielców 10 – remont schodów wejściowych do klatki schodowej</p>
DOCIEPLENIE ŚCIAN BUDYNKÓW
<p>Kłodzko: Dąbrówki 3 – termomodernizacja budynku Dąbrówki 4 – termomodernizacja budynku Rodzinna 1-3 - docieplenie cokołu budynku</p> <p>Polanica-Zdrój: Łąkowa 19 – docieplenie ściany zachodniej</p>
WYMIANA DZWIGÓW OSOBOWYCH W BUDYNKACH WYSOKICH
Kłodzko ul. Spółdzielcza 40 Kłodzko ul. Spółdzielcza 42
REMONT POKRYCIA DACHU I JEGO ELEMENTÓW
<p>Kłodzko: Wiosenna 10 A Rodzinna 18,62,72,82,84,90,94,102, Spółdzielcza 10,12,18,36,38,44,46,48, Rodzinna – garaże 50 – 54, oraz nr 3 i 4</p> <p>Polanica-Zdrój: Łąkowa 19, Spółdzielców 12</p>
REMONTY BALKONÓW I TARASÓW
<p>Kłodzko: Spółdzielcza 5/1,3,5,6,7,8,9,10 Spółdzielcza 22/3 Spółdzielcza 36/21</p>

<p>Spółdzielcza 40/2 Spółdzielcza 48/14,17, Spółdzielcza 54/21` Wiosenna 5/2,4,6,8,10, Wiosenna 7 /1,3,5,7,9, Wiosenna 7/2,4,6,8,10, Wiosenna 9 /1,3,5,7,9, Wiosenna 14 /1,4,7,10,13 Malczewskiego H I -2 piony /10 szt Wyszyńskiego 8 - 1 pion / 11 szt Rodzinna 5 - 1 pion/ 11 szt Łukasińskiego 25/7 Polanica-Zdrój ul. Fabryczna 3/II/1,3,5,7,9</p>
WYMIANA KONSTRUKCJI NAŚWIETLI KLATEK SCHODOWYCH
Kłodzko ul. Okrzei 26a/ I-II
USZCZELNIENIE ZŁĄCZ PŁYT BUDYNKU
<p>Kłodzko: Spółdzielcza 16- 384.00 mb Spółdzielcza 18 – 205.00 mb, Spółdzielcza 40 – 198.00 mb, Spółdzielcza 48 – 128.00 mb, Polanica-Zdrój ul. Spółdzielców 2-8 – 320 mb</p>
WYMIANA WEWNĘTRZNYCH LINII ZASILAJĄCYCH
Kłodzko ul. Rodzinna 5 - 7 wymiana WLZ
MONTAŻ WYŁĄCZNIKÓW POŻAROWYCH PRĄDU
Kłodzko ul. Rodzinna 5 - 7
WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ (części wspólne)
<p>Kłodzko: Spółdzielcza 6 – 8 Spółdzielcza 10 - 12 Polanica-Zdrój: Fabryczna 3/I – V, Łąkowa 17 – okna piwnic</p>
WYMIANA STOLARKI DRZWIOWEJ (części wspólne)
<p>Kłodzko: Spółdzielcza 24,42,54-(zewnętrzne do piwnic) Muzealna 11 (do piwnic) Rodzinna 80,82,84,88,94 (II wewnętrzne) Spółdzielcza 39 (II wewnętrzne) Dąbrówki 3,4 (zewnątrzne) Polanica-Zdrój: Fabryczna 3/I – V – wewnętrzne</p>
WYKONANIE WĘZŁA CIEPŁOWNICZEGO
Kłodzko ul. Spółdzielcza 24
RENOWACJA / MYCIE ELEWACJI FRONTOWEJ
Kłodzko ul. Rodzinna 10 - 16
WYMIANA WENTYLATORÓW WENTYLACJI MECHANICZNEJ
Kłodzko ul. Wiosenna 2

IV. Opomiarowanie mediów.

W 2017 roku zakończono w lokalach spółdzielczych wymianę zdecydowanej większości wodomierzy zimnej i ciepłej wody na nowe, posiadające aktualną cechę legalizacyjną.

W latach 2018-2020 przeprowadzono uzupełniające wymiany wodomierzy dla osób, które złożyły wniosek w tej sprawie.

Na koniec 2020 roku w zasobach spółdzielczych było 31 lokali, w których nie zamontowano wodomierzy lub nie dokonano ich wymiany, i zgodnie z regulaminem, rozliczenia za zużycie wody dokonywane są w formie ryczałtu.

Nadal istnieje oczywiście możliwość wymiany wodomierzy w trybie indywidualnym, po uzgodnieniu terminu z działem technicznym Spółdzielni.

W przyszłym roku zakończy się okres legalizacji wodomierzy i przeprowadzona zostanie kolejna wymiana tych urządzeń pomiarowych.

W zakresie opomiarowania dostawy ciepła dla celów ogrzewania na koniec roku sprawozdawczego wszystkie budynki są wyposażone w ciepłomierze główne (budynkowe) i ich ilość wynosiła 77 szt., z tego 32 szt. zostały zainstalowane przez Spółdzielnię. Wymiana legalizacyjna tych ciepłomierzy będzie konieczna począwszy od 2023 roku.

V. Rozliczanie zużycia ciepła do ogrzewania lokali

Zgodnie z zapisami § 9 ust. 1 **regulaminu rozliczania kosztów: energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zimnej wody i gazu w lokalach oraz energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku**, podstawową formą rozliczania kosztów centralnego ogrzewania są podzielniki kosztów z wyjątkiem nieruchomości, które nie wyraziły zgody na montaż podzielników lub odstąpiły od rozliczania w oparciu o podzielniki kosztów. Rezygnacja z podzielników kosztów i stosowanie zamiennego rozliczania opłat za dostarczone do lokali ciepło na podstawie powierzchni lokali położonych w określonym węźle, nieruchomości lub budynku było możliwe jeżeli w przeprowadzonym głosowaniu taką wolę wyraziło ponad 50% użytkowników lokali. Zarząd jest zobowiązany przeprowadzić głosowanie w tej sprawie na pisemny wniosek, co najmniej 20% użytkowników lokali.

W sezonie grzewczym rozpoczynającym się z dniem 1 czerwca 2020 roku (sezon grzewczy 2020/2021) w 23 jednostkach rozliczeniowych (poszczególne nieruchomości, budynki lub węzły) zużycie ciepła do celów grzewczych nie będzie rozliczane w oparciu o wskazania podzielników ciepła lecz na podstawie powierzchni lokali położonych w danej jednostce rozliczeniowej. Decyzje co do zmiany zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła podejmowali każdorazowo użytkownicy lokali większością ponad 50 % głosów.

W porównaniu do sezonu grzewczego 2019/2020 liczba jednostek rozliczeniowych, w których decyzją użytkowników lokali odstąpiono od rozliczania zużycia ciepła na podstawie wskazań podzielników kosztów nie uległa zmianie i obejmowała 71.109 m² powierzchni użytkowej lokali, co stanowiło około 38% łącznej powierzchni lokali w Spółdzielni.

W zakresie rozliczania zużycia ciepła na poszczególne lokale, w parlamencie RP procedowana jest ustawa implementująca do polskiego prawodawstwa przepisy dyrektywy Parlamentu

Europejskiego i Rady (UE) 2018/2002 z dnia 11.12.2018 roku zmieniającej dyrektywę 2012/27/UE w sprawie efektywności energetycznej.

W projekcie ustawy wprowadza się praktycznie obowiązek rozliczania, przez zarządców nieruchomości wielolokalowych, kosztów zakupu ciepła dla lokali mieszkalnych i użytkowych na podstawie wskazań ciepłomierzy lub wskazań podzielników kosztów ogrzewania.

Przyjęcie metody rozliczania kosztów ciepła wykorzystującej kubaturę lub powierzchnię lokali będzie możliwe wyłącznie w przypadkach, gdy zastosowanie ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania jest technicznie niewykonalne lub nieopłacalne.

Jeżeli zatem projektowane przepisy wejdą w życie to, w opinii Zarządu, wszystkie lokale w zasobach naszej Spółdzielni będą musiały być obowiązkowo wyposażone w podzielniki kosztów ogrzewania do rozliczenia kosztów zakupu ciepła.

VI. Utrzymanie terenów zielonych i gospodarka odpadami

Utrzymanie terenów zielonych

W 2020 roku Spółdzielnia ponownie przeznaczyła znaczne środki finansowe na poprawę estetyki terenów zielonych oraz uporządkowanie roślinności wysokiej (drzewa i krzewy).

Użytkownicy lokali zgłaszają do Zarządu wnioski o wycięcie lub przycięcie drzew i krzewów chorych, ograniczających nasłonecznienie mieszkań lub stanowiących zagrożenie dla mieszkańców, co rozpoczyna procedury uzyskiwania zezwoleń od właściwego organu administracji samorządowej (burmistrz, starosta lub wójt) na usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody.

W wielu przypadkach zezwolenie na wycięcie drzew łączy się z obowiązkiem dokonania nasadzeń zastępczych na nieruchomości.

W przypadkach gdy wniosek mieszkańców dotyczy przycięcia korony drzew Zarząd, po przeprowadzeniu przez pracowników oględzin w terenie, zleca wykonanie zabiegu pielęgnacyjnego konserwatorom lub wyspecjalizowanej firmie.

W 2020 roku koszty usunięcia lub przycięcia drzew wyniosły 71,024,90 zł.

Działania w zakresie utrzymania zieleni w 2020 roku obejmowały następujące czynności:

1. Przygotowanie wniosków i uzyskiwanie decyzji administracyjnych:
 - powiadomienia mieszkańców o zamiarze wycięcia drzewa - 4 powiadomienia o zamiarze wycinki 4 drzew,
 - wystąpienia z wnioskami o wydanie decyzji na usunięcie drzew do Burmistrza, Wójta, Konserwatora Zabytków lub Starosty – 7 wniosków na 35 drzew,
 - uzyskane zezwolenia – 7 decyzji administracyjnych w sprawie zezwolenia na wycinkę drzew,
 - umorzenie postępowania - brak.
2. Wykonane zabiegi pielęgnacyjne:
 - przycięcie korony drzew – 163 szt.,
 - wycięcie drzewa - 23 szt.,
 - usunięcie wiatrołomów – 11 szt.

3. Wykonanie nasadzeń, zagospodarowanie klombów przy wieżowcach. Na rok 2021 planujemy wykonanie ogrodzeń dwóch z nich.

W roku 2021 zamierzamy się skupić na koniecznej przycinie drzew, a ich wycinanie ograniczyć do niezbędnego minimum (drzewa obumarłe, chore, zagrażające wywrotem).

Planujemy wykonać nasadzenia/uzupełnienia żywoplotów oraz nasadzenia niskopiennych, wolnorosnących drzew lub krzewów.

Gospodarka odpadami

Dokładamy starań, żeby na naszych zasobach ogrodzić wszystkie miejsca do gromadzenia odpadów, oraz uniemożliwić dostęp do pojemników osobom trzecim, a co za tym idzie zapewnić prawidłową segregację odpadów. W Polanicy-Zdroju jest 5 boksów na odpady, w Odrzychowicach Kłodzkich – 1, w Kłodzku – 30, 1 miejsce (ul. Czeska w wygradzonej części korytarza piwnicznego).

Na rok 2021 zaplanowane zostały do budowy 2 boksy przy ul. Łukasieńskiego oraz Lutyckiej 15 w Kłodzku.

Pojemniki na odpady zlokalizowane w Odrzychowicach Kłodzkich i Polanicy-Zdroju są naszą własnością.

Od listopada 2017 roku spłacamy leasing w kwocie 70.200,- zł, rozłożony na 4 lata za kupno 130 pojemników 1100 na odpady zlokalizowane w Kłodzku. Po zakończeniu leasingu rozważamy zastąpienie pojemników na segregację, tzw. „dzwonów” - pojemnikami 1100.

Systematycznie poprawiamy estetykę boksów poprzez montaż osłon na ich ogrodzeniu.

W związku z wprowadzonymi od początku 2020 roku, na podstawie ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2019 poz. 2010 ze zm.), bardzo rygorystycznymi zasadami segregacji odpadów, staramy się uczyć mieszkańców (montaż tablic na boksach śmietnikowych, przekazywanie ulotek z zasadami segregacji) na zwracanie szczególnej uwagi na prawidłowe sortowanie odpadów zrzucanych do pojemników. Niestosowanie się do nowych przepisów może skutkować wysokimi karami i tzw. „odpowiedzialnością zbiorową” za nieprawidłową segregację.

Przykładem takich działań ze strony władz samorządowych jest wszczęcie w czerwcu 2020 roku, przez Burmistrza Miasta Polanica-Zdrój postępowania administracyjnego w sprawie niedopełnienia, w budynkach spółdzielczych w Polanicy-Zdrój, obowiązku selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

W dniu 10.07.2020 r. Burmistrz Miasta Polanicy-Zdrój wydał decyzje określające wysokość podwyższonej opłaty (wyliczonej wg stawki mającej charakter stawki sankcyjnej) za gospodarowanie odpadami za miesiąc maj 2020 roku. Na podstawie tych decyzji nieruchomości polanickie zostały obciążone opłatami trzykrotnie wyższymi - z zastosowaniem stawki 29,40 zł od 1 m³ zużytej wody, zamiast dotychczas stosowanej stawki 9,80/m³, co łącznie zwiększyło opłaty dla mieszkańców za ten jeden miesiąc o ponad 46 tys. zł.

Ostatecznie - na wniosek Zarządu Spółdzielni - podwyższone opłaty zostały w styczniu 2021 roku umorzone, jednak służby miejskie przeprowadzają okresowe kontrole segregacji odpadów w zasobach spółdzielczych, i w przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w tym zakresie mogą zostać wprowadzone dla mieszkańców „sankcyjne” opłaty.

Zarząd Spółdzielni zwraca się z apelem do mieszkańców o staranną selekcję odpadów z gospodarstw domowych (odpadów komunalnych), co jest warunkiem korzystania z niższej stawki opłat przez całą społeczność osób korzystających z lokali w zasobach spółdzielczych.

VII. Sprawy organizacyjne

1. Statut Spółdzielni

W 2020 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku obowiązywał statut w wersji przyjętej w uchwale nr 10/2018 z dnia 16 czerwca 2018 roku przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni w sprawie uchwalenia statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku i wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców w dniu 31 lipca 2018 roku.

2. Rada Nadzorcza

Skład Rady Nadzorczej (kadencja 2017 – 2020) nie uległ zmianie w 2020 roku w stosunku do końca 2019 roku i obejmował następujące osoby:

- Janiuk Zbigniew – Przewodniczący Rady Nadzorczej
- Ochman Andrzej – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
- Winiarski Tadeusz – Sekretarz Rady Nadzorczej
- Wierzbicka Anna – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
- Grzesik Zdzisław – Przewodniczący Komisji GZMiI
- Duda Zdzisław
- Jarosz Armin
- Lemiesz Iwona
- Okołów Bogusław
- Rydz Mirosława
- Ściebura Sławomir

W 2020 roku upłynęła trzyletnia kadencja członków Rady Nadzorczej. Zgodnie ze statutem, wybory nowych członków powinny się odbyć podczas obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni zatwierdzającego sprawozdania za 2019 rok, które zazwyczaj odbywa się w czerwcu każdego roku.

Jednakże w pierwszych miesiącach roku rozpoczęła się światowa epidemia COVID-19 wywołana przez zakażenie wirusem SARS-CoV-2. Pierwsze przypadki tej choroby potwierdzono w Polsce na początku marca, a w dniu 14 marca rozporządzeniem Ministra Zdrowia ogłoszono na terenie RP stan zagrożenia epidemicznego, który został z dniem 20 marca zmieniony na stan epidemii.

Ogłoszenie stanu epidemii wiązało się z wieloma ograniczeniami zarówno w sferze społecznej jak i gospodarczej, m.in. koniecznością zachowania dystansu społecznego, ograniczeniami w przemieszczaniu się osób, nakazem zakrywania ust i nosa, zakazem odbywania zebrań i zgromadzeń, izolacją osób zakażonych i mających kontakt z osobami zakażonymi.

Ograniczenia dotyczące liczby osób mogących uczestniczyć w zgromadzeniach i zebraniach obejmujące zakaz organizowania zebrań, w których uczestniczy więcej niż 50 osób, praktycznie wykluczyły możliwość zorganizowania posiedzenia Walnego Zgromadzenia członków w terminie statutowym.

W dniu 31.03.2020 roku sejm uchwalił ustawę o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-1, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r. poz. 568), w której wprowadzono przepis dotyczący terminów zwoływania walnych zgromadzeń w spółdzielniach.

„Art.90. Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni lub zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.”

W kolejnej zmianie w/w ustawy dokonanej w 19.06.2020 roku (Dz.U. z 2020 r. poz. 1086) dodano przepis dotyczący przedłużenia kadencji rad nadzorczych w spółdzielniach.

„Art. 90a. W przypadku gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90.”

W związku z tym, że do końca 2020 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie został odwołany stan epidemii, Zarząd nie mógł zwołać posiedzenia walnego zgromadzenia członków naszej Spółdzielni, które zatwierdziłoby sprawozdanie finansowe i sprawozdanie Zarządu za 2019 rok, skwitowałoby władze Spółdzielni oraz dokonałoby wyboru członków Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.

Należy jednak wspomnieć, że ustawa z dnia 16 kwietnia 2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (Dz.U. z 2020 r. poz. 695 ze zm.) w art. 15 zmieniła Prawo spółdzielcze w zakresie możliwości podejmowania uchwał przez walne zgromadzenie na piśmie lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość w czasie wprowadzenia stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii.

Jednakże w wielu opiniach prawnych wykluczono możliwość podejmowania uchwał walnego zgromadzenia w tym trybie w spółdzielniach mieszkaniowych. Potwierdzeniem takiej interpretacji jest wyrok z dnia 22.01.2021 roku Sądu Okręgowego w Katowicach II Wydział Cywilny, w którym stwierdzono, że przepisy Prawa spółdzielczego (art. 36 § 9–13) dotyczące podjęcia określonej uchwały przez walne zgromadzenie na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość nie mają zastosowania w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych.

Zarząd jest przygotowany do zwołania walnego zgromadzenia członków naszej Spółdzielni, które skwituje działalność Spółdzielni i jego organów w 2019 i 2020 roku oraz dokona wyboru członków Rady Nadzorczej, w aktualnie obowiązującym terminie ustawowym tj. nie później niż w terminie 6 tygodni od dnia odwołania stanu epidemii.

3. Skład Zarządu w 2020 roku:

W 2020 roku skład Zarządu nie uległ zmianie w stosunku do roku poprzedniego i obejmował następujące osoby:

1. Haławin Bogdan - Prezes Zarządu
2. Gunia Mieczysław - Zastępca Prezesa ds. Ekonomicznych
3. Pić Adam - Zastępca Prezesa ds. Gospodarki Zasobami

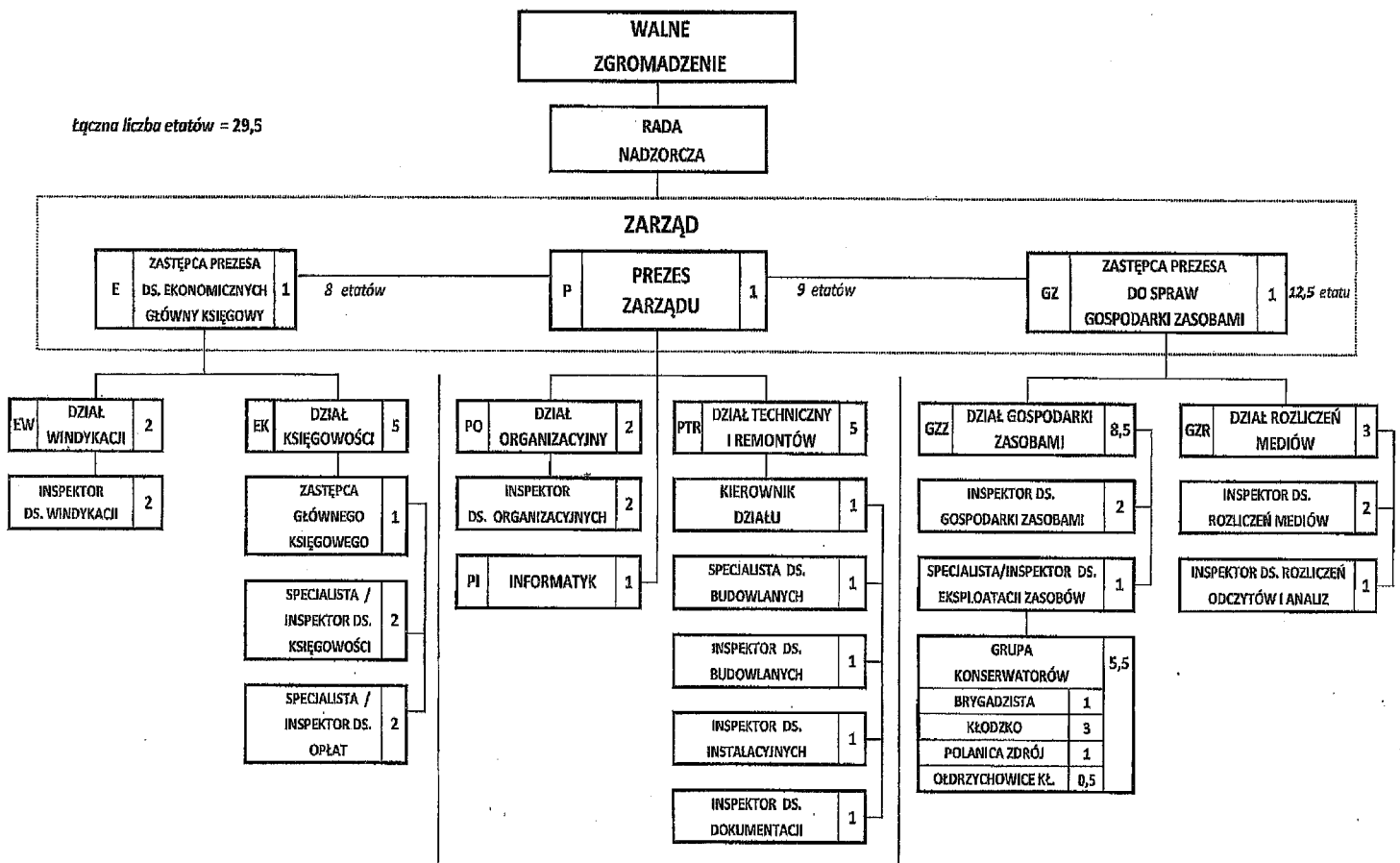
4. Stan zatrudnienia

Stan zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku, kształtowany jest w oparciu uchwałę Rady Nadzorczej nr 92/2016r., z dnia 29.11.2016r., w sprawie zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku zatrudnienie wynosiło 30 osób, a w przeliczeniu na etaty wynosiło 29,50 osób wobec 29,50 etatu zapisanego w strukturze organizacyjnej. Przedstawiony stan zatrudnienia obejmuje jedną osobę zatrudnioną na czas zastępstwa, pracownika przebywającego na długoterminowym zwolnieniu oraz jedna osoba przebywa na urlopie wychowawczym.

Schemat struktury organizacyjnej przedstawiono poniżej

Struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku



VIII. Podsumowanie oraz zamierzenia na 2021 rok.

1. Podsumowanie i ocena realizacji zadań za 2020 rok.

W ocenie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowa w Kłodzku w 2020 roku, pomimo utrudnień w funkcjonowaniu związanych z epidemią COVID-19 osiągnęła dobre wyniki w zarządzaniu zasobami spółdzielczymi. Pomimo niewielkich przychodów ze sprzedaży majątku spółdzielczego (zbycie dwóch niezabudowanych działek w Polanicy-Zdrój za łączną kwotę 69.326 zł) osiągnięto nadwyżkę bilansową w wysokości netto 213.614 zł, a konsekwentnie prowadzone działania windykacyjne przyniosły dalsze obniżenia poziomu zadłużenia mieszkańców do kwoty 840.254 zł na koniec roku i osiągnięcie wskaźnika zadłużenia w relacji do rocznych przychodów ogółem na przyzwoitym poziomie wynoszącym 4,8 %.

Na koniec 2020 roku, stan płynnych środków finansowych był wyższy niż w roku poprzednim o ponad 44% i wyniósł 3.545.718 zł., co po raz kolejny poprawiło wskaźniki wypłacalności i pokazało wysoki poziom bezpieczeństwa finansowego Spółdzielni.

Podstawowe wskaźniki ekonomiczno-finansowe przedstawiały się następująco:

	2020 r.	2019 r.	2018 r.
1. Wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych (w %)	4,80	5,00	5,60
2. Wskaźnik płynności bieżącej	1,81	1,58	1,42
3. Wskaźnik płynności szybkiej	1,07	0,77	0,63
4. Stopień pokrycia aktywów trwałych fund. własnymi (w %)	106,90	102,30	101,40

Przedstawione wskaźniki pokazują z jednej strony obniżający się z roku na rok poziom zadłużenia lokatorów z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz znaczący wzrost poziomu wypłacalności Spółdzielni a także poprawę trwałości struktury finansowania majątku.

Spółdzielnia terminowo obsługuje wymagalne zobowiązania finansowe i w opinii kontrahentów oraz instytucji finansowych jest wiarygodnym partnerem.

Rok 2020 był kolejnym rokiem poprawy stanu technicznego i estetyki otoczenia budynków. Wydatki na pielęgnację zieleni i utrzymanie terenów zielonych przekroczyły 70 tys. zł (wzrost o 18 % w stosunku do 2019 roku), a na remonty i naprawy dróg, chodników i parkingów oraz placów zabaw wydatkowano ponad 330 tys. zł. (ponad czterokrotny wzrost).

Od kilku lat występuje mocne przyspieszenie wzrostu kosztów prowadzenia działalności przy jednoczesnych trudnościach z pozyskaniem wykonawców usług. W ocenie Zarządu spowodowane jest to z jednej strony problemami przedsiębiorców z naborem pracowników, a z drugiej strony zmianami prawa, które skokowo zwiększają koszty prowadzenia działalności gospodarczej (np. wzrost wysokości kwoty ustawowego minimalnego wynagrodzenia wyniósł w latach 2019-2021 prawie 25 %). Widoczny jest również szybki wzrost cen podstawowych materiałów koniecznych do świadczenia przez podmioty zewnętrzne usług dla Spółdzielni. Sytuacja ta zmusza firmy do żądania zmiany warunków umów (w przypadku umów okresowych -kilkuletnich) w zakresie terminów realizacji zadań oraz wysokości wynagrodzenia czy

elementów kalkulacji cen za usługi takich jak stawka robocizny, koszty transportu, ceny materiałów itp. Dla zapewnienia realizacji zaplanowanych zadań Zarząd każdorazowo ocenia zasadność proponowanych zmian i negocjuje z wykonawcami możliwy do zaakceptowania poziom kosztów, mając na uwadze poziom opłat wnoszonych przez mieszkańców na pokrycie tych kosztów. Natomiast w przypadkach organizowania przetargów na realizację zaplanowanych prac widoczny jest stały wzrost cen ofertowych na podobne usługi.

Analiza kosztów działalności związanych z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości wykazała w przypadku niektórych nieruchomości brak pokrycia kosztów przychodami z wnoszonych opłat, co wymusiło ich podwyższenie. Dotyczyło to 13 nieruchomości ewidencyjnych (37% wszystkich) a skala podwyżek wynosiła od 4 do 31 groszy za m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie (m²pu/m-c). Rada Nadzorcza – na wniosek Zarządu – wprowadziła podwyżki tych opłat uchwałą nr 39/2019 z dnia 17.12.2019 r. a weszły one w życie od dnia 1 kwietnia 2020 roku.

Zarząd Spółdzielni prowadzi na bieżąco analizy poszczególnych rodzajów kosztów i wysokości opłat na ich pokrycie w poszczególnych nieruchomościach i w przypadku wystąpienia istotnych różnic, sporządza kalkulację nowej stawki i występuje do Rady Nadzorczej o podjęcie uchwały o jej wprowadzenie. Na takiej podstawie w listopadzie 2020 roku wprowadzono kolejne podwyżki opłat na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych w niektórych nieruchomościach z datą wejścia w życie w dniu 1 marca 2021 roku.

W zakresie pozostałych opłat zależnych od Spółdzielni, takich jak opłaty na pokrycie kosztów ogólnych i zarządzania (KOiZ) czy fundusz remontowy nieruchomości (FR), przeprowadzane analizy wykazują, że ich wysokość powinna być korygowana indywidualnie dla poszczególnych nieruchomości w zależności od wysokości kosztów obciążających daną nieruchomość oraz wysokości pożytków finansowych generowanych na nieruchomości. W 2020 roku opłaty te nie były podwyższane w żadnej z nieruchomości.

W odniesieniu do opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni (chodzi tu głównie o dostawę mediów) to były one podwyższone tylko w tych nieruchomościach, i w takim zakresie, w jakim wystąpił ich wzrost (np. koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków czy koszty ciepła) lub wprowadzono na żądanie mieszkańców zmianę systemu rozliczania kosztów, co dotyczyło głównie zaliczek na pokrycie kosztów ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej.

2. Zamierzenia na rok 2021.

Gospodarka finansowa

Obowiązkiem Zarządu w zakresie gospodarki finansowej Spółdzielni jest ustalanie opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz zaliczek na pokrycie kosztów dostawy mediów w wysokości umożliwiającej bieżące pokrywanie tych kosztów. Wysokość odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości również powinna zapewnić środki finansowe na utrzymanie ich w należyтым stanie technicznym, poprawę estetyki i modernizację wyposażenia technicznego.

Celem tych działań jest równoważenie wpływów z wydatkami, pozwalające na bieżące regulowanie zobowiązań. Obok tego istotne są działania zwiększające dostępne środki finansowe dla nieruchomości, takie jak:

- racjonalne i oszczędne wydatkowanie środków na pokrycie kosztów utrzymania zasobów i remonty,
- sprzedaży niewykorzystywanych do działalności gospodarczej nieruchomości oraz zwiększenie wpływów z pożytków z nieruchomości,
- zmniejszanie zadłużenia lokatorów poprzez stosowanie efektywnych metod windykacji opłat należnych Spółdzielni,
- pozyskiwanie środków finansowych w formie dotacji i instrumentów zwrotnych na poprawę stanu technicznego zasobów, w tym poprawę efektywności energetycznej budynków.

W 2022 roku zakończy się pierwszy – 15-letni okres rozliczeniowy wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach. W tych nieruchomościach, w których narastające rozliczenie środków funduszu remontowego na koniec roku wykazuje znaczną nadwyżkę wydatków nad wpływami wprowadzane są dodatkowe odpisy na fundusz remontowy, co ma na celu uniknięcie drastycznych podwyżek odpisów na ten fundusz po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

Na bieżąco monitorowany jest również poziom opłat na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości (usługi porządkowe, utrzymanie terenów zielonych, dźwigi, przeglądy, itp.). Z powodów niezależnych od Spółdzielni koszty te dynamicznie rosną i w związku z tym konieczne jest wprowadzanie podwyżek opłat, co nastąpiło od 1 kwietnia 2021 roku w większości nieruchomości.

Działalność remontowa i gospodarka zasobami

W planie rzeczowo-finansowym na 2021 rok wydatki na remonty zasobów wyniosą 3.772 mln złotych i zostaną sfinansowane głównie z następujących źródeł:

- środki przechodzące z 2020 roku - 390 tys. zł,
- odpis podstawowy i odpis dodatkowy na Fundusz Remontowy - 3.130 tys. zł,
- kwota nadwyżki bilansowej za 2019 i 2020 rok w wysokości ponad 449 tys. zł.

Zaplanowany zakres prac związanych z bieżącym utrzymaniem i remontami obiektów wynika z ustaleń okresowych kontroli stanu technicznego budynków, przewodów kominowych, instalacji gazowej oraz elektrycznej i piorunochronnej, wieloletnich planów remontowych (wymiana dźwigów) oraz wniosków zgłaszanych przez mieszkańców zasobów.

Główne pozycje wydatków remontowych zapisane w planie na 2021 rok obejmują:

- instalacje elektryczne (m.in. remonty i wymiana instalacji) – **192** tys. zł,
- centralne ogrzewanie – **385** tys. zł,
- instalacje wodno-kanalizacyjne i c.w.u. – **446** tys. zł,
- instalacje gazowe – **90** tys. zł,
- instalacje przeciwpożarowe – **20** tys. zł,
- instalacje wentylacyjne i spalinowe – **110** tys. zł,
- roboty stolarskie (wymiana okien) – **107** tys. zł,
- roboty ślusarskie (wymiana drzwi wejściowych) – **109** tys. zł,

- roboty budowlane – **306** tys. zł,
- pokrycia dachowe, prace dekarские – **468** tys. zł,
- naprawa balkonów i tarasów – **509** tys. zł,
- malowanie klatek schodowych – **97** tys. zł,
- dźwigi osobowe – **438** tys. zł,
- place i drogi – **206** tys. zł,
- grupa remontowo-konserwacyjna – **274** tys. zł,
- boksy śmietnikowe – **15** tys. zł.

Zasadnicze zadania remontowe w zasobach spółdzielczych w 2021 roku dotyczą następujących przedsięwzięć:

- wymiana dźwigów osobowych w budynkach w Kłodzku ul. Spółdzielcza 32 i 38 – wartość planowana **324** tys. zł,
- remont chodnika (wykonanie nawierzchni z kostki betonowej) przy ul. Rodzinnej 100 – 110 w Kłodzku – wartość planowana **75** tys. zł,
- wykonanie węzła cieplowniczego na c.o. i c.w.u. o mocy 640 kW dla budynku przy ul. Spółdzielczej 29 – 55 w Kłodzku – wartość planowana **130** tys. zł,
- wymiana okien w częściach wspólnych w budynkach przy ul. Spółdzielczej 14-16 i 18-20 w Kłodzku (94 okna)– wartość planowana **87** tys. zł,
- remont kapitalny dachów budynkach przy ul. Rodzinnej 5-7 i ul. Św. Wojciecha 17 w Kłodzku (w technologii membrany polimocznikowej) – wartość planowana **130** tys. zł,
- remont balkonów w budynku przy ul. Wiosennej 1-39 (kontynuacja prac) – wartość planowana **120** tys. zł.

Kontynuowane będą prace związane z prowadzonymi od kilku lat programami remontowymi i modernizacyjnymi obejmującymi następujące przedsięwzięcia:

- wymiana dźwigów osobowych – zostaną wymienione 2 dźwigi 12-przystankowe w budynkach przy ul. Spółdzielczej nr 38 i 32 w Kłodzku – planowany koszt **324** tys. zł oraz poddany zostanie modernizacji (wymiana kabiny z drzwiami szybowymi) dźwig w klatce nr 4 przy ul. Wyszyńskiego w Kłodzku – planowany koszt 90 tys. zł; do wymiany w 2022 roku pozostanie jeden dźwig w klatce nr 34 przy ul. Spółdzielczej w Kłodzku a koszt prac zgodnie z zawartą już umową wyniesie 162 tys. zł,
- malowanie klatek schodowych i białkowanie piwnic – planowane jest odmalowanie w 2020 roku ok. 6 klatek schodowych – koszt roczny – **97** tys. zł,
- remonty balkonów i tarasów – planowany jest remont ok. 100 obiektów w 2020 roku – koszt roczny – **509** tys. zł.

Z każdym rokiem wzrastają nakłady na remonty na balkonów i tarasów oraz pokryć dachowych, co jest wynikiem wniosków zawartych w protokołach z corocznych przeglądów budowlanych oraz zgłoszeń dokonywanych przez mieszkańców zasobów, i tak: nakłady na remonty balkonów i tarasów wzrosną w 2021 roku o 178 tys. zł (o ponad 50%) a pokryć dachowych o 88 tys. zł (o ponad 23%) w stosunku do ubiegłego roku.

Zarząd Spółdzielni duże znaczenie przykładu do kontynuacji realizacji zadań wynikających z wieloletniego planu termomodernizacji budynków spółdzielczych.

Na początku 2021 roku ALIOR BANK S.A. poinformował, że o dwa lata (do września 2023 roku) został przedłużony, program udzielania pożyczek na termomodernizację budynków mieszkalnych (z którego sfinansowano w 2020 roku ocieplenie budynków przy ul. Dąbrówki 3 i 4 w Kłodzku). W przypadku zniesienia ograniczeń dotyczących organizowania zebrań wprowadzonych w czasie wprowadzenia stanu epidemii COVID-19, Zarząd planuje zorganizowanie w 2021 r. kolejnego cyklu spotkań z mieszkańcami budynków wytypowanych w planie do termomodernizacji w celu przedstawienia informacji o kosztach i możliwościach finansowania przedsięwzięć w oparciu o ten program.

Duże nadzieje na przyszłość w zakresie możliwości pozyskania środków finansowych na termomodernizację budynków można wiązać z zapowiadanyimi przez władze RP nowymi programami gospodarczymi jak: Krajowy Plan Odbudowy (KPO) czy Fundusz na rzecz Sprawiedliwej Transformacji (FST), w ramach których - począwszy od 2022 roku - pojawią się olbrzymie środki m.i. na poprawę efektywności energetycznej gospodarki.

W obszarze gospodarki zasobami w roku 2021 podejmowane działania dotyczyć będą następujących zagadnień:

1. Modernizacja węzła ciepłowniczego dla nieruchomości przy ul. Spółdzielczej 29-55 w Kłodzku,
2. Kontynuacja działań związanych z poprawą estetyki zasobów poprzez właściwe utrzymywanie terenów zielonych – wycinka i przycinka drzew, wykonanie nowych nasadzeń, pielęgnacja żywopłotów,
3. Poprawa stanu technicznego chodników, dróg i parkingów w zasobach spółdzielczych,
4. Remonty kapitalne pokrycia dachów przy wykorzystaniu nowoczesnych technologii „membran polimocznikowych”,
5. Zwiększenie nakładów na poprawę stanu technicznego balkonów i tarasów.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Zarząd wyraża przekonanie, że pomimo ciągle występujących zagrożeń i ograniczeń w gospodarce oraz życiu społecznym, spowodowanych trwającą epidemią COVID-19 wywołaną przez wirusa SARS-CoV-2, możliwa będzie realizacja prezentowanych wyżej zamierzeń, co przyniesie efekt w postaci dalszej poprawy stanu technicznego nieruchomości oraz podniesienia jakości i standardów obsługi mieszkańców zasobów spółdzielczych.

Kłodzko, 2021.03.17

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W KŁODZKU
57-300 Kłodzko, ul. Wałasiewiczówny 4
tel. 74 865 44 10, fax 74 865 44 35
KRS: 0000103207
REGON: 000492960 NIP: 883-000-35 57

ZASTĘPCA PREZESA
ds. ekonomicznych
Główny Księgowy

Mieczysław Gunia

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Gospodarki zasobami
mgr inż. Adam Pić

PREZES ZARZĄDU
Bogdan Halaś

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowa w Kłodzku

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej („Spółdzielnia”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2020 r., rachunku zysków i strat, za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 r. oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni i na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 351) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości;
- zamyka się sumą bilansową kwocie 34 217 981,84 zł, a rachunek zysków i strat w kwocie netto 213 614, 55zł.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2041/37a/2018 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu oraz § 1 ust. 1 pkt 7, 24, 29 do 32 i 34 uchwały nr 3430/52a/2019 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów (z późn. zm.) („KSB”) a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz.U. poz. 1089 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2042/38/2018 z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Inna sprawa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2019 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 18 marca 2020 roku.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnią przepisami prawa i umową i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Informacja o niedopełnieniu przez Spółdzielnię obowiązków określonych w art. 69 Ustawy o rachunkowości

Do dnia zakończenia badania Spółdzielnia nie dopełniła wynikającego z art. 69 Ustawy o rachunkowości, obowiązku złożenia sprawozdania finansowego za rok od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r. w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Ryszard Jendrośka.

Działający w imieniu RAL Zespół Dyplomowanych Biegłych Księgowych Rewidentów z siedzibą w Oławie wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 128, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Ryszard Jendrośka



numer w rejestrze 6413

Oława, dnia 17.03.2021