

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		21-04-2022	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2021	Data do	31-12-2021
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
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 01-01-2021 data do 31-12-2021

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne 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

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 umarzone / . Cena nabycia obejmuje kwotę należną sprzedającemu , bez odliczeń podatku od towarów i usług . Trwała utata 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 przedmiotów nietrwałych.

Ustalenia wyniku finansowego

Rachunek zysków i strat jest sporządzany w wariantcie porównawczym. Ustalenie wyniku finansowego następuje następujących zasad . Wynik finansowy na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości mieszkalnych i garażowych jest ewidencjonowany na rozliczeniach międzyokresowych jako nadwyżka bądź niedobór w rozbięciu na poszczególne rodzaje kosztów . Ewidencja eksploatacji i utrzymania nieruchomości prowadzona jest w rozbięciu na poszczególne nieruchomości . Wynik na działalności własnej obejmuje zysk bądź stratę na eksploatacji 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 .

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 : wprowadzenia do sprawozdania , bilans , rachunek zysków i strat sporządzany według metody porównawczej , dodatkową informację i objaśnienia oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni.

Pozostałe (opcjonalnie)

Środki trwałe - wartość powyżej 3.500 zł. o okresie 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 wynik na eksploatacji nieruchomości. Zamykanie ksiąg rachunkowych następuje w okresach miesięcznych. System ewidencji kosztów obejmuje księgowanie na zespołach kont 400-469, 501-580. Rachunek wyników prowadzony jest metodą porównawczą. Rozliczenie nakładów i przychodów / z tytułu odpisu w ciężar kosztów / działalności remontowej zasobów mieszkaniowych prowadzone jest na koncie 856 Fundusz Remontowy. Wyniki na eksploatacji zasobów mieszkaniowych są rozliczane na rozliczeniach międzyokresowych. Ewidencja kosztów i przychodów utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz rozliczenia Funduszu Remontowego jest prowadzona w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.

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

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W KŁODZKU

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2021

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASywa	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	27 263 835,19	28 254 555,97	A	Fundusze własne	29 002 315,28	30 211 607,65
I	Wartości niematerialne i prawne	16 099,68	27 321,32	I	Fundusz podstawowy	17 782 494,64	18 861 166,97
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	152 050,08	152 050,08
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	135 720,82	134 568,25
3	Inne wartości niematerialne i prawne	16 099,68	27 321,32	3	Fundusz wkładów budowlanych	17 494 723,74	18 574 548,64
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	9 651 588,16	9 827 327,17
II	Rzeczowe aktywa trwałe	26 742 918,76	28 098 259,39	III	Fundusz z aktualizacji wyceny	976 855,15	1 073 094,52
1	Środki trwałe	26 742 918,76	28 098 259,39	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 652 683,13	1 683 567,73	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	450 018,99	236 404,44
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	25 077 134,90	26 397 304,79	VI	Zysk (strata) netto	141 358,34	213 614,55
c)	urządzenia techniczne i maszyny	13 100,73	17 386,87	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	4 208 414,59	4 006 374,19
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	502 616,75	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek	502 616,75	0,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	2 200,00	128 975,26		– długoterminowe		
1	Nieruchomości				– krótkoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			II	Zobowiązania długoterminowe	502 616,75	559 954,33
3	Długoterminowe aktywa finansowe	2 200,00	128 975,26	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– udziały lub akcje			3	Wobec pozostałych jednostek	502 616,75	559 954,33
	– inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki	502 616,75	559 954,33
	– udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne		
	– inne papiery wartościowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	3 322 039,19	3 283 189,25
	– 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	2 200,00	128 975,26		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje	2 200,00	2 200,00		– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe	0,00	126 775,26	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	3 026 197,43	2 888 373,68
B	Aktywa obrotowe	5 946 894,68	5 963 425,87	a)	kredyty i pożyczki	29 137,44	0,00
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:	1 602 130,39	1 520 005,12
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	1 602 130,39	1 520 005,12
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	2 182 066,61	2 396 184,98	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	153 107,08	83 503,38
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy			i)	inne	428 003,55	454 409,48
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	813 818,97	830 455,70
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	813 818,97	830 455,70
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe		
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:	295 841,76	394 815,57
b)	inne				– fundusz remontowy	293 012,11	390 664,70
3	Należności od pozostałych jednostek	2 182 066,61	2 396 184,98	IV	Rozliczenia międzyokresowe	383 758,65	163 230,61
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	411,27	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	0,00	411,27	2	Inne rozliczenia międzyokresowe – długoterminowe	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy						

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	92 752,20	62 460,89		– krótkoterminowe		
c)	inne	908 272,02	1 493 058,08	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	383 758,65	163 230,61
d)	dochodzone na drodze sądowej						
e)	należności od osób uprawnionych:	1 181 042,39	840 254,74				
	– lokale mieszkalne	1 181 042,39	840 254,74				
	– lokale użytkowe						
III	Inwestycje krótkoterminowe	3 748 957,49	3 545 718,85				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 748 957,49	3 545 718,85				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	162 329,61	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe	162 329,61	0,00				
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 586 627,88	3 545 718,85				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 586 627,88	3 545 718,85				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15 870,58	21 522,04				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	15 870,58	21 522,04				
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)	33 210 729,87	34 217 981,84		PASYWA razem (suma poz. A i B)	33 210 729,87	34 217 981,84

ZASTĘPCA PREZESA
ds. ekonomicznych
Główny Księgowy
mgr Mięczyński Gracia

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Gospodarki Zagobami
mgr inż. Adam Pić

PREZES ZARZĄDU
Bogdan Haławin

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA W
KŁODZKU

sporządzony za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

(dane jednostki)

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	18 518 815,32	17 464 620,25
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	18 414 733,58	17 444 127,41
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	18 414 733,58	17 444 127,41
	b) z działalności własnej		
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-167 432,93	-217 201,55
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	271 514,67	237 694,39
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	18 401 075,51	17 316 463,56
I	Amortyzacja	18 348,56	20 798,35
II	Zużycie materiałów i energii	10 980 520,55	10 041 202,57
III	Usługi obce	1 932 632,52	1 930 276,98
IV	Podatki i opłaty, w tym:	353 347,83	346 399,53
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	1 506 471,23	1 431 468,20
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	332 232,30	305 814,38
	– emerytalne	146 668,70	141 093,32
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	3 277 522,52	3 240 503,55
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	18 401 075,51	17 316 463,56
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	18 400 954,91	17 316 457,81
	b) z działalności własnej		
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	117 739,81	148 156,69
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	13 778,67	127 669,60
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	103 961,14	20 487,09
D	Pozostałe przychody operacyjne	76 454,49	100 299,22
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	35 802,93	55 616,83
IV	Inne przychody operacyjne	40 651,56	44 682,39
E	Pozostałe koszty operacyjne	78 118,64	78 984,22
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	44 263,22	31 725,55
III	Inne koszty operacyjne	33 855,42	47 258,67
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	116 075,66	169 471,69
G	Przychody finansowe	94 509,68	112 378,86
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:	94 509,68	112 378,86
	– 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		

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	210 585,34			281 850,55		
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00			0,00		
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	17 649 412,37		17 649 412,37	16 625 459,28		16 625 459,28
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	0,00			0,00		
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	0,00			0,00		
F.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	2 323,39		2 323,39	869,00		869,00
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00			0,00		
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00			0,00		
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	0,00			0,00		
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	364 351,51			359 137,05		
K.	Podatek dochodowy	69 227,00			68 236,00		

I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	210 585,34	281 850,55
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)	210 585,34	281 850,55
J	Podatek dochodowy	69 227,00	68 236,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	141 358,34	213 614,55
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)	141 358,34	213 614,55

ZASTĘPCA PREZESA
ds. ekonomicznych
Główny Księgowy
mgr Mieczysław Gnia

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Gospodarki Zasobami
mgr inż. Adam Pić

PREZES ZARZĄDU
Bogdan Natawin

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

Załączony plik:

nazwa: Informacja_dodatkowa_2021.doc

rozmiar: 112 KB

data modyfikacji: 2022-04-20 11:29:32

Opis:

informacja dodatkowa

 **FABER AUDYT Sp. z o.o.**

**SPRAWOZDANIE
NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO
REWIDENTA
Z BADANIA SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA 2021 ROK**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa w
Kłodzku
ul. Stanisławy Walasiewiczówny 4
57-300 Kłodzko**

FABER AUDYT Spółka z o.o.

53-328 Wrocław, ul. Pretficza 7 | tel. 71/343 05 06, 343 32 17 | mail: audyt@faber.com.pl

KRS: 0000791484 | NIP: 8992864445

Firma audytorska nr 4250

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Dla Zgromadzenia Członków Spółdzielni oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku 57-300 Kłodzko ul. Stanisławy Walasiewiczówny 4, na które składają się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego;
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumę **33.210.729,87 zł**
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wykazujący zysk netto w wysokości **141.358,34 zł**
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Naszym zdaniem załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31.12.2021 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2021 r., poz. 217 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa oraz statutem jednostki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów (z póź.zm.) („KSB”) a także stosownie do ustawy z dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2020 r., poz. 1415). 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 Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm. 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 IESBA. 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.

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 Spółdzielnię przepisami prawa 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 stosownej 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 wniosek 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 między innymi o 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 31.12.2021 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.

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

Działający w imieniu FABER AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4250, w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdania finansowe.

Lucyna Kozłowska Elektronicznie podpisany przez
Lucyna Kozłowska
Data: 2022.04.21 12:21:17 +02'00'

.....
Kluczowy biegły rewident

Lucyna Kozłowska

nr ewid. 1884

FABER AUDYT Spółka z o.o.

53-328 Wrocław

ul. Pretficza 7

nr uprawnień 4250

Data sporządzenia sprawozdania z badania 21.04.2022 r.

**Dodatkowa informacja i objaśnienia do sprawozdania finansowego
Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku
za 2021 rok
/ dane w zł /**

1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia,

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, przedstawia tabela nr.1.

1.2. Wartość brutto gruntów użytkowanych wieczysto i stanowiących pełną własność.

Treść	Użytkowania wieczyste	Grunty własne
Stan na początek (BO)	523.726,14	1.295.919,80
Zmniejszenia - sprzedaż - zmiana formy własności - przeniesienie własności Zwiększenia - zmiana formy własności		
Stan na koniec okresu (BZ)	512.664,29	1279053,56

1.3. Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu,

Nie występuje.

1.4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli

Nie występuje.

1.5. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych

Lp.	Tytuł	Kwota	Zmniejszenia bilansowe	Struktura	Własność
1.	Fundusz udziałowy	150.913,21		0,01	członków
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	135.720,82		0,01	członków
3.	Fundusz wkładów budowlanych	33.186.152,21	17.095.810,06	0,74	członków
4.	Fundusz wkładów zaliczkowych	1.136,87		0,00	
5.	Fundusz aktualizacji	976.855,15		0,01	członków
6.	Fundusz zasobowy	9.651.588,16		0,2	członków
7.	Fundusz wkładów garażowych	1.404.381,59		0,03	członków
	Razem	45.506.748,01	17.095.810,06	1,00	członków

Fundusz zasobowy obejmuje następujące fundusze analityczne

- Fundusz zasobowy środków trwałych i spłat rat kredytu dług. – 1.323.403,07
- Fundusz zasobowy z tyt. wpisowego członkowskiego - 526.446,77
- Fundusz zasobowy z tyt. wpłat na fund. rezerwowy - 7.801.738,32

1.6. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych i rezerwowych, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym,

Sporządzono odrębne zestawienie kapitałów.

1.7. Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy,

Zarząd rekomenduje do Walnego Zgromadzenia przeznaczenie zysku za 2021 rok na zwiększenie funduszu remontowego.

1.8. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym,

Nie tworzono rezerw na należności .

1.9. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego,

W roku 2021 nastąpiło zwiększenie odpisów aktualizujących należności na wierzytelności z uprawdopodobnioną nieściągalnością o kwotę 8.460,29 zł.

Stan aktualizacji na dzień	01.01.2021	31.12.2022
Kwota	637.770,87	646.231,16

1.10. Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:

- a) do 1 roku,
- b) powyżej 1 roku do 3 lat,
- c) powyżej 3 do 5 lat,
- d) powyżej 5 lat,

Podział zobowiązań długoterminowych o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umową okresie spłaty.

Lp	Tytuł	Do 1 roku	Powyżej 1 roku do 3 lat	Powyżej 3 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
1.	Wobec jednostek powiązanych					
2.	Wobec pozostałych jednostek a) kredyty i pożyczki b) emisje dłużnych papierów wartościowych c) inne zobowiązania finansowe d) inne				531.754,19	531.754,19
Razem					531.754,19	531.754,19

1.11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych,

Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych.

Lp.	Tytuł	Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe kosztów
1	Rozliczenia międzyokresowe czynne	15.870,58

Lp.	Tytuł	Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe dochodów
1	Rozliczenie nadwyżki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi	266.087,06
2	Faktury dot. rozliczeń mediów wystawione w 2020 r. dot. rozliczeń za 2021 rok	117.671,59

1.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki (ze wskazaniem jego rodzaju),

Lp.	Tytuł	Kwota w zł.
1	Kredyty na budownictwo mieszkaniowe zaciągnięte w PKO	0
Razem		0

2.1. Struktura rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów,

Wyszczególnienie	Przychody	Struktura
Centralne ogrzewanie	6.778.407,52	0,36
Gaz	93.626,41	0,01
Zimna woda	2.816.048,07	0,16
Koszty ogólne utrzymania cz. wspólnych	1.303.808,46	0,07
Koszt zarządu	2.151.346,86	0,11
Domofon	69.317,22	-
Azart	2.592,00	-
Podatek od nieruch. + wieczyste uż.gruntów	280.474,78	0,02
Eksploracja mienia ogólnosp.	309.451,90	0,02
Odpis na fundusz remont.	3.063.288,87	0,16
Grupa konserwatorska	271.517,67	0,01
Energia elektr.	207.307,28	0,01
Ciepła woda	1.018.294,62	0,05
Dźwigi	197.431,33	0,02
Razem	18.686.251,25	1,00

2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe,

Nie występują.

2.3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów,

Nie występuje.

2.4. informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym,

Nie występuje.

2.5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto za 2021 r.

2021			
Wyszczególnienie	GZM	pozost. dz.	razem
Przychody ze sprzedaży	17 489 691,92	1 029 123,40	18 518 815,32
Pozostałe przychody operacyjne	67 144,73	9 309,76	76 454,49
Przychody fin.	92 575,72	1 933,96	94 509,68
Razem przychody	17 649 412,37	1 040 367,12	18 689 779,49
Koszty sprzedaży	17 649 412,37	673 979,76	18 401 075,51
Pozostałe koszty operacyjne	73 759,40	4 359,24	78 118,64
Razem koszty	17 723 171,77	678 339,00	18 479 194,15
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu		2 323,39	
Wynik podatkowy	-73 759,40	364 351,51	
Wynik bilansowy			210 585,34
Podatek po zaokrągleniu		69 227	69 227,00
Wynik netto			141 358,34

2.6. W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariantcie kalkulacyjnym,

dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:

Nie dotyczy.

2.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie; w tym odsetki oraz skapitalizowane różnice kursowe od zobowiązań zaciągniętych w celu ich sfinansowania

Nie dotyczy.

2.8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska,

Nie występuje

3. Objasnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny;

Nie występuje.

4.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki,

Nie dotyczy.

4.2. Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się jednostki powiązane oraz:

Nie dotyczy.

4.3. Dane o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,

Informacja o przeciętnym zatrudnieniu w roku podatkowym, z podziałem na grupy zawodowe:

Wyszczególnienie	Zatrudnionych	Struktura
Ogółem Z tego :	30,50	100,00
1. Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych, w tym :	25	81,97
a) zarząd	3	12,00
b) g. z. m. i g.z.r.	6	24,00
c) ekonomiczny	7	28,00
d) organizacyjny	4	16,00
e) remontowy	5	20,00
2. Pracownicy na stanowiskach robotniczych	5,5	18,03

4.4. Dane o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok obrotowy,

Nie dotyczy.

5.1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego, w tym o rodzaju popełnionego błędu oraz kwocie korekty,

Nie dotyczy.

5.2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym,

Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia, które znalazły odzwierciedlenie w sprawozdaniu finansowym.

5.3. Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmian sposobu sporządzania sprawozdania finansowego, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki, ich przyczyny i spowodowaną zmianami kwotę wyniku finansowego oraz zmian w kapitale (funduszu) własnym,

Nie dotyczy.

6. 1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:

a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,

b) procentowym udziale,

c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych składników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,

- d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych,
- e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,
- f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,
- g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia,
- 2) informacje o transakcjach z jednostkami powiązаными,
- 3) wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki; wykaz ten powinien zawierać także informacje o procencie udziałów i stopniu udziału w zarządzaniu oraz o zysku lub stracie netto tych spółek za ostatni rok obrotowy,
- 4) jeżeli jednostka nie sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub wyłączeń, informacje o:
- a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstępianie od konsolidacji,
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji,
- c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno-finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:
- wartość przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychodów finansowych,
 - wynik finansowy netto oraz wartość kapitału własnego, z podziałem na grupy,
 - wartość aktywów trwałych,
 - przeciętne roczne zatrudnienie,
- 5) informacje o:
- a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna,
- b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, należącej jednocześnie do grupy kapitałowej, o której mowa w lit. a;

Nie występują.

Kłodzko dn. 21.04.2022

ZASTĘPCA PREZESA
ds. ekonomicznych
Główny Księgowy

mgr Mieczysław Guńca

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Gospodarki Zasobami

mar inż. Adam Pić

PREZES ZARZĄDU

Bogdan Halawin

Sprawozdanie

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku z działalności Spółdzielni za rok obrotowy 2021

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 2021.

Rok 2021 nie był rokiem łatwym dla naszej Spółdzielni. Trwająca pandemia oraz inflacja utrudniły szczególnie w II półroczu 2021 r. realizowanie planu remontów w założonych pierwotnie kwotach wydatków. Rosnąca inflacja stanowiła też istotne zagrożenie mogące spowodować konieczność zwiększania wymiaru opłat eksploatacyjnych zależnych od spółdzielni. W 2021 roku mieliśmy do czynienia z dużym wzrostem opłat niezależnych z czego najbardziej dokuczliwym były dokonane pod koniec roku zmiany cen za dostawę ciepła. Skutkiem ubocznym pandemii coraz bardziej odczuwalnym były ograniczenia w zakresie możliwości przeprowadzania eksmisji dłużników oraz znaczące spowolnienie pracy sądów.

Tak jak w latach poprzednich ocena realizacji założeń gospodarki finansowej naszej Spółdzielni za rok 2021 jest dokonywana w wypracowanej wcześniej formie. Ma to znaczenie z punktu widzenia właściwej oceny stopnia realizacji zadań nałożony na spółdzielnię a przez to ocenę jej kondycji finansowej.

Pomimo wspomnianych powyżej trudności i ograniczeń należy z satysfakcją podkreślić, że osiągnięte wskaźniki ekonomiczne są zadawalające. Podstawą do takiego stwierdzenia jest wypracowanie nadwyżki bilansowej, utrzymanie znaczącej rezerwy środków pieniężnych oraz wyniki finansowe na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

W roku 2021 zrealizowaliśmy nadwyżkę bilansową brutto w kwocie 210.585,34 zł. i jest ona porównywalna z tymi z ostatnich 2 lat. Na ten wynik składają się głównie dochody z mienia ogólnospółdzielczego oraz odsetki od wyegzekwowanych od dłużników należności.

Stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych na koniec 2021 r. wyniósł 3.586.627,88 zł. i był wyższy od tego sprzed roku o 41 tys. zł. Wysokość środków jest odzwierciedleniem prawidłowego poziomu opłat eksploatacyjnych oraz skutecznej działalności windykacyjnej.

Kolejną rzeczą zasługującą na podkreślenie są wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Ta działalność powinna się zamykać w sposób bez wynikowy to znaczy przychody powinny pokrywać koszty z tym, że może się to odbywać w cyklach kilkuletnich. W naszym przypadku nadwyżki na utrzymaniu części wspólnych nieruchomości i zarządzaniu pokrywają wcześniejsze niedobory na tych działalnościach. Szczegółowo omawiamy te zagadnienia w dalszej części naszego sprawozdania.

Przedmiotem szczególnej troski Zarządu jest oczywiście wysokość opłat eksploatacyjnych zależnych od spółdzielni. W sytuacji stale rosnących cen usług i materiałów jest to coraz trudniejsze i wymaga stałej kontroli kosztów. Jak Państwo pamiętacie w roku 2020 rozpoczęliśmy proces urealniania opłat za utrzymanie części wspólnych nieruchomości z uwzględnieniem pożytków z tych nieruchomości / są to wymogi wynikające u ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych/. 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 oznaczało to wzrost tej opłaty, ale dla innych spadek. Kolejna korekta tej opłaty nastąpiła z dniem 01.04.2022 r. co dało w efekcie zdecydowaną poprawę wyników w poszczególnych nieruchomościach i łączny wynik za 2021 zamknął się nadwyżką w kwocie 64.955,99 zł.

W zakresie innych opłat zależnych od spółdzielni nie były one zmieniane, co w kontekście stale rosnących opłat niezależnych od spółdzielni / woda , ciepło, odpady komunalne itp. / należy odnotować jako pozytywne zjawisko.

Problemem z którym musimy się niestety zmierzyć w roku 2022 jest wysokość odpisu na fundusz remontowy. Stawka podstawowa wynosząca 1,30 zł za m²p.u jest niewystarczająca i w sytuacji rosnących cen za usługi budowlane jej poziom zaczyna grozić brakiem środków na bieżące konserwacje i naprawy. W chwili obecnej jest projekt uchwały proponujący wzrost tej opłaty do wysokości 1,55 zł od m²p.u. od dnia 01.08.2022 r. Chcemy zwrócić uwagę , że obecnie normą we wspólnotach mieszkaniowych są stawki na poziomie 3 zł od m²p.u.

Z uwagi na panującą pandemię w roku 2020 i 2021 nie odbyły się Walne Zgromadzenia i w związku tym, nadwyżki bilansowe za rok 2019, 2020 nie zostały przekazane na fundusze remontowe nieruchomości. W roku 2022 fundusze remontowe nieruchomości prawdopodobnie zostaną zasilone tymi nadwyżkami bilansowymi oraz tą z 2021 r., o ile tak zdecyduje Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

1.2. Omówienie głównych elementów składowych bilansu za rok 2021.

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 2020 (w PLN)	Rok 2021 (w PLN)
Aktywa spółdzielni	-	34.217.981,84	33.210.729,87
w tym:			
Aktywa trwałe	-	28.254.555,97	27.263.835,19
w tym:			
Środki trwałe	-	28.098.259,39	26.742.918,76
Aktywa obrotowe	-	5.963.425,87	5.946.894,68
w tym :			

należności z tyt. opłat eksploatacyjnych	-	840.254,74	1.181.042,39
--	---	------------	--------------

W roku 2021 nastąpiło zwiększenie zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do roku 2020 o kwotę 340.787,65 zł. Wyjaśniamy, że na ten wzrost złożyły się głównie należności firmy CALOR z tytułu dzierżaw kotłowni na ul. Łąkowej oraz węzłów cieplnych w kwocie 292.455,56 zł. Kwota tego zadłużenia została prawie w całości uregulowana w styczniu 2022 r. Po odjęciu zadłużeń CALORA przyrost wynosi 48.332,09 zł. W naszej ocenie przy uwzględnieniu wszystkich ograniczeń i utrudnień wynikających z pandemii nie jest to jeszcze sytuacja niepokojąca, choć martwimy się o rok 2022 / wysoka inflacja mogąca spowodować zubożenie społeczeństwa /.

Środki pieniężne na rachunkach bankowych i w kasie	-	3.545.718,85	3.586.627,88
--	---	---------------------	---------------------

W 2021 r. w stosunku do roku 2020 roku nastąpił wzrost stanu środków pieniężnych o kwotę 40.909,03 zł. Chcemy podkreślić, że w chwili obecnej stosunkowo wysoki stan środków na rachunkach bankowych daje nam poczucie bezpieczeństwa w przypadku mogących wystąpić wzrostów cen.

Rozliczenia międzyokresowe	-	21.522,04	15.870,58
----------------------------	---	-----------	-----------

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

		Rok 2019 (w PLN)	Rok 2020 (w PLN)
Pasywa spółdzielni	-	34.217.981,84	33.210.729,87
Kapitał własny	-	30.211.607,65	29.002.315,28

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

Lp.	Tytuł	2020	2021	Wskaźnik 2021/2020
1.	Fundusz udziałowy	150.913,21	150.913,21	1,00
2.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	134.568,25	135.720,82	1,00
3.	Fundusz wkładów budowlanych	33.940.418,69	33.186.152,21	0,97
4.	Fundusz aktualizacji	1.073.094,52	976.855,15	0,91
5.	Fundusz zasobowy	9.827.327,17	9.651.588,16	0,98
6.	Fundusz wkładów garażowych	1.404.383,23	1.404.381,59	1
7.	Fundusz wkładów zaliczkowych	1.136,87	1.136,87	1
	Razem	46.531.841,97	45.506.748,01	0,98

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 2020 <i>(w PLN)</i>	Rok 2021 <i>(w PLN)</i>
Zobowiązania łącznie	-	4.006.374,19	4.208.414,59
w tym :			
Zobowiązania krótkoterminowe	-	2.888.373,68	3.026.197,43
w tym :			
zobowiązania z tytułu dostaw robót i usług	-	1.520.005,12	1.602.130,39

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 2022 roku. Główną kwotą w tych zobowiązaniach są faktury z tytułu dostaw ciepła, które zostały zapłacone do dnia 31.01.2022 roku.

		Rok 2020 <i>(w PLN)</i>	Rok 2021 <i>(w PLN)</i>
Zobowiązania z tyt. podatków ubezpieczeń oraz ceł	-	83.503,38	153.107,08

Na tę pozycję składają się bieżące rozliczenia z tytułu podatków oraz ZUS za 2021 r. , których termin płatności przypadał na styczeń 2022 roku.

Inne zobowiązania	-	454.409,48	428.003,55
-------------------	---	------------	------------

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

Fundusze specjalne	-	394.815,57	295.841,76
w tym:			
Fundusz Remontowy	-	390.664,70	293.012,11
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	-	4.150,87	2.829,65
Inne rozliczenia międzyokresowe	-	163.230,61	383.758,65

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 2021 rok (w PLN)

	koszty	przychody	wynik	przychody po korekcie	wynik po korekcie	konto
Ciepła woda	1 021 804,21	1 018 294,62	-3 509,59	1 018 294,62	-3 509,59	845-03-20
Gaz	94 593,94	93 626,41	-967,53	93 626,41	-967,53	845-03-13
Centralne ogrzewanie	6 778 407,52	6 463 946,40	-314	6 778 407,52	0,00	
Zimna woda	2 817 783,69	2 816 048,07	-1 735,62	2 816 048,07	-1 735,62	845-03-14
Energia elektryczna	199 473,43	207 307,28	7 833,85	207 307,28	7 833,85	845-03-02
Koszty ogólne i zarządu	2 051 692,21	2 103 464,00	51 771,79	2 151 346,86	99 654,65	845-03-08
Utrzymanie części wspólnych	1 362 190,73	1 427 146,72	64 955,99	1 427 146,72	64 955,99	845-03-04
Utrzymanie mienia ogólnospółdzielczego	191 712,09	357 334,76	165 622,67	309 451,90	117 739,81	860
Domofony	62 975,33	69 317,22	6 341,89	69 317,22	6 341,89	845-03-06
Dźwigi	185 071,64	197 431,33	12 359,69	197 431,33	12 359,69	845-03-03
Kosserwatorzy	271 514,67	271 514,67	0,00	271 517,67	0,00	
Podatek od nieruchomości	300 567,18	280 474,78	-20 092,40	280 474,78	-20 092,40	845-03-17
Azart	0,00	2 592,00	2 592,00	2 592,00	2 592,00	845-03-18
Fundusz remontowy	3 063 288,87	3 063 288,87	0,00	3 063 288,87	0,00	
Razem	18 401 075,51	18 371 301,85	-29 773,66	18 686 251,25	285 172,74	

wynik na konto 860 **117 739,81**
/wynik finansowy/
na konto 845 **167 432,93**
/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 47.882,86 zł (rozliczonych strukturą sprzedaży).

Wynik na rozliczeniu kosztów ogrzewania poprzez korektę przychodów zostaje do momentu rozliczenia sezonu grzewczego 2021/2022 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 117.739,81 zł zwiększa nadwyżkę bilansową. Dodatni wynik na eksploatacji zasobów mieszkaniowych w wysokości 167.432,93 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 99.654,65 zł, co pozwoli na pokrycie niedoborów w tej pozycji z lat wcześniejszych.

Wyniki na pozostałej działalności w 2021 r. (dane w PLN)

Wyszczególnienie	Przychody		Koszty		Wynik	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	100.299,22	76.454,49	78.984,22	78.118,64	21.315,00	-1.664,15
Przychody i koszty finansowe	112.378,86	94.509,68	0	0	112.378,86	94.509,68
Wynik na pożytkach z mienia ogólnospółdzielczego	345.089,84	309.451,90	196.933,15	191.712,09	148.156,69	117.739,81
Razem	557.767,92	480.416,07	275.917,37	269.830,73	281.850,55	210.585,34

W roku 2021 wypracowana została nadwyżka bilansowa brutto w wysokości **210.585,34 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. Kwoty pozostałych przychodów i kosztów praktycznie się bilansują i na nadwyżkę składają się przychody finansowe / odsetki od dłużników / oraz dochody z pożytków na mieniu ogólnospółdzielczym. Nadwyżkę bilansową pomniejsza podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 69.227 zł.

Nadwyżka bilansowa netto w kwocie 141.358,34 zł za zgodą Walnego Zgromadzenia zwiększy fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości.

1.4 Kształtowanie się rzeczywistych kosztów związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych w 2021 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 - 2021 - **1,34 zł** za m²p.u (od 01.07.2019 wzrost kosztów ogólnych i zarządzania do wysokości **0,91 zł** i zróżnicowane stawki na utrzymanie części wspólnych).

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 nastąpiło zróżnicowanie opłat na utrzymanie części wspólnych. W roku 2021 nastąpiła kolejna korekta opłaty na utrzymanie części wspólnych i w tym przypadku była to obniżka opłaty dla niektórych nieruchomości. Warto w tym miejscu przypomnieć, że według danych GUS w prezentowanym okresie 2007 – 2020 ceny towarów i usług konsumpcyjnych wzrosły o ponad 30 %, a z jeszcze wyższym wzrostem inflacji mieliśmy do czynienia pod koniec 2021 r.

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 2021 rok w rozbiciu analitycznym i w odniesieniu do planu przedstawiono w tabeli poniżej.

Koszty ogólne i zarządzania za 2021 rok
(w PLN)

L.p.	Pozycja kosztów	plan na rok 2021	koszty ogólne wykonanie 2021	% wykonania planu
1	osobowy fundusz płac	1.243.000,00	1.126.754,50	90,65
2	obsługa prawna	95.000,00	88.560,00	93,22
3	bezosobowy fundusz płac	1.500,00	0,00	0,00
4	delegacje	4.000,00	272,47	6,81
5	narzuty na wynagrodzenia	230.000,00	221.734,89	96,41
6	ubezpieczenia	120.000,00	149.254,00	124,38
7	diety członków Rady Nadzorczej	224.300,00	185.214,24	82,57
8	rozmowy telefoniczne	5.000,00	4.919,14	98,38
9	ryczałty za samochody + dojazdy do Polanicy i Oldrzychowic	9.000,00	9.418,69	104,65
10	amortyzacja	22.000,00	18.348,56	83,40
11	kursy, szkolenia	6.000,00	2.919,03	48,65
12	materiały biurowe	12.000,00	12.127,68	101,06
13	usługi pocztowe	24.000,00	21.366,20	89,03
14	konserwacje i naprawy sprzętu komputerowego i biurowego	6.000,00	7.703,79	128,40
15	opłaty bankowe	12.000,00	12.147,40	101,23
16	ZFŚS	37.200,00	37.082,22	99,68
17	rozmowy z telefonów komórkowych	2.000,00	2.004,16	100,21
18	badanie bilansu	11.500,00	11.439,00	99,47
19	BHP	4.000,00	3.683,50	92,09
20	c.o. lokale spółdzielni	19.000,00	19.691,83	103,64
21	ogłoszenia w prasie	4.000,00	1.506,75	37,67
22	książeczki opłat czynszowych	3.000,00	2.452,45	81,75
23	pozostałe koszty	98.500,00	92.890,37	94,30
24	energia elektryczna	15.000,00	15.201,34	101,34
25	koszty organizacji Walnego Zgrom.	6.000,00	0,00	0,00
26	lustracja	5.000,00	5.000,00	100,00
	Ogółem	2.219.000,00	2.051.692,21	92,46

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 wyniósł 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 2021.

- **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 = 2.051.692,21 zł.

Koszty zarządu pożytkami z mienia = 47.882,86 zł

2.051.692,21 zł - 47.882,86 zł = 2.003.809,35 zł

$$\frac{2.003.809,35 \text{ zł} : 194.974,98}{12} = 0,86 \text{ zł m}^2\text{p.u}$$

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 2021 wynik finansowy stanowiący różnicę pomiędzy wnoszonymi opłatami, a faktycznymi kosztami wyniósł plus 64.955,99 zł / dla przypomnienia w roku 2020 było to minus 35.038,36 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 , nie mniej jednak był to dalej wynik ujemny. Po analizie wykonania kosztów za III kwartały 2020 Zarząd podjął decyzję o dalszym urealnieniu wnoszonych opłat do faktycznie ponoszonych kosztów utrzymania części wspólnych

dla poszczególnych nieruchomości. Korekta opłaty została wprowadzona od marca 2021 roku, a kolejna od 01.04.2022 r. Zmiany opłat w roku 2021 i 2022 spowodowały, że niektóre nieruchomości mają stawki niższe niż 0,38 zł m²p.u. W wyniku tych działań nastąpiło urealnienie opłat w poszczególnych nieruchomościach do poziomu ponoszonych kosztów.

- **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 i garaży opłata ta jest corocznie zmieniana do wysokości stawek wynikających z uchwał samorządów.

Rozliczenie tej pozycji opłat w roku 2021 przedstawia się następująco:

Przychody	=	280.474,78 zł
Koszty	=	300.567,18 zł
Różnica	=	- 20.092,40 zł

Wynik ujemny w tej pozycji opłat utrzymuje się od kilku lat, dlatego też w roku 2022 począwszy od 01.08 nastąpi korekta tej opłat i dla niektórych nieruchomości nastąpi jej zwiększenie od 0,01 do 0,06 zł od m² p.u.

- **Dźwigi**

Przychody za 2021 r. w budynkach z dźwigami	=	197.431,33 zł
Koszty eksploatacji dźwigów za 2021 r.	=	185.071,64 zł
Metraż mieszkań w nieruchomościach posiadających dźwigi	=	52.016,91 m ² p.u

$$197.431,33 - 185.071,64 = 12.359,69 \text{ zł}$$

Stawka wynikowa dla wszystkich nieruchomości na bazie kosztów 2021 r wynosi :

$$185.071,64 \text{ zł} / 52.016,91 \text{ m}^2 \text{ p.u.} / 12 \text{ miesięcy} = \mathbf{0,30} \text{ zł od m}^2 \text{ p.u./m-c}$$

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.

- **Domofony**

Przychody za 2021 r.	=	69.317,22 zł
Koszty za 2021 r.	=	62.975,33 zł

$$69.317,22 - 62.975,33 = 6.341,89 \text{ zł}$$

$$62.975,33 / 69.317,22 \times 0,032 = 0,029 \text{ zł. od m}^2 \text{ p.u.}$$

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 2021 częściowo pokrywa ten niedobór i dlatego stawka opłaty nie będzie zmniejszana.

- **Energia elektryczna w częściach wspólnych**

Przychody za 2021 r. =	207.307,28 zł.
Koszty za 2021 r. =	199.473,43 zł.
Różnica =	7.833,85 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 rozstrzygnięcia 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.

Problemem jaki pojawił się w 2021 roku były rosnące koszty napraw awarii co było spowodowane rosnącymi cenami oraz niestety coraz gorszym stanem naszych instalacji ciepłowniczych

i wodno- kanalizacyjnych. Obowiązująca stawka odpisu podstawowego w kwocie 1,30 zł od m² p.u. staje się coraz bardziej niewystarczająca i dlatego w roku 2022 z dniem 1 sierpnia została podjęta decyzja o jej zwiększeniu do poziomu 1,55 zł od m² p.u.

ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO
za lata 2016 – 2021
(w PLN)

Lp.	Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021
1	BO	443.109,35	437.529,50	1.138.015,20	640.144,60	458.185,68	390.664,70
2	Odpisy od lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży	3.132.014,44	3.011.732,67	3.010.555,18	3.049.045,87	3.123.248,59	3.078.975,04
3	Odpis na mienie ogólnospółdzielcze	45.003,46	47.195,62	45.093,39	45.096,37	45.088,12	45.088,97
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	258.998,13	530.813,26	414.843,86	320.472,62	6.138,80	1.731,96
7	Odszkodowania – szkody majątkowe	1.495,43	6.131,66	1.255,82	5.163,67	2.477,02	17.256,28
8	Dopłaty dotyczące docieplenia budynków	-	-	1.338.802,88	-	-	-
9	Świadectwa energetyczne	-	-	-	-	126.775,26	35.554,35
10	Pożyczka na docieplenie	-	-	-	-	594.586,97	-
11	Ogółem zwiększenia (2+3+4+5+6+7+8)	3.437.511,46	4.944.644,21	6.931.846,12	3.703.565,86	4.237.268,08	3.178.606,60
12	Koszty remontów	3.431.633,91	3.302.960,50	3.182.050,36	2.887.507,73	3.983.854,86	3.268.462,99
13	Wydatki - projekty UE	-	918.060,15	3.479.244,99	692.147,53	-	787,20
14	Szkody majątkowe	1.190,00	1.045,87	4.393,28	4.177,40	7.600,00	7.009,00
15	Splata pożyczki wewn. z Funduszu Zasobowego	-	-	750.000,00	300.000,00	298.771,00	-
16	Remonty mienia SM	10.267,40	22.091,99	14.028,09	1.692,12	14.563,20	-
17	Ogółem zmniejszenia (10+11+12+13+14)	3.443.091,31	4.244.158,51	7.429.716,72	3.885.524,78	4.304.789,06	3.276.259,19
18	Stan Funduszu Remontowego na koniec roku	437.529,50	1.138.015,20	640.144,60	458.185,68	390.664,70	293.012,11

W powyższej tabeli na podkreślenie zasługuje fakt pojawienie się zupełnie nowych pozycji w latach 2020- 2021, 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 dać jeszcze dodatkowe przychody na fundusz remontowy.

W dalszej części sprawozdania przedstawiamy opis rzeczowy zrealizowanych w 2021 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.).

Powyżej zamieszczono tabelę przedstawiającą zmiany stanu zadłużenia z tytułu opłat

Miejscowość	2016 (w zł)	2017 (w zł)	2018 (w zł)	2019 (w zł)	2020 (w zł)	2021 (w zł)
Ołdrzychowice Kłodzkie	65.952,20	3.892,59	2.117,53	3.054,65	6.745,14	5.538,17
Polanica-Zdrój	194.222,75	148.057,85	147.274,75	220.871,99	209.856,69	383.593,10
Kłodzko	961.667,83	832.643,28	807.133,09	754.399,63	623.652,91	791.911,20
Razem	1.221.842,78	984.593,72	956.525,37	905.269,36	840.254,74	1.181.042,39

eksploatacyjnych w ujęciu bilansowym (z uwzględnieniem dokonanych odpisów aktualizujących należności), w rozbiciu na zasoby w poszczególnych miejscowościach w okresie od 2016 do 2021 roku. W roku 2021 nastąpiło zwiększenie zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do roku 2020 o kwotę 340.787,65 zł. Na ten wzrost złożyły się głównie należności firmy CALOR z tytułu dzierżaw kotłowni na ul. Łąkowej oraz węzłów ciepłych w kwocie 292.455,56 zł. Kwota tego zadłużenia została prawie w całości uregulowana w styczniu 2022 r.

Po odjęciu zadłużeń CALORA przyrost wynosi 48.332,09 zł. W naszej ocenie przy uwzględnieniu wszystkich ograniczeń i utrudnień wynikających z pandemii nie jest to jeszcze sytuacja niepokojąca, choć martwimy się o rok 2022 / wysoka inflacja mogąca spowodować zubożenie społeczeństwa /.

Rodzaje i zakres podejmowanych w Spółdzielni działań windykacyjnych i egzekucyjnych w latach 2012-2021 przedstawiono w tabeli poniżej.

Wyszczególnienie	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Pozwy sądowe	113	95	62	69	67	65	67	82	45	44
w tym:										
- o zapłatę	106	94	61	69	66	65	66	82	44	44
- o eksmisję	7	1	1	0	1	0	1	0	1	0
Eksmisje	2	2	5	4	1	1	0	0	0	0
Sprawy przekazane do egzekucji komorniczej	55	60	43	53	45	54	39	40	37	46
Wysłane wezwania do zapłaty	805	667	660	732	498	611	492	524	458	477
Rozpatrzone podania w sprawie zadłużenia	268	209	171	156	114	133	110	93	60	55
Ilość osób, które całkowicie spłaciły zadłużenie	253	218	245	241	179	162	134	122	126	98

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 2021 roku do komorników sądowych skierowano 46 wniosków o wszczęcie egzekucji. We wszystkich 46 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 2021 roku odbyła się 1 licytacja komornicza i skierowano do komorników sądowych 10 wniosków o wszczęcie egzekucji z nieruchomości.

W celu zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielnia podejmuje również działania polegające na zabezpieczeniu długów poprzez zakładanie ksiąg wieczystych oraz wpisywanie hipotek przymusowych na lokalach dłużników. W 2021 roku założono 1 księgę wieczystą i dokonano 11 wpisów 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 2021 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 2021 roku stwierdził ustanie z mocy prawa członkostwa w Spółdzielni wobec 167 osób i nabycie z mocy prawa członkostwa wobec 58 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, którym przysługiwało prawo odrębnej własności lokalu Zarząd podjął 30 uchwał w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

Zgodnie z art. 1 ust. 8 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem i w 2021 roku 1 osoba skorzystała z tego prawa i złożyła wypowiedzenie członkostwa.

1. Zestawienie ilości członków na dzień 31.12.2021 roku

3927	Członkowie posiadający prawo do lokalu
0	Członkowie nieposiadający prawa do lokalu
0	Członkowie oczekujący zgodnie z zawartymi umowami w sprawie określenia kolejności przydziału mieszkania
3927	Ogółem

W porównaniu do 2020 roku liczba członków Spółdzielni zmalała o 80 osób.

Na koniec 2021 roku liczba osób, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo własności lokalu, a które nie są członkami spółdzielni wyniosła 400 osób.

2. Zestawienie lokali mieszkalnych

1. Stan na dzień 31.12.2021 roku

Miejscowość	lokatorskie	własnościowe	wyodrębnione	w gestii SM, bezumowne, najem	Razem
Kłodzko	29	1444	1724	7	3204*
Polanica Zdrój	2	205	326	0	533*
Ołdrzychowice Kł.	0	17	55	0	72
Ogółem:	31	1666	2105	7	3809

* zmiana ilości lokali mieszkalnych w stosunku do roku 2020 wynika z przekształcenia lokalu użytkowego na mieszkalny /Kłodzko/ i lokalu mieszkalnego na użytkowy /Polanica-Zdrój/

2. Lokale wyodrębnione w 2021 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	1	0	0	1
Własnościowe na wyodrębnioną własność	25	1	0	26
Ogółem:	26	1	0	27

3. Lokale wyodrębnione ogółem w zasobach Spółdzielni

Na koniec 2021 roku lokale wyodrębnione stanowiły 55,3 % wszystkich lokali mieszkalnych, w tym:

- w Kłodzku – 53,8 %,
- w Polanicy-Zdrój - 61,2 %,
- w Ołdrzychowicach Kłodzkich – 76,4 %.

Rok	Kłodzko	Polanica Zdrój	Ołdrzychowice Kł.	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
2021	26	1	0	27
OGÓŁEM	1724	326	55	2105

III. Gospodarka remontowa

W 2021 roku wydatki finansowane z funduszu remontowego na remonty, konserwacje i utrzymanie spółdzielczych nieruchomości mieszkalnych i użytkowych wyniosły 3.269.250,19 zł.

Struktura rodzajowa wydatków funduszu remontowego przedstawiała się następująco:

L.p.	Zakres rodzajowy wydatków z Funduszu Remontowego	Wykonanie 2021	struktura %
1.	Instalacje elektryczne	127.453,80	3,9
2.	Centralne ogrzewanie	496.045,91	15,2
3.	Instalacje wodno-kanalizacyjne	538.345,37	16,6
4.	Instalacje gazowe	58.740,56	1,8

5.	Instalacje p. pożarowe	6.673,67	0,2
6.	Instalacje wentylacyjne i spalinowe	94.326,31	2,9
7.	Roboty stolarskie	87.906,36	2,7
8.	Roboty ślusarskie	115.317,47	3,1
9.	Roboty budowlane	116.609,88	3,6
10.	Pokrycia dachowe, prace dekarские	376.985,41	11,6
11.	Naprawa balkonów i tarasów	333.678,80	10,3
12.	Docieplenie stropodachów	0,00	0,0
13.	Malowanie klatek schodowych	58.691,59	1,8
14.	Termomodernizacja ścian	3.352,34	0,1
15.	Dźwigi osobowe	355.303,33	10,9
16.	Place i drogi	183.419,23	5,6
17.	Grupa remontowo-konserwacyjna	291.285,23	8,9
18.	Dyżury instalatorów	0,00	0,0
19.	Boksy śmietnikowe	25.114,93	0,8
20.	Place zabaw	0,00	0,0
	RAZEM	3.269.250,19	100,0

Wykaz rzeczowy robót wykonanych w 2021 roku

MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH I PIWNIC
<p>Kłodzko: Wyszyńskiego 8 Rodzinna 22 Malczewskiego H/I-III</p> <p>Polanica-Zdrój: Wojska Polskiego 13 Spółdzielców 2 – 8 Fabryczna 3/I-V</p>
REMONTY CHODNIKÓW, PLACÓW, SCHODÓW ZEWNĘTRZNYCH
<p>Kłodzko: Rodzinna 100 – 110 - remont chodnika przed budynkiem, Spółdzielcza 27 – częściowy remont chodnika przed budynkiem, Spółdzielcza 39 – remont schodów wejściowych do klatki schodowej (zewnątrznych),</p> <p>Malczewskiego H I - remont schodów i murku osłonowego zejścia do piwnic, Wiosenna 10A – utwardzenie nawierzchni pod 2 miejsca parkingowe, Spółdzielcza 22 – 28 – remonty częściowe zapadlisk,</p> <p>Polanica-Zdrój: Spółdzielców 2 – 8 – remont chodnika przed budynkiem, Wojska polskiego 3 – 15 – remont ramp towarowych na zapleczu budynku, Łąkowa 3, 13, 9 – remonty częściowe nawierzchni, Spółdzielców – 3, 5, 11 – remonty częściowe nawierzchni, Fabryczna 3/IV – remonty częściowe nawierzchni.</p>
WYMIANA DZWIGÓW OSOBOWYCH W BUDYNKACH WYSOKICH
<p>Kłodzko ul. Spółdzielcza 32 Kłodzko ul. Spółdzielcza 38</p>

REMONT POKRYCIA DACHU I JEGO ELEMENTÓW**Kłodzko:**

św. Wojciecha 17 – 17/II,

Rodzinna 5 – 7,

Spółdzielcza 40,

Rodzinna 42-44,

Łukasińskiego 15,

Polanica-Zdrój:

Spółdzielców 10 - 12,

REMONTY BALKONÓW I TARASÓW**Kłodzko:**

Spółdzielcza 10/5,7,16,18,20,22,

Spółdzielcza 12 – 1 pion/11 szt.

Rodzinna 52/9,7,

Rodzinna 1 – 1 pion/11 szt.

Malczewskiego H/II/1,4,7,10,13

Malczewskiego H/II/3,6,9,12,15

Wiosenna 9/2,4,6,8,10

Wiosenna 11/1,3,5,7,9,

Wiosenna 11/2,4,6,8,10,

Wiosenna 13/1,3,5,7,9,

Wiosenna 14/2,5,8,11,14,

Polanica-Zdrój

Spółdzielców 1/8

Spółdzielców 9/16

WYMIANA KONSTRUKCJI NAŚWIETLI KLATEK SCHODOWYCH**Kłodzko**

Okrzei 26a/ III

Okrzei 26/V

USZCZELNIENIE ZŁĄCZ PŁYT BUDYNKU**Kłodzko:**

Spółdzielcza 14 – 7,00 mb

Spółdzielcza 8 – 128,00 mb,

Spółdzielcza 20 – 128,00 mb,

Spółdzielcza 22 – 160,00 mb,

Wiosenna 2 – 34,00 mb,

WYMIANA FALOWNIKÓW SILNIKÓW NASAD WENTYLACYJNYCH**Kłodzko**

Spółdzielcza 1

Spółdzielcza 45

Spółdzielcza 47

WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ (części wspólne)**Kłodzko:**

Spółdzielcza 14 – 16

Spółdzielcza 18 – 20

Spółdzielcza 55 (III p.)

WYMIANA STOLARKI DRZWIOWEJ (części wspólne)**Kłodzko:**

Własiewiczówny 6/I – III,

Okrzei 29/I – III,

Wiosenna 10 – 10A,

Łukasińskiego 19,

Spółdzielcza 52 – 54,

Spółdzielcza 48 – 50, Polanica-Zdrój: Spółdzielców 5 – drzwi zew. witryna Łąkowa – 13 – 25
WYKONANIE WĘZŁA CIEPŁOWNICZEGO
Kłodzko ul. Spółdzielcza 47
WYMIANA KLAP NAPOWIETRZAJĄCYCH KLATKĘ SCHODOWĄ W BUDYNKACH ŚREDNIOWYOKICH
Kłodzko Spółdzielcza 16 Spółdzielcza 18 Spółdzielcza 20
ODTWORZENIE INSTALACJI ODGROMOWEJ
POLANICA ZDRÓJ Wojska Polskiego 5 – 13

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 2018-2021 przeprowadzono uzupełniające wymiany wodomierzy dla osób, które złożyły wniosek w tej sprawie.

Na koniec 2021 roku w zasobach spółdzielczych było 30 lokali, w których nie zamontowano wodomierzy lub nie dokonano ich wymiany, i zgodnie z regulaminem w tych lokalach, obciążenia za zużycie wody dokonywane są w formie ryczałtu.

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

31.12.2022 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 2021 roku (sezon grzewczy 2021/2022) w 25 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 2020/2021 liczba jednostek rozliczeniowych, w których decyzją użytkowników lokali odstąpiono od rozliczania zużycia ciepła na podstawie wskazań podzielników kosztów uległa zmianie i obejmowała 75 442 m² powierzchni użytkowej lokali, co stanowiło około 43% 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.

VI. Utrzymanie terenów zielonych i gospodarka odpadami

W 2021 roku Spółdzielnia ponownie przeznaczyła 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 ogłędzin w terenie, zleca wykonanie zabiegu pielęgnacyjnego konserwatorom lub wyspecjalizowanej firmie.

W 2021 roku koszty usunięcia lub przycięcia drzew wyniosły 5812 zł.

Działania w zakresie utrzymania zieleni w 2021 roku obejmowały następujące czynności:

1. Przygotowanie wniosków i uzyskiwanie decyzji administracyjnych:
 - 9 powiadomień mieszkańców o zamiarze wycinki 14 drzew,
 - wystąpienia z wnioskami o wydanie decyzji na usunięcie drzew do Burmistrza, Wójta, Konserwatora Zabytków lub Starosty – 6 wniosków na 10 drzew,
 - uzyskane zezwolenia – 6 decyzji administracyjnych w sprawie zezwolenia na wycinkę drzew,
 - umorzenie postępowania - brak.
2. Wykonane zabiegi pielęgnacyjne:
 - przycięcie korony drzew – 3 szt.,

- wycięcie drzewa - 4 szt.,
 - usunięcie wiatrołomów – 4 szt.
3. Wykonanie nasadzeń, zagospodarowanie skarpy przy wieżowcu oraz założenie trawnika przy ul Rodzinnej. W roku 2022 planujemy zagospodarować klomby przy ul Wyszyńskiego i ul Rodzinnej .
 4. Zapewnienie drożności ciągów komunikacyjnych poprzez przycinanie zwisających gałęzi oraz wykonywane zabiegi pielęgnacyjne drzew i krzewów wykonane przez pracowników (konserwatorów) .Wykonanie w/w prac umożliwił zakup specjalistycznych narzędzi ogrodniczych
 5. Zabezpieczenie terenów zielonych przed parkowaniem pojazdów mechanicznych poprzez ustawienie głązów i gazonów.
 6. Koszenie trawy i przycinanie żywopłotów.
 7. Nadzór nad „zielenią „, co skutkowało poinformowanie organów ścigania w związku z nielegalną wycinką drzewa.

W roku 2022 zamierzamy się skupić na koniecznej przycince drzew, a ich wycinanie ograniczyć do niezbędnego minimum (drzewa obumarłe, chore, zagrażające wywrotem).

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

VII. Gospodarka odpadami

W roku 2021 zostały wybudowane dwa boksy śmietnikowe przy ul Wolności i Łukasińskiego. Pomimo dołożenia niezbędnej staranności nie udało się wybudować boksu przy ul Lutyckiej mieszkańcy sąsiadującej nieruchomości wyrazili swój sprzeciw, nadal będziemy poszukiwać innych możliwości rozwiązania problemu. W obrębie Osiedla Leona Kruczkowskiego ukończono montaż osłon na ogrodzeniu boksów śmietnikowych poprawiając ich estetykę

Został sflacony leasing w kwocie 70.200,- zł, za kupno 130 pojemników 1100 l na odpady zlokalizowanych w Kłodzku. Planowane jest zastąpienie pojemników na segregację, tzw. „dzwonów” - pojemnikami 1100 l.

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 uczulać 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. 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.

VIII. Sprawy organizacyjne

1. Statut Spółdzielni

W 2021 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

Na podstawie wprowadzonych przepisów COVID-19 – ustawy z dnia 30 marca 2020r., art. 90 - przedłużającej termin zwołania Walnego Zgromadzenia SM, o 6 tygodni od dnia odwołania stanu zagrożenia epidemicznego oraz na podstawie ustawy z dnia 19 czerwca 2020r., art. 90a – w przypadku gdy kadencja RN upływa w okresie obowiązywania stanu epidemicznego lub stanu epidemii, trwającej w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego Walnego zgromadzenia członków SM w Kłodzku, o którym mowa w art. 90.

Skład Rady Nadzorczej (kadencja 2017 – 2021) nie uległ zmianie w 2021 roku w stosunku do końca 2020 roku i obejmował następujące osoby:

1. Janiuk Zbigniew – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Ochman Andrzej – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Winiarski Tadeusz – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Wierzbicka Anna – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej do 28.09.2021r.
5. Grzesik Zdzisław – Przewodniczący Komisji GZMiI
6. Rydz Mirosława – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej od 29.09.2021r.
7. Duda Zdzisław
8. Jarosz Armin
9. Lemiesz Iwona
10. Okołów Bogusław
11. Ściebura Sławomir

W 2021 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 2019,2020 rok, które zazwyczaj odbywa się w czerwcu każdego roku.

Jednakże w pierwszych miesiącach 2020 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 2021 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 lata 2019,2020,2021 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 za lata 2019, 2020, 2021, 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 2021 roku:

W 2021 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

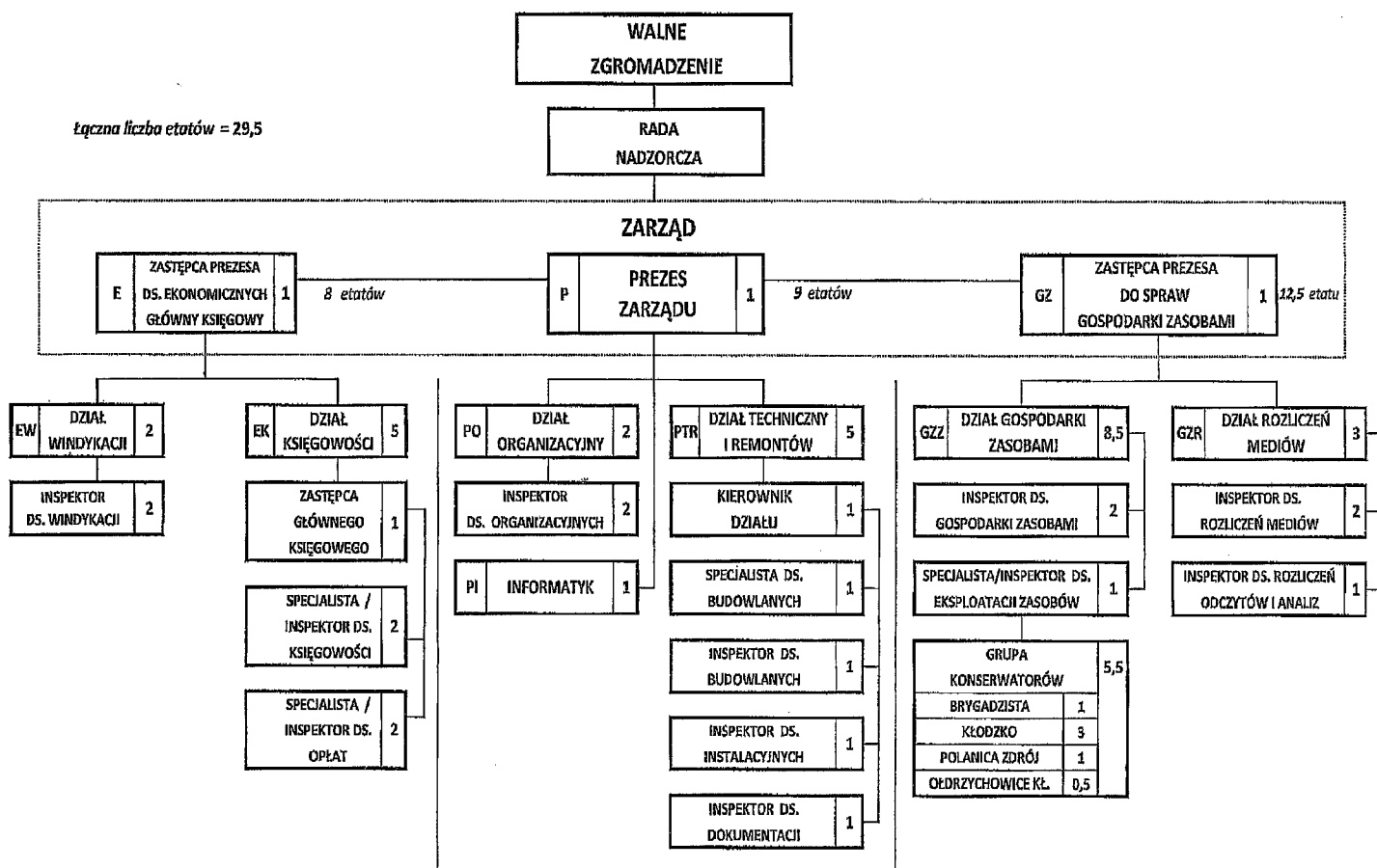
4. Stan zatrudnienia

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 2021 roku zatrudnienie wynosiło 31 osób, a w przeliczeniu na etaty wynosiło 30,50 osób wobec 29,50 etatu zapisanego w strukturze organizacyjnej. Przedstawiony stan zatrudnienia obejmuje jedną osobę przebywającą na urlopie wychowawczym.

Schemat struktury organizacyjnej przedstawiono poniżej

Struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku



IX. Podsumowanie oraz zamierzenia na 2022 rok.

1. Podsumowanie i ocena realizacji zadań za 2021 rok.

W ocenie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowa w Kłodzku w 2021 roku, pomimo utrudnień w funkcjonowaniu związanych z epidemią COVID-19 oraz zwiększającą się inflacją osiągnęła dobre wyniki w zarządzaniu zasobami spółdzielczymi. Pomimo braku przychodów ze sprzedaży mienia spółdzielczego osiągnięto nadwyżkę bilansową w wysokości netto 141.358,34 zł.

Na koniec 2021 roku, stan płynnych środków finansowych był na zbliżonym poziomie jak w roku poprzednim i wyniósł 3.586.627,88 zł. / wzrost do roku 2020 o 40.909,03 zł /, co po raz kolejny poprawiło wskaźniki wypłacalności i pokazało wysoki poziom bezpieczeństwa finansowego Spółdzielni.

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

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. Kolejne zmiany opłat na utrzymanie części wspólnych nieruchomości miały miejsce w 2021 r. przy czym wiązały się one też z obniżkami tej opłat dla niektórych nieruchomości.

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.

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 2021 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 2022.

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 2022 roku w większości nieruchomości. W przypadku gdy nieruchomość osiąga duże pożytki z nieruchomości nastąpiły też obniżki opłat.

Działalność remontowa i gospodarka zasobami

W planie rzeczowo-finansowym na 2022 rok wydatki na remonty zasobów wyniosą 3 743 800 złotych i zostaną sfinansowane głównie z następujących źródeł:

- środki przechodzące z 2021 roku – 293 tys. zł,
- odpis podstawowy i odpis dodatkowy na Fundusz Remontowy – 3.135 tys. zł,
- kwota nadwyżki bilansowej za 2019-2021 rok w wysokości 592 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 2022 rok obejmują:

- instalacje elektryczne (m.in. remonty i wymiana instalacji) – **178** tys. zł,
- centralne ogrzewanie – **330** tys. zł,
- instalacje wodno-kanalizacyjne i c.w.u. – **485** tys. zł,
- instalacje gazowe – **90** tys. zł,
- instalacje przeciwpożarowe – **22** tys. zł,
- instalacje wentylacyjne i spalinowe – **110** tys. zł,
- roboty stolarskie (wymiana okien) – **100** tys. zł,
- roboty ślusarskie (wymiana świetlików na klatkach schodowych) – **46,5** tys. zł,
- roboty budowlane – **399,3** tys. zł,
- pokrycia dachowe, prace dekarские – **612** tys. zł,
- naprawa balkonów i tarasów – **626** tys. zł,
- malowanie klatek schodowych – **105** tys. zł,
- dźwigi osobowe – **276** tys. zł,
- place i drogi – **56** tys. zł,
- grupa remontowo-konserwacyjna – **304** tys. zł,

Zasadnicze zadania remontowe w zasobach spółdzielczych w 2022 roku dotyczą następujących przedsięwzięć:

- wymiana dźwigu osobowego w budynku w Kłodzku przy ul. Spółdzielczej 34 – wartość planowana **162** tys. zł,
- wykonanie miejsc postojowych przy ul. Fabrycznej 5 w Polanicy - Zdrój – wartość planowana **20** tys. zł,
- wymiana okien w częściach wspólnych w budynkach przy ul. Spółdzielczej 22-24 i 26-28 w Kłodzku (93 okna)– wartość planowana **80** tys. zł,
- remont kapitalny dachu budynku przy ul. Wiosennej 10 A w Kłodzku – wartość planowana **85** tys. zł,
- remont kapitalny dachu budynku przy ul. Rodzinnej 1-3 w Kłodzku (w technologii membrany polimocznikowej) – wartość planowana **65** tys. zł,
- remont balkonów w budynku przy ul. Wiosennej 1-39 (kontynuacja prac) – wartość planowana **160** tys. zł.

- remont balkonów w budynku przy ul. Spółdzielczej 37-39 – wartość planowana **80** tys. zł.

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

- wymiana dźwigów osobowych – zostanie wymieniony 1 dźwigi 12-przystankowy w budynku przy ul. Spółdzielczej nr 34 w Kłodzku – planowany koszt **162** 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.
- malowanie klatek schodowych i białkowanie piwnic – planowane jest odmalowanie w 2022 roku ok. 6 klatek schodowych – koszt roczny – **105** tys. zł,
- remonty balkonów i tarasów – planowany jest remont ok. **80** balkonów w 2022 roku – koszt roczny – **626** 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 2022 roku o 217 tys. zł (o ponad 65%) a pokryć dachowych o 225 tys. zł (o ponad 63%) 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 2022 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. Jednak pomimo zachęcającej oferty na wykonanie termomodernizacji budynku, właściciele dwóch nieruchomości w Polanicy-Zdr (tj. Łąkowa 21 i Wojska Polskiego 5-13) w wyniku przeprowadzenia ankiet nie skorzystali z programu. Ankiety przeprowadzone były w listopadzie 2021 r.

Duże nadzieje na przyszłość w zakresie możliwości pozyskania środków finansowych na termomodernizację budynków można wiązać z zapowiadanyymi 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 środki między innymi na poprawę efektywności energetycznej gospodarki.

W obszarze gospodarki zasobami w roku 2022 podejmowane działania dotyczyć będą następujących zagadnień:

1. Kontynuacja działań związanych z poprawą estetyki zasobów poprzez właściwe utrzymywanie terenów zielonych – wycinka i przycinka drzew, wykonanie nowych nasadzeń, pielęgnacja żywopłotów,
2. Poprawa stanu technicznego chodników, dróg i parkingów w zasobach spółdzielczych,
3. Remonty kapitalne pokrycia dachów przy wykorzystaniu nowoczesnych technologii „membran polimocznikowych”,
4. 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, 2022.04.21


ZASTĘPCA PREZESA
ds. ekonomicznych
Główny Księgowy
mgr Mieczysław Gunda


ZASTĘPCA PREZESA
ds. Gospodarki Zasobami
mgr inż. Adam Pió


PREZES ZARZĄDU
Bogdan Hatawin