

S P R A W O Z D A N I E Z A R Z A D U

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„DŁUGIE OGRODY” w G D A Ń S K U**

za 2019 rok

GDAŃSK, CZERWIEC 2020

I. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNO-SAMORZĄDOWA

1. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni

Spółdzielnia realizowała swoje zadania przy ilości **22,80 etatów (w tym 12,92 etatów pracowników umysłowych i 9,88 etatów pracowników fizycznych)** zatwierdzonych uchwałami Rady Nadzorczej nr 14/IX/2018 z dnia 20.12.2018 roku i 4/IX/2019 z dnia 28.03.2019 r. (plan 23,34).

Taka ilość etatów i zatrudnionych pracowników zapewniła (przy dużym wysiłku i nakładzie sił pracowników) prawidłowe wykonywanie i realizację nałożonych zadań gospodarczych jak też zapewniła pełną obsługę członków i mieszkańców.

1. Organizacja samorządowa

Walne Zgromadzenie

Organem samorządowym o randze ustawowej jest Walne Zgromadzenie, które odbyło się 26 czerwca 2019 r. i wzięło w nim udział **42** członków Spółdzielni i 2 pełnomocników co stanowi **7,56 %** uprawnionych członków Spółdzielni (**582**).

Odbyte zebranie miało charakter sprawozdawczo - wyborczy.

Na zebraniu wpłynął jeden wniosek dotyczący spotkań Zarządu 1 raz do roku z lokatorami nieruchomości - przegłosowany jednogłośnie „za”.

Na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 26 czerwca 2019 r. przyjęto sprawozdanie Rady Nadzorczej i zatwierdzono roczne sprawozdanie Zarządu z działalności oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2018. Walne zgromadzenie zostało zapoznane z przebiegiem i wnioskami z lustracji pełnej za lata 2015 do 2017 i problemowej- z działalności działu technicznego za okres od 15.06.2017r do 31.07.2018 r. Również członkom Zarządu Spółdzielni udzielono absolutorium a także przyjęte zostały zmiany w Statucie wynikające z nowelizacji Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zmian w Prawie Spółdzielczym. Dokonano wyboru Rady Nadzorczej na kadencję od 26 czerwca 2019 do czerwca 2022r.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie:

- przyjęcia wniosków i zaleceń z lustracji pełnej i problemowej Spółdzielni
- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2018,
- zatwierdzenia sprawozdania rocznego i sprawozdania finansowego za 2018 rok
- zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2018 rok,
- pokrycia straty bilansowej za rok 2018,
- udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Bogdanowi Wołoszka,
- udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Barbarze Konopka
- udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Kierownikowi GDT- Ewie Kuniewicz
- przyjęcia poprawek do Statutu Spółdzielni,
- ustalenia składu ilości członków Rady Nadzorczej na kadencję 26.06.2019 - 06.2022,
- porządkowa potwierdzająca wybór Rady Nadzorczej na kadencję 26.06.2019 do 06.2022

Rada Nadzorcza

Rok 2019 był trzecim rokiem działalności Rady Nadzorczej bieżącej kadencji rozpoczętej po wyborze w czerwcu 2016 roku (na kadencję czerwiec 2016 – czerwiec 2019) oraz pierwszym rokiem kadencji nowej Rady Nadzorczej Wybranej przez Walne Zgromadzenie na posiedzeniu w dniu 26.06.2019 r.

Członkowie Rady Nadzorczej brali czynny udział w pracach komisji problemowych przyczyniając się do rozstrzygnięcia wielu zagadnień w działalności Spółdzielni poprzez:

- bieżącą kontrolę całokształtu działalności Spółdzielni,
- opiniowanie i zatwierdzanie planów gospodarczo finansowych,
- opiniowanie i zatwierdzanie planów remontów i konserwacji,
- czynny udział w windykacji zaległości czynszowych,
- kontrolę stanu technicznego nieruchomości SM
- opracowanie i nowelizację Statutu i regulaminów z niego wynikających,
- udział w komisjach przetargowych,
- nadzorowanie racjonalnego wydatkowania funduszy celowych Spółdzielni.

Zarząd

Funkcję kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni pełnił Zarząd w składzie 2-osobowym tj. Prezesa Bogdana Wołoszka oraz Członka Zarządu, Kierownika GDT- Ewy Kuniewicz od 01.01. do 31.03 a od 16.08 do końca 2019 roku w składzie 3 osobowym (Prezes Bogdan Wołoszka oraz Członek Zarządu, Kierownik Gdańskiego Domu Turystycznego - Ewa Kuniewicz i Członek Zarządu ds. techniczno - eksploatacyjnych - Danuta Grzywacz). Działalność Zarządu przebiegała zgodnie z „Regulaminem Pracy Zarządu”, a jej wyrazem były decyzje podejmowane w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu Spółdzielni. Podejmowanie decyzji odbywało się kolegialnie na posiedzeniach Zarządu, których w roku 2019 odbyło się 14. Zarząd podjął 11 uchwał.

Tematami w bieżącej pracy Zarządu Spółdzielni w roku 2019 były między innymi sprawy:

- kontynuacji robót remontowych według stopnia pilności potrzeb,
- utrzymanie dyscypliny i płynności finansowej Spółdzielni,
- racjonalizacji wydatków i ograniczania kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych oraz kosztów własnych Spółdzielni w tym: energii cieplnej, zużycia wody, energii elektrycznej,
- rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, energii elektrycznej i podgrzania wody oraz rozliczania kosztów zużycia zimnej wody,
- członkowsko – mieszkaniowe, przekształceń lokali oraz meldunkowe,
- związane z utrzymaniem porządku na terenie osiedla ,
- związane z zagospodarowaniem terenów oraz wynajmem i dzierżawą lokali użytkowych, jak również cesji praw i obowiązków wynikających z umów najmu lokali
- związane z negocjowaniem umów ,
- związane z realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- realizacją wniosków z Walnego Zgromadzenia,
- dotyczące sprawozdawczości Zarządu za okresy roczne i kwartalne oraz bilansu Spółdzielni,
- dotyczące planowania rzeczowo – finansowego,
- dotyczące przebiegu i realizacji prac remontowych, konserwacyjnych i awaryjnych,
- dotyczących windykacji zadłużeń i postępowań ugodowych

- działalnością gospodarczą Spółdzielni, w tym pracą GDT oraz problemami z tą działalnością związanymi,
- realizacją wniosków pokontrolnych :
 - a) polustracyjnych
 - b) po kontroli ppoz. dotyczącej GDT .

II. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

SPRAWOZDANIE DZIAŁU CZŁONKOWSKIEGO NA 31.12.2019r.

I.	Stan członków na 31.12.2019r.		
	ogółem	-	<u>613</u>
II.	Ilość mieszkań na 31.12.2019r.	-	<u>528</u>
	własnościowe	-	307
	odrębna własność	-	207
	umowy najmu	-	9
	lokale socjalne	-	5

			528
			100%

III. Odrębna własność na 31.12.2019 r.

Na 31.12.2019 r. przekształcono w odrębną własność 207 mieszkań.

IV. Na 31.12.2019 r. założonych jest 300 ksiąg wieczystych.

V. Sprawy eksmisyjne, licytacje na dzień 31.12.2019r.

Na drodze postępowania komorniczego – 4 licytacje z prawa własności

VI. Członkowie wykluczeni w 2019r. – 1

Członkowie wykreśleni (uchwałą Rady Nadzorczej) – 0 osób

III. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI

Sprawozdanie zawiera informacje dotyczące następujących tematów:

- A. Stan zasobów Spółdzielni na 31.12.2019 r.
- B. Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółdzielni w 2019 r.
- C. Informacja o wynikach ekonomicznych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności gospodarczej opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych wraz z tabelami analitycznymi stanowiącymi załączniki do niniejszego sprawozdania - według poniższego wykazu:
 - Załącznik nr 1 - Wynik finansowy za 2019 r.
 - Załącznik nr 2 - Zestawienie przychodów i kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych za 2019 r.
 - Załącznik nr 3 - Budżet mediów GZM stan na dzień 31.12. 2019 r.
 - Załącznik nr 4 - Koszty i przychody działalności gospodarczej w 2019 r.
 - Załącznik nr 5 - Koszty zarządzania i konserwatora w 2019 r.
 - Załącznik nr 6 - Zatrudnienie i płace za 2019 r.
 - Załącznik nr 7 – Przychody, koszty oraz stany funduszu remontowego w 2019 r. i Zestawienie wydatków z funduszu remontowego w 2019 roku.
- D. Informacje dodatkowe – należności i zobowiązania:
 - Załącznik nr 8 – Zestawienie sald należności i zobowiązań na dzień 31.12.2019 r.
 - Załącznik nr 9 - Środki pieniężne Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” w Gdańsku – stan na 31.12.2019 r.
 - Załącznik nr 10 - Zestawienie zaległości w opłatach na dzień 31.12.2019 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

A. Stan Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r.

Zasoby mieszkaniowe i pozostałe związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi przedstawia poniższa tabela :

Tabela nr 1
Zasoby administrowane przez Spółdzielnię w/g stanu na 31.12.2019 r.

Lp	Treść	Ogółem	W tym					
			Chłodna 1	Długie Ogrody 22,24,26	Reformacka 19	Taborowa 1	Żeromskiego 1	Rzęsna 1, 1A
1	Ilość budynków mieszkalnych	8	1	3	1	1	1	1
1a	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	25 364,59 m ²	3 960,00 m ²	11 880,00 m ²	1 709,75 m ²	3 110,80 m ²	1 415,52 m ²	3 288,52 m ²
2	Zamieszkałych osób	1 083	181	497	63	123	57	162
3	Członkowie S-ni razem	501	87	254	24	39	24	73
4	Nie członkowie	23	1	9	0	1	0	12
5	Ilość lokali mieszkalnych	528	88	263	24	40	24	89
5a	W tym - prawa własności	307	57	156	7	21	6	60
	- pow. użytk. lok. własn.	14 213,99 m ²	2 507,60 m ²	7 032,20 m ²	486,40 m ²	1 585,81 m ²	357,24 m ²	2 244,74 m ²
5b	- lokatorskie prawo	-	-	-	-	-	-	-
	- pow. użytk. l. lokatorskich	0,00 m ²	-	-	-	-	-	-
5c	- odrębne własności	207	30	105	17	19	18	18
	- pow. użytkowa odrębnych własności	10 648,72 m ²	1 392,80 m ²	4 766,60 m ²	1 223,35 m ²	1 524,99 m ²	1 058,28 m ²	682,70 m ²
5d	- lokale w najmie	9	1	2	-	-	-	6
	- pow. lokale w najmie	390,00 m ²	59,60 m ²	81,20 m ²	-	-	-	249,20 m ²
5e	lokale socjalne	5	-	-	-	-	-	5
	pow. użytkowa lokali socjalnych	111,88 m ²	-	-	-	-	-	111,88 m ²
6	Ilość budynków niemieszkalnych	1	-	-	-	-	-	1
	pow. użytkowa GDT	6 393,91 m ²	-	-	-	-	-	6 393,91 m ²
7	Ilość lok. użytkowych	13	-	-	-	-	10	3
7a	powierzchnia lokali użytkowych	1 207,63 m ²	-	-	156,66 m ²	-	501,88 m ²	549,09 m ²
8	Powierzchnia gruntów w użytkowaniu wieczystym S-ni	7 907,03 m ²	123,00 m ²	-	841,03 m ²	-	-	6 943,00 m ²
8a	Wartość prawa użytkowni wieczystego(netto)	25 651,30 zł	1 315,01 zł	-	4 876,82 zł	-	-	19 459,47 zł
9	Grunty własne	14 874,35 m ²	1 883,09 m ²	5 591,40 m ²	-	1 954,19 m ²	996,57 m ²	4 449,10 m ²
9a	Wartość gruntów własnych	363 756,30 zł	7 155,91 zł	21 680,97 zł	-	327 556,42 zł	4 309,68 zł	3 053,32 zł

B. Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółdzielni w 2019 r.

- 1/ Przyjęcie i podpisanie projektu Planu Finansowo-Gospodarczego i Planu Prac Remontowych na 2019 rok.
 - 2/ Przyjęcie sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2018 rok.
 - 3/ Zwołanie i przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
 - 4/ Wykonywanie prac remontowych w budynkach mieszkalnych za łączną kwotę 1 391 107,32 zł.
 - 5/ Wykonanie prac remontowych w GDT - koszty 2019 roku na łączną kwotę 268 831,40 zł.
 - 6/ W 2019 roku ustanowiono 1 odrębną własność lokalu mieszkalnego.
- Razem do 31.XII.2019 r. ustanowiono 207 odrębnych własności.
Na dzień 31.12.2019 roku łączna powierzchnia odrębnych własności lokali mieszkalnych wynosi:
10 648,72 m², co stanowi 42,0% ogólnej powierzchni lokali mieszkalnych.

C. Informacja o wynikach ekonomicznych z działalności Spółdzielni za 2019 r.

Podstawa prawna prowadzonych ksiąg rachunkowych:

- Ustawa z dnia 29.09.1994r o rachunkowości (j.t. Dz.U. z 2019 r. poz. 351 z późn. zmianami)
 - Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zmianami)
 - Ustawa z 16 września 1982r Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U z 2017r poz. 1560 z późn. zmianami)
 - Statut Spółdzielni (tekst jednolity) uwzględniający zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 27 czerwca 2018 roku.
- Zmiany do statutu zarejestrowano przez Sąd Rejonowy w Gdańsku w dniu 31.10.2018 roku – sygn. akt GD.VII NS-REJ. KRS 015503/18/095
- Zakładowy Plan Kont obowiązujący od 01.01.2016r - Uchwała Zarządu nr 14/2016 z dnia 05.12.2016 r. ze zmianami.
 - Plan finansowo-gospodarczy na 2019 rok – zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej S.M. „Długie Ogrody” w Gdańsku nr 1/IX/2019 r. z dnia 24.01.2019 roku.

W roku sprawozdawczym działalność Spółdzielni dotyczyła głównie administrowania zasobami mieszkaniowymi w zakresie ich eksploatacji i utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym oraz świadczenia usług w zakresie noclegów i usług towarzyszących wykonywanych przez Gdański Dom Turystyczny.

Na eksploatacji lokali mieszkalnych w 2019 roku uzyskano „persaldo” wynik ujemny, tj. nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie: 201 437,78 zł.

Na pozostałej działalności (opodatkowanej PDOP) uzyskano wynik ujemny (stratę) w kwocie: 186 960,06 zł.

Dane dotyczące wyniku finansowego za 2019 rok przedstawia tabela nr 2 stanowiąca załącznik nr 1 do sprawozdania :

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Załącznik nr 1

Wynik finansowy za 2019 rok

w PLN Tabela nr 2

Nazwa	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja lokali mieszkalnych (działalność bezwynikowa)			
Eksploatacja lokali mieszkalnych	1 051 540,29	1 252 978,07	-201 437,78
Fundusz remontowy	424 188,42	424 188,42	0,00
Media (CO, CWU, ZW, energia elektr., gaz)	1 829 343,12	1 829 343,12	0,00
Razem	3 305 071,83	3 506 509,61	-201 437,78
Koszty i przychody działalności gospodarczej (działalność wynikowa)			
Gdański Dom Turystyczny	2 751 881,78	2 978 228,15	-226 346,37
Lokale użytkowe w nieruchomości na ul. Żeromskiego w Gdańsku	148 691,84	126 160,56	22 531,28
Pozostała działalność gospodarcza	34 846,71	17 991,68	16 855,03
Razem	2 935 420,33	3 122 380,39	-186 960,06
Koszty i przychody z pozostałej działalności finansowo-operacyjnej			
Przychody i koszty finansowe	30 831,43	4 896,82	25 934,61
w tym związane ze sprzedażą zwolnioną z podatku dochodowego	14 013,38	2 225,68	11 787,70
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	89 676,25	87 322,37	2 353,88
w tym związane ze sprzedażą zwolnioną z podatku dochodowego	66 305,86	81 145,13	-14 839,27
Razem	120 507,68	92 219,19	28 288,49
w tym związane ze sprzedażą zwolnioną z podatku dochodowego	80 319,24	83 370,81	-3 051,57
Ogółem koszty i przychody z tytułów innych niż eksploatacja lokali mieszkalnych i nieruch.	3 055 928,01	3 214 599,58	-158 671,57
Podatek dochodowy od osób prawnych			6,00
STRATA na działalności Spółdzielni			-158 677,57

Poniżej jej omówienie :

1/ Eksploatacja lokali mieszkalnych (działalność rozliczana „bezwynikowo”) uzyskano nadwyżkę kosztów nad dochodami w/g wyliczenia:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

przychody.....	3 305 071,83 zł
koszty.....	3 506 509,61 zł,
<i>w tym narzut kosztów zarządzania i konserwatora: 523 823,29 zł</i>	
przychody – koszty =	(-) 201 437,78 zł

2/ Działalność gospodarcza (działalności wynikowa) wykazuje stratę w/g wyliczenia:

przychody.....	2 935 420,33 zł
koszty.....	3 122 380,39 zł,
<i>w tym narzut kosztów zarządzania i konserwatora: 464 389,50 zł</i>	
przychody – koszty =	(-) 186 960,06 zł

3/ Działalność finansowa uzyskano wynik dodatni (dochód) w/g wyliczenia:

przychody.....	30 831,43 zł
koszty.....	4 896,82 zł
<i>w tym narzut kosztów zarządzania i konserwatora: 4 896,82 zł</i>	
przychody – koszty =	25 934,61 zł

w tym wynik dotyczący:

- *działalności zwolnionej z PDOP* 11 787,70 zł
- *działalności opodatkowanej PDOP* 14 146,91 zł

4/ Pozostała działalność operacyjna uzyskano wynik dodatni (dochód) w/g wyliczenia:

przychody.....	89 676,25 zł
koszty.....	87 322,37 zł,
<i>w tym narzut kosztów zarządzania i konserwatora: 14 246,78 zł</i>	
przychody – koszty =	2 353,88 zł

w tym wynik dotyczący:

- *strata na działalności zwolnionej z PDOP*(-) 14 842,16 zł
- *dochód na działalności opodatkowanej PDOP* 17 196,04 zł

5/ Wynik działalności Spółdzielni (bez eksploatacji lokali mieszkalnych):

przychody.....	3 055 928,01 zł
koszty.....	3 214 599,58 zł
przychody – koszty = strata w kwocie:	(-) 158 671,57 zł.

Zryczałtowany podatek dochodowy od dywidendy w kwocie 6,00 zł.

Ujemny wynik (tj. nadwyżka kosztów nad przychodami) na eksploatacja lokali mieszkalnych obejmujący wyłącznie przychody i koszty 2019r, wynoszący „persaldo” 201 437,78 zł jest mniej korzystny od zaplanowanego (plan zakładał ujemny wynik w kwocie: 179 114,00 zł).

Pamiętać należy, że nadwyżka kosztów nad przychodami na tzw. „GZM” narastająco za lata 2010 -2019 wynosi „persaldo”: 553 854,66 zł (w tym kwota 331 689,71 zł do pokrycia zyskiem lat przyszłych na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia).

Strata na działalności Spółdzielni (działalności gospodarczej i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej) wyniosła w 2019 roku: (-) 158 677,57 zł . Plan na ten rok zakładał uzyskanie zysku netto w kwocie 82 020,00 zł.

OMÓWIENIE ANALITYCZNE :

C.1. Eksploatacja lokali mieszkalnych (bez mediów).

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Dane analityczne dotyczące kosztów i przychodów eksploatacji lokali mieszkalnych (bez mediów) za 2019 r. przedstawia tabela nr 3 stanowiąca załącznik nr 2 do sprawozdania.

Zestawienie przychodów i kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych za 2019 r.

Tabela nr 3

Lp	Nazwa	Plan 2019	Wykonanie 2019	W tym nieruchomości:					
				Chłodna 1	D. Ogrody 22-26	Reformacka 19	Taborowa 1	Żeromskiego 1	Rzęsna 1-1a
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
KOSZTY EKSPLOATACJI LOKALI MIESZKALNYCH									
A	Koszty eksploat.	146 674	24 756,24	2 695,39	10 849,65	944,92	3 864,77	2 426,89	3 974,62
1	ubezpieczenia	13 170	13 106,61	2 014,66	6 064,94	854,65	1 625,03	775,73	1 771,60
2	tereny zielone	126 000	2 818,80	0,00	270,00	0,00	388,80	756,00	1 404,00
3	pozostałe materiały	7 504	8 830,83	680,73	4 514,71	90,27	1 850,94	895,16	799,02
B	Oplaty obligatoryjne	24 747	24 721,19	3 766,82	9 631,86	1 717,92	2 448,25	653,88	6 502,46
1	podatek od nieruchomości	23 347	23 347,07	3 443,18	9 631,86	780,36	2 448,25	653,88	6 389,54
2	użytk. wieczyste	1 400	1 374,12	323,64	0,00	937,56	0,00	0,00	112,92
C	Koszty usług	557 238	679 677,35	94 882,70	364 891,66	32 824,22	57 433,78	25 459,95	104 185,04
1	monitoring	52 200	62 609,65	12 085,00	38 855,00	0,00	0,00	0,00	11 669,65
2	usługi pozostałe	20 000	36 370,25	1 638,83	11 833,26	606,11	2 618,54	171,95	19 501,56
3	sprzątanie GZM	247 338	244 870,61	36 297,46	107 590,18	17 657,58	32 002,44	12 920,64	38 402,31
4	naprawy, przeglądy	50 000	140 505,02	8 223,05	104 514,55	5 069,95	6 019,61	4 430,34	12 247,52
5	wywóz nieczystości	134 000	131 242,92	20 476,60	61 451,35	9 027,48	16 022,52	7 473,96	16 791,01
6	konserwacja dźwigów	38 000	48 908,82	14 030,33	34 878,49	0,00	0,00	0,00	0,00
7	konserwacja anten	3 400	3 375,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 375,78
8	konserw. domofonów	12 300	11 794,30	2 131,43	5 768,83	463,10	770,67	463,06	2 197,21
D	Koszty zarządzania	508 766	523 823,29	82 143,27	246 429,81	35 465,77	64 528,10	29 362,49	65 893,85
E	RAZEM (A,B,C,D)	1 237 425	1 252 978,07	183 488,18	631 802,98	70 952,83	128 274,90	57 903,21	180 555,97
F	Odpis na FR	394 842	424 188,42	66 608,96	199 861,71	28 723,78	52 262,56	23 780,48	52 950,93
G	OGÓŁEM (A,B,C,D,F)	1 632 267	1 677 166,49	250 097,14	831 664,69	99 676,61	180 537,46	81 683,69	233 506,90
PRZYCHODY EKSPLOATACJI LOKALI MIESZKALNYCH									
1	eksploatacja i konserwacja	773 743	756 176,03	123 774,00	335 901,00	53 344,28	92 185,40	40 767,36	110 203,99
2	podatek od nieruchomości	23 347	23 084,80	3 389,04	9 690,45	780,36	2 449,20	653,99	6 121,76
3	użytk. wieczyste	1 400	1 603,33	478,32	0,00	1 039,07	0,00	0,00	85,94
4	monitoring	52 200	51 960,00	10 560,00	31 560,00	0,00	0,00	0,00	9 840,00
5	wywóz nieczystości	134 000	130 803,24	20 502,96	61 443,92	9 027,12	16 022,64	7 473,61	16 332,99
6	konserwacja dźwigów	38 000	36 878,50	10 514,40	26 364,10	0,00	0,00	0,00	0,00
7	konserwacja anten	3 400	3 122,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 122,45
8	konserw. domofonów	12 300	12 315,72	2 246,64	6 043,32	489,60	816,00	489,60	2 230,56
9	inne (pożytki)	19 921	35 596,22	9 216,55	10 886,85	1 876,05	1 404,97	9 338,56	2 873,24
10	Odpis na FR	394 842	424 188,42	66 608,96	199 861,71	28 723,78	52 262,56	23 780,48	52 950,93
	OGÓŁEM	1 453 153	1 475 728,71	247 290,87	681 751,35	95 280,26	165 140,77	82 503,60	203 761,86
WYNIK NA EKSPLOATACJI LOKALI MIESZKALNYCH									
	Wynik na eksploatacji	-179 114	-201 437,78	-2 806,27	-149 913,34	-4 396,35	-15 396,69	819,91	-29 745,04

Przychody na pokrycie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych
Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych

1 475 728,71 zł
1 677 166,49 zł

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Wynik za 2018 r. /nadwyżka kosztów nad przychodami /

(-) 201 437,78 zł.

Przychody :

Przychody uzyskane na pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego) w wysokości 1 051 540,29 zł były niższe o 6 7870,71 zł od przychodów wykazanych w planie finansowo – gospodarczym na 2019 r. /plan w kwocie: 1 058 311 zł/.

Koszty:

Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego) wyniosły:

1 252 978,07 zł, co stanowi przekroczenie wielkości planowanej na 2019 rok o 15 553,07 zł /plan 1 237 425 zł/.

Wyższe od planowanych były przede wszystkim koszty w pozycjach:

a) monitoring – w kwocie 62 609,65 zł, co stanowi przekroczenie wielkości planowanej o 10 409,65 zł / plan 52 200 zł/

b) usługi pozostałe – w kwocie 36 370,25 zł, co stanowi przekroczenie wielkości planowanej o 16 370,25 zł /plan 20 00 zł/

c) naprawy, przeglądy ... - w kwocie 140 505,02 zł, co stanowi przekroczenie wielkości planowanej o 90 505,02 zł /plan 50 000 zł/

d) konserwacja dźwigów - w kwocie 48 908,82 zł, co stanowi przekroczenie wielkości planowanej o 10 908,82 zł /plan 38 000 zł/

e) narzut kosztów zarządzania - w kwocie 523 823,29 zł, co stanowi przekroczenie wielkości planowanej o 15 0578,29 zł /plan 508 766 zł/.

W innych pozycjach poniesione koszty zbliżone są do wielkości planowanych.

Przychody funduszu remontowego (z tyt. opłaty w stawce 1,30 zł za 1m² miesięcznie a od września w stawce 1,60 zł za 1m² miesięcznie) i **koszty**, które z uwagi na treść art. 6 ust. 3 zdanie drugie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późn. zmian.) w całości stanowią koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosły 424 188,42 zł, co stanowi 107,4 % wielkości planowanych /394 842 zł/.

Środki funduszu remontowego nieruchomości w 2019 r. zostały zwiększone odszkodowaniem wypłaconym przez ubezpieczyciela w kwocie 534,96 zł (dotyczy nieruchomości Rzęsna 1A).

C. 2. Budżet mediów GZM.

W zakresie dostaw mediów Spółdzielnia występuje głównie w roli pośrednika pomiędzy dostawcą a mieszkańcami. Całość kosztów dostarczonych mediów w danym okresie rozliczeniowym pokrywana jest przez mieszkańców budynku. Dane analityczne dotyczące przychodów i kosztów związane z dostawą mediów: centralnego ogrzewania, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, ciepłej wody, energii elektrycznej oraz gazu w 2018 roku przedstawia tabela nr 4 stanowiąca **załącznik nr 3** do sprawozdania.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Budżet mediów GZM - stan na dzień 31.12.2019 r.

Załącznik nr 3 str. 1

w PLN

Tabela nr 4

Lp.	Nazwa ulicy	mieszkania	powierzchnia	Centralne Ogrzewanie					
			ogrzewana	Plan 2019			Wykonanie 2019 r.		
			w m ²	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Chłodna	88	3 964,82	148 919	148 919	-	132 727,07	132 727,07	-
2.	D. Ogrody 22	88	3 965,68	148 951	148 951	-	136 368,27	136 368,27	-
3.	D. Ogrody 24	88	3 965,60	148 948	148 948	-	138 606,76	138 606,76	-
4.	D. Ogrody 26	87	3 965,25	155 121	155 121	-	144 608,06	144 608,06	-
5.	Reformacka	24	1 646,18	73 288	73 288	-	66 426,63	66 426,63	-
6.	Taborowa	40	3 024,70	111 450	111 430	-	106 221,29	106 221,29	-
7.	Żeromskiego	24	1 415,52	53 167	53 167	-	55 484,18	55 484,18	-
8.	Rzęsna 1A	84	3 141,60	150 813	150 813	-	147 781,99	147 781,99	-
9.	Rzęsna I	1	50,84	4 179	4 179	-	2 341,47	2 341,47	-
Razem:		524	25 140,19	994 814	994 814	-	930 565,72	930 565,72	-

Lp.	Nazwa ulicy	mieszkania	powierzchnia	Ciepła woda					
			ogrzewana	Plan 2019			Wykonanie 2019 r.		
			w m ²	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Chłodna	88	3 964,82	70 620	70 620	-	71 616,47	71 616,47	-
2.	D. Ogrody 22	88	3 965,68	71 631	71 631	-	70 032,30	70 032,30	-
3.	D. Ogrody 24	88	3 965,60	79 308	79 308	-	82 629,15	82 629,15	-
4.	D. Ogrody 26	87	3 965,25	75 719	75 719	-	73 814,81	73 814,81	-
5.	Reformacka	24	1 646,18	25 776	25 776	-	20 564,06	20 564,06	-
6.	Taborowa	40	3 024,70	54 465	54 465	-	45 825,59	45 825,59	-
7.	Żeromskiego	24	1 415,52	21 606	21 606	-	22 165,51	22 165,51	-
8.	Rzęsna 1A	84	3 141,60	57 332	57 332	-	56 026,34	56 026,34	-
9.	Rzęsna I	1	50,84	920	920	-	929,24	929,24	-
Razem:		524	25 140,19	457 377	457 377	-	443 603,47	443 603,47	-

Lp.	Nazwa ulicy	mieszkania	powierzchnia	Woda i ścieki					
			ogrzewana	Plan 2019			Wykonanie 2019 r.		
			w m ²	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Chłodna	88	3 964,82	74 186	74 186	-	69 293,24	69 293,24	-
2.	D. Ogrody 22	88	3 965,68	73 233	73 233	-	67 534,07	67 534,07	-
3.	D. Ogrody 24	88	3 965,60	79 805	79 805	-	72 860,31	72 860,31	-
4.	D. Ogrody 26	87	3 965,25	66 419	66 419	-	59 801,63	59 801,63	-
5.	Reformacka	24	1 646,18	29 744	29 744	-	23 360,05	23 360,05	-
6.	Taborowa	40	3 024,70	49 025	49 025	-	46 122,93	46 122,93	-
7.	Żeromskiego	24	1 415,52	23 434	23 434	-	24 576,49	24 576,49	-
8.	Rzęsna 1A	84	3 141,60	64 121	64 121	-	62 718,87	62 718,87	-
9.	Rzęsna I	1	50,84	761	761	-	701,69	701,69	-
Razem:		524	25 140,19	460 729	460 729	-	426 969,28	426 969,28	-

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Budżet mediów GZM - stan na dzień 31.12.2019 r. - cd.

str.2

Lp.	Nazwa ulicy	mieszkania	Energia elektryczna						
			powierzchnia	Plan 2019			Wykonanie 2019 r.		
			ogrzewana	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Chłodna	88	3 964,82	3 168	3 168	-	1 924,72	1 924,72	-
2.	D. Ogrody 22	88	3 965,68	3 168	3 168	-	1 872,05	1 872,05	-
3.	D. Ogrody 24	88	3 965,60	3 696	3 696	-	3 073,17	3 073,17	-
4.	D. Ogrody 26	87	3 965,25	3 132	3 132	-	1 997,69	1 997,69	-
5.	Reformacka	24	1 646,18	3 001	3 001	-	2 201,43	2 201,43	-
6.	Taborowa	40	3 024,70	4 800	4 800	-	3 778,34	3 778,34	-
7.	Żeromskiego	24	1 415,52	3 744	3 744	-	3 735,05	3 735,05	-
8.	Rzęsna 1A	84	3 141,60	8 064	8 064	-	3 577,53	3 577,53	-
9.	Rzęsna 1	1	50,84	192	192	-	659,37	659,37	-
	Razem:	524	25 140,19	32 965	32 965	-	22 819,35	22 819,35	-

Lp.	Nazwa ulicy	mieszkania	Gaz						
			powierzchnia	Plan 2019			Wykonanie 2019 r.		
			ogrzewana	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Chłodna	88	3 964,82	-	-	-	-	-	-
2.	D. Ogrody 22	88	3 965,68	-	-	-	-	-	-
3.	D. Ogrody 24	88	3 965,60	-	-	-	-	-	-
4.	D. Ogrody 26	87	3 965,25	-	-	-	-	-	-
5.	Reformacka	24	1 646,18	6 156	6 156	-	5 385,30	5 385,30	-
6.	Taborowa	40	3 024,70	-	-	-	-	-	-
7.	Żeromskiego	24	1 415,52	-	-	-	-	-	-
8.	Rzęsna 1A	84	3 141,60	-	-	-	-	-	-
9.	Rzęsna 1	1	50,84	-	-	-	-	-	-
	Razem:	524	25 140,19	6 156	6 156	-	5 385,30	5 385,30	-

Lp.	Nazwa ulicy	mieszkania	Razem						
			powierzchnia	Plan 2019			Wykonanie 2019 r.		
			ogrzewana	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Chłodna	88	3 964,82	296 893	296 893	-	275 561,50	275 561,50	-
2.	D. Ogrody 22	88	3 965,68	296 983	296 983	-	275 806,69	275 806,69	-
3.	D. Ogrody 24	88	3 965,60	311 757	311 757	-	297 169,39	297 169,39	-
4.	D. Ogrody 26	87	3 965,25	300 391	300 391	-	280 222,19	280 222,19	-
5.	Reformacka	24	1 646,18	137 965	137 965	-	117 937,47	117 937,47	-
6.	Taborowa	40	3 024,70	219 720	219 720	-	201 948,15	201 948,15	-
7.	Żeromskiego	24	1 415,52	101 951	101 951	-	105 961,23	105 961,23	-
8.	Rzęsna 1A	84	3 141,60	280 330	280 330	-	270 104,73	270 104,73	-
9.	Rzęsna 1	1	50,84	6 052	6 052	-	4 631,77	4 631,77	-
	Razem:	524	25 140,19	1 952 041	1 952 041	-	1 829 343,12	1 829 343,12	-

Kwoty kosztów i przychodów poszczególnych mediów na dzień 31.12.2019 r. są jednakowe. Oznacza to, że stosownie do obowiązujących unormowań w tut. Spółdzielni, w wyniku rozliczenia mediów z mieszkańcami, koszty poniesione z tytułu dostarczenia poszczególnych mediów są równe przychodom uzyskanym na ich pokrycie. Koszty centralnego ogrzewania poniesione w 2019 roku w wysokości 930 565,72 zł były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /kwota 994 814 zł/ o 64 248,28 zł.

Koszty ciepłej wody (koszt podgrzania wody) poniesione w 2019 roku w wysokości 443 603,47 zł były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /457 377 zł/ o 13 773,53 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków poniesione w 2019 roku w wysokości 426 969,28 zł były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /kwota 460 729 zł/ o 33 759,72 zł.

Koszty dostawy energii elektrycznej zużytej na potrzeby eksploatacji części wspólnych nieruchomości poniesione w 2019 roku w wysokości 22 819,35 zł były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /kwota 32 965 zł/ o 10 145,65 zł.

Koszty dostawy gazu do budynku przy ul. Reformackiej 19 w Gdańsku poniesione w 2019 roku w wysokości 5 385,30 zł były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /kwota 6 156 zł/ o 770,70 zł.

C.3. Działalność gospodarcza.

Dane analityczne dotyczące kosztów i przychodów z działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię w 2019 roku przedstawia tabela nr 5 stanowiąca załącznik nr 4

Koszty i przychody działalności gospodarczej 2019 roku

Załącznik nr 4

w PLN

Tabela nr 5

L.P.	Nazwa	GDT		Lokale Użytkowe (Żeromskiego)		Lokale Użytkowe (Pozostałe)		Razem		
		Plan 2019	Wyk. 2019r.	Plan 2019	Wyk. 2019r.	Plan 2019	Wyk. 2019r.	Plan 2019	Wyk. 2019r.	% planu
1.	Koszty administrowania	1 315 696	1 303 607,29	14 965	16 107,66	18	109,11	1 330 679	1 319 824,06	99,2
1.1	Place i ZUS	877 124	869 896,05					877 124	869 896,05	99,2
1.2	ZFSS	21 111	21 984,55					21 111	21 984,55	104,1
1.3	Środki BHP, badania lek.	25 000	48 758,51					25 000	48 758,51	195,0
1.4	ubezpieczenia	7 890	7 890,18	365		18	80,74	8 273	7 970,92	96,3
1.5	materialy biurowe	2 500	4 220,26					2 500	4 220,26	168,8
1.6	wyposażenie	40 000	29 250,31					40 000	29 250,31	73,1
1.7	pozostałe materiały	30 000	14 815,22		1 537,50		28,37	30 000	16 381,09	54,6
1.8	Środki czystości	30 000	34 584,75					30 000	34 584,75	115,3
1.9	prasa i ogłoszenia prasowe	0	278,87					0	278,87	x
1.10	amortyzacja	175 400	175 839,40	14 600	14 570,16	0		190 000	190 409,56	100,2
1.11	usługi telekomunikacyjne	0	1 607,49					0	1 607,49	x
1.12	pranie	90 000	77 811,50					90 000	77 811,50	86,5
1.13	abonament RTV	16 670	16 670,20					16 670	16 670,20	100,0
2.	Oplaty obligatorvne	160 224	160 172,18	12 320	12 685,48	4 295	4 353,36	176 839	177 211,02	100,2
2.1	podatek od nieruchomości	147 924	147 872,99	12 320	12 320,18	3 995	4 046,16	164 239	164 239,33	100,0
2.2	opłata za wieczyste użyt.k.	12 300	12 299,19	0	365,30	300	307,20	12 600	12 971,69	102,9
3.	Koszty mediów	368 000	423 470,40	31 500	29 227,08	4 000	4 561,19	403 500	457 258,67	113,3
3.1	centralne ogrzewanie	180 000	196 159,43	16 000	17 854,72		768,43	196 000	214 782,58	109,6
3.2	ciepła woda	60 000	60 828,43	4 000	1 275,77		453,39	64 000	62 557,59	97,7
3.3	woda i ścieki	68 000	87 335,77	1 500	1 214,48	4 000	3 339,37	73 500	91 889,62	125,0
3.4	energia elektryczna	60 000	79 146,77	10 000	8 882,11			70 000	88 028,88	125,8
4.	Koszty usług	488 966	624 170,43	81 500	44 616,99	15 514	3 455,20	585 981	672 242,62	114,7
4.1	usługi niematerialne (informa	8 000	21 377,50					8 000	21 377,50	267,2
4.2	usługi pozostałe (monitoring,	97 000	134 040,55	1 500	2 205,10	2 514	2 607,43	101 014	138 853,08	137,5
4.3	naprawy, przeglądy, awarie	250 000	268 831,40	80 000	40 985,57	13 000	434,84	343 000	310 251,81	90,5
4.4	wywóz nieczystości	38 966	45 708,94		1 426,32		293,07	38 966	47 428,33	121,7
4.5	konserwacja dźwigów	6 000	16 258,86					6 000	16 258,86	271,0
4.6	konserwacja anten	4 000	20 159,91				119,86	4 000	20 279,77	507,0
4.7	usługi - prowizja od sprzedaż	30 000	39 218,30					30 000	39 218,30	130,7
4.8	refektury-posiłki	55 000	78 574,97					55 000	78 574,97	142,9
5.	Pozostałe koszty	63 000	31 454,52	0	0,00	0	0,00	63 000	31 454,52	49,9
5.1	Reprezentacja i reklama	45 000	13 437,00					45 000	13 437,00	29,9
5.2	Składka na rzecz Zw. Artystów	18 000	18 017,52					18 000	18 017,52	100,1
6.	Koszty zarządzania	427 442	435 353,33	20 466	23 523,35	5 409	5 512,82	453 317	464 389,50	102,4
I.	Razem Koszty:	2 823 328	2 978 228,15	160 751	126 160,56	29 237	17 991,68	3 013 315	3 122 380,39	103,6
II.	Razem przychody:	2 923 959	2 751 881,78	140 000	148 691,84	37 000	34 846,71	3 100 960	2 935 420,33	94,7
III.	Wynik brutto (poz.II-po	100 632	-226 346,37	-20 751	22 531,28	7 764	16 855,03	87 644	-186 960,06	x
IV.	Podatek dochodowy	19 120	0,00	-3 943	0,00	1 475	0,00	16 652	0,00	x
V.	Wynik dział. gosp.- strat	81 512	-226 346,37	-16 809	22 531,28	6 289	16 855,03	70 992	-186 960,06	x

Działalność gospodarcza prowadzona przez Spółdzielnię dotyczy działalności Gdańskiego Domu Turystycznego (GDT) świadczącego usługi noclegowe i usługi towarzyszące oraz wynajmu lokali użytkowych.

Koszty prowadzonej działalności gospodarczej w 2019 roku wyniosły 3 122 380,39 zł

i były wyższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /plan 3 013 315 zł/ o 109 065,39 zł.

Wyższe od planowanych były przede wszystkim koszty z tytułu: środków BHP, wyposażenia, centralnego ogrzewania, zimnej wody i ścieków, energii elektrycznej, usług informatycznych, monitoringu, konserwacji dźwigów, dostawy sygnału UPC i koszty zarządu. Pozostałe koszty przeważnie zbliżone były do wielkości planowanych.

W 2019 roku z tytułu działalności GDT poniesiono koszty w kwocie 2 978 228,15 zł, które były wyższe od zaplanowanych o 154 900,15 zł (plan 2 823 328 zł).

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Koszty pozostałej działalności gospodarczej (wynajmie lokali użytkowych) wyniosły 144 152,24 zł (plan 189 988 zł).

Przychody z działalności gospodarczej w 2019 roku wyniosły 2 935 420,33 zł i były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /3 100 960 zł/ o 165 539,67 zł.

W 2019 roku uzyskano przychody z działalności GDT w kwocie: 2 751 881,78 zł na zaplanowaną kwotę: 2 923 959,0zł, co stanowi 94,1 % planu.

Na pozostałej działalności gospodarczej (wynajmie lokali użytkowych) uzyskano przychody w kwocie 183 538,55 zł na zaplanowaną kwotę 177 000 zł, co stanowi 103,7 % planu.

Wynik brutto na działalności gospodarczej 2019 r. to strata w kwocie: (-)186 960,06 zł, w tym strata w kwocie (-) 226 346,37 zł dotyczy działalności GDT. Na działalności najmu lokali użytkowych na ul. Żeromskiego 2 w Gdańsku i pozostałych lokali uzyskano dochód w kwocie 39 386,31 zł.

C. 4. Pozostała działalność finansowo – operacyjna.

Działalność finansowa.

Na przychody finansowe w łącznej kwocie 30 831,43 zł złożyły się:

kwota 14 013,38 zł – zapłacone odsetki z tyt. zaległości w opłatach za lokale mieszkalne

kwota 267,95 zł – zapłacone odsetki z tyt. zaległości kontrahentów

kwota 15 948,50 zł – odsetki od lokaty

kwota 293,60 zł – odsetki z rachunku bankowego

kwota 275,00 zł – aktualizacja aktywów finansowych

kwota 33,00 zł – dywidenda.

Koszty finansowe w łącznej kwocie 4 896,82 zł to:

kwota 4 896,82 zł – narzut kosztów zarządzania.

Na działalności finansowej uzyskano dochód (przychody minus koszty) w kwocie 25 934,61 zł.

Pozostała działalność operacyjna.

Na przychody operacyjne w łącznej kwocie 89 676,25 zł złożyły się:

kwota 23 793,43 zł – zwrot kosztów sądowych i komorniczych z tyt. zaległości w opłatach za lok. mieszkalne

kwota 38 313,21 zł – spłata zaległości kontrahentów, na które był odpis aktualizujący

kwota 743,02 zł – zwrot kosztów sądowych i komorniczych z tyt. zaległości kontrahentów

kwota 8 887,92 zł – refakturowanie kosztów

kwota 4 935,65 zł – przychody z należności wyksięgowanych z tyt. nieskutecznej egzekucji

kwota 11 433,25 zł – odszkodowanie a bezumowne korzystanie z dwóch pokoi w GDT

kwota 1 060,84 zł – odszkodowanie UNIQA

kwota 508,93 zł – inne.

Koszty operacyjne w łącznej kwocie 87 322,37 zł to:

kwota 32 290,76 zł – koszt lokalu Rzęsna 1A/117

kwota 13 776,18 zł – odpisy aktualizujące należności

kwota 8 108,95 zł – koszty sądowe i komornicze z tyt. zaległości w opłatach za lokale mieszkalne

kwota 1 474,72 zł – koszty sądowych i komorniczych z tyt. zaległości kontrahentów

kwota 11 635,34 zł – koszty do refakturowania

kwota 4 698,00 zł – rozliczenie struktury VAT za 2018r

kwota 1 095,54 zł – inne

kwota 14 242,88 zł – narzut kosztów zarządzania.

Na pozostałej działalności operacyjnej uzyskano dochód w kwocie 2 353,88 zł.

Łącznie na działalności finansowej i operacyjnej uzyskano dochód w ws. 28 288,49 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

C. 5. Koszty zarządzania i konserwatora.

Dane dotyczące kosztów zarządzania, administracji i konserwatora w 2019 roku przedstawiają analitycznie tabele nr 6A i 6B stanowiące załącznik nr 5 do sprawozdania.

Załącznik nr 5 str. 1

KOSZTY ZARZĄDZANIA ZA 2019 r.

		Tabela nr 6A w PLN		
Lp.	Nazwa	Plan 2019	Wykonanie 2019	% planu
1	2	3	4	5
1.	Koszty administrowania	750 074	787 145,11	104,9
1.1	płace i ZUS	652 261	663 212,10	101,7
1.2	ZFŚS	9 220	9 350,65	101,4
1.3	szkolenia	6 000	5 210,10	86,8
1.4	środki BHP, badania lek.	20 600	42 140,13	204,6
1.5	ubezpieczenia	13 988	13 524,33	96,7
1.6	materiały biurowe	6 000	8 740,91	145,7
1.7	wyposażenie	5 000	16 377,31	327,5
1.8	pozostałe materiały	3 000	2 215,95	73,9
1.9	prasa i ogłoszenia prasowe	4 000	2 298,25	57,5
1.10	znaczki pocztowe	4 500	3 973,90	88,3
1.11	amortyzacja	13 505	13 407,94	99,3
1.12	usługi telekomunikacyjne	12 000	6 693,54	55,8
2.	Opłaty obligatoryjne	3 204	3 165,24	98,8
2.1	podatek od nieruchomości	3 004	3 003,60	100,0
2.2	opłata za wieczyste użytk.	200	161,64	80,8
3.	Koszty mediów -administr.	8 500	7 515,45	88,4
3.1	centralne ogrzewanie	4 000	3 350,76	83,8
3.2	ciepła woda	1 500	1 329,72	88,6
3.3	woda i ścieki	1 500	1 484,70	99,0
3.4	energia elektryczna	1 500	1 350,27	90,0
4.	Koszty usług	106 720	112 511,92	105,4
4.1	usługi prawne	30 000	39 000,00	130,0
4.2	usługi niematerialne (informatyczne)	53 020	54 896,63	103,5
4.3	usługi bankowe	10 000	6 412,30	64,1
4.4	usługi pozostałe	9 000	10 205,27	113,4
4.5	naprawy, przeglądy, awarie.i inne	4 000	1 340,00	33,5
4.6	wywóz nieczystości	700	657,72	94,0
5.	Pozostałe koszty	31 500	26 894,08	85,4
5.1	delegacje przejazdy bilety	-	-	x
5.2	opłaty sadowe i notarialne i inne	3 000	1 050,00	35,0
5.3	utrzymanie samochodu	8 000	6 058,40	75,7
5.4	Rada Nadzorcza - szkolenia	3 000	-	-
5.5	reprezentacja i reklama	500	586,21	117,2
5.6	VAT wg proporcji	17 000	19 199,47	112,9
6.	Razem Koszty:	899 997	937 231,80	104,1

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Koszty zarządzania w 2019 roku wyniosły 937 231,80 zł i były wyższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /w kwocie 899 997 zł/ o 40 231,82 zł. Kwoty wyższe od zaplanowanych wydatkowano przede wszystkim na: płace i ZUS /przekroczenie o 10 951,10 zł/, środki BHP, opieka medyczna... /przekroczenie o kwotę 21 540,13 zł/, wyposażenie /przekroczenie o kwotę 11 377,31 zł/, usługi prawne /przekroczenie o kwotę 9 000 zł/. W pozostałych pozycjach koszty były zbliżone do wielkości przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na 2019 rok.

KOSZTY KONSERWATORA ZA 2019 r.

		Tabela nr 6B w PLN		
Lp.	Nazwa	Plan 2019	Wykonanie 2019	% planu
1	2	3	4	5
1.	Koszty administrowania	72 786	70 120,69	96,3
1.1	płace i ZUS	70 357	67 654,54	96,2
1.2	ZFŚS	1 229	1 246,74	101,4
1.3	szkolenia	-	-	x
1.4	środki BHP	900	1 219,41	135,5
1.5	ubezpieczenia	-	-	x
1.6	materiały biurowe	-	-	x
1.7	wyposażenie	-	-	x
1.8	pozostałe materiały	300	-	x
1.9	prasa i ogłoszenia prasowe	-	-	x
1.10	znaczkę pocztowe i urzęd.	-	-	x
1.11	amortyzacja	-	-	x
1.12	telefon	-	-	x
2.	Oplaty obligatoryjne	-	-	x
3.	Koszty mediów -administr.	-	-	x
4.	Koszty usług	-	-	x
5.	Pozostałe koszty	-	-	x
6.	Razem Koszty:	72 786	70 120,69	96,3

Koszty konserwatora w 2019 roku wyniosły 70 120,69 zł i były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /w kwocie 72 786 zł/ o 2 665,31 zł.

Koszty zarządzania i konserwatora w łącznej kwocie 1 007 352,49 zł rozliczone zostały na tzw. „GZM” i działalność gospodarczą w proporcji ustalonej w planie finansowo-gospodarczym, tzn. strukturą przychodów :

- 52,0 % w koszty tzw. „GZM”, tj. kwota 523 823,29 zł
- 46,1 % w koszty działalności gospodarczej, tj. kwota 464 389,50 zł
- 1,9 % w koszty pozostałej działalności operacyjno-finansowej, tj. kwota 19 139,70 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

C. 6. Zatrudnienie i fundusz płac.

Dane dotyczące zatrudnienia i funduszu płac za 2019 rok przedstawia tabela nr 7 stanowiąca załącznik nr 6

Załącznik nr 6
Tabela nr 7 w PLN

Zatrudnienie i place za 2019 rok

Lp.	Wyszczególnienie	j.m.	Plan 2018				Wykonanie 2019 r.			
			Ogółem S-nia	Zarząd	Administracja*	GDT	Ogółem S-nia	Zarząd	Administracja*	GDT
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Zatrudnienie	et.	23,34	1,00	7,00	15,34	22,80	1,00	6,92	14,88
2.	Place i ZUS (3 + 4)		1 599 741	232 323	537 629	829 789	1 600 762,69	210 079,59	520 787,05	869 896,05
3.	Fundusz plac	zł	1 346 413	199 180	451 356	695 877	1 353 913,33	179 610,56	443 470,49	730 832,28
	<i>z tego:</i>									
3.1	Wynagrodzenia pracownicze	zł	1 224 013	76 780	451 356	695 877	1 230 859,08	69 660,56	434 800,73	726 397,79
	<i>z tego:</i>									
3.1.1	odprawy i nagrody jubil.	zł	12 680	-	4 238	8 442	14 320,94	-	14 320,94	
3.2	Wynagrodzenia za prace zlecane	zł	-	-	-	-	13 104,25	-	8 669,76	4 434,49
3.3	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	zł	97 200	97 200	-	-	78 750,00	78 750,00	-	-
3.4	dotatek z tyt. pełnienia funkcji członka	zł	25 200	25 200	-	-	31 200,00	31 200,00	-	-
4.	ZUS	zł	253 328	33 143	86 273	133 912	246 849,36	30 469,03	77 316,56	139 063,77
5.	Srednia miesięczna placazł	zł	4 325	6 398	5 323	3 734	4 446,41	5 805,05	5 063,58	4 068,09

* w tym konserwator

W 2019 r. przeciętne zatrudnienie wynosiło w etatach: 22,80 (w planie finansowo – gospodarczym na ten rok przyjęto 23,34 etatu).

W 2019 roku wykorzystano na wynagrodzenia i świadczenia na rzecz ZUS (pozycja place i ZUS) kwotę 1 600 762,69 zł, co stanowi 100,06 % planu na ten rok /1 599 741 zł/, w tym na:

wynagrodzenia pracownicze (OFP) 1 230 859,08 zł
(plan na 2019r = 1 224 013 zł)

wynagrodzenie za prace zlecane (BFP) 13 104,25 zł
(plan na 2019r = 0 zł)

wynagrodzenia Rady Nadzorczej 78 750,00 zł
(plan na 2019r = 97 200 zł)

dotatek za pełnienie funkcji członka zarządu 31 200,00 zł
(plan na 2019r = 25 200 zł)

ZUS 246 849,36 zł
(plan na 2019r = 253 328 zł).

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie bez nagród jubileuszowych i dodatków za pełnienie funkcji członka zarządu:

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w S-ni za 2019r wynosi 4 446,41 zł
(plan na 2019r = 4 325 zł)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie Zarządu za 2019r wynosi 5 805,05 zł
(plan na 2019r = 6 398 zł)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w Administracji za 2019r wynosi 5 063,58 zł
(plan na 2019r = 5 323 zł)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w GDT za 2019r wynosi 4 068,09 zł
(plan na 2019r = 3 734 zł)

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

C.7. Struktura kosztów rodzajowych za 2019 rok.

Koszty rodzajowe ogółem wynoszą: 6 648 029,70 zł.

Struktura tych kosztów kształtowała się następująco:

- amortyzacja	249 891,74 zł, co stanowi	3,76 % kosztów ogółem
- zużycie materiałów.....	126 873,56 zł, co stanowi	1,91 % kosztów ogółem
- energia.....	2 212 549,44 zł, co stanowi	33,28 % kosztów ogółem
- usługi obce.....	1 564 444,74 zł, co stanowi	23,53 % kosztów ogółem
- wynagrodzenia.....	1 353 913,33 zł, co stanowi	20,37 % kosztów ogółem-
- składki ZUS.....	246 849,36 zł, co stanowi	3,71 % kosztów ogółem
- świadczenia na rzecz pracowników...	129 910,09 zł, co stanowi	1,95 % kosztów ogółem
- odpis na fundusz remontowy.....	424 188,42 zł, co stanowi	6,38 % kosztów ogółem
- podatek VAT nieodliczany.....	66 068,98 zł, co stanowi	0,99 % kosztów ogółem
- podatki i opłaty.....	224 349,67 zł, co stanowi	3,37 % kosztów ogółem
- pozostałe koszty.....	48 990,37 zł, co stanowi	0,75 % kosztów ogółem
RAZEM	6 648 029,70 zł, co stanowi	100,00 %

C.8. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM.

Gospodarka funduszem remontowym Spółdzielni realizowana była na podstawie planu finansowo – gospodarczego na 2019 rok.

Dane dotyczące gospodarki funduszem remontowym za 2019 rok przedstawia tabela nr 8 stanowiąca załącznik nr 7 do sprawozdania.

Przychody, koszty oraz stan Funduszu Remontowego w 2019 r.

Tabela nr 8

Fundusz Remontowy		Stan F.R. na	Przychody = Koszty + 534,96 zł (odszkodowan		Wydatki		Stan F.R. na
Lp.	Nazwa ulicy	01.01.2019 r.	Plan 2019r	Wykonanie 2019	Plan 2019r	Wykonanie 2019	31.12.2019 r.
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Chłodna	107 851,08	61 851	66 608,96	59 200	10 166,56	164 293,48
2.	Długie Ogrody	344 346,62	185 586	199 861,71	669 700	825 554,62	-281 346,29
2.A	Długie Ogrody 22	147 156,84	61 865	66 623,40	51 300	131 466,15	82 314,09
2.B	Długie Ogrody 24	65 443,59	61 863	66 622,08	46 300	127 046,67	5 019,00
2.C	Długie Ogrody 26	131 746,19	61 858	66 616,23	572 100	567 041,80	-368 679,38
3.	Reformacka	48 035,61	26 672	28 723,78	188 000	249 231,21	-172 471,82
4.	Taborowa	104 702,45	48 530	52 262,56	18 300	38 916,14	118 048,87
5.	Żeromskiego	1 592,60	22 082	23 780,48	208 000	199 324,01	-173 950,93
6.	Rzęsna 1+1A	82 951,10	50 121	53 485,89	19 000	67 914,78	68 522,21
7.	REZERWA	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
8.	Razem:	689 479,46	394 842	424 723,38	1 162 200	1 391 107,32	-276 904,48

*inne = 534,96 zł odszkodowanie ubezpieczyciela dla Rzęsna 1A

Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2019 rok: 689 479,46 zł.

Przychody funduszu remontowego w 2019 roku: 424 723,38 zł,

w tym:

- odpis podstawowy od lokali mieszkalnych424 188,42 zł

- odszkodowania wypłacone przez ubezpieczyciela 534,96 zł

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Wydatki z funduszu remontowego w 2019 roku: 1 391 107,32 zł /plan 1 162 200 zł/.
Rzeczowo - wartościowy zakres wykonanych robót remontowo - budowlanych analitycznie wyspecyfikowany na poszczególne nieruchomości zawarto w tabeli nr 8A stanowiącej załącznik Nr 7 strona 2 do sprawozdania.

Zestawienie wydatków z funduszu remontowego w 2019 r.

Załącznik nr 7 str 2

Lp.	Opis remontu	w PLN								Razem
		Chłodna	D.Ogrody 22	D. Ogrody 24	D. Ogrody 26	Reformacka	Taborowa	Żeronskiego	Rzęsna 1A	
	Plan wydatków FR na 2019 r.	59 200	51 300	46 300	572 100	188 000	18 300	208 000	19 000	1 162 200
Wydatki FR w 2019 roku:										
1	Remont korytarzy i klatek schodowych				294 653,00	1 549,80			5 670,00	301 872,80
2	Remont elewacji z dociepleniem, wymiana okien					217 013,44		180 740,73		397 754,17
3	Montaż ścianek ALU z drzwiami klasy ogn. EI 30				123 000,00					123 000,00
4	Remont ciągów komunikacyjnych		119 791,71	119 441,71	119 441,83			3 567,31		362 242,56
5	Remont instalacji gazowych	8 226,36	8 290,00	5 148,36	9 799,00		291,60			31 755,32
6	Przebudowa, remont śmietników						12 333,94			12 333,94
7	Naprawa poziomu kanalizacji (piwnice)							13 716,00		13 716,00
8	Wymiana podejść kanaliz. (syfony)									-
9	Remont dachu					29 860,00	26 028,00		11 294,54	67 182,54
10	REZERWA (awarie, nadzór budowlane)	1 940,20	3 384,44	2 456,60	20 147,97	807,97	262,60	1 299,97	50 950,24	81 249,99
	Razem wydatki FR w 2019 r.	10 166,56	131 466,15	127 046,67	567 041,80	249 231,21	38 916,14	199 324,01	67 914,78	1 391 107,32

Stan funduszu remontowego na 31.12.2019 rok: (-) 276 904,48 zł.

D. INFORMACJE DODATKOWE

D.1. Zestawienie należności i zobowiązań.

Zestawienie sald należności i zobowiązań na dzień 31.12.2019 roku prezentuje tabela nr 9 stanowiąca **załącznik nr 8** (następna Strona)

Należności krótkoterminowe na dzień 31.12.2019 r. wynosiły: 514 875,25 zł (na dzień 31.12.2018r = 502 197,96 zł).

Zobowiązania krótkoterminowe (bez funduszy specjalnych) na dzień 31.12.2019 r. wynosiły: 1 101 648,52 zł (na dzień 31.12.2018 r. = 1 086 443,73 zł).

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Załącznik nr 8

Zestawienie sald należności i zobowiązań na dzień 31.12.2019 r.

Tabela nr 9 w PLN

Lp	Nr konta	Treść	Należności	Zobowiązania
1	200	Rozrachunki z odbiorcami	128 225,64	2 210,25
2	201	Rozrachunki z dostawcami	10 612,05	391 418,96
3	203	Rozrachunki paragony- hotel	4 818,62	877,99
4	204	Rozrachunki z członkami z tyt. opłat	144 135,58	186 046,31
6	220	Rozrachunki publiczno - prawne	16 899,17	70 931,14
7	221	Rozrachunki z US z tyt. VAT	11 904,63	0,00
8	222	Rozliczenie VAT	0,00	4 898,00
9	231	Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń	0,00	0,00
10	234	Inne rozrachunki z pracownikami	0,00	160,00
11	242	Rozrachunki z tyt. wkładów i kaucji, w tym:	2 463,56	7 600,00
a		<i>z tyt. wkładów budowlanych</i>	<i>363,56</i>	<i>0,00</i>
b		<i>z tyt. wkładów udziałowych</i>	<i>1 800,00</i>	<i>7 500,00</i>
c		<i>wpisowe</i>	<i>300,00</i>	<i>100,00</i>
12	247	Należności sporne i zasądzone	368 862,25	463,12
13	249	Pozostałe rozrachunki, w tym:	9 789,14	426 292,88
a		<i>kwoty do wyjaśnienia</i>	<i>0,00</i>	<i>140 848,27</i>
b		<i>wadia, kaucje</i>	<i>0,00</i>	<i>285 407,61</i>
c		<i>wodomierze</i>	<i>9 789,14</i>	<i>0,00</i>
d		<i>dywidendy</i>	<i>27,00</i>	<i>0,00</i>
e		<i>pozostałe</i>	<i>0,00</i>	<i>37,00</i>
14	250	Kaucje hotelowe	0,00	1 327,00
15	290	Odpisy aktualizujące należności	-182 862,39	
16	300	Rozliczenie zakupu		9 422,87
x		Razem	514 875,25	1 101 648,52

D.2. Środki pieniężne Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” w Gdańsku na dzień 31.12.2019 r.

Stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2019 roku wynosił: 993 848,40 zł i był niższy od stanu na dzień 31.12.2018 roku o 1 1213 860,28 zł.

Środki finansowe Spółdzielni gromadzone były przede wszystkim na lokacie bankowej i rachunku lokacyjnym w Banku Pocztowym.

Stan środków pieniężnych Spółdzielni na dzień 31.12.2018 roku i ostatnie dni poszczególnych kwartałów 2019 roku prezentuje tabela nr 10 stanowiąca załącznik nr 9 do sprawozdania.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Załącznik nr 9

Środki pieniężne Spółdzielni Mieszkaniowej "Długie Ogrody" w Gdańsku.

Tabela nr 10 w PLN

Lp.	Nazwa	Stan na 31.12.2018 r.	Stan na 31.03.2019 r.	Stan na 30.06.2019 r.	Stan na 30.09.2019 r.	Stan na 31.12.2019 r.	Zmiany w 2019r.
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Środki na rachunkach bankowych	154 795,37 zł	222 390,84 zł	190 361,08 zł	380 043,65 zł	286 568,20 zł	131 772,83 zł
1.1.1	Środki bieżące na rachunku bankowym - MILLENIUM	114 967,84 zł	29 924,64 zł	34 444,78 zł	22 849,31 zł	104 483,93 zł	-10 483,91 zł
1.1.2	Środki na rachunku ZFŚS - MILLENIUM	553,77 zł	553,77 zł	9 586,06 zł	11 283,05 zł	1 844,90 zł	1 291,13 zł
1.1.3	Środki na rachunku VAT - MILLENIUM	9 851,47 zł	12 494,85 zł	14 749,96 zł	8 924,00 zł	835,19 zł	-9 016,28 zł
1.2.1	Środki bieżące na rachunku bankowym - Bank Pocztowy	29 409,10 zł	77 284,25 zł	125 793,19 zł	84 216,83 zł	69,44 zł	-29 339,66 zł
1.2.2	rachunek lokacyjny - Bank Pocztowy	13,19 zł	102 133,33 zł	5 787,09 zł	252 770,46 zł	179 334,74 zł	179 321,55 zł
2.	Środki pieniężne w kasie	12 913,31 zł	22 319,66 zł	35 081,15 zł	6 438,29 zł	7 280,20 zł	-5 633,11 zł
3.	Środki na lokatach bankowych	1 950 000,00 zł	1 200 000,00 zł	1 100 000,00 zł	1 000 000,00 zł	700 000,00 zł	-1 250 000,00 zł
3.2	lokata - Bank Pocztowy	1 950 000,00 zł	1 200 000,00 zł	1 100 000,00 zł	1 000 000,00 zł	700 000,00 zł	-1 250 000,00 zł
4.	Środki pieniężne w drodze	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
5.	Środki pieniężne ogółem (1+2+3+4)	2 117 708,68 zł	1 444 710,50 zł	1 325 442,23 zł	1 386 481,94 zł	993 848,40 zł	-1 123 860,28 zł

D.3. Zaległości w opłatach na dzień 31.12.2019 r.

Zestawienie zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej prezentują tabela nr 11 stanowiąca załącznik nr 10 do sprawozdania.

Załącznik nr 10

1. Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za mieszkania w tym dochodzone sądownie

Tabela nr 10 w PLN

lp.	Nazwa ulicy	do 3 m-cy			powyżej 3 m-cy			Razem		
		31.12.2018	30.06.2019	31.12.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2019	31.12.2018	30.06.2019	31.12.2019
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Chłodna 1	8 316,35	13 606,96	23 134,44	9 718,57	9 768,14	9 791,18	18 034,92	23 375,10	32 925,62
2.	Długie Ogrody 22	3 931,49	8 161,75	10 801,62	13 268,14	15 097,26	9 955,00	17 199,63	23 259,01	20 756,62
3.	Długie Ogrody 24	7 546,66	6 881,93	7 983,05	11 165,94	8 035,15	6 616,23	18 712,60	14 917,08	14 599,28
4.	Długie Ogrody 26	11 326,83	15 376,88	22 198,33	50 042,93	46 767,97	43 946,96	61 369,76	62 144,85	66 145,29
5.	Reformacka 19	997,18	445,04	204,09	-	-	-	997,18	445,04	204,09
6.	Taborowa 1	4 257,32	5 150,75	1 881,49	-	-	-	4 257,32	5 150,75	1 881,49
7.	Zeromskiego 1	8,85	203,18	12,32	-	-	-	8,85	203,18	12,32
8.	Ręčna 1, 1A	35 511,13	58 866,15	58 882,32	272 461,36	263 472,18	241 445,05	307 972,49	322 338,33	300 327,37
9.	Razem:	71 895,81	108 692,64	125 097,66	356 656,94	343 140,70	311 754,42	428 552,75	451 833,34	436 852,08

2. Należności bieżące i przeterminowane za usługi.

lp.	Nazwa ulicy	do 3 m-cy			powyżej 3 m-cy			Razem		
		*31.12/18	***30.06/19	*****31.12/19	*31.12/18	***30.06/19	*****31.12/19	*31.12/18	***30.06/19	*****31.12/19
1.	Należności	93 248,31	166 984,84	113 285,46	1 397,73	1 701,55	30 370,85	94 646,04	168 686,39	143 656,31
2.	Sprawy sądowe	-	-	-	102 550,67	97 589,86	66 938,65	102 550,67	97 589,86	66 938,65
3.	Razem:	93 248,31	166 984,84	113 285,46	103 948,40	99 291,41	97 309,50	197 196,71	266 276,25	210 594,96

*W pozycji "należności do 3 m-cy" na dzień 31.12.2018 r. zawarte są należności w kwocie 66 844,23 zł za sprzedaż fakturowaną w m-cu grudniu a termin zapłaty został określony na styczeń 2019 r. (są to należności bieżące)

***W pozycji "należności do 3 m-cy" na dzień 30.06.2019 r. zawarte są należności w kwocie 83 848,16 zł za sprzedaż fakturowaną w m-cu czerwcu a termin zapłaty został określony na lipiec 2019 r. (są to należności bieżące)

*****W pozycji "należności do 3 m-cy" na dzień 31.12.2019 r. zawarte są należności w kwocie 53 883,55 zł za sprzedaż fakturowaną w m-cu grudniu a termin zapłaty został określony na styczeń 2020 r. (są to należności bieżące)

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2019 roku wynoszą 436 852,08 zł, w tym kwota 311 754,42 zł należności powyżej 3 miesięcy.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Należności bieżące (za faktury wystawione w grudniu 2019 r. z terminem zapłaty w styczniu 2019 rok w kwocie 53 883,55 zł) oraz należności przeterminowane z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej na 31.12.2019 roku wynoszą łącznie: 210 594,96 zł, w tym należności powyżej 3 miesięcy wynoszą 97 309,50 zł.

Na najstarsze należności utworzone zostały odpisy aktualizujące ich wartość. Dotyczy to:

- zaległości w opłatach za lokale mieszkalne – kwota 128 763,34 zł
- zaległości w opłatach za usługi GDT i lokale użytkowe – kwota 54 099,05 zł.

D.3.1 WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

W roku 2019 prowadzono w dalszym ciągu wzmoczoną windykację należności Spółdzielni, wykonano następujące czynności :

1. Wysłano 136 wezwań do zapłaty oraz 92 informacji o zadłużeniach i 15 wezwań przedsądowych
2. Wezwano na rozmowy 8 osób - stawiło się 5 z tego:
 - 4 osoby podpisały ugody
3. Wszczęto i prowadzono 9 nowych spraw w tym:
 - 8 spraw o zapłatę kosztów eksploatacyjnych
 - 1 sprawy z działalności gospodarczej

W sprawach wszczętych w 2017 i 2018 r. uzyskano w roku ubiegłym 6 nakazów , które po uzyskaniu klauzuli wykonalności skierowano do Komornika w celu egzekucji należności.

W trakcie postępowania :

- w 3 przypadkach zawarto ugodę – rozłożono na raty,
- w pozostałych sprawach podjęto czynności w celu uzyskania klauzuli wykonalności,

W sprawach gospodarczych:

- uzyskano 2 nakazy i skierowano je do komornika
- 4 sprawy w toku postępowania (wezwania lub sąd)

W sprawach cywilnych :

- Sprawy Długie Ogrody 24/ 78 – (W dalszym ciągu w toku) w związku ze śmiercią lokatorki (lokal sprzedano w 2017r) w dalszym ciągu trwa sprawa o ustalenie prawa do spadku (członkowie rodziny się zrzekli). Po ustaleniu spadkobiercy zwrócimy zdeponowaną na koncie Spółdzielni kwotę. Zasadzone należności i wszystkie inne **koszty Spółdzielni zostały rozliczone**
- Postępowania egzekucyjne z lat ubiegłych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności toczyło się nadal w stosunku do 7 dłużników .

Przypuszczalnie egzekucja z nieruchomości nie wywoła skutku w przypadku ok. 10 (dużych) dłużników – podstawowa przyczyną są dodatkowe obciążenia spoczywające na lokalach tzn. obciążenia hipotek kredytami bankowymi, zbieg zadłużenia- kilku wierzycieli. Nadal od 2011 roku trwają egzekucje w innych sprawach dotyczących zapłaty kosztów eksploatacyjnych i należności z tytułu usług noclegowych. **Czynnych postępowań jest w około 185 sprawach.**

D.4. Wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni w 2019 roku

Kluczowe finansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością spółdzielni:

1. Wskaźnik płynności I:

aktywa obrotowe ogółem

zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierno GZM

2 867 767,26 zł : /1 190 186,74 zł/ = **2,41** (2018r = 1,86; 2017r = 2,08)

2. Wskaźnik płynności II:

aktywa obrotowe ogółem - zapasy

zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne GZM

2 867 767,26 zł : /1 190 186,74 zł/ = **2,41** (2018r = 1,86; 2017r = 2,08)

3. Wskaźnik płynności III:

inwestycje krótkoterminowe

zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne GZM

993 848,40 zł : 1 190 186,74 zł = **0,84** (2018r = 1,13; 2017r = 1,34)

4. Szybkość obrotu należnościami w dniach

stan należności z tyt. dostaw robót i usług x 365

przychody netto ze sprzedaży

/464 428,23 x 365 dni / : 6 441 929,94 zł = 26,31 dni (2018r = 24,04 dni; 2017r = 36,18 dni)

5. Stopień spłaty zobowiązań w dniach

zobowiązania z tyt. dostaw robót i usług x 365

wartość sprzedanych materiałów i towarów + kosztów wytworzenia sprzedanych produktów

/1 016 269,26 zł x 365 dni / : 6 648 029,70 zł = 55,80 dni (2018r = 59,71; 2017r = 56,58)

6. Szybkość obrotu zapasów w dniach

zapasy x 365

wartość sprzedanych materiałów i towarów + kosztów wytworzenia sprzedanych produktów

/0 zł x 365 dni / : 6 648 029,70 zł = 0 dni (2018r = 0 dni; 2017r = 0 dni)

7. Ogólny poziom zadłużenia

zobowiązania z krótko- i długoterminowe

majątek ogółem (aktywa)

1 103 491,41 zł : 18 668 070,36 zł = 5,9% (2018r = 8,9%; 2017r = 7,2%)

8. Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi

kapitały własne + rezerwy

aktywa trwałe

17 477 883,62 zł : 15 800 303,10 zł = 110,6% (2018r = 109,9%; 2017r = 110,1%)

9. Trwałość struktury finansowania

kapitały własne + rezerwy + zobowiązania długoterminowe

suma aktywów

17 477 856,62 zł : 18 668 070,36 zł = 93,6% (2018r = 90,6%; 2017r = 92,0%)

10. Wskaźniki zaległości czynszowych % do wymiaru rocznego:

- lokale mieszkalne

zaległości w opłatach – odpisy aktualizujące

roczny wymiar

(436 852,08 zł – 128 763,34 zł) : 3 305 071,83 zł = **9,32%** (2018r = 8,41%; 2017r = 11,20%)

- działalność gospodarcza

zaległości w opłatach – odpisy aktualizujące

roczny wymiar

(210 594,96 zł – 54 099,05 zł) : 3 055 928,01 zł = **5,12%** (2018r = 3,78%; 2017r = 7,22%).

Z analizy wynika, że w/w wskaźniki utrzymują się w granicach wartości bezpiecznych.

D.5. OPINIA I RAPORT NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 01.01.2019 R. DO 31.12.2019 R.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” po rozpatrzeniu złożonych ofert wybrała do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2019 firmę Stowarzyszeniu Ekspertów Księgowych i Podatkowych sp. Z o.o. Gdańsk ul. Aldony 17.

Firma ta przyjęła zlecenie wykonania badania.

Badanie przeprowadzone zostało w dniach od 26.03.2020r. do 06.06.2020r. Opinia biegłego rewidenta brzmi :

„Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2019r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2019 do 31.12.2019r. zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości oraz przyjętą polityką (zasadami) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni.”

„ Naszym zdaniem sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2019r. zostało sporządzone zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, oświadczamy, iż w świetle wiedzy o jednostce i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania sprawozdania finansowego, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.”

D.6. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona była na podstawie zatwierdzonych planów gospodarczych i zasady że głównym zadaniem Zarządu i pracowników administracji Spółdzielni jest:

- utrzymanie we właściwej sprawności zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych poprzez konserwację, remonty oraz przeglądy
- nadzór nad utrzymaniem dostawy mediów(wody, energii cieplnej, elektrycznej...)
- utrzymaniu odpowiedniej czystości w zasobach mieszkaniowych (przy budynkach, chodnikach, placach zabaw, altan śmietnikowych itp.)

Wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinna mieć bezpośredni związek z wysokością opłat za mieszkanie. Kalkulację stawki opłat eksploatacyjnych, które mają zabezpieczyć pokrycie kosztów utrzymania zasobów. Spółdzielnia prognozuje je z uwzględnieniem zapowiadanych zmian cen energii elektrycznej, energii cieplnej, opłat za wywóz nieczystości stałych, cen wody i ścieków a także stawek opłat podatku od nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste gruntów.

Stawki eksploatacyjne według nas były kalkulowane na odpowiednim poziomie dlatego wzrosty (związane z cenami dostawców) nie były wysokie. W ubiegłym roku po 10 latach wprowadzono podwyżki (dwukrotne) stawki odpisu na fundusz remontowy z kwoty 1,30 do poziomu 2,20 zł/ m². Pozwoli to realizować remonty budynków w miarę normalnym zakresie. Potrzeby remontowe wzrastają z upływem lat a fundusz remontowy w poprzednim kształcie nie pozwalał na należyte zabezpieczenie nieruchomości.

Przypominamy, że do kalkulacji stawek opłat nie uwzględnia się zaległości lokatorów. Zaległości lokatorów są zaległościami Spółdzielni a nie wobec pozostałych lokatorów danej nieruchomości. Tak więc zaległości nie stają się nigdy elementem kalkulacji opłaty eksploatacyjnej.

Koszty eksploatacji każdej nieruchomości są co roku rozliczone z lokatorami zamieszkującymi tę nieruchomość, podobnie jak centralne ogrzewanie lub woda i ścieki, a opłata eksploatacyjna naliczana co miesiąc jest opłatą zaliczkową na poczet przyszłego rozliczenia.

W ramach prowadzonego nadzoru nad utrzymaniem nieruchomości staraliśmy się natychmiast, bez zbędnej zwłoki, reagować na państwa uwagi i wnioski dotyczące problemów życia codziennego oraz awarii i nieprawidłowości w eksploatacji nieruchomości należących do zasobów Spółdzielni.

Ustaliliśmy listę (kolejność) potrzebnych remontów i je realizujemy. Na rok 2019 zaplanowaliśmy roboty remontowe na kwotę przeszło 1 160 000 złotych (3 krotnie więcej niż gromadziliśmy rocznie na funduszu remontowym z naliczeń).

Plan zrealizowaliśmy na kwotę 1 390 000 zł

Wykonaliśmy m.in. (w tym część robót nie planowanych):

- Dokończono docieplenie ścian na budynkach przy ul. Żeromskiego 1-2 i Reformackiej 19
- Wyremontowano (kompleksowo wraz z wymianą ścianek na ognioodporne zgodne z zaleceniami Straży pożarnej) klatkę schodową i korytarze w budynku przy ul. Długie Ogrody 26
- naprawiono dachy (w trybie awaryjnym) na obiektach Spółdzielni,
- Wykonaliśmy remont przyłącza kanalizacji budynku przy ul. Rzęsna 1 A
- Wykonaliśmy remont śmietnika przy bud. Taborowej 1
- Naprawiliśmy i zmodernizowaliśmy nawierzchnię drogi osiedlowej(wraz z chodnikami i miejscami postojowymi) na Długich Ogrodach
- Przeprowadziliśmy 5-letnie, elektryczne, oraz pozostałe wymagane prawem przeglądy budynków (wyremontowaliśmy instalacje gazowe po usterkach i nieszczelnościach stwierdzonych w trakcie przeglądów).

Nie wykonaliśmy nast. Prac:

- Remont balkonów przy ul. Chłodnej – brak zainteresowania i zgłoszeń ew. wykonawcy przy 2 przetargach i dalszym trybie ofertowym .
- Wykonanie podestów dla osób niepełnosprawnych – brak osób zainteresowanych w uzyskaniu dofinansowania. Przy późnym zgłoszeniu brak możliwości wykonania dokumentacji i uzyskania dofinansowań.

Ponownie, jak w latach ubiegłych, składamy serdeczne podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji zaplanowanych przedsięwzięć oraz wszystkim Członkom, którzy konstruktywnie współpracowali z pracownikami Spółdzielni przy realizacji zadań, wspomagając nas swoją wiedzą i doświadczeniem.

Zarząd:

