

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

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ D Ł U G I E O G R O D Y ” w G D A Ń S K U**

za 2020 rok

GDAŃSK, CZERWIEC 2021

I. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNO-SAMORZĄDOWA

1. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni

Spółdzielnia realizowała swoje zadania przy ilości **22,68 etatów (w tym 12,84 etatów pracowników umysłowych i 9,84 etatów pracowników fizycznych)** zatwierdzonych uchwałami Rady Nadzorczej nr 9/X/2019 z dnia 23.10.2019 roku i 10/X/2020 z dnia 08.07.2020 r.

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 23 września 2020 r. i wzięło w nim udział **28** członków Spółdzielni i 2 pełnomocników co stanowi **4,81%** uprawnionych członków Spółdzielni (**582**).

Odbyte zebranie miało charakter sprawozdawczo - wyborczy.

Na zebraniu wpłynęły trzy wnioski dotyczące :

1. Wyciszenia pomieszczenia węzła ciepłego w piwnicy - przekazano GPEC
2. Zamieszczania informacji i dokumentów o Walnym Zgromadzeniu na stronie internetowej Spółdzielni - wykonano
3. Montaż stojaków na rowery przy blokach – Ujęte w planie modernizacji zasobów

Na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 23 września 2020 r. przyjęto sprawozdanie Rady Nadzorczej i zatwierdzono roczne sprawozdanie Zarządu z działalności oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2019. 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.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie:

- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2019,
- zatwierdzenia sprawozdania rocznego i sprawozdania finansowego za 2019 rok
- zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2019 rok,
- pokrycia straty bilansowej za rok 2019,
- udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Bogdanowi Wołoszka,
- udzielenia absolutorium Członkowi Danucie Grzywacz
- udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Kierownikowi GDT- Ewie Kuniewicz
- przyjęcia poprawek do Statutu Spółdzielni,

Rada Nadzorcza

Rok 2020 był drugim rokiem działalności Rady Nadzorczej bieżącej kadencji rozpoczętej po wyborze w czerwcu 2019 roku (na kadencję czerwiec 2019 – czerwiec 2022). 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 od 01.01. do 31.07. 2020 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) a od 01.08 do 31.12.2020 r. w składzie 2-osobowym tj. Prezesa Bogdana Wołoszka oraz Członka Zarządu, Kierownika GDT- Ewy Kuniewicz. 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 2020 odbyło się 9. Zarząd podjął 6 uchwał i 2 zarządzenia (Prezesa).

Tematami w bieżącej pracy Zarządu Spółdzielni w roku 2020 były między innymi poniższe (utrudnione poprzez ograniczenia związane z COVID 19) 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 konserwacyjnych i awaryjnych,
- dotyczących windykacji zadłużeń i postępowań ugodowych
- działalnością gospodarczą Spółdzielni, w tym pracą GDT oraz problemami z tą działalnością związanymi,
- realizacją wniosków polustracyjnych

Szczególnie prowadzono działania mające na celu podniesienie stanu sanitarnego obiektów oraz zabezpieczenia przed możliwymi przyczynami i później ewentualnymi skutkami zachorowań na COVID 19 .

II. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

SPRAWOZDANIE DZIAŁU CZŁONKOWSKIEGO NA 31.12.2020r.

I.	Stan członków na 31.12.2020r.		
	ogółem	-	<u>617</u>
II.	Ilość mieszkań na 31.12.2020r.	-	<u>528</u>
	własnościowe	-	303
	odrębna własność	-	211
	umowy najmu	-	7
	lokale socjalne	-	5
	bezumowne	-	2

			528
			100%

III. Odrębna własność na 31.12.2020 r.

Na 31.12.2020 r. przekształcono w odrębną własność 211 mieszkań.

IV. Na 31.12.2020 r. założonych jest 308 ksiąg wieczystych.

V. Sprawy eksmisyjne, licytacje na dzień 31.12.2020r.

Na drodze postępowania komorniczego – 2 licytacje z prawa własności
- 6 egzekucji z wynagrodzenia

VI. Członkowie wykluczeni w 2020r. – 0

Członkowie wykreśleni (uchwałą Rady Nadzorczej) – 0 osób

III. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI

Sprawozdanie zawiera informacje dotyczące następujących tematów:

- A. Stan zasobów Spółdzielni na 31.12.2020 r.
- B. Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółdzielni w 2020 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 2020 r.
 - Załącznik nr 2 - Zestawienie przychodów i kosztów eksploatacji lokali za 2020 r.
 - Załącznik nr 3 - Budżet mediów GZM stan na dzień 31.12. 2020 r.
 - Załącznik nr 4 - Koszty i przychody działalności gospodarczej w 2020 r.
 - Załącznik nr 5 - Koszty zarządzania i konserwatora w 2020 r.
 - Załącznik nr 6 - Zatrudnienie i płace za 2020 r.
 - Załącznik nr 7 – Przychody, koszty oraz stany funduszu remontowego w 2020 r. i Zestawienie wydatków z funduszu remontowego w 2020 roku.
- D. Informacje dodatkowe – należności i zobowiązania:
 - Załącznik nr 8 – Zestawienie sald należności i zobowiązań na dzień 31.12.2020 r.
 - Załącznik nr 9 - Środki pieniężne Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” w Gdańsku – stan na 31.12.2020 r.
 - Załącznik nr 10 - Zestawienie zaległości w opłatach na dzień 31.12.2020 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

A. Stan Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r.

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

Tabela nr 1

Zasoby administrowane przez Spółdzielnię w/g stanu na 31.12.2020 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. użytł. 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. użytł. 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. lokali 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 użytkowania 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 2020 r.

1/ Pandemia COVID 19. Obostrzenia i ograniczenia z tym związane.

2/ Przyjęcie i podpisanie projektu Planu Finansowo-Gospodarczego i Planu Prac Remontowych na 2020 rok.

3/ Przyjęcie sprawozdań: finansowego i z działalności Spółdzielni za 2019 rok.

4/ Zwołanie i przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

5/ Wykonywanie prac remontowo- konserwacyjnych w budynkach mieszkalnych za łączną kwotę 265 480,50 zł.

6/ Wykonanie prac remontowo-konserwacyjnych w GDT - koszty 2020 roku na łączną kwotę 195 805,68 zł.

7/ Prowadzenie ciągłego nadzoru sanitarnego w tym zabiegów dezynfekcji w budynkach Spółdzielni i Gdańskim Domu Turystycznym

8/ W 2020 roku ustanowiono 3 odrębne własności lokalu mieszkalnego.

Razem do 31.XII.2020 r. ustanowiono 211 odrębnych własności.

Na dzień 31.12.2020 roku łączna powierzchnia odrębnych własności lokali mieszkalnych wynosi 10 776,52 m², co stanowi 42,05% ogólnej powierzchni lokali mieszkalnych.

C. Informacja o wynikach ekonomicznych z działalności Spółdzielni za 2020 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 2020 rok – zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej S.M. „Długie Ogrody” w Gdańsku nr 2/X/2020 r. z dnia 29.01.2020 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 2020 roku uzyskano „persaldo” wynik ujemny, tj. nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie: 43 387,86 zł.

Na pozostałej działalności (opodatkowanej PDOP) uzyskano wynik ujemny (stratę) w kwocie: 189 745,05 zł.

Dane dotyczące wyniku finansowego za 2020 rok przedstawia tabela nr 2 stanowiąca załącznik nr 1 do sprawozdania :

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Załącznik nr 1

Wynik finansowy za 2020 rok

w PLN

Tabela nr 2

Nazwa	Przychody	Koszty	Wynik
Eksplatacja lokali mieszkalnych (działalność bezwynikowa)			
Eksplatacja lokali mieszkalnych	1 279 922,07	1 323 309,93	-43 387,86
Fundusz remontowy	621 448,33	621 448,33	0,00
Media (CO, CWU, ZW, energia elektr., gaz)	1 888 236,09	1 888 236,09	0,00
Razem	3 789 606,49	3 832 994,35	-43 387,86
Koszty i przychody działalności gospodarczej (działalność wynikowa)			
Gdański Dom Turystyczny	2 140 733,26	2 511 533,95	-370 800,69
Lokale użytkowe w nieruchomości na ul. Żeromskiego w Gdańsku	167 592,58	86 724,04	80 868,54
Pozostała działalność gospodarcza	29 157,35	19 365,52	9 791,83
Razem	2 337 483,19	2 617 623,51	-280 140,32
Koszty i przychody z pozostałej działalności finansowo-operacyjnej			
Przychody i koszty finansowe	13 556,34	3 366,60	10 189,74
<i>w tym związane ze sprzedażą zwolnioną z podatku dochodowego</i>	<i>9 088,49</i>	<i>1 322,27</i>	<i>7 766,22</i>
Pozostałe przychody i koszty operacyjne	248 517,94	168 312,41	80 205,53
<i>w tym związane ze sprzedażą zwolnioną z podatku dochodowego</i>	<i>151 956,40</i>	<i>119 108,28</i>	<i>32 848,12</i>
Razem	262 074,28	171 679,01	90 395,27
<i>w tym związane ze sprzedażą zwolnioną z podatku dochodowego</i>	<i>161 044,89</i>	<i>120 430,55</i>	<i>40 614,34</i>
Ogółem koszty i przychody z tytułów innych niż eksploatacja lokali mieszkalnych i nieruch.	2 599 557,47	2 789 302,52	-189 745,05
Podatek dochodowy od osób prawnych			0,00
STRATA na działalności Spółdzielni			-189 745,05

Poniżej jej omówienie :

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

1/ Eksploatacja lokali mieszkalnych (działalność rozliczana „bezwynikowo”)

uzyskano nadwyżkę kosztów nad dochodami w/g wyliczenia:

przychody..... 3 789 606,49 zł

koszty..... 3 832 994,35 zł,

w tym narzut kosztów zarządzania i konserwatorów: 551 447,78 zł

przychody – koszty =(-) 43 387,86 zł.

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

przychody..... 2 337 483,19 zł

koszty..... 2 617 623,51 zł,

w tym narzut kosztów zarządzania i konserwatorów: 340 353,94 zł

przychody – koszty = (-) 280 140,32 zł

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

przychody..... 13 556,34 zł

koszty..... 3 366,60 zł

w tym narzut kosztów zarządzania i konserwatorów: 1 972,20 zł

przychody – koszty = 10 189,74 zł

w tym wynik dotyczący:

- działalności zwolnionej z PDOP 7 766,22 zł

- działalności opodatkowanej PDOP..... 2 423,52 zł

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

przychody..... 248 517,94 zł

koszty..... 168 312,41 zł,

w tym narzut kosztów zarządzania i konserwatorów: 36 154,88 zł

przychody – koszty = 80 205,53 zł.

w tym wynik dotyczący:

- strata na działalności zwolnionej z PDOP 32 848,05 zł

- dochód na działalności opodatkowanej PDOP..... 47 357,48 zł

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

przychody..... 2 599 557,47 zł

koszty..... 2 789 302,52 zł

przychody – koszty = strata w kwocie:(-) 189 745,05 zł.

Ujemny wynik (tj. nadwyżka kosztów nad przychodami) na eksploatacja lokali mieszkalnych obejmujący wyłącznie przychody i koszty 2020r, wynoszący „persaldo” 43 387,86 zł jest mniej korzystny od zaplanowanego (plan zakładał ujemny wynik w kwocie: 21 662,00 zł).

Pamiętać należy, że nadwyżka kosztów nad przychodami na tzw. „GZM” narastająco za lata 2010 -2020 wynosi „persaldo”: 597 242,52 zł (w tym kwota 331 689,71 zł do pokrycia zyskiem lat przyszłych na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia a kwota 265 552,81 zł do pokrycia opłatą eksploatacyjną).

Strata na działalności Spółdzielni (działalności gospodarczej i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej) wyniosła w 2020 roku: (-) 189 745,05 zł .

Plan na ten rok zakładał uzyskanie zysku netto w kwocie 83 585,00 zł.

OMÓWIENIE ANALITYCZNE :

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

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

Dane analityczne dotyczące kosztów i przychodów eksploatacji lokali mieszkalnych (bez mediów) za 2020 r. przedstawia tabela nr 3 stanowiąca załącznik nr 2 do sprawozdania.

Zestawienie przychodów i kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych za 2020 r.

Tab. nr 3 w PLN

Lp	Nazwa	Plan 2020	Wykona- nie 2020	W tym nieruchomości:					
				Chłodna 1	D. Ogrody 22-26	Reformacka 19	Taborowa 1	Żeromskiego 1	Różana 1-1a
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
KOSZTY EKSPLOATACJI LOKALI MIESZKALNYCH									
A	Koszty eksploatacyjne	21 063	26 995,92	3 082,76	11 298,89	1 364,69	7 159,55	1 398,24	2 691,79
1	ubezpieczenia	13 563	13 467,65	2 046,00	6 254,86	892,20	1 694,16	808,08	1 772,35
2	tereny zielone	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	pozostałe materiały	7 500	13 528,27	1 036,76	5 044,03	472,49	5 465,39	590,16	919,44
B	Oplaty obligatoryjne	25 694	23 734,14	3 935,78	10 019,12	-119,76	2 565,84	685,80	6 647,36
1	podatek od nieruch.	24 367	24 235,08	3 612,12	10 019,12	817,80	2 565,84	685,80	6 534,40
2	użytk. wieczyste	1 327	-500,94	323,66	0,00	-937,56	0,00	0,00	112,96
C	Koszty usług	716 955	721 132,09	111 567,73	362 118,99	42 060,87	72 843,50	36 583,79	95 957,21
1	monitoring	66 888	65 162,45	11 551,68	42 455,16	0,00	0,00	0,00	11 155,61
2	usługi pozostałe	20 000	10 445,64	1 003,97	6 342,72	355,07	744,14	273,60	1 726,14
3	szkolenia GZM	247 630	257 176,10	37 660,16	113 581,64	19 037,60	33 028,68	16 557,89	37 310,13
4	naprawy, przeglądy	45 000	58 685,83	7 550,10	27 675,42	3 237,69	7 590,44	5 334,44	7 297,74
5	wywóz nieczystości	262 059	249 959,91	38 916,35	116 651,59	17 302,67	30 709,72	13 954,83	32 424,75
6	konserwacja dźwigów	59 678	61 784,60	12 754,39	49 030,21	0,00	0,00	0,00	0,00
7	konserwacja anten	3 400	3 413,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 413,28
8	konserw. domofonów	12 300	13 541,52	2 131,08	6 382,25	1 165,08	770,52	463,03	2 629,56
9	wykup gruntów	3 400	962,76	0,00	0,00	962,76	0,00	0,00	0,00
D	Koszty zarządzania	530 614	551 447,78	86 475,20	259 425,60	37 336,11	67 931,08	30 910,95	69 368,84
E	RAZEM (A,B,C,D)	1 294 326	1 323 309,93	205 061,47	642 862,60	80 641,91	150 499,97	69 578,78	174 665,20
F	Odpis na FR	621 742	621 448,33	97 534,56	292 654,68	42 059,91	76 526,52	34 821,84	77 850,82
G	OGÓLEM(A,B,C,D,F)	1 916 068	1 944 758,26	302 596,03	935 517,28	122 701,82	227 026,49	104 400,62	252 516,02
PRZYCHODY EKSPLOATACJI LOKALI MIESZKALNYCH									
1	eksploatacja i konserwacja	821 939	847 517,60	130 731,84	382 249,62	60 012,24	101 993,07	45 862,80	126 668,03
2	podatek od nieruchomości	24 367	24 058,29	3 555,00	10 081,07	817,68	2 565,12	686,16	6 353,26
3	użytk. wieczyste	1 327	-479,64	478,31	0,00	-1 039,07	0,00	0,00	81,12
4	monitoring	66 888	66 751,03	11 616,00	44 184,00	0,00	0,00	0,00	10 951,03
5	wywóz nieczystości	262 059	249 260,53	38 941,38	117 087,32	17 302,64	30 709,40	13 955,05	31 264,74
6	konserwacja dźwigów	59 678	51 711,02	13 002,00	38 709,02	0,00	0,00	0,00	0,00
7	konserwacja anten	3 400	3 155,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 155,89
8	konserw. domofonów	12 300	12 341,93	2 246,64	6 043,32	489,60	816,00	489,60	2 256,77
9	inne (pożytki)	20 706	24 642,66	2 522,76	13 656,24	0,00	1 350,26	4 400,54	2 712,86
10	wykup gruntów Reformacka 19		962,76			962,76			
11	Odpis na FR	621 742	621 448,33	97 534,56	292 654,68	42 059,91	76 526,52	34 821,84	77 850,82
	OGÓLEM	1 894 406	1 901 370,40	300 628,49	904 665,27	120 605,76	213 960,37	100 215,99	261 294,52
WYNIK NA EKSPLOATACJI LOKALI MIESZKALNYCH									
	Wynik na eksploatacji	-21 662	-43 387,86	-1 967,54	-30 852,01	-2 096,06	-13 066,12	-4 184,63	8 778,50

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Przychody na pokrycie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych	1 901 370,40 zł
<u>Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych</u>	<u>1 944 758,26 zł</u>
Wynik za 2020 r. /nadwyżka kosztów nad przychodami /	(-) 43 387,86 zł.

Przychody :

Przychody uzyskane na pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego) w wysokości 1 279 922,07 zł były wyższe o 7 258,07 zł od przychodów wykazanych w planie finansowo – gospodarczym na 2020 r. /plan w kwocie: 1 272 664 zł/.

Koszty:

Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego) wyniosły: 1 323 309,93 zł, co stanowi przekroczenie wielkości planowanej na 2020 rok o 28 983,93 zł /plan 1 294 326 zł/.

Wyższe od planowanych były przede wszystkim koszty w pozycjach:

- a) materiały pozostałe – w kwocie 13 528,27 zł, co stanowi przekroczenie wielkości planowanej o 6 028,27 zł / plan 7 500 zł/
- b) sprzątanie GZM – w kwocie 257 176,10 zł, co stanowi przekroczenie wielkości planowanej o 9 546,10 zł /plan 247 630 zł/
- c) naprawy, przeglądy, awarie - w kwocie 58 685,83 zł, co stanowi przekroczenie wielkości planowanej o 13 685,83 zł /plan 45 000 zł/
- d) konserwacja dźwigów - w kwocie 61 784,60 zł, co stanowi przekroczenie wielkości planowanej o 2 106,60 zł /plan 59 678 zł/
- e) narzut kosztów zarządzania - w kwocie 551 447,78 zł, co stanowi przekroczenie wielkości planowanej o 20 833,78 zł /plan 530 614 zł/.

W innych pozycjach poniesione koszty zbliżone są do wielkości planowanych.

Przychody funduszu remontowego (z tyt. opłaty w stawce 2,20 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 621 448,33 zł, co stanowi 99,95 % wielkości planowanych /621 742 zł/.

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 2020 roku przedstawia tabela nr 4 stanowiąca **załącznik nr 3** do sprawozdania.

Kwoty kosztów i przychodów poszczególnych mediów na dzień 31.12.2020 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 2020 roku w wysokości 951 597,14 zł były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /kwota 1 028 493 zł/ o 76 895,86 zł.

Koszty ciepłej wody (koszt podgrzania wody) poniesione w 2020 roku w wysokości 480 517,83 zł były wyższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /451 001 zł/ o 29 516,83 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Budżet mediów GZM - stan na dzień 31.12.2020 r.

Załącznik nr 3 str. 1

w PLN

Tabela nr 4

Lp.	Nazwa ulicy	mieszkania	powierzchnia ogrzewana w m2	Centralne Ogrzewanie						
				Plan 2020			Wykonanie 2020 r.			
				Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1.	Chłodna	88 - 181	3 964,82	148 919	148 919	-	137 203,69	137 203,69	-	
2.	D. Ogrody 22	88 - 164	3 965,68	154 186	154 186	-	148 737,35	148 737,35	-	
3.	D. Ogrody 24	88 - 170	3 965,60	153 231	153 231	-	147 055,54	147 055,54	-	
4.	D. Ogrody 26	87 - 156	3 965,25	160 355	160 355	-	152 009,31	152 009,31	-	
5.	Reformacka	24 - 63	1 646,18	77 436	77 436	-	69 036,98	69 036,98	-	
6.	Tabórowa	40 -120	3 024,70	116 511	116 511	-	110 581,64	110 581,64	-	
7.	Żeromskiego	24 - 57	1 415,52	57 753	57 753	-	50 524,44	50 524,44	-	
8.	Rzęsna 1A	84 - 159	3 125,80	157 540	157 540	-	134 355,45	134 355,45	-	
9.	Rzęsna I	*1	50,84	2 562	2 562	-	2 092,74	2 092,74	-	
Razem:			524 - 1072	25 124,39	1 028 493	1 028 493	-	951 597,14	951 597,14	-

Lp.	Nazwa ulicy	mieszkania	powierzchnia ogrzewana w m2	Ciepła woda						
				Plan 2020			Wykonanie 2020 r.			
				Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1.	Chłodna	88 - 181	3 964,82	71 632	71 632	-	82 716,36	82 716,36	-	
2.	D. Ogrody 22	88 - 164	3 965,68	69 772	69 772	-	76 837,46	76 837,46	-	
3.	D. Ogrody 24	88 - 170	3 965,60	81 493	81 493	-	92 309,38	92 309,38	-	
4.	D. Ogrody 26	87 - 156	3 965,25	73 991	73 991	-	82 533,84	82 533,84	-	
5.	Reformacka	24 - 63	1 646,18	21 878	21 878	-	16 078,82	16 078,82	-	
6.	Taborowa	40 -120	3 024,70	48 470	48 470	-	44 005,34	44 005,34	-	
7.	Żeromskiego	24 - 57	1 415,52	23 150	23 150	-	31 798,61	31 798,61	-	
8.	Rzęsna 1A	84 - 159	3 125,80	59 597	59 597	-	53 396,14	53 396,14	-	
9.	Rzęsna I	*1	50,84	1 018	1 018	-	841,88	841,88	-	
Razem:			524 - 1072	25 124,39	451 001	451 001	-	480 517,83	480 517,83	-

Lp.	Nazwa ulicy	mieszkania	powierzchnia ogrzewana w m2	Woda i ścieki						
				Plan 2020			Wykonanie 2020 r.			
				Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1.	Chłodna	88 - 181	3 964,82	72 124	72 124	-	71 837,20	71 837,20	-	
2.	D. Ogrody 22	88 - 164	3 965,68	72 454	72 454	-	65 645,82	65 645,82	-	
3.	D. Ogrody 24	88 - 170	3 965,60	77 836	77 836	-	72 693,70	72 693,70	-	
4.	D. Ogrody 26	87 - 156	3 965,25	60 779	60 779	-	61 813,57	61 813,57	-	
5.	Reformacka	24 - 63	1 646,18	24 218	24 218	-	21 003,43	21 003,43	-	
6.	Taborowa	40 -120	3 024,70	48 963	48 963	-	45 608,57	45 608,57	-	
7.	Żeromskiego	24 - 57	1 415,52	25 151	25 151	-	26 689,41	26 689,41	-	
8.	Rzęsna 1A	84 - 159	3 125,80	62 302	62 302	-	60 705,19	60 705,19	-	
9.	Rzęsna I	*1	50,84	759	759	-	610,49	610,49	-	
Razem:			524 - 1072	25 124,39	444 586	444 586	-	426 607,38	426 607,38	-

Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków poniesione w 2020 roku w wysokości 426 607,38 zł były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /kwota 444 586 zł/ o 17 978,62 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Budżet mediów GZM - stan na dzień 31.12.2020 r. - cd.

str.2

Lp.	Nazwa ulicy	mieszkania	powierzchnia ogrzewana w m ²	Energia elektryczna					
				Plan 2020			Wykonanie 2020 r.		
				Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Chłodna	88 - 181	3 964,82	3 168	3 168	-	1 901,73	1 901,73	-
2.	D. Ogrody 22	88 - 164	3 965,68	3 168	3 168	-	2 128,19	2 128,19	-
3.	D. Ogrody 24	88 - 170	3 965,60	3 696	3 696	-	2 992,81	2 992,81	-
4.	D. Ogrody 26	87 - 156	3 965,25	3 132	3 132	-	2 196,81	2 196,81	-
5.	Reformacka	24 - 63	1 646,18	3 001	3 001	-	2 326,07	2 326,07	-
6.	Taborowa	40 - 120	3 024,70	4 800	4 800	-	2 563,74	2 563,74	-
7.	Żeromskiego	24 - 57	1 415,52	4 032	4 032	-	3 611,94	3 611,94	-
8.	Rzęsna 1A	84 - 159	3 125,80	7 056	7 056	-	5 497,83	5 497,83	-
9.	Rzęsna 1	*1	50,84	1 031	1 031	-	653,89	653,89	-
	Razem:	524 - 1072	25 124,39	33 084	33 084	-	23 873,01	23 873,01	-

Lp.	Nazwa ulicy	mieszkania	powierzchnia ogrzewana w m ²	Gaz					
				Plan 2020			Wykonanie 2020 r.		
				Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Chłodna	88 - 181	3 964,82	-	-	-	-	-	-
2.	D. Ogrody 22	88 - 164	3 965,68	-	-	-	-	-	-
3.	D. Ogrody 24	88 - 170	3 965,60	-	-	-	-	-	-
4.	D. Ogrody 26	87 - 156	3 965,25	-	-	-	-	-	-
5.	Reformacka	24 - 63	1 646,18	6 156	6 156	-	5 640,73	5 640,73	-
6.	Taborowa	40 - 120	3 024,70	-	-	-	-	-	-
7.	Żeromskiego	24 - 57	1 415,52	-	-	-	-	-	-
8.	Rzęsna 1A	84 - 159	3 125,80	-	-	-	-	-	-
9.	Rzęsna 1	*1	50,84	-	-	-	-	-	-
	Razem:	524 - 1072	25 124,39	6 156	6 156	-	5 640,73	5 640,73	-

Lp.	Nazwa ulicy	mieszkania	powierzchnia ogrzewana w m ²	Razem					
				Plan 2020			Wykonanie 2020 r.		
				Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Chłodna	88 - 181	3 964,82	295 843	295 843	-	293 658,98	293 658,98	-
2.	D. Ogrody 22	88 - 164	3 965,68	299 580	299 580	-	293 348,82	293 348,82	-
3.	D. Ogrody 24	88 - 170	3 965,60	316 256	316 256	-	315 051,43	315 051,43	-
4.	D. Ogrody 26	87 - 156	3 965,25	298 257	298 257	-	298 553,53	298 553,53	-
5.	Reformacka	24 - 63	1 646,18	132 689	132 689	-	114 086,03	114 086,03	-
6.	Taborowa	40 - 120	3 024,70	218 744	218 744	-	202 759,29	202 759,29	-
7.	Żeromskiego	24 - 57	1 415,52	110 086	110 086	-	112 624,40	112 624,40	-
8.	Rzęsna 1A	84 - 159	3 125,80	286 495	286 495	-	253 954,61	253 954,61	-
9.	Rzęsna 1	*1	50,84	5 370	5 370	-	4 199,00	4 199,00	-
	Razem:	524 - 1072	25 124,39	1 963 320	1 963 320	-	1 888 236,09	1 888 236,09	-

Koszty dostawy energii elektrycznej zużytej na potrzeby eksploatacji części wspólnych nieruchomości poniesione w 2020 roku w wysokości 23 873,01 zł były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /kwota 33 084 zł/ o 9 210,99 zł.

Koszty dostawy gazu do budynku przy ul. Reformackiej 19 w Gdańsku poniesione w 2020 roku w wysokości 5 640,73 zł były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /kwota 6 156 zł/ o 515,27 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

C.3. Działalność gospodarcza.

Dane analityczne dotyczące kosztów i przychodów z działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię w 2020 roku przedstawia tabela nr 5 stanowiąca załącznik nr 4 do sprawozdania.

Koszty i przychody działalności gospodarczej 2020 roku Załącznik nr 4
w PLN Tabela nr 5

L.P.	Nazwa	GDT		Lokale Użytkowe (Żeromskiego)		Lokale Użytkowe (Pozostałe)		Razem		
		Plan 2020	Wyk. 2020r.	Plan 2020	Wyk. 2020r.	Plan 2020	Wyk. 2020r.	Plan 2020	Wyk. 2020r.	% planu
I.	Koszty administrowania	1 360 870	1 189 142,35	14 976	14 969,50	100	114,29	1 375 946	1 204 226,14	87,5
1.1	Plące i ZUS	896 458	812 575,60					896 458	812 575,60	90,6
1.2	ZPSS	25 321	23 925,76					25 321	23 925,76	94,5
1.3	Środki BHP, badania lek.	38 460	20 582,87					38 460	20 582,87	53,5
1.4	ubezpieczenia	8 127	9 136,68	376	375,84	100	81,65	8 603	9 594,17	111,5
1.5	materiały biurowe	4 000	3 664,88					4 000	3 664,88	91,6
1.6	wyposażenie	40 000	17 573,54					40 000	17 573,54	43,9
1.7	pozostałe materiały	20 000	21 369,30		23,50		32,64	20 000	21 425,44	107,1
1.8	Środki czystości	40 000	23 738,07					40 000	23 738,07	59,3
1.9	prasa i ogłoszenia prasowe	0	0,00					0	0,00	x
1.10	amortyzacja	177 000	177 163,60	14 600	14 570,16	0		191 600	191 733,76	100,1
1.11	usługi telekomunikacyjne	4 000	3 266,95					4 000	3 266,95	x
1.12	pranie	90 000	58 877,50					90 000	58 877,50	65,4
1.13	abonament RTV	17 504	17 267,60					17 504	17 267,60	98,7
2.	Oplaty obligatoryjne	163 771	163 383,76	12 548	12 547,56	4 433	3 818,76	180 752	179 750,08	99,4
2.1	podatek od nieruchomości	151 425	151 084,60	12 548	12 547,56	4 126	4 125,96	168 099	167 758,12	99,8
2.2	opłata za wieczyste użytk.	12 346	12 299,16	0		307	-307,20	12 653	11 991,96	94,8
3.	Koszty mediów	414 000	387 725,26	31 000	28 583,10	4 000	5 151,01	449 000	421 459,37	93,9
3.1	centralne ogrzewanie	180 000	175 321,59	15 000	16 315,43		698,75	195 000	192 335,77	98,6
3.2	ciepła woda	70 000	56 380,80	1 500	1 156,86	1 000	564,53	72 500	58 102,19	80,1
3.3	woda i ścieki	80 000	66 027,42	1 500	1 249,92	3 000	3 887,73	84 500	71 165,07	84,2
3.4	energia elektryczna	84 000	89 995,45	13 000	9 860,89			97 000	99 856,34	102,9
4.	Koszty usług	463 043	432 008,92	8 654	6 221,22	3 334	3 271,78	475 031	441 501,92	92,9
4.1	usługi niematerialne (inform)	10 000	17 061,00					10 000	17 061,00	170,6
4.2	usługi pozostałe (monitorin	40 000	58 149,47	2 904	2 722,20	2 514	1 957,08	45 418	62 828,75	138,3
4.3	naprawy, przeglądy, awarie	230 000	195 805,68	5 000	127,68	500	1 314,70	235 500	197 248,06	83,8
4.4	wywóz nieczystości	21 043	12 590,11	750	3 371,34	200		21 993	15 961,45	72,6
4.5	konserwacja dźwigów	7 000	11 343,18					7 000	11 343,18	162,0
4.6	konserwacja anten	35 000	34 199,52			120		35 120	34 199,52	97,4
4.7	usługi - przewoź od sprzeda	40 000	27 932,84					40 000	27 932,84	69,8
4.8	refektury-posiłki	80 000	74 927,12					80 000	74 927,12	93,7
5.	Pozostałe koszty	53 000	27 567,89	0	0,00	0	2 764,17	53 000	30 332,06	57,2
5.1	Reprezentacja i reklama	35 000	7 626,17					35 000	7 626,17	21,8
5.2	Składka na rzecz Zw. Artyst	18 000	19 941,72					18 000	19 941,72	110,8
5.3	wykup gruntu						2 764,17		2 764,17	x
6.	Koszty zarządzania	440 960	311 705,77	25 814	24 402,66	4 601	4 245,51	471 374	340 353,94	72,2
I.	Razem Koszty:	2 895 643	2 511 533,95	92 991	86 724,04	16 468	19 365,52	3 005 103	2 617 623,51	87,1
II.	Razem przychody:	3 205 909	2 140 733,26	187 672	167 592,58	33 448	29 157,35	3 427 029	2 337 483,19	68,2
III.	Wynik brutto (poz. II-p	310 266	-370 800,69	94 681	80 868,54	16 980	9 791,83	421 926	-280 140,32	x
IV.	Podatek dochodowy	58 950	0,00	17 989	0,00	3 226	0,00	80 166	0,00	x
V.	Wynik dział. gosp.- str	251 315	-370 800,69	76 691	80 868,54	13 754	9 791,83	341 760	-280 140,32	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 2020 roku wyniosły 2 617 623,51 zł i były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /plan 3 005 103 zł/ o 387 479,49 zł.

Wyższe od planowanych były przede wszystkim koszty z tytułu: usług informatycznych, monitoringu, konserwacji dźwigów. Pozostałe koszty przeważnie zbliżone były do wielkości planowanych.

W 2020 roku z tytułu działalności GDT poniesiono koszty w kwocie 2 511 533,95 zł, które były niższe od zaplanowanych o 384 109,05 zł (plan 2 895 643 zł).

Koszty pozostałej działalności gospodarczej (wynajmie lokali użytkowych) wyniosły 106 089,56 zł (plan 109 459 zł).

Przychody z działalności gospodarczej w 2020 roku wyniosły 2 337 483,19 zł (w tym lokale socjalne) i były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /3 427 029 zł/ o 1 089 545,81 zł.

W 2020 roku uzyskano przychody z działalności GDT w kwocie: 2 140 733,26 zł na zaplanowaną kwotę: 3 205 909 zł, co stanowi 66,77 % planu.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Na pozostałej działalności gospodarczej (wynajmie lokali użytkowych) uzyskano przychody w kwocie 196 749,93 zł na zaplanowaną kwotę 221 120 zł, co stanowi 89,0 % planu.

Wynik brutto na działalności gospodarczej 2020 roku to strata w kwocie:

(-) **280 140,32 zł**, w tym strata w kwocie (-) 370 800,69 zł dotyczy działalności GDT. Na działalności najmu lokali użytkowych na ul. Żeromskiego 2 w Gdańsku i pozostałych lokali uzyskano dochód w kwocie 90 660,37 zł.

C. 4. Pozostała działalność finansowo – operacyjna.

Wynik na pozostałej działalności finansowej i operacyjnej (zysk) za 2020 roku wynosi 90 395,27 zł .

Na przychody finansowe w łącznej kwocie 13 556,34 zł złożyły się:

kwota 9 088,49 zł – zapłacone odsetki z tyt. zaległości w opłatach za lokale mieszkalne

kwota 1 598,41 zł – zapłacone odsetki z tyt. zaległości kontrahentów

kwota 2 724,79 zł – odsetki od lokaty

kwota 144,65 zł – odsetki z rachunku bankowego.

Na przychody operacyjne w łącznej kwocie 248 517,94 zł złożyły się:

kwota 120 000,00 zł – sprzedaż lokalu mieszkalnego

kwota 65 081,25 zł – ulga ZUS

kwota 16 330,01 zł – spłata zaległości kontrahentów, na które był odpis aktualizujący

kwota 11 280,09 zł – zwrot kosztów sądowych i komorniczych z tyt. zaległości kontrahentów

kwota 12 934,34 zł – odszkodowanie a bezumowne korzystanie z dwóch pokoi w GDT

kwota 9 690,60 zł – odszkodowanie a bezumowne korzystanie z lokali socjalnych

kwota 4 308,94 zł – sprzedaż samochodu

kwota 2 119,87 zł – refakturowanie kosztów

kwota 283,32 zł – przychody z należności wyksięgowanych z tyt. nieskutecznej egzekucji

kwota 6 489,52 zł – inne.

Koszty finansowe w łącznej kwocie 3 366,60 zł to:

kwota 1 327,94 zł – zapłacone odsetki budżetowe

kwota 33,46 zł – zapłacone odsetki

kwota 33,00 zł – aktualizacja aktywów finansowych

kwota 1 972,20 zł – narzut kosztów zarządzania.

Koszty operacyjne w łącznej kwocie 168 312,41 zł to:

kwota 116 211,85 zł – odpisy aktualizujące należności

kwota 7 267,88 zł – koszty sądowych i komorniczych z tyt. zaległości

kwota 2 425,76 zł – koszty do refakturowania

kwota 6 252,04 zł – inne

kwota 36 154,88 zł – narzut kosztów zarządzania.

C. 5. Koszty zarządzania i konserwatorów.

Dane dotyczące kosztów zarządzania, administracji i konserwatora w 2020 roku przedstawiają analitycznie tabele nr 6A i 6B stanowiące **załącznik nr 5** do sprawozdania.

Koszty zarządzania w 2020 roku wyniosły 829 831,78 zł i były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /w kwocie 951 018 zł/ o 121 186,22 zł.

Kwoty wyższe od zaplanowanych wydatkowano przede wszystkim na: środki BHP, opieka medyczna... /przekroczenie o kwotę 5 201,00 zł/, pozostałe materiały /przekroczenie o kwotę 1 278,34 zł/, materiały biurowe /przekroczenie o kwotę 1 452,55 zł/. W pozostałych pozycjach koszty były zbliżone do wielkości przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na 2020 rok.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

KOSZTY ZARZĄDZANIA ZA 2020 r.

		Tabela nr 6A w PLN		
Lp.	Nazwa	Plan 2020	Wykonanie 2020	% planu
1	2	3	4	5
1.	Koszty administrowania	791 148	683 706,86	86,4
1.1	płace i ZUS	697 538	601 113,19	86,2
1.2	ZFŚS	12 402	13 177,14	106,3
1.3	szkolenia	5 000	2 448,00	49,0
1.4	środki BHP, badania lek.	24 800	30 001,00	121,0
1.5	ubezpieczenia	14 408	13 622,58	94,5
1.6	materiały biurowe	5 000	6 452,55	129,1
1.7	wyposażenie	3 000	-	-
1.8	pozostałe materiały	2 000	3 278,34	163,9
1.9	prasa i ogłoszenia prasowe	2 000	2 350,21	117,5
1.10	znaczki pocztowe	5 000	3 715,80	74,3
1.11	amortyzacja	13 000	4 892,76	37,6
1.12	usługi telekomunikacyjne	7 000	2 655,29	37,9
2.	Oplaty obligatoryjne	3 221	3 561,13	110,6
2.1	podatek od nieruchomości	3 059	3 399,48	111,1
2.2	opłata za wieczyste użytk.	162	161,65	100,0
3.	Koszty mediów -administr.	8 800	7 946,99	90,3
3.1	centralne ogrzewanie	4 000	2 994,79	74,9
3.2	ciepła woda	1 500	1 366,98	91,1
3.3	woda i ścieki	1 500	1 207,26	80,5
3.4	energia elektryczna	1 800	2 377,96	132,1
4.	Koszty usług	113 350	108 408,23	95,6
4.1	usługi prawne	35 000	36 121,95	103,2
4.2	usługi niematerialne (informatyczne)	56 000	54 871,95	98,0
4.3	usługi bankowe	8 000	6 127,10	76,6
4.4	usługi pozostałe	10 000	8 010,02	80,1
4.5	naprawy, przeglądy, awarie.i inne	4 000	3 010,00	75,3
4.6	wywóz nieczystości	350	267,21	76,3
5.	Pozostałe koszty	34 500	26 208,57	76,0
5.1	delegacje przejazdy bilety	-	502,54	x
5.2	opłaty sądowe i notarialne i inne	3 000	350,00	11,7
5.3	utrzymanie samochodu	8 000	8 135,01	101,7
5.4	Rada Nadzorcza - szkolenia	3 000	105,08	3,5
5.5	reprezentacja i reklama	500	40,04	8,0
5.6	VAT wg proporcji	20 000	17 075,90	85,4
6.	Razem Koszty:	951 018	829 831,78	87,3

Koszty konserwatorów w 2020 roku wyniosły 100 097,02 zł i były wyższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na ten rok /w kwocie 74 352 zł/ o 25 745,02 zł. Powodem wyższych kosztów było zatrudnienie drugiego konserwatora od sierpnia 2020 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

KOSZTY KONSERWATORÓW ZA 2020 r.

			Tabela nr 6B	
			w PLN	
Lp.	Nazwa	Plan 2020	Wykonanie 2020	% planu
1	2	3	4	5
1.	Koszty administrowania	74 352	100 097,02	134,6
1.1	płace i ZUS	71 402	95 120,91	133,2
1.2	ZFŚS	1 550	2 170,38	140,0
1.3	szkolenia	-	-	x
1.4	środki BHP	1 100	2 805,73	255,1
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:	74 352	100 097,02	134,6

OBCIĄŻENIE KOSZTAMI ZARZĄDZANIA I KONSERWATORÓW:

Na koniec roku wg. struktury przychodów.

1. GZM	59,3%	551 447,78 zł
2. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA	36,6%	340 353,94 zł
3. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNO-FINANSOWA	4,1%	38 127,08 zł
4. RAZEM KOSZTY (100%)	100,0%	929 928,80 zł

Koszty zarządzania i konserwatorów w łącznej kwocie 929 928,80 zł rozliczone zostały na tzw. „GZM” i działalność gospodarczą w proporcji ustalonej w planie finansowo-gospodarczym, tzn. strukturą przychodów jak wyżej.

C. 6. Zatrudnienie i fundusz płac.

Dane dotyczące zatrudnienia i funduszu płac za 2020 rok przedstawia tabela nr 7 stanowiąca załącznik nr 6 do sprawozdania.

W 2020 r. przeciętne zatrudnienie wynosiło w etatach: 22,02 (w planie finansowo – gospodarczym na ten rok przyjęto 22,68 etatu zgodnie z zatwierdzoną przez Radę strukturą).

W 2020 roku wykorzystano na wynagrodzenia i świadczenia na rzecz ZUS (pozycja płace i ZUS) kwotę 1 508 809,70 zł, co stanowi 90,59 % planu na ten rok /1 665 398 zł/, w tym na:

wynagrodzenia pracownicze (OFP) 1 167 085,23 zł

(plan na 2020r = 1 398 772 zł)

wynagrodzenie za prace zlecone (BFP) 5 576,64 zł

(plan na 2020r = 26 000 zł)

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

wynagrodzenia Rady Nadzorczej 80 756,00 zł (plan na 2020r = 87 360 zł)
 dodatek za pełnienie funkcji członka zarządu 29 600,00 zł (plan na 2020r = 33 600 zł)
 ZUS 225 791,83 zł (plan na 2020r = 266 626 zł).

Zatrudnienie i płace za 2020 rok

Tabela nr 7 w PLN

Lp.	Wyszczególnienie	j.m.	Plan 2020				Wykonanie 2020 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.	23,84	1,00	7,00	15,84	22,02	1,00	6,92	14,10
2.	Płace i ZUS (3 + 4)		1 665 398	232 457	536 483	896 458	1 508 809,70	200 561,59	495 672,51	812 575,60
3.	Fundusz płac	zł	1 398 772	195 120	450 727	752 924	1 283 017,87	171 999,33	419 982,63	691 035,91
	<i>z tego:</i>									
3.1	Wynagrodzenia pracownicze	zł	1 251 812	74 160	450 727	726 924	1 167 085,23	61 643,33	414 405,99	691 035,91
	<i>z tego:</i>									
3.1.1	odprawy i nagrody jubil.	zł	26 600	-	10 500	16 100	50 745,08	-	15 660,00	35 085,08
3.2	Wynagrodzenia za prace zlecen.	zł	26 000	-	-	26 000	5 576,64	-	5 576,64	-
3.3	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	zł	87 360	87 360	-	-	80 756,00	80 756,00	-	-
3.4	dodatek z tyt. pełnienia funkcji członka	zł	33 600	33 600	-	-	29 600,00	29 600,00	-	-
4.	ZUS	zł	266 626	37 337	85 756	143 533	225 791,83	28 562,26	75 689,88	121 539,69
5.	Srednia miesięczna płac	zł	4 283	6 180	5 157	3 740	4 224,72	5 136,94	4 801,85	3 876,78

* w tym konserwator

* w tym kierownik GDT powołany na członka zarządu

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

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w S-ni za 2020r wynosi 4 224,72 zł
 (plan na 2020r = 4 283 zł)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie Zarządu (bez dodatku funkcyjnego) za 2020r wynosi 5 136,94 zł
 (plan na 2020r = 6 180 zł)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w Administracji za 2020r wynosi 4 801,85 zł
 (plan na 2020r = 5 157 zł)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w GDT za 2020r wynosi 3 876,78 zł
 (plan na 2020r = 3 740 zł).

Struktura zatrudnienia z podziałem na grupy zawodowe przedstawiona została w informacji dodatkowej.

C.7. Struktura kosztów rodzajowych za 2020 rok.

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

Struktura tych kosztów kształtowała się następująco:

- amortyzacja 242 700,76 zł, co stanowi 3,74 % kosztów ogółem
 - zużycie materiałów..... 97 114,18 zł, co stanowi 1,50 % kosztów ogółem
 - energia..... 2 246 604,39 zł, co stanowi 34,62 % kosztów ogółem
 - usługi obce..... 1 342 027,39 zł, co stanowi 20,68 % kosztów ogółem
 - wynagrodzenia..... 1 283 017,87 zł, co stanowi 19,77 % kosztów ogółem
 - składki ZUS..... 225 791,83 zł, co stanowi 3,48 % kosztów ogółem
 - świadczenia na rzecz pracowników... 95 206,04 zł, co stanowi 1,47 % kosztów ogółem
 - odpis na fundusz remontowy..... 621 448,33 zł, co stanowi 9,58 % kosztów ogółem
 - podatek VAT nieodliczany..... 58 171,08 zł, co stanowi 0,90 % kosztów ogółem
 - podatki i opłaty..... 231 614,00 zł, co stanowi 3,57 % kosztów ogółem
 - pozostałe koszty..... 45 049,07 zł, co stanowi 0,69 % kosztów ogółem
- RAZEM** 6 488 744,94 zł, co stanowi 100,00 %

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

C.8. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM.

Gospodarka funduszem remontowym Spółdzielni realizowana była na podstawie planu finansowo – gospodarczego na 2020 rok.

Dane dotyczące gospodarki funduszem remontowym za 2020 rok przedstawiają tabele nr 8 i 8A stanowiące załącznik nr 7 stron 2 do sprawozdania.

Przychody, koszty oraz stan Funduszu Remontowego w 2020 r.

Tabela nr 8

Fundusz Remontowy		Stan F.R. na	Przychody = Koszty		Wydatki		Stan F.R. na
Lp.	Nazwa ulicy	01.01.2020r.	0	Wykonanie 2020 r.	0	Wykonanie 2020 r.	31.12.2020 r.
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Chłodna	164 293,48	97 534,57	97 534,56	93 500,00	10 570,66	251 257,38
2.	Długie Ogrody	-281 346,29	292 654,64	292 654,68	268 500,00	172 640,00	-161 331,61
2.A	Długie Ogrody 22	82 314,09	97 555,73	97 555,77	93 500,00	16 497,87	163 371,99
2.B	Długie Ogrody 24	5 019,00	97 553,76	97 553,76	33 500,00	7 461,84	95 110,92
2.C	Długie Ogrody 26	-368 679,38	97 545,15	97 545,15	141 500,00	148 680,29	-419 814,52
3.	Reformacka	-172 471,82	42 059,85	42 059,91	15 000,00	27 610,43	-158 022,34
4.	Taborowa	118 048,87	76 525,68	76 526,52	115 000,00	9 716,72	184 858,67
5.	Żeromskiego	-173 950,93	34 821,79	34 821,84	15 000,00	7 686,16	-146 815,25
6.	Rzęsna 1+1A	68 522,21	78 145,34	77 850,82	35 000,00	37 256,53	109 116,50
7.	REZERWA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Razem:	-276 904,48	621 741,88	621 448,33	542 000,00	265 480,50	79 063,35

Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2020 rok: (-) 276 904,48 zł.

Przychody funduszu remontowego w 2020 roku: 621 741,88 zł,

Wydatki z funduszu remontowego w 2020 roku: 265 480,50 zł /plan 542 000 zł/.

Zestawienie wydatków z funduszu remontowego w 2020 r.

Załącznik nr 7 str 2

Lp.	Opis remontu	w PLN								
		Chłodna	D.Ogrody 22	D. Ogrody 24	D. Ogrody 26	Reformacka	Taborowa	Żeromskiego	Rzęsna 1A	Razem
	Plan wydatków FR na 2020 r.	93 500	93 500	33 500	141 500	15 000	115 000	15 000	35 000	542 000
Wydatki FR w 2020 roku:										
1	Remont korytarzy i klatek schodowych				90 250,00					90 250,00
2	Docieplenie stropów									-
3	Przeeglądy elektryczne 5 - letnie	3 480,00	3 480,00	3 480,00	3 480,00	960,00		1 280,00	2 400,00	18 560,00
4	Wymiana okien w piwnicy na pcv									-
5	Montaż systemu czujników ruchu windy				21 384,00					21 384,00
6	Remont ciągów komunikacyjnych									-
7	Wymiana lub remont pionów wodno-kanal.	900,00	1 874,88	1 812,88	7 950,60				3 711,81	16 250,17
8	Przebudowa, remont śmietnika									-
9	Renowacja schodów i powierzchni lastrico									-
10	Podest dla inwalidy									-
11	Modernizacja oświetlenia zewn.									-
13	REZERWA (awarie, inne nieprzewidziane)	6 190,66	11 142,99	2 168,96	25 615,69	26 650,43	9 716,72	6 406,16	31 144,72	119 036,33
	Razem wydatki FR w 2020 r.	10 570,66	16 497,87	7 461,84	148 680,29	27 610,43	9 716,72	7 686,16	37 256,53	265 480,50

Stan funduszu remontowego na 31.12.2020 rok: 79 063,35 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

D. INFORMACJE DODATKOWE

D.1. Zestawienie należności i zobowiązań.

Zestawienie sald należności i zobowiązań na dzień 31.12.2020 roku prezentuje tabela nr 9 stanowiąca załącznik nr 8 do sprawozdania.

Zestawienie sald należności i zobowiązań na dzień 31.12.2020 r.

Lp	Nr konta	Treść	Tabela nr 9	
			Należności	Zobowiązania
1	200	Rozrachunki z odbiorcami	136 376,24	2 558,63
2	201	Rozrachunki z dostawcami	2 039,22	383 409,31
3	203	Rozrachunki paragony- hotel	0,00	1 420,52
4	204	Rozrachunki z członkami z tyt. opłat	150 889,00	196 428,87
6	220	Rozrachunki publiczno - prawne	16 894,00	78 083,29
7	221	Rozrachunki z US z tyt. VAT	0,00	0,00
8	222	Rozliczenie VAT	0,00	2 893,00
9	231	Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń	77,85	0,00
10	234	Inne rozrachunki z pracownikami	10,00	0,00
11	242	Rozrachunki z tyt. wkładów i kaucji, w tym:	2 163,56	7 700,00
a		z tyt. wkładów budowlanych	363,56	0,00
b		z tyt. wkładów udziałowych	1 500,00	7 600,00
c		wpisowe	300,00	100,00
12	247	Należności sporne i zasądzone	440 615,31	842,23
13	249	Pozostałe rozrachunki, w tym:	27 678,54	376 950,60
a		kwoty do wyjaśnienia	0,00	141 848,27
b		wadia, kaucje	0,00	235 102,33
c		wodomierze	26 896,54	0,00
d		dywidendy	27,00	0,00
e		pozostałe	755,00	0,00
14	250	Kaucje hotelowe	0,00	697,00
15	290	Odpisy aktualizujące należności	-282 744,23	
16	300	Rozliczenie zakupu		11 117,73
x		Razem	493 999,49	1 062 101,18

Należności krótkoterminowe na dzień 31.12.2020 r. wynosiły: 493 999,49 zł (na dzień 31.12.2019r = 514 875,25 zł).

Zobowiązania krótkoterminowe (bez funduszy specjalnych) na dzień 31.12.2020 r. wynosiły: 1 062 101,18 zł (na dzień 31.12.2019 r. = 1 101 648,52 zł).

D.2. Środki pieniężne S M „Długie Ogrody” w Gdańsku na dzień 31.12.2020 r.

Stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2020 roku wynosił: 1 460 536,63 zł i był wyższy od stanu na dzień 31.12.2019 roku o 466 688,23 zł.

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

Stan środków pieniężnych Spółdzielni na dzień 31.12.2019 roku i ostatnie dni poszczególnych kwartałów 2020 roku prezentuje tabela nr 10 stanowiąca załącznik nr 9 do sprawozdania.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Środki pieniężne Spółdzielni Mieszkaniowej "Długie Ogrody" w Gdańsku.

Tabela nr 10 w PLN

Lp.	Nazwa	Stan na 31.12.2019 r.	Stan na 31.03.2020 r.	Stan na 30.06.2020 r.	Stan na 30.09.2020 r.	Stan na 31.12.2020 r.	Zmiany w 2020 r.
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Środki na rachunkach bankowych	286 568,20 zł	373 258,02 zł	583 622,92 zł	1 155 370,41 zł	1 459 573,01 zł	1 173 004,81 zł
1.1.1	Środki bieżące na rachunku bankowym - MILLENIUM	104 483,93 zł	135 234,76 zł	58 621,98 zł	242 525,75 zł	241 939,38 zł	137 455,45 zł
1.1.2	Środki na rachunku ZFŚS - MILLENIUM	1 844,90 zł	1 844,93 zł	18 399,89 zł	17 318,16 zł	4 286,57 zł	2 441,67 zł
1.1.3	Środki na rachunku VAT - MILLENIUM	835,19 zł	1 842,86 zł	972,49 zł	275,48 zł	685,29 zł	-149,90 zł
1.2.1	Środki bieżące na rachunku bankowym - Bank Pocztowy	69,44 zł	134 015,01 zł	304 678,37 zł	94 285,63 zł	211 653,82 zł	211 584,38 zł
1.2.2	rachunek lokacyjny - Bank Pocztowy	179 334,74 zł	100 320,46 zł	200 950,19 zł	800 965,39 zł	1 000 007,95 zł	820 673,21 zł
1.2.3	Środki na rachunku VAT - Bank Pocztowy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł
2.	Środki pieniężne w kasie	7 280,20 zł	19 684,00 zł	13 392,93 zł	15 959,40 zł	963,62 zł	-6 316,58 zł
3.	Środki na lokatach bankowych	700 000,00 zł	200 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	-700 000,00 zł
3.2	lokata - Bank Pocztowy	700 000,00 zł	200 000,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	-700 000,00 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)	993 848,40 zł	592 942,02 zł	597 015,85 zł	1 171 329,81 zł	1 460 536,63 zł	466 688,23 zł

D.3. Zaległości w opłatach na dzień 31.12.2020 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.

1. Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za mieszkania w tym dochodzone sądownie (bez odsetek)

Tabela nr 11 w PLN

Lp.	Nazwa ulicy	do 3 m-cy			powyżej 3 m-cy			Razem		
		31.12.2019	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2020	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2020
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Chłodna 1	23 134,44	8 165,97	20 316,02	9 791,18	32 114,04	31 562,10	32 925,62	40 280,01	51 878,12
2	Długie Ogrody 22	10 801,62	6 916,95	13 242,38	9 955,00	19 313,71	15 398,50	20 756,62	26 230,66	28 640,88
3	Długie Ogrody 24	7 983,05	8 595,94	11 359,64	6 616,23	6 616,23	6 616,23	14 599,28	15 212,17	17 975,87
4	Długie Ogrody 26	22 198,33	8 298,20	18 025,36	43 946,96	61 035,59	66 477,16	66 145,29	69 333,79	84 502,52
5	Reformacka 19	204,09	90,87	31,21	-	-	-	204,09	90,87	31,21
6	Taborowa 1	1 881,49	3 548,25	2 486,69	-	-	-	1 881,49	3 548,25	2 486,69
7	Żeromskiego 1	12,32	521,26	529,68	-	-	-	12,32	521,26	529,68
8	Rzępiana 1A, 1	58 882,32	22 158,98	43 148,24	241 445,05	283 470,68	267 295,23	300 327,37	305 629,66	310 443,47
9	Razem:	125 097,66	58 296,42	109 139,22	311 754,42	402 550,25	387 349,22	436 852,08	460 846,67	496 488,44

2. Należności bieżące i przeterminowane za usługi.

Lp.	Nazwa ulicy	do 3 m-cy			powyżej 3 m-cy			Razem		
		31.12.2019*	30.06.2020**	31.12.2020***	31.12.2019*	30.06.2020**	31.12.2020***	31.12.2019*	30.06.2020**	31.12.2020***
1.	Należności	113 285,46	123 836,63	123 479,69	30 370,85	18 917,60	14 935,77	143 656,31	142 754,23	138 415,46
2.	Sprawy sądowe	-	-	-	66 938,65	75 338,40	88 361,82	66 938,65	75 338,40	88 361,82
3.	Razem:	113 285,46	123 836,63	123 479,69	97 309,50	94 256,00	103 297,59	210 594,96	218 092,63	226 777,28

*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)

**W pozycji "należności do 3 m-cy" na dzień 30.06.2020 r. zawarte są należności w kwocie 61 110,49 zł za sprzedaż fakturowaną

w m-cu czerwcu a termin zapłaty został określony na lipiec 2020 r. (są to należności bieżące)

***W pozycji "należności do 3 m-cy" na dzień 31.12.2020 r. zawarte są należności w kwocie 41 502,18 zł za sprzedaż fakturowaną

w m-cu grudniu a termin zapłaty został określony na styczeń 2021 r. (są to należności bieżące)

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2020 roku wynoszą 496 488,44 zł, w tym kwota 387 349,22 zł należności powyżej 3 miesięcy.

Należności bieżące (za faktury wystawione w grudniu 2020 r. z terminem zapłaty w styczniu 2021 rok w kwocie 41 502,18 zł) oraz należności przeterminowane z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej na 31.12.2020 roku wynoszą łącznie: 219 790,55 zł, w tym

należności powyżej 3 miesięcy wynoszą 120 327,96 zł.

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

- zaległości w opłatach za lokale mieszkalne – kwota 209 424,33 zł
- zaległości w opłatach za usługi GDT i lokale użytkowe – kwota 73 319,90 zł.

D.3.1 WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

W roku 2020 prowadzono w dalszym ciągu wzmożoną windykację należności Spółdzielni, wykonano następujące czynności :

1. Wysłano 105 wezwań do zapłaty oraz 39 informacji o zadłużeniach i 14 wezwań przedsądowych
2. Wezwano na rozmowy 5 osób - stawiło się 4 z tego:
 - 2 osoby podpisały ugody (zgoda na spłatę zadłużenia w ratach)
 - 2 osoby spłaciły ponad połowę zadłużenia
3. Wszczęto i prowadzono 10 nowych spraw w tym:
 - 8 spraw o zapłatę kosztów eksploatacyjnych
 - 2 sprawy z działalności gospodarczej

W sprawach wszczętych w 2019 i 2020 r. uzyskano w roku ubiegłym 8 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
- 3 sprawy w toku postępowania (wezwania lub sąd)
- Podpisano jedną ugodę

W sprawach cywilnych :

- Na wniosek Spółdzielni przeprowadzono 1 licytację nieruchomości
- Złożono wniosek o oszacowanie i opis nieruchomości (przed licytacją) w stosunku do 4 dłużników .
- Po śmierci jednego ze spółdzielców Gmina Gdańsk przejęła prawo do lokalu . Wystąpiliśmy z regresem. Uгода z Gminą zrealizowana w 2021 r.
- Po licytacjach w roku 2019 komornicy przygotowują plany podziału uzyskanych z licytacji środków (więcej niż jeden wierzyciel).

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 121 sprawach.**

D.4. Wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni 2020 rok

Kluczowe finansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością spółdzielni:

1. Wskaźnik płynności I:

aktywa obrotowe ogółem

zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne GZM

2 709 692,95 zł : /1 236 692,43 zł/ = **2,19** (2019r = 2,41; 2018r = 1,86)

2. Wskaźnik płynności II:

aktywa obrotowe ogółem - zapasy

zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne GZM

2 709 692,95 zł : /1 236 692,43 zł/ = **2,19** (2019r = 2,41; 2018r = 1,86)

3. Wskaźnik płynności III:

inwestycje krótkoterminowe

zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne GZM

2020 rok = 1,79; (2019r = 1,98; 2018r = 1,6)

4. Szybkość obrotu należnościami w dniach

stan należności z tyt. dostaw robót i usług x 366

przychody netto ze sprzedaży

/273 432,56 x 366 dni / : 6 170 477,54 zł = 16,22 dni (2019r = 26,31 dni; 2018r = 24,04 dni)

5. Stopień spłaty zobowiązań w dniach

zobowiązania z tyt. dostaw robót i usług x 366

wartość sprzedanych materiałów i towarów + kosztów wytworzenia sprzedanych produktów

/971 885,66 zł x 366 dni / : 6 488 744,94 zł = 54,82 dni (2019r = 55,80; 2018r = 59,71)

6. Szybkość obrotu zapasów w dniach

zapasy x 366

wartość sprzedanych materiałów i towarów + kosztów wytworzenia sprzedanych produktów

/0 zł x 366 dni / : 6 488 744,94 zł = 0 dni (2019r = 0 dni; 2018r = 0 dni)

7. Ogólny poziom zadłużenia

zobowiązania z krótko- i długoterminowe

majątek ogółem (aktywa)

1 145 449,11 zł : 18 045 702,46 zł = 6,3% (2019r = 5,9%; 2018r = 8,9%)

8. Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi

kapitały własne + rezerwy

aktywa trwałe

16 809 010,03 zł : 15 336 009,51 zł = 109,6% (2019r = 110,6%; 2018r = 109,9%)

9. Trwałość struktury finansowania

kapitały własne + rezerwy + zobowiązania długoterminowe

suma aktywów

16 809 010,03 zł : 18 045 702,46 zł = 93,1% (2019r = 93,6%; 2018r = 90,6 %)

10. Wskaźniki zaległości czynszowych % do wymiaru rocznego:

- lokale mieszkalne

zaległości w opłatach – odpisy aktualizujące

roczny wymiar

(496 488,44 zł – 209 424,33 zł) : 3 789 606,49 zł = **7,58%** (2019r = 9,32%; 2018r = 8,41%)

- działalność gospodarcza

zaległości w opłatach – odpisy aktualizujące

roczny wymiar

(226 777,28 zł – 73 319,90 zł) : 2 337 483,19 zł = **6,57%** (2019r = 5,12%; 2018r = 3,78%).

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 01.01.2020 R. DO 31.12.2020 R.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” po rozpatrzeniu złożonych ofert wybrała do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2020 firmę Kancelaria Biegłego Rewidenta Eliza Poleszak Spółka z o.o., Gdynia al. Zwycięstwa 245/16. Firma ta przyjęła zlecenie wykonania badania.

Badanie przeprowadzone zostało w dniach od 20.04.2021r. do 30.06.2021r. Opinia biegłego rewidenta brzmi :

„Naszym zdaniem, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni.
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości. ”

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

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

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

D.6. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w roku 2020, prowadzona była pod obciążeniem panującej pandemii COVID 19, 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.)
- utrzymanie właściwego stanu sanitarnego i zabezpieczenie obiektów Spółdzielni przed wpływami pandemii SARS COV 19,

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 2019 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.

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 2020 zaplanowaliśmy roboty remontowe na kwotę przeszło 522 000,00 złotych .

Plan zrealizowaliśmy na 265 480,50 zł

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

- Dokończono malowania korytarzy w budynku przy ul. Długie Ogrody 26 oraz zamontowano system powiadomienia o położeniu wind,
- naprawiono dachy (w trybie awaryjnym) na obiektach Spółdzielni,
- Przeprowadziliśmy 5-letnie, elektryczne, oraz pozostałe wymagane prawem przeglądy budynków (wyremontowaliśmy instalacje gazowe po usterkach i nieszczelnościach stwierdzonych w trakcie przeglądów).
- Wymieniliśmy część (minimalną) pionów wodno-kanalizacyjnych

Nie wykonaliśmy nast. Prac:

- Remont balkonów przy ul. Chłodnej – brak zainteresowania i zgłoszeń ew. wykonawcy przy 2 przetargach i dalszym trybie ofertowym .
- Remont ciągów komunikacyjnych – przełożono na 2021 rok,
- Wymiana okien w piwnicy na PCV – przełożono na 2021 rok,
- 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:

