SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
z działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej „ODBUDOWA" w Nidzicy
za 2020 rok

I. INFORMACJE OGÓLNE I SPRAWY SAMORZĄDOWE

Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej „ODBUDOWA" w Nidzicy mieści się przy ul. Kościuszki 2 w Nidzicy. Organem Rejestrowym Spółdzielni jest Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Spółdzielnia zarejestrowana jest w KRS pod numerem 0000115930. Spółdzielnia Mieszkaniowa „OSBUDOWA" w Nidzicy prowadzi swoją działalność w szczególności na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity – Dz.U. z 2018 r. poz. 1285), ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z późniejszymi zmianami) oraz w oparciu o Statut Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „ODBUDOWA" w Nidzicy realizując obowiązek wynikający z § 52 ust. 2 Statutu, przedstawia Sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2020 rok.

Sprawozdanie obejmuje najważniejsze cele i zadania zrealizowane w roku sprawozdawczym w oparciu o plany gospodarczo - finansowe zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Działalność Spółdzielni oparta jest na podejmowaniu decyzji, które wywołują określone skutki ekonomiczne i gospodarcze. Efekty działania są ujęte niniejszym sprawozdaniem. Przedstawione poniżej sprawozdanie Zarządu z rocznej z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „ODBUDOWA" w Nidzicy, opracowane jest na podstawie zgromadzonych danych o zdarzeniach gospodarczych i ekonomicznych, które miały miejsce w 2020r.

W minionym roku w Spółdzielni Mieszkaniowej „ODBUDOWA" w Nidzicy zgodnie ze Statutem Spółdzielni i Prawem spółdzielczym działały następujące organy samorządowe:
1. Walne Zgromadzenie,
2. Rada Nadzorcza,
3. Zarząd Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni, jako organ wykonawczy, w 2020r. działał w składzie:
1) mgr Joanna Szczepkowska – pełniąca funkcję Prezesa Zarządu
2) inż. Mariusz Arcyz – pełni funkcję Nieetatowego Członka Zarządu
3) Jerzy Łazicki- pełnił funkcję Nieetatowego Członka Zarządu do dnia 27.05.2020r.

Stosownie do postanowień Statutu do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni.

W 2020r. odbyto 15 protokołowanych posiedzeń, na których podejmowano decyzje wynikające z bieżącej działalności i przyjętych planów na 2020r.

Stałymi zagadnieniami rozpatrywanymi na posiedzeniach Zarządu były:

- sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- bieżąca analiza realizacji planu finansowo-gospodarczego,
- analiza zaległości w opłatach i ich windykacja,
- sprawy związane z realizacją planu remontów,
- sprawy związane z rozliczeniem kosztów dostawy mediów,
- sprawy pracownicze.

Decyzje będące przedmiotem posiedzeń były analizowane i odpowiednio realizowane, a dotyczyły m.in. spraw członkowsko-organizacyjnych, spraw gospodarki zasobami mieszkaniowymi, spraw finansowo-księgowych oraz bieżącej działalności Spółdzielni.

W swoich działaniach Zarząd kierował się:

- utrzymaniem stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni, właściwą organizacją i jakością pracy,
- utrzymaniem właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych,

Działania Zarządu oraz Spółdzielni podlegały okresowej kontroli poprzez sporządzanie analiz gospodarczo-finansowych w okresach kwartalnych przedkładanych Radzie Nadzorczej.

II. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2020r. Spółdzielnia liczyła ogółem 1775 Członków, w tym Członków posiadających prawo do lokalu mieszkalnego, garażu lub o innym przeznaczeniu.
1773 Członków – osoby fizyczne
2 Członków – osoby prawne

W 2020 roku dokonano 16 przekształceń spółdzielczych praw w prawo odrębnej własności z tego 4 z lokatorskiego prawa, a 12 z własnościowego prawa do lokalu.

Zajmowano się m.in. bieżąca obsługą członków Spółdzielni, użytkowników i właścicieli lokali, a także zmianami wynikającymi m.in. ze zbycia lokali, darowizn, postanowień Sądów.
Wyodrębnienia własności lokali nadal postępują, choć tempo uwłaszczeń od kilku lat zwolniło. Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. ogółem zawarto 723 aktów notarialnych, ustanawiających odrębne własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży. Na ogólną liczbę 1672 lokali (mieszkalnych i użytkowych) oraz garaży, uwłaszczono 43,24% lokali Spółdzielni.
Wnioski składane o przeniesienie prawa własności realizowane są na bieżąco.

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

3.1. Zasoby mieszkaniowe.

W związku z przekształceniem spółdzielczych lokatorskich oraz własnościowych praw do lokali w odrębną własność w 2020 roku stan zasobów mieszkaniowych Spółdzielni uległ zmniejszeniu w stosunku do 2019 roku o łączną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych 773,16 m².

Struktura zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię pod względem prawa własności do lokalu na dzień 31.12.2020r. przedstawia się następująco:

• ilość lokali mieszkalnych	1 487 szt.
w tym:	
ilość lokali mieszkalnych lokatorskich	19 szt.
ilość lokali mieszkalnych własnościowych	780 szt.
ilość lokali mieszkalnych w najmie	3 szt.
ilość lokali bez tytułu prawnego	0 szt.
ilość lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności	685 szt.
• ilość lokali usługowych	33 szt.
w tym:	
ilość lokali usługowych własnościowych	8 szt.
ilość lokali usługowych w najmie	23 szt.
ilość lokali usługowych z prawem odrębnej własności	2 szt.
• ilość garaży	152 szt.
w tym:	
ilość garaży własnościowych	116 szt.
ilość garaży z prawem odrębnej własności	36 szt.

Powierzchnia lokali z prawem odrębnej własności lokali:

powierzchnia użytkowa ogółem	36 538,26 m²
w tym:	
• powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	35 795,86 m²
• powierzchnia użytkowa lokali usługowych	76,33 m²
• powierzchnia użytkowa garaży	666,07 m²

Spółdzielnia w 2020 roku nie prowadziła inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych.

3.2. Stawki eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Stawka z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla lokali mieszkalnych w 2020 r. wynosiła 1,37 zł/ m² - 1,52 zł/ m² dla Członków Spółdzielni i 1,67 zł/m² dla osób nie będących Członkami Spółdzielni.

Zgodnie z Uchwałą Nr 7/2020 z dnia 27.08.2020 Walnego Zgromadzenia Członków o przeznaczeniu środków na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości miesięczna stawka eksploatacji w wysokości 0,17 zł/m² została sfinansowana z nadwyżki bilansowej uzyskanej z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

Stawka ta nie zawiera opłat z tytułu świadczeń niezależnych od Spółdzielni (dostawy energii cieplnej, elektrycznej, wody, podatku od nieruchomości).

Stawka odpisu na fundusz remontowy wynosiła 1,50 zł/m² dla lokali mieszkalnych lokali użytkowych i garaży w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „ODBUDOWA" w Nidzicy.

Stawka odpisu na fundusz remontowy dla budynków (Kościelna 10, 10A, Konopnicka 14, Aleja Wojska Polskiego 11B, 11C, 11D) objętych projektem Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2020, Działalnie 4.3 Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków, Poddziałanie 4.3.2 Efektywność energetyczna w budynkach mieszkalnych, kształtowała się na poziomie 2,70 zł/m² - 2,85zł/m².

Stawka odpisu na fundusz remontowy dla budynków (Warszawska 21, Warszawska 27, 1-go Maja 15A) objętych projektem Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2020, Działalnie 4.3 Kompleksowa modernizacja

energetyczna budynków, Poddziałanie 4.3.2 Efektywność energetyczna w budynkach mieszkalnych, kształtowała się na poziomie 3,00 zł/m².
Stawka odpisu na fundusz remontowy dla budynków (Ogrodowa 4, 1-go Maja 17A) objętych projektem Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2020, Działalnie 4.3 Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków, Poddziałanie 4.3.2 Efektywność energetyczna w budynkach mieszkalnych, kształtowała się na poziomie 3,00 zł/m².
Stawka odpisu na fundusz remontowy dla budynków (Aleja Wojska Polskiego 11, 1-go Maja 23, 1-go Maja 34, Rataja 9) objętych projektem Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2020, Działalnie 4.3 Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków, Poddziałanie 4.3.2 Efektywność energetyczna w budynkach mieszkalnych, kształtowała się na poziomie 3,00 zł/m².
Zgodnie z Uchwałą Nr 13/2008 z dnia 14.11.2008r. Rady Nadzorczej w sprawie uchwalenia Regulaminu tworzenia i wykorzystywania funduszy remontowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa" w Nidzicy od 01.01.2009 roku odpis na fundusz remontowy za 1 m² p.u. lokalu uwzględnia odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni w wysokości 0,03 zł/m²

3.3 Centralne ogrzewanie.

Rozliczenie energii cieplnej odbywa się zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania". Regulamin określa, że okresem rozliczeniowym jest okres 01 września do 31 sierpnia roku następnego. Wpłacone przez użytkowników lokali zaliczki na poczet centralnego ogrzewania sezonu grzewczego 2019/2020 były rozliczane według wyparkowych podzielników kosztów (13 budynków), elektronicznych podzielników kosztów (6 budynków), bez opomiarowania (28 budynków). Energia cieplna do wszystkich budynków, z wyłączeniem budynków Mickiewicza 19 (kotłowania własna), Ogrodowa 1 (ogrzewanie gazowe), Traugutta 3 i Kościuszki 39 (ogrzewanie węglowe).

Koszy centralnego ogrzewania na dzień 31.08.2020 wynosiły 2 520 252,31 zł i w porównaniu do okresu grzewczego 2018/2019 były większe o 2,98%. W 2020 roku dokonano zwrotu poniesionych zaliczek dla naszych mieszkańców w wysokości 447 821,91 zł.
W okresie 2019/2020 zaliczki na centralne ogrzewanie utrzymywały się na poziomie 2,70– 3,40 zł/ m² w budynkach opomiarowanych, natomiast w budynkach nie opomiarowanych zaliczki kształtowały się na poziomie 2,80 – 4,80 zł/ m².

Koszty zakupu i dostawy ciepła uzależnione są od ilości zużytego ciepła, wielkości zamówionej mocy oraz cen i stawek opłat za ciepło.

O wyborze metody rozliczania kosztów centralnego ogrzewania decydują użytkownicy lokali na pisemny indywidualny wniosek użytkowników lokali w budynku. Spółdzielnia wprowadza w tym budynku dla wszystkich lokali zamienne rozliczanie opłat za energię cieplną do ogrzewania dla lokali mieszkalnych i użytkowych. W związku ze złożonymi wnioskami przez mieszkańców, zgodnych z „Regulaminem rozliczania kosztów centralnego ogrzewania" sezon grzewczy 2020/2021 na 28 budynkach będzie rozliczany bez opomiarowania (tj. bez podzielników).

3.4. Ciepła i zimna woda.

Spółdzielnia Mieszkaniowa nieustannie podejmowała i podejmuje szereg działań zmierzających do obniżenia wskazań zużycia wody przez wodomierze indywidualne i budynkowe. Zarząd Spółdzielni analizuje kwartalne zużycia wody. Całe nasze zasoby są wyposażone w wodomierze ze zdalnym odczytem. Występują lokale nie posiadające licznika wody i są rozliczne tzw. ryczałtem.

Problem występowania różnic w zużyciu wody jest złożony i dotyczy wszystkich Spółdzielni. Jego rozwiązanie nie zależy jedynie od kwestii technicznych, ale spore znaczenie ma tutaj ludzkie postępowanie. Zapewniamy, że Zarząd Spółdzielni ze swojej strony nadal podejmować będzie działania mające na celu ograniczenie strat wody do minimum.

	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał
niedobór wody	- 3,93 %	- 3,80%	- 3,75%	-4,09%

Zgodnie z Decyzją Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie została podwyższona cena za zaopatrzenie w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków. Taryfa została zatwierdzona na okres 3 lat, a jej wysokość będzie ulegała corocznej zmianie.

3.5. Konserwacja i utrzymanie zasobów.

W 2020 roku ramach zgłoszeń i usług świadczonych przez konserwatorów wykonywano m. in.:

- naprawę instalacji gazowej, wodno–kanalizacyjnej, budynkach łącznie z lokalami mieszkalnymi,
- urządzeń sanitarnych z wymianą zaworów termostatycznych na instalacji centralnego ogrzewania,
- odpowietrzanie i usuwanie przecieków na instalacji centralnego ogrzewania, wod.-kan,
- konserwację rozdzielaczy c.o. z wymianą cieknących zaworów,
- usuwanie usterek elektrycznych,
- naprawę stolarki okiennej i drzwiowej łącznie z konserwacją i wymianą samozamykaczy w przypadku ich uszkodzenia,
- drobne naprawy elewacji budynków,
- miejscowe naprawy pokrycia dachów i daszków wiatrołapów a także miejscowe naprawy pokrycia dachowego budynków,
- uzupełnienie brakujących (wydziobanych przez ptactwo) kratek wentylacyjnych ograniczających dostęp ptactwa do przestrzeni stropodachowej,
- wymianę bezpieczników głównych oraz w klatkach schodowych, wymianę włączników światła, żarówek itp.
- naprawę ławek przed budynkami,
- czyszczenie instalacji kanalizacyjnych w studzienkach rewizyjnych,
- porządkowanie terenów zielonych.

Ponadto, Spółdzielnia świadczyła usługi płatne użytkownikom lokali - zgodnie z obowiązującym *regulaminem.* W 2020 roku grupa konserwatorów wykonała 205 usług dla mieszkańców.

3.6. Realizacja funduszu remontowego.

Wykonanie prac remontowych w zasobach Spółdzielni przedstawia zestawienie obrazujące zakres i wykorzystanie środków finansowych funduszu remontowego.

Prace remontowe w 2020 roku prowadzone były wg zamierzeń wynikających z Planu Remontów na 2020 rok (uwzględniający korektę) zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Realizację robót powierzono Wykonawcom, których wybór następował zgodnie z obowiązującym „Regulaminem zasad i trybu przeprowadzania przetargów w Spółdzielni". Postępowania przetargowe poprzedzane były ogłaszane na bazie konkurencyjności na tablicach ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i klatkach schodowych tych budynków których dotyczyły prace remontowe. Część robót wskazanych w Planie została wykonana własną grupą.
Wydatki poniesione w 2020 roku na roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego wyniosły 3 283 533,06 zł.
Wpływy 2 568 594,98 zł, tj. 1 607 715,68 zł wpływy z odpisów lokali mieszkalnych na fundusz remontowy wynikający z wnoszonych comiesięcznych wpłat naliczonych w opłatach oraz 960 879,30 zł inne zwiększenia.
Kwota 945 603,11 zł stanowi kwotę refundacji kosztów poniesionych przy realizacji projektu pn. „Wzrost efektywności energetycznej budynków mieszkalnych SM Odbudowa poprzez ich kompleksową termomodernizację".

STAN FUNDUSZU REMONTOWEGO NA DZIEŃ 31.12.2020r.

l.p.	Wyszczególnienie	2020 rok
		Realizacja
1	2	3
I	**BILANS OTWARCIA**	**746 552,15**
II	**PRZYCHODY** **w tym** • naliczenie na 2020 rok • inne zwiększenia - w tym refundacja kosztów kwalifikowalnych z Urzędu Marszałkowskiego	**2 568 594,98** **1 607 715,68** **960 879,30** 945 603,11
III	**WYDATKI** kontynuacja robót termomodernizacja budynków z robotami towarzyszącymi: Warszawska 27, 1-go Maja 15A roboty termomodernizacyjne budynków Ogrodowa 4, 1-go Maja 17A roboty termomodernizacyjne budynków Aleja Wojska Polskiego 11, 1-go Maja 23, 1-go Maja 34, Rataja 9 remont pokrycia dachowego Traugutta 3 wykonanie dokumentacji projektowej instalacji ciepła woda użytkowa Kościelna 1, Kościelna 3, Kościelna 10, Kościelna 10A, Konopnickiej 13, Konopnickiej 14, Kościuszki 4, Kościuszki 5, Kościuszki 5A, Kościuszki 5B, Kościuszki 5C, Rataja 9, Warszawska 10	**3 283 533,06**

	dofinansowanie wymiany stolarki okiennej remonty nieprzewidziane (montaż zaworów regulacyjnych na pionach c.o., wymiana liczników c.o., montaż wyłączników ppoż. na budynkach, remonty kominów, wymiana fragmentów instalacji, wodnej, sanitarnej)	
IV	**STAN NA DZIEŃ 31 grudnia 2020**	**31 614,07**

Dodatni fundusz występuje na 22 nieruchomościach w kwocie 3 226 950,94 zł
Ujemny fundusz występuje na 10 nieruchomościach w kwocie - 3 195 336,87 zł
Przyjęcie tak szerokiego zakresu robót do wykonania było w pełni uzasadnione. Poza efektem energetycznym osiągnięto usunięcie przyczyn uciążliwych dla mieszkańców i niszczących budynki przecieków. Poprawiła się estetyka budynków i ich otoczenia, pozytywnie oceniana zarówno przez mieszkańców jak i inne osoby, spoza Spółdzielni. Wykonywanie tych prac rozdzielnie i w różnym czasie kosztowałoby drożej i łączyłoby się z częstszym występowaniem niedogodności dla mieszkańców.
Wpływy z odpisów lokali usługowych na fundusz remontowy wynikający z wnoszonych comiesięcznych wpłat naliczonych wyniosły 56 881,81 zł. Wydatki poniesione na roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego wyniosły 41 180,25 zł.
Wpływy z odpisów garaży na fundusz remontowy wynikający z wnoszonych comiesięcznych wpłat naliczonych wyniosły 13 036,92 zł. Poniesiono wydatki na roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego w kwocie 504,14 zł.

Potrzeby w zakresie remontów są ogromne. Wszystkie prace remontowe wykonywane są w ramach własnych środków. Na realizację prac remontowych spółdzielnia nie zaciągnęła zobowiązań w formie kredytu, pożyczek.

IV. INFORMACJA O PRZEPROWADZONYCH KONTROLACH

Działalność Spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na zadaniach określonych przez właściwe statutowo organy samorządowe Spółdzielni, sformułowanych w rocznym planie gospodarczym Spółdzielni. Celem była możliwie najpełniejsza realizacja założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi, jak również bieżące przestrzeganie przepisów, a także poddanie się obowiązkowym kontrolom.

W dniu 07.07.2020r. Spółdzielnia została poddana kontroli przez Ekologiczny Związek Gmin „Działdowszczyzna" w Działdowie w zakresie przestrzegania segregacji odpadów przez mieszkańców Spółdzielni. Przeprowadzona kontrola nie wykazała żadnych nieprawidłowości.

W okresie 07.07.2020-28.08.2020 roku przeprowadzono lustrację pełną Spółdzielni przez Warmińsko-Mazurski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie za okres 01.01.2017-31.12.2019.

W dniu 15.09.2020 roku w Spółdzielni została przeprowadzona kontrola przez Komendę Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Nidzicy w zakresie przestrzegania przepisów przeciwpożarowych na budynku wielorodzinnym przy ul. Kościelnej 10 w Nidzicy.

W dniu 16.09.2020 roku w Spółdzielni została przeprowadzona kontrola przez Komendę Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Nidzicy w zakresie przestrzegania przepisów przeciwpożarowych na budynku wielorodzinnym przy ul. Kościelnej 10A w Nidzicy.

W dniu 01.10.2020 roku w Spółdzielni została przeprowadzona kontrola przez Państwową Inspekcję Pracy, Inspektora Pracy Okręgowego Inspektoratu Pracy w Olsztynie w zakresie prawa pracy w tym bhp, a w szczególności ocena stosowania środków ograniczających ryzyko zakażenia wirusem SARS-COV-2. Przeprowadzona kontrola nie wykazała nieprawidłowości.

W dniu 13.10.2020 roku w Spółdzielni została przeprowadzona kontrola przez Komendę Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Nidzicy w zakresie przestrzegania przepisów przeciwpożarowych na budynku wielorodzinnym przy ul. Kościelnej 1 i Kościelnej 3 w Nidzicy.

W 2020 roku projekt Nr RPWM.04.03.02-28-0007/16 pn. „Wzrost efektywności energetycznej budynków mieszkalnych SM Odbudowa poprzez kompleksową termomodernizację" zgodnie z Umową z dnia 28.12.2017 roku został rozliczony.

V. FINANSE SPÓŁDZIELNI

Sprawozdanie finansowe za 2020 rok obejmuje:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2020, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 20 932 148,03 zł
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 01 stycznia 2020 do dnia 31 grudnia 2020 wykazujący zysk netto w kwocie 341 636,78 zł
- informację dodatkową, zawierającą dodatkowe informacje i objaśnienia.

Podstawowe dane finansowe wg stanu na 31.12.2020:

• **wartość aktywów trwałych bilansu** –	14 239 852,96 zł
w tym:	
- wartości niematerialne i prawne -	21 331,65 zł
- rzeczowe aktywa trwałe –	14 218 455,16 zł
- należności długoterminowe –	0,00 zł
- inwestycje długoterminowe –	66,15 zł
- długoterminowe rozliczenia międzyokresowe -	0,00 zł
• **wartość aktywów obrotowych** –	6 680 535,54 zł
z tego:	
- zapasy – w tym materiały	41 519,74 zł
- należności krótkoterminowe –	602 708,78 zł
- inwestycje krótkoterminowe –	2 535 792,68 zł
- rozliczenia międzyokresowe (krótkoterminowe) –	3 500 514,34 zł
• **wartość kapitałów w pasywach bilansu** –	15 430 749,72 zł
w tym	
- zysk netto –	341 636,78 zł

- **zobowiązania i rezerwy na zobowiązania –** 5 501 398,31 zł

w tym:	
- rezerwy na zobowiązania –	0,00 zł
- zobowiązania długoterminowe –	290 592,13 zł
- zobowiązania krótkoterminowe –	4 754 968,66 zł
w tym:	
- zobowiązania krótkoterminowe wobec kontrahentów –	597 728,80 zł
- z tytułu podatków -	19 986,00 zł
- inne –	103 986,16 zł
- zobow. wobec uprawn. GZM, lok. użytkowe (nadpłaty) -	184 994,94 zł
- fundusze specjalne –	3 848 272,76 zł
- rozliczenia międzyokresowe –	455 837,52 zł

W wyniku porównania wielkości aktywów i pasywów na ostatni dzień roku 2020 i na ten sam dzień roku ubiegłego (2019), stwierdza się zwiększenie sumy bilansowej o 0,723%.

Wartość aktywów trwałych zmniejszyła się o 347 809,34 zł, co spowodowało spadek tych aktywów o 2,38%.
Aktywa obrotowe, w porównaniu z ich stanem na ostatni dzień 2019 roku, wzrosły o 500 677,74 zł tj. 8,10 % w tym:
- stan zapasów magazynowych zwiększył się o 6 783,27 zł, tj. 19,53%
- należności krótkoterminowe zmniejszyły się o 53 465,40 zł, tj. 8,15%
- stan inwestycji krótkoterminowych zmniejszył się o 700 506,52 zł, tj. 21,65%
- stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych zwiększył się o 1 247 866,39 zł co spowodowane było wzrostem wartości ujemnego salda funduszu remontowego (prace termomodernizacyjne budynków Kościelna 10, 10 A, Al. Woj. Polskiego 11B, 11C, 11D, Konopnickiej 14 – zakończenie zadań z 2018 i 2019 roku, jak również kontynuacja prac przy ul. Warszawskiej 21, Warszawskiej 27, 1-go Maja 15A, a także 1-go Maja 17A i Ogrodowa 4, ul. Rataja 9, 1-go Maja 23, 1-go Maja 34 i Al. Wojska Polskiego 11).
Rachunek zysków i strat został sporządzony wg wariantu porównawczego.
Zysk brutto na działalności gospodarczej Spółdzielni stanowi kwotę 430 497,78 zł po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 88 861,00 zł zysk netto na 31.12.2020 rok wynosi **341 636,78 zł.** W porównaniu do roku 2019 wynik netto do podziału za rok 2020 wzrósł o 27 745,51 zł tj. 8,84%.

Osiągnięty za 2020 rok wskaźnik bieżącej płynności finansowej wynosi 1,41. Wskaźnik płynności finansowej świadczy o dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni i pozwala na bezpieczne prowadzenie polityki finansowej. Wskaźnik ten jest korzystny i wskazuje na stabilność finansową Spółdzielni.

Jednym z podstawowych obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych jest ponoszenie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem poprzez wnoszenie comiesięcznych opłat.

Spółdzielnia w celu obniżenia skutków niewywiązywania się poprzez użytkowników lokali z tych obowiązków wdrożyła wszelkie dostępne i zgodne z prawem procedury windykacyjne.

W minionym roku, w ramach działań windykacyjnych prowadzonych na podstawie „Regulaminu postępowania przy windykacji należności", wykonaliśmy następujące działania:
- wysłano 694 szt. wezwań do zapłaty do lokali mieszkalnych i 45 szt. do lokali usługowych,
- skierowano do sądu 12 pozwów o zapłatę,

- zakończono postępowanie egzekucyjne poprzez sprzedaż ograniczonego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
- zakończono postępowanie egzekucyjne w przedmiocie opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego,
- na wniosek dłużników zawarto 6 Ugód na ratalną spłatę zadłużenia.

Nieodzownym elementem pomocy finansowej dla użytkowników lokali mieszkalnych są dodatki mieszkaniowe. Zasady i tryb przyznawania dodatków mieszkaniowych oraz ustalanie ich wysokości określa Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych. Podczas indywidualnych rozmów z użytkownikami lokali, którzy zalegają w opłatach czynszowych wielokrotnie proponowano składanie wniosków o przyznanie dodatków mieszkaniowych. W związku z tym z pomocy „Państwa" w 2020 r. skorzystało 687 osób. Na mocy decyzji wpłacono na konto Spółdzielni kwotę 107 636,69 zł. Średnio z dodatku mieszkaniowego korzystało 57 osób miesięcznie, stanowi to 1,54 % do naliczeń rocznych i 1,53 % ogólnej kwoty wpłat. W porównaniu do 2019 roku dodatki mieszkaniowe zwiększyły się o 7.315,40 zł.

Spółdzielnia wniosła do Sądu wniosek o wszczęcie postępowania o ustalenie spadkobierców. To długotrwała i skomplikowana procedura, a zadłużenie tych nieustalonych lub potencjalnych spadkobierców na dzień 31.12.2020 wynosiło 41 092,05 zł.

Statystyka należności ogółem z tytułu zadłużenia użytkowników lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości przedstawia poniższa tabela:

Lp.	okres	**Liczba zadłużonych lokali mieszkalnych, kwota zadłużenia na 31.12.2019**		**Liczba zadłużonych lokali mieszkalnych, kwota zadłużenia na 31.12.2020**	
		Liczba lokali mieszkalnych	Kwota zadłużenia	Liczba lokali mieszkalnych	Kwota zadłużenia
1	Poniżej 1 m-ca	370	39 796,25	424	46 757,80
2	1-3m-ce	85	48 847,23	94	60 617,98
3	3-6 m-ce	20	31 933,89	24	37 375,72
4	6-9 m-cy	12	29 777,03	5	14 484,35
5	9-12 m-cy	4	15 088,95	1	2 916,72
6	Powyżej12 m-cy	18	254 079,65	16	216 430,16
	razem	**509**	**419 523,00**	**564**	**378 582,73**

Zadłużenie z tytułu opłat za garaż na 31.12.2020 wynosi 6 623,81 zł, w stosunku do analogicznego okresu zwiększyło się o 26,36%
W porównaniu ze stanem na koniec 2019 roku wskaźnik zaległości na koniec 2020 roku zmniejszył się o 17,27% .

Wysokość należności z tytułu zadłużenia w opłatach za lokale usługowe na dzień 31.12.2020r wynosiła 170 839,85 zł. Zgodnie z Uchwałą Nr 3/2020 z dnia 02.04.2020r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Odbudowa" w Nidzicy w sprawie „Określenia zasad sposobu spłaty i rozkładania na raty należności pieniężnych z tytułu zapłaty czynszu najmu za lokale usługowe stanowiące własność Spółdzielni w związku z ogłoszeniem stanu epidemii" Najemcy mają możliwość rozłożenia na raty należności w 60% wysokości czynszu.

Odzyskiwanie należności od dłużników jest procesem trudnym, jak i długotrwałym, dlatego pozytywne wyniki prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych będzie można

dostrzec w dłuższym okresie czasu. Nadal będziemy kierować do sądu wnioski o eksmisję przeciwko lokatorom uporczywie uchylających się od opłat.

Przyczyny zadłużeń są praktycznie znane i w znacznej mierze wynikają z ubóstwa części społeczeństwa, lecz są też jednostki, które w lekceważący sposób z poczucia bezkarności zalegają z opłatami.

VI. PODSUMOWANIE

Zgodnie z Ustawą z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych Spółdzielnia złożyła wniosek o zwolnienie z opłacania należności z tytułu składek ZUS za okres 3 miesięcy (tj. marzec, kwiecień, maj). Na podstawie decyzji Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Spółdzielni została udzielona pomoc publiczna w kwocie 41 579,12 zł.

W 2020 roku zrealizowano projekt „Wdrożenie rozwiązań TIK w Spółdzielni Mieszkaniowej Odbudowa" zgodnie z Umową o dofinansowanie z Warmińsko-Mazurską Agencją Rozwoju Regionalnego S.A. w Olsztynie. Komplet dokumentów został przedłożony do płatności końcowej.

W 2020 roku złożono wniosek o płatność końcową zrealizowanego projektu pn. **„Wzrost efektywności energetycznej budynków mieszkalnych SM Odbudowa poprzez ich kompleksową termomodernizację" (Kościelna 10, Kościelna 10A, Aleja Wojska Polskiego 11B, Aleja Wojska Polskiego 11C, Aleja Wojska Polskiego 11D, Konopnickiej 14)** złożonego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Warmia i Mazury na lata 2014-2020, działanie 4.3 Kompleksowa modernizacja energetyczna budynków, został weryfikowany poprawnie.

Zarząd zrealizował Uchwałę Nr 7/2020 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 27.08.2020 roku, dokonano wymiany wodomierzy z zachowaniem istniejącego modułu radiowego z dofinansowaniem do jednego wodomierza.

Zarząd odbył spotkania z mieszkańcami budynków (Kościelna 1, Kościelna 3, Kościuszki 4, Kościuszki 5, Kościuszki 5A, Kościuszki 5B, Kościuszki 5C, Rataja 9, Warszawka 10) w sprawie likwidacji piecyków gazowych i wykonania instalacji ciepłej wody użytkowej. Na spotkaniach został przedstawiony zakres prac oraz sposób finansowania. W każdym ze spotkań uczestniczyli Członkowie Rady Nadzorczej.

Zarząd współpracuje z Dzielnicowymi obsługującymi rewiry, w których znajdują się nasze zasoby.

Informacja o podpisach złożonych na pliku XML sprawozdania finansowego

data podpisu	osoba podpisująca
2021-04-30 13:21:02	Aneta Kucińska
2021-04-30 13:23:50	Joanna Szczepkowska
2021-04-30 13:33:41	Mariusz Ireneusz Arcyz