

Załącznik Nr 1
do Sprawozdania Zarządu
za rok 2020

Działalność finansowa Spółdzielni w 2020 roku

Rok 2020 mimo pandemii był dość pozytywnym okresem w działalności finansowej Spółdzielni.

Osiągnięty wynik na podstawowej działalności operacyjnej w nieruchomościach wyniósł: **238 358,22 zł** i został odniesiony do rozliczenia jako nadwyżka kosztów nad przychodami w wys. **92 400,85 zł.** w roku 2021 oraz w kwocie **+330 759,07 zł.** jako wynik na centralnym ogrzewaniu do bezpośredniego rozliczenia z mieszkańcami. Zgodnie z zapisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie § 130 Statutu Spółdzielni różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Spółdzielnia prowadzi działalność wynikową na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej oraz na tzw. działalności gospodarczej. Osiągnięty na tej działalności wynik pomniejszony o podatek dochodowy od osób prawnych wynosi za rok 2020 **+721 313,09 zł.** Kwota ta stanowi zysk bilansowy i zostanie zadysponowana na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

Pomimo wprowadzenia przez Firmę Veolia w 2020 r. wzrostu cen energii cieplnej osiągnięto dodatni wynik na centralnym ogrzewaniu, który to wynik na mocy obowiązującego „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami

mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali” podlega rozliczeniu z użytkownikami lokali .

Poniesione w 2020 roku nakłady na remonty w wysokości
2.489.449,80 zł wykorzystano m.in. na:

- remonty pionów p.poż.	zł.	270.000,01
- wymianę rur wodociągowych	zł.	187.031,98
- remonty wind	zł	312.965,76
- wymianę okien	zł,	10.733,48
- wzmocnienie podłóży	zł.	8.781,44
-remonty dróg i chodników	zł	560.954,42
- remonty dachów	zł.	160.476,90
- remont loggii	zł.	360.000,00
- inne remonty	zł.	618.505,81

Wynik na poszczególnych rodzajach przychodów i kosztów na całokształcie działalności przedstawia się następująco:

L.p.	Treść	SPRZEDAŻ OGÓŁEM	KOSZTY OGÓŁEM	WYNIK OGÓŁEM
1	Eksploatacja	4 885 196,21	3 854 216,59	1 030 979,62
2	Gaz	337 637,55	336 568,40	1 069,15
3	Centralne ogrzewanie	2 169 896,60	1 839 136,72	330 759,88
4	Ciepła woda	1 357 321,74	1 401 906,69	-44 584,95
5	Wywóz nieczystości	1 083 889,92	1 084 359,45	-469,53
6	Podatki lokalne	486 402,90	598 261,10	-111 858,20
7	Zimna woda	1 371 749,35	1 369 994,95	1 754,40
8	Eksploatacja dźwigów	132 756,03	139 291,58	-6 535,55
9	Odpiś na fundusz remontowy	2 237 141,76	2 237 103,60	38,16
10	Domofony	34 954,22	34 985,20	-30,98
11	Oplata za wodomierze	123 642,00	292 579,85	-168 937,85
	Razem	14 220 588,28	13 188 404,13	1 032 184,15
12	Pozost.przychody i koszty	15 689,40	7 199,74	8 489,66
				0,00
	RAZEM	14 236 277,68	13 195 603,87	1 040 673,81
13	Przychody i koszty finansowe	39 927,59	1 969,96	37 957,63
14	Przychody i koszty operacyjne	171 677,44	81 378,57	90 298,87
				0,00
	razem finansowe i oper.	211 605,03	83 348,53	128 256,50
	OGÓŁEM	14 447 882,71	13 278 952,40	1 168 930,31
15				0,00
	Obciążenie wyniku podatkiem		209 259,00	-209 259,00
	S U M A na dzień 31.12.2020 r.	14 447 882,71	13 488 211,40	959 671,31

WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH:	238 358,22
---------------------------------------	-------------------

WYNIK BILANSOWY:	
1) Wynik na działalności gospodarczej (pożytek SM)	793 825,93
2) Wynik na pozostałej sprzedaży	8 489,66
3) Wynik na pozostałej działalności operac.i finansowej	128 256,50
razem wynik brutto:	930 572,09

4) Podatek dochodowy 209 259,00

WYNIK BILANSOWY NETTO (WYNIK DO DYSPOZYCJI WALNEGO ZGROMADZENIA)	721 313,09
---	-------------------

Źródłem przychodów w Spółdzielni są głównie wpływy z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych. W 2020 roku przychody te wyniosły

11 605 095,57

zł.

Wpływy z lokali mieszkalnych powiększane są o przychody uzyskiwane z wynajmu lokali użytkowych, dzierżaw terenu i pozostałej sprzedaży, które w 2020 roku stanowiły kwotę **zł. 1 515 717,46**

Są to przychody związane z działalnością opodatkowaną.

Zadłużenie w opłatach za używanie lokali na dzień 31.12.2020 roku zamknęło się kwotą 1.015.843, 98zł.

z tego :

w lokalach mieszkalnych wynosi: 789.571,42 zł.

w lokalach użytkowych i parking. wynosi: 226.272, 56 zł.

W stosunku do naliczeń w 2020 r. ogółem zadłużenie wynosi 7,3%,
a w roku 2019 wynosiło 6,85 %.

Zaległości czynszowe generowane są przez następujące czynniki:

a) zewnętrzne:

- wzrost cen poszczególnych składników czynszu, głównie mediów i opłat urzędowych za grunt.
- wzrost kosztów własnych usługodawców
- konieczność wdrażania nowych, cenotwórczych technologii
- kryzys wywołany pandemią

b) wewnętrzne:

- dewastacja zasobów mieszkaniowych oraz ich starzenie wymuszające wzrost nakładów na prace związane z remontami,

Na uwagę zasługuje fakt, że w roku 2020 Spółdzielnia osiągnęła dodatkowe przychody finansowe i operacyjne w wysokości zł. 211 605,03

Łączny dochód z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej wyniósł **128 256,50 zł.**

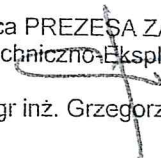
Dochód ten powiększony o osiągnięty w 2020 r dochód z tzw. „działalności gospodarczej Spółdzielni” w wys. **802 315,59 zł** daje wynik brutto w wys.. **930 572,09 zł.**

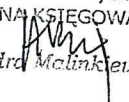
Po obowiązkowym obciążeniu go podatkiem dochodowym od osób prawnych w wys. **209 259,00 zł.** -wynik bilansowy za 2020 wynosi: **721.313,09 zł.**
Kwota ta podlega dyspozycji Walnego Zgromadzenia.

Wskaźniki analityczne charakteryzujące działalność Spółdzielni w 2020 roku przedstawiają się następująco:

Wskaźniki płynności finansowej			
1	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia	Aktywa obrotowe środki pieniężne	1,9
		Zobowiązania krótkoterminowe	
2	Wskaźnik handlowej zdolności kredytowej	Należności z tyt. dost. i usług krótkoterminowe	0,36
		Zobowiązania z tyt. dost. i usług krótkoterminowe	
Wskaźniki analizy bilansu			
1	Złota reguła bilansowania	Kapitały własne + zobowiązania długoterminowe	116,5
		Aktywa trwałe ogółem	
2	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze	Aktywa trwałe x 100	70,0
		Aktywa ogółem	

Reasumując należy stwierdzić, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, a wskaźniki finansowe wynikające ze sporządzonego bilansu za rok 2020 zadowalające. Stan środków finansowych na rachunkach bankowych utrzymuje się na poziomie gwarantującym bezpieczeństwo finansowe Spółdzielni. Brak jest istotnych czynników stwarzających zagrożenie dla kontynuacji działalności Spółdzielni.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Techniczno-Exploatacyjnych

mgr inż. Grzegorz Tylman

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
d/s ekonomicznych
GŁÓWNA KSIĘGOWA

Aleksandra Malinkiewicz


Prezes Zarządu
mgr Jacek Ulański

