

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„GÓRNIK” W NOWEJ RUDZIE
ZA 2020r**

NOWA RUDA, 18 czerwiec 2020r

I. WSTEP

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2020 roku.

W wyżej wymienionym okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK” w Nowej Rudzie pracował w składzie:

- Prezes Zarządu
od 01-01-2020r 31-12-2020r – Jan Iwanicki
- Zastępca Prezesa ds Finansowych:
od 01-01-2020r do 30-04.-2020r – Anita Grotyńska
od 01-05-2020r do 31-05-2020r – Dorota Pospieszala
od 01-06-2020r do 31-12-2020r - Iwona Skulska

II. ZASOBY I CZŁONKOWIE S.M. „GÓRNIK”

Na początku roku sprawozdawczego tj. na dzień 01.01.2020r Spółdzielnia Mieszkaniowa „GÓRNIK” w Nowej Rudzie była współwłaścicielem 19 nieruchomości gruntowo-budynkowych, w których zlokalizowanych było:

- 887 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 47 036,26 m², z czego własnością S.M. „GÓRNIK” było 408 lokali o łącznej powierzchni 20 987,63 m².

W wyniku kontynuowanego w roku 2020 procesu przenoszenia odrębnej własności lokali na wnioskodawców posiadających spółdzielcze tytuły prawne do lokali, na koniec 2020r liczba lokali będących własnością Spółdzielni zmniejszyła się do 398 lokali o łącznej powierzchni 20 453,53 m².

W 19 nieruchomościach będących współwłasnością Spółdzielni zlokalizowanych jest 11 lokali użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 374,81 m². Lokale te wynajmowane są podmiotom gospodarczym na podstawie umów najmu. Wynajmowane są również powierzchnie dachów trzech nieruchomości na potrzeby telefonii cyfrowej, telewizji kablowej i internetu. Osiągnięte z tego tytułu dochody netto wyniosły w 2020r - 46 922,14 zł. Oprócz lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych, Spółdzielnia Mieszkaniowa „GÓRNIK” posiada również lokale użytkowe w budynku wolnostojącym- są to Przychodnia ZDROWIE i firma ELEKTRODAN. Dochody netto osiągnięte z najmu tych lokali w 2020r roku wynoszą odpowiednio: Przychodnia Zdrowie- dochód netto wyniósł – 129 319,26 zł; firma ELEKTRODAN – dochód netto wyniósł 18 619,52 zł. Spółdzielnia Mieszkaniowa „GÓRNIK” dysponuje również 54 garażami oraz 18 płatnymi miejscami parkingowymi. Za 2020r dochód netto uzyskany z opłat za parkingi i garaże wyniósł 26 934,20 zł.

Za najem miejsc pod reklamy znajdujące się na terenie Spółdzielni w 2020r uzyskano dochód netto w wysokości – 13 298,80 zł.

Na dzień 31-12-2020r Spółdzielnia Mieszkaniowa „GÓRNIK” zrzeszała 1 270 członków.

Dane dotyczące struktury własności w poszczególnych budynkach zawiera zał. nr 1 do niniejszego sprawozdania.

III. SYTUACJA FINANSOWO – EKONOMICZNA SPÓLDZIELNI

1. GŁÓWNE ELEMENTY SKŁADOWE BILANSU SPÓLDZIELNI ZA 2020r

Rok 2020 był kolejnym rokiem, w którym spadała suma bilansowa, a zmiany zachodzące w strukturze aktywów i pasywów Spółdzielni były typowe dla wszystkich spółdzielni mieszkaniowych, w których następuje proces uwłaszczania majątku spółdzielczego. W efekcie postępującego procesu uwłaszczania się zasobów spółdzielczych zmniejsza się wartość środków trwałych i równolegle funduszy, głównie wkładów budowlanych i mieszkaniowych.

	Rok 2020	Rok 2019
Aktywa Spółdzielni	18 343 062,96	18 476 643,92
w tym:		
Aktywa trwałe	13 514 380,48	14 482 060,78
w tym:		
Środki trwałe	13 404 048,82	14 119 167,07
Zmiana wartości środków trwałych jest wynikiem umarzania majątku Spółdzielni oraz wspomnianego wyżej procesu uwłaszczania się spółdzielców.		
Aktywa obrotowe	4 828 682,48	3 994 583,14
w tym:		
Należności do 12 m-cy	439 504,56	460 340,86

W pozycji tej zawarte są należności z tytułu opłat eksploatacyjnych wynoszące 114 231,66 zł, niedopłata wynikająca z rozliczenia ciepła z mieszkańcami na dzień 31-12-2020r w wysokości 229 711,71 zł , koszt dzierżawy modułów radiowych w wysokości 5 301,64 zł do rozliczenia w roku 2021, oraz należności od innych jednostek z tytułu dostaw i usług. Analiza stanu rozrachunków z tytułu opłat eksploatacyjnych zostanie przedstawiona w dalszej części tego sprawozdania.

Środki pieniężne	3 831 941,49	3 438 490,73
------------------	--------------	--------------

Ta pozycja składa się ze środków pieniężnych pozostałych w kasie na 31.12.2020r. w wysokości 5 349,43 zł oraz środków finansowych ujętych na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2020 roku w wysokości 3 826 592,06 zł

Pasywa Spółdzielni	18 343 062,96	18 476 643,92
w tym:		
Kapitał własny	15 776 149,37	16 355 801,30
w tym:		
kapitał podstawowy (udziałowy, wkładów budowlanych i mieszkaniowych)	5 587 854,94	6 091 989,47
kapitał zapasowy (zasobowy)	7 834 358,53	7 963 887,01
kapitał z aktualizacji wyceny	2 132 514,10	2 082 814,71

Zmiany stanu funduszy są wynikiem przekształcenia praw własnościowych w naszej Spółdzielni. Wyodrębnianie się lokali mieszkalnych powoduje, że istnieje konieczność pomniejszenia funduszy podstawowych (wkładów mieszkaniowych i budowlanych) jako odzwierciedlenie zmniejszającego się majątku Spółdzielni.

Zmiana stanu funduszu zapasowego (zasobowego) wynika z pomniejszenia go o umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym oraz zmniejszenia wartości gruntów własnych w związku z przekształceniem na odrębną własność spółdzielczych lokatorskich lub własnościowych praw do lokali.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 535 041,88	2 120 842,62
w tym:		
Zobowiązania długoterminowe	844 942,46	947 740,26
w tym:		
Inne	844 942,46	947 740,26

są to zobowiązania Spółdzielni wobec KWK Nowa Ruda z tytułu przekazanego majątku trwałego. Spłata zobowiązania ma nastąpić w ratach rocznych w okresie 2020-2029 r

Zobowiązania krótkoterminowe	1 586 103,41	1 171 904,15
w tym:		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	523 319,92	458 224,53

zobowiązania z tytułu dostaw i usług są wyłącznie bieżącymi zobowiązaniami niewymagalnymi – to znaczy – termin ich zapłaty zapadał w styczniu 2021r

Inne zobowiązania finansowe	102 797,80	102 797,80
-----------------------------	------------	------------

są to zobowiązania Spółdzielni wobec KWK Nowa Ruda z tytułu przekazanego majątku trwałego. Jest to wysokość rocznej raty , której termin płatności upływa w 2021r

Fundusze specjalne	949 586,58	576 370,39
jest to		
dodatknie saldo funduszu remontowego	274 195,89	118 089,81
saldo funduszu – gazyfikacja osiedla	675 390,69	458 280,58

Rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe	33 069,92	1 198,21
--	-----------	----------

Kwota 33 069,92 zł to wynik na GZM za 2020r z wynikiem narastającym za lata poprzednie. Na kwotę tą składają się nadwyżka GZM za lata 2014-2019 w kwocie 1 198,21 zł oraz nadwyżka na GZM za rok 2020 w wysokości 31 871,71 zł.

2. WYNIKI FINANSOWE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GÓRNIK”

w 2020 roku koszty ogółem poniesione przez Spółdzielnię wyniosły – 5 798 301,73 zł, natomiast przychody ogółem stanowiły kwotę - 5 830 173,44 zł.

Koszty, przychody i wyniki osiągnięte w poszczególnych obszarach przedstawiają poniższe zestawienia:

Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi różnicę między kosztami eksploatacji a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji , która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji w roku następnym.

Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się go jako:
- nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w aktywach bilansu, jako koszty zwiększające koszty roku następnego
lub

- nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w pasywach bilansu jako przychody zwiększające przychody roku następnego.

lp	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
1	Podatek od nieruchomości , PZU	68 548,13	67 305,22	-1 242,91
2	Konserwacja domofonów	20 643,36	21 262,00	618,64
3	Konserwacja i utrzymanie dźwigów	69 735,45	53 160,74	-16 574,71
4	Energia elektryczna	35 770,40	32 039,58	- 3 730,82
5	Wywóz nieczystości	635 788,99	635 791,46	2,47
6	Eksploatacja	817 016,66	897 326,98	80 310,32
7	Sprzątanie klatek	89 186,78	89 322,16	135,38
8	Gaz	2 001,96	2 430,40	428,44
9	Centralne ogrzewanie	1 608 762,55	1 566 627,73	-42 134,82
10	Woda	772 955,40	780 518,86	7 563,46
11	Oplata od wodomierzy	5 688,44	5 640,78	-47,66
12	Podgrzanie wody	843 511,50	805 474,99	-38 036,51
13	Fundusz remontowy	741 219,42	741 219,42	-
14	Utrzymanie sieci c.o. i c.w.u	42 902,71	62 221,55	19 318,84
15	Dzierżawa modułów radiowych	21 206,58	21 209,60	3,02
16	Utrzymanie czystości kontenerów	2 398,50	27 090,70	24 692,20
17	Projektowanie żywotności wind	11 001,0	11 075,55	73,65
	Wynik GZM 2020r	6 539 521,15	6 571 392,86	31 871,71
	Wynik GZM 2014r - 2019r			1 198,21
	Wynik GZM łącznie - 2020r			33 069,92

W 2020 wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniósł 31 871,71 zł (nadwyżka) i łącznie z wynikami z lat poprzednich wynosi na 31-12-2020r 33 069,92 zł. Został on ujęty w pasywach bilansu na koncie rozliczeń międzyokresowych, aby w roku 2021 mógł być rozliczony w przychody działalności operacyjnej.

Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2020r w wysokości 31 871,71 zł jest sumą wyników cząstkowych na poszczególnych składnikach czynszu:

- podatek od nieruchomości i PZU – wynik - 1 242,91 zł (niedobór) spowodowany był wzrostem polis ubezpieczeniowych oraz stawek podatku od nieruchomości. Decyzją Zarządu i Rady Nadzorczej od czerwca 2021 wzrosną stawki opłat za ten składnik.
- konserwacja domofonów – wynik 618,64 zł
- konserwacja i utrzymanie dźwigów – wynik – 16 574,71 zł (niedobór); Niedobór spowodowany był koniecznością wymiany zderzaków elastomerowych oraz awaryjnością wind.
- energia elektryczna na klatkach schodowych – wynik – 3 730,82 zł (niedobór); Decyzją Zarządu i Rady Nadzorczej od czerwca 2021 wzrosną stawki opłat za ten składnik.

- wywóz nieczystości – wynik 2,47 zł (nadwyżka)
- eksploatacja – wynik - 80 310,32 zł (nadwyżka); Jest wynikiem podwyżki opłat eksploatacyjnych w 2020 roku.
- sprzątanie klatek schodowych – wynik 135,38 zł (nadwyżka), nadwyżka zostanie rozliczona w kosztach 2020r
- gaz – wynik 428,44 zł (nadwyżka); opłata dotyczy tylko budynku Wojska Polskiego 23 kl. 1
- woda – wynik 7 563,46 zł (nadwyżka); zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej straty na wodzie rozliczane są na poszczególne lokale do wysokości +/- 5% wysokości straty, nadwyżki: kwoty przekraczające 5% księgowane są w koszty/przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wykazana powyżej nadwyżka to straty/nadwyżka na wodzie przekraczające próg 5%.
- opłata od wodomierzy – wynik - 47,66 (niedobór) zł
- podgrzanie wody – wynik -38 036,51 zł (niedobór) ; opłata za podgrzanie wody będzie na bieżąco monitorowana, w razie utrzymującego się niedoboru przy rozliczaniu zużycia wody w ciągu 2020r opłata ta zostanie skorygowana;
- utrzymanie sieci c.o. i c.w.u. – wynik 19 318,84 zł (nadwyżka); ze względu na dużą ilość awarii na sieci ciepłowniczej wysokość opłaty zostanie zachowana
- dzierżawa modułów radiowych – wynik 3,02 zł (nadpłata)
- utrzymanie czystości kontenerów – wynik 24 692,20 zł (nadwyżka). W 2020r przeprowadzono tylko jedną dezynfekcję kontenerów. W 2020r i latach dalszych dezynfekcje będą przeprowadzane z większą częstotliwością. Wysokość opłaty zostanie utrzymana
- monitoring wind – wynik 492,72 zł (nadpłata); opłata wprowadzona w 2017r dla budynków Wojska Polskiego w których zamontowano kamery i prowadzony jest 24 – godzinny monitoring

Wynik z pozostałej działalności jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami z tej działalności. Otrzymane przychody z pozostałej działalności Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni podlegającą opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
1	Pozostałe koszty operacyjne	50 276,89		-50 276,89
2	Koszty finansowe	62 331,79		-62 331,79
3	Pozostałe przychody operacyjne		60 787,21	60 787,21
4	Przychody finansowe		69 094,57	69 094,57
5	Wynik na działalności gospodarczej			262 838,80
6	Podatek dochodowy			41 417,00
7	Wynik finansowy netto			221 421,80

W 2020r wynik netto z pozostałej działalności Spółdzielni wyniósł 221 421,80 zł. (w porównaniu do wyniku z 2019r + 4 311,69 zł). Na wynik finansowy wpływ miało przede wszystkim odkupienie funduszy FI ARKA na na dzień 24-09-2020r. Według wyceny wartość jednostki wyniosła 29,17 zł. Wykupione środki w wysokości 302 424,54 zł zostały zainwestowane w produkty zarządzane przez Dom Inwestycyjny „Xelion” Sp. Z o.o., oraz spadek pozostałych kosztów operacyjnych w stosunku do ubiegłego roku.

Na wynik z pozostałej działalności Spółdzielni składają się:

Przychody	129 881,78
Pozostałe przychody operacyjne	60 787,21
w tym:	
-zwolnienie ze składek ZUS z tyt. COVID-19	24 349,19
- dotacje rozwojowe, zwrot kosztów szkoleń	28 485,00
-zwrot kosztów sądowych ,odpisy aktualizacyjne	7 280,32
Przychody finansowe	69 094,57
tym:	
odsetki bankowe	1 567,49
odsetki od zaległości czynszowych	67 527,08
Koszty	112 608,68
Pozostałe koszty operacyjne	50 276,89
w tym:	
koszty najmu	16 248,84
pozostałe koszty	34 028,05
Koszty finansowe	62 331,79
w tym:	
odsetki od zaległości	345,13
aktualizacja wartości FI Arka	61 986,66

3. ANALIZA STANU ROZRACHUNKÓW Z TYTUŁU OPLAT EKSPLOATACYJNYCH

Na dzień 31-12-2020r zaległości w opłatach czynszowych wyniosły ogółem 463 846,17 zł, z czego cała kwota stanowi zaległości w opłatach przekraczające trzy miesiące.

Od osób zamieszkujących nasze zasoby – kwota w wysokości 134 723,31 zł oraz zaległości powyżej trzech miesięcy od osób, którzy nie zamieszkują już w naszych zasobach – kwota w wysokości 329 122,86 zł.

Wskaźnik zadłużenia na dzień 31-12-2020r wyniósł 7,92 % i jest niższy o 0,69% w stosunku do roku 2019. Spowodowane jest to bardzo restrykcyjną polityką Rady Nadzorczej i Zarządu w stosunku do dłużników. Polityka ta stosowana od wielu lat przynosi spektakularne sukcesy. Wskaźnik zadłużenia systematycznie się obniża, w 2010 wyniósł 17,65%, w 2011r – 17,33%, w 2012 r – 16,95% , w 2013 – 16,32% , w 2014 – 14,31%, w 2015 – 13,60%, w 2016r – 10,72%, w 2017r – 11,64%., 2018r – 9,56%, 2019r – 8,61%. Należy tu podkreślić, że pierwszy raz Spółdzielnia osiągnęła poziom zadłużenia w opłatach czynszowych poniżej 8% i jest to duży sukces organów zarządzających

Strukturę zadłużenia poszczególnych nieruchomości przedstawia zał. nr 2 do niniejszego sprawozdania.

4.WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

Wskaźnik zadłużenia obniżył się od 2010r o 9,73% z 17,65% w 2010r do 7,92% w 2020r. Systematyczne obniżanie wskaźnika zadłużenia jest wynikiem restrykcyjnej polityki Rady Nadzorczej i zintensyfikowania działalności windykacyjnej Zarządu. Od ponad trzech lat na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej odbywają się spotkania z dłużnikami , na których

prowadzone są rozmowy i podejmowane są ustalenia dotyczące spłat zobowiązań.

Wpływy egzekucyjne od komornika wyniosły 57 540,42 zł, natomiast wpływy indywidualne od lokatorów wyniosły 9 263,84 zł.

5. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ WYNAGRODZEŃ

Na dzień 31-12-2020r w Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK” zatrudnionych było 13 osób; na pełny etat- 11, 1 osoba na 3/5 osób i 1 osoba na 1/4 etatu.

Fundusz wynagrodzeń wraz ze składką ZUS płaconą przez pracodawcę za 2020r wyniósł – 602 526,67 zł

Plan funduszu wynagrodzeń w 2020r został wykonany w 84,51 % Wykonanie planu funduszu wynagrodzeń w rozbiciu na poszczególne grupy zawodowe przedstawia się następująco:

Lp	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	% wyk.
1	Zarząd	176 680,00	139 180,43	78,78
2	Pracownicy umysłowi	275 810,00	235 713,24	85,46
3	Pracownicy fizyczni	257 710,00	224 700,63	87,19
4	Razem	713 000,00	602 526,67	84,51

W 2020r fundusz płac nie został przekroczony w żadnej grupie pracowniczej.

Średnie miesięczne płace pracowników SM GÓRNIK w 2020r w poszczególnych grupach pracowniczych kształtowały się następująco:

Lp	Grupa pracownicza	Płaca brutto
1	Zarząd	6 552,75
2	Pracownicy umysłowi	4 621,83
3	Pracownicy gospodarczy	3 261,67
4	Konserwatorzy	4 071,82

IV. GOSPODARKA REMONTOWA

W 2020r gospodarka remontowa Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK” miała być prowadzona zgodnie z rzeczowym planem remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą dla poszczególnych nieruchomości budynkowych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania przez mieszkańców Spółdzielni, ale ze względu na pandemię COVID-19 realizacja planu została ograniczona do niezbędnych prac oraz likwidacji awarii.

Prace awaryjne były na bieżąco realizowane poprzez zlecenie ich firmom zewnętrznym. Realizacja prac remontowych i awaryjnych powierzona została firmom zewnętrznym ze względu na braki kadrowe – brak konserwatorów. Natomiast wykonawcy robót remontowych i pozostałych prac wyłonieni zostali w drodze przetargów lub zleceń udzielanych w trybie bezprzetargowym.

W 2020r wykonano prace remontowe na łączną kwotę 607 499,65 zł. Stan środków na funduszu remontowym i ich wykorzystanie w 2020r przedstawiał się następująco:

Saldo funduszu na dzień 01-01-2020r	- 118 089,81
Naliczenia - lokale mieszkalne	- 796 966,89
Naliczenia – lokale użytkowe	- 3 614,06

Inne wpływy:

- nadwyżka nad wkładem	- 13 433,46
Wykorzystanie	- 607 499,65
Saldo na dzień 31-12-2020r	- 274 195,89

Ogółem w 2020r nakłady na roboty remontowe wyniosły 607 499,65 zł przy wpływach w wysokości 814 014,41 zł. Skutkiem tych działań stan środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym na koniec 2020r zwiększył się w stosunku do 2019r o 156 106,08 zł i wyniósł 274 195,89 zł. Tak znaczący wzrost środków finansowych na funduszu wynika z przesunięcia wykonania prac remontowych na 2021r. ze względu na pandemię COVID-19.

Szczegółowy zakres robót zrealizowanych w 2020r przedstawia poniższe zestawienie:

Wykorzystanie funduszu remontowego na dzień 31-12-2020 wg zakresu robót	Plan	Koszt
- Usunięcie usterek instalacji gazowej	57 000,00	90 676,61
- Zabudowa nowych szafek hydrant. z wyposażeniem. Próba szczelności instalacji	60 000,00	60 000,00
- Przeglądy techniczne		15 975,80
- Wymiana 4 zużytych zderzaków elastomerowych w dwóch windach	13 200,00	6 739,20
- Materiały budowlane - drobne roboty remontowe, naprawy		15 147,45
- Udrożnienie pionu kanalizacyjnego		7 618,59
- Usunięcie awarii elektrycznej		10 505,45
- Udrożnienie kominów wentylacyjnych	5 000,00	2 200,00
- Naprawa dachu		17 632,00
- Zabudowa 3 kamer w windach	8 000,00	8 875,68
- Wymiana drzwi wejściowych do wiatrołapu	12 000,00	
- Naprawa sufitu 10/33		1 944,00
- Wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych		4 500,00
- Wymiana części pionu kanalizacji sanitarnej		3 195,52
- Wymiana okna na klatce schodowej		2 290,00
- Próba szczelności pionów z odpowietrzeniem instalacji		2 466,72
- Remont kolektorów c.o. z wymianą 4 zaworów odcinających	8 000,00	15 763,56
- Wymiana kanalizacji - awaria		3 780,00
- Wymiana kolektora CWU - awaria		3 319,92
- Udrożnienie instalacji pionu kuchennego z leżakiem		907,20
- Regulacja ukł. elektr. i ustawieniem kodów do unionów		308,57
- Wymiana ciepłomierz		12 808,00
- Odpowietrzanie instal.grzejnej i grzejników - ruchom. CO		297,00
- Wymiana rur kanalizacyjnych w piwnicy (leżaki w posadzce)	8 000,00	1 138,21
- Wymiana instalacji CO - awaria		4 989,60
- Domofon kl 1 - wymiana panelu audio z czytnikiem kluczy		531,36

RFI		
- Naprawa elewacji, montaż 4 kratki wentyl.		1 566,00
- Przyłącze główne inst. CO - awaria		2 700,00
- Usługi termowizyjne		600,00
- Uszczelnienie komina wentylacyjnego papą		660,00
- Roboty remontowe - ścięcie krawężnika		515,50
- Regeneracja wymiennika, uszczelki 30 szt.		8 845,20
- Roboty dodatkowe przy rem. kolektora		368,55
- Wymiana zaworu bezpieczeństwa od CO w węźle		4 212,00
- Roboty budowlane - wycięcie konstrukcji metalowej		600,00
- Wymiana drzwi do suszarni + okno	3 000,00	2 700,00
- Wymiana zaworów podpionowych		492,80
- Remont instalacji piorunochronnej	36 300,00	36 901,22
- Naprawa ukł. sterowania, konfiguracja regulatorów CO i CWU		1 188,00
- Prace dekarские awaryjne kl. 5		378,00
- Udrożnianie kanalizacji		3 658,26
- Usunięcie awarii rurociągu ciepłowniczego		645,75
- Wymiana kinet odpływowych szt.8		3 382,50
- Wymiana okna szt. 1 - korytarz kl.2		1 200,00
- Zawór bezpieczeństwa membranowy - wymiana		1 184,86
- Wymiana pompy w węźle cieplnym kl.II		8 895,98
- Wymiana pompy, inst.rur.podpór w węźle cieplnym, regulacja kl.3		1 684,80
- Remont kanalizacji		20 412,00
- Naprawa opierzenia dach. i uszczelnienie		2 100,00
- Naprawa kostki brukowej		2 583,00
- Udrożnienie 2 pionów kanalizacji kuchennej		1 425,19
- Usunięcie nieszczelności CWU - awaria		3 549,85
- Wymiana leżaka kanalizacyjnego		319,00
- Wynajem koparko - ładowarki kl. V		295,20
- Wynajem mikrokoparki do robót ziemnych		221,40
- Remont wymiennika c.o.	6 000,00	12 528,00
- Naprawa opierzenia dachowego		330,00
- Naprawa dachu - wymiana krusca		1 700,00
- Montaż siatki ogrodzeniowej		984,00
- Remont wymiennika c.w.u.(dla WP 22-3 kl., WP23-5 kl., WP 24-3 kl.)	10 010,00	14 979,60
- Wymiana zaworu 3-drog. CWU		3 672,00
- Montaż 8 kratki went. naprawa zadasz. balkonowego		1 512,00
- Wymiana pionów międz. c.w.u. i c.o. z leżakami, remont	40 000,00	

węzła ciepłego		
- Wymiana ciepłomierzy lokalowych c.o. - 11 szt	10 000,00	
- Usun. nieszczelności inst. CWU, cyrkulacji - awaria		3 033,38
- Naprawa osłony pionu ciepłowniczego		324,00
- Roboty remontowe - usunięcie barierek		150,00
- Naprawa chodnika, usunięcie zapadnięcia przy studziencie		2 152,50
- Wymiana pompy cyrk. CW, likwidacja wycieku		2 120,00
- Zakup i założenie licznika 3 - fazowego WP 8A		615,00
- Remont węzła ciepłego	2 000,00	
- Wyk. wynagrodzenia urządzeń ciepłown. w hali zajmow. przez ELEKTRODAN	3 000,00	2 063,94
- Remont murków przy schodach terenowych szt.2 przy WP17	1 000,00	984,00
- Remont ogrodzenia bosika piłkarskiego	5 000,00	3 813,00
- Remont dróg i chodników, naprawa parkingu	14 000,00	3 622,75
- Remont dachu budynku archiwum	4 000,00	3 936,00
- Budowa parkingu na dz. 1/37, 21/40 um. z dnia 10.07.2020		36 285,00
- Cięcie i formowanie drzew i krzewów		19 089,27
- Demontaż urządzeń zabawowych bez atestu		1 476,00
- Dokumentacja proj. koszt.- budowa miejsc parkingowych		5 000,00
- Utrzymanie terenów zielonych		34 898,00
- Wykonanie oznakowania pion/poziom ulic		40 302,46
- Wykonanie nakryw na kanał deszczowy		738,00
- Wykonanie dokumentacji - budowa parkingu		7 500,00
- Roboty budowlane - ogrodzenie placu zabaw		1 200,00
- Utrzymanie placów zabaw		1 196,90
- Funkcja inspektora - parking dz. 21/37, 21/40		1 500,00
- Akcja zima		1 923,31
- Naprawa węzła ciepłowniczego		4 612,50
- Naprawa latarni ulicznych prz WP 20 i 18		369,00
Razem	314 010,00	607 499,65

Szczegółowy zakres robót wykonanych na poszczególnych nieruchomościach zawiera zał. nr 3 do niniejszego sprawozdania. Poziom wykorzystania środków funduszu remontowego za okres od 31-07-2007r do 31-12-2020r w rozbiciu na nieruchomości budynkowe zawiera zał. nr 4 do niniejszego sprawozdania.

V. ZAMIERZENIA NA 2021 r I LATA DALSZE

W zależności od możliwości finansowych Spółdzielni oraz woli Mieszkańców Zarząd zamierza w 2021 wykonać m.in. :

- podwyższenie balustrad na balkonach o około 15 cm, aby zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom i zgodność z wymogami prawa budowlanego – szacunkowa kwota robót to 75 000,00 zł
- remont dróg i chodników – szacunkowa kwota robót – 14 000,00 zł
- remont instalacji gazowej na wieżowcach 500 000,00 zł
- Koncepcja i projektowanie balkonów na WP 8 – 38 100,00 zł
- Wykonanie dodatkowych miejsc parkingowych (4 szt) – 21 300,00 zł
- Wymiana wymiennika CWU i części instalacji – 25 800,00 zł
- Wymiana lamp oświetlenia zewnętrznego i zamontowanie latarni – 14 150,00 zł

Zamierzenia na lata dalsze to:

- zmiana źródła zasilania – jednym z możliwych założeń jest przejście na ogrzewanie gazowe. Sprawa ta jest bardzo ważna, ponieważ według zapowiedzi w niedalekiej przyszłości nadejdzie konieczność wyeliminowania ogrzewania węglowego. Nasza Spółdzielnia musi wcześniej być przygotowana na tą zmianę. Już w 2019r Zarząd zaplanował przeprowadzenie audytu energetycznego osiedla , który jest jednym z pierwszych kroków do opracowania koncepcji zmiany źródła zasilania i przygotowania wniosku o dofinansowanie ze środków Unii Europejskiej
- założenie monitoringu na osiedlu
- remont lub wymiana powłok termoizolacyjnych elewacji budynków – prace będą prowadzone sukcesywnie w zależności od wyników audytu remontowego – Zarząd będzie starał się o pozyskanie środków unijnych na ten cel.
- Windykacja należności od dłużników zalegających w opłatach eksploatacyjnych za wynajem lokali.

V. PODSUMOWANIE

Podsumowując sprawozdanie z działalności finansowo rzeczowej Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK” należy stwierdzić, że nasza Spółdzielnia zakończyła rok 2020 jako w pełni stabilny organizm gospodarczy z dodatnim wynikiem na działalności GZM oraz działalności pozastatutowej, nie posiadający zadłużeń i kredytów , bieżąco regulujący swoje zobowiązania.

Przewodniczący Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
"GÓRNIK"
Dorota Poczarska

Z-ca Prezesa ds. Finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "GÓRNIK"

Iwona Stolska

Załącznik nr 1
Tytuły prawne

Zestawienia zasobów mieszkalnych na 31.12.2020 r. z podziałem na m² i ilości lokali w nieruchomości, lokale ogółem, uwłaszczone i w własności spółdzielni

Lp.	Budynek	Ilość lokali	Pow. budynku (m ²)	Pow. w własn. Spółdz. (m ²)	Ilość lokali	Pow. uwłaszczona (m ²)	Ilość lokali	Ilość członków
1.	WP 8	55	2 512,34	1 151,89	28	1 360,45	27	75
2.	WP 9	55	2 512,34	1 086,52	26	1 425,82	29	75
3.	WP 10	55	2 512,34	1 474,25	32	1 038,09	23	71
4.	WP 11	55	2 514,65	1 282,36	29	1 232,29	26	66
5.	WP 12	55	2 514,65	1 233,62	27	1 281,03	28	74
6.	WP 13	55	2 514,65	1 215,66	28	1 298,99	27	74
7.	WP 14	50	2 979,75	1 075,32	18	1 904,43	32	75
8.	WP 15	50	2 979,75	1 194,51	20	1 785,24	30	72
9.	WP 16	50	2 979,75	776,04	13	2 203,71	37	73
10.	WP 17	60	3 439,80	1 663,92	29	1 775,88	31	92
11.	WP 18	50	2 866,50	1 197,18	21	1 669,32	29	73
12.	WP 19	60	3 439,80	1 434,60	25	2 005,20	35	85
13.	WP 20	60	3 439,80	1 711,80	30	1 728,00	30	98
14.	WP 22	30	1 749,45	1 399,56	24	349,89	6	55
15.	WP 23	50	2 854,25	737,26	13	2 116,99	37	72
16.	WP 24	30	1 703,85	174,39	3	1 529,46	27	49
17.	KL. 13	29	1 822,41	960,68	16	861,73	13	36
18.	KL. 15	26	1 111,78	460,94	11	650,84	15	33
19.	KW. 12	12	588,40	390,62	8	197,78	4	16
	RAZEM	887	47 036,26	20621,12	401	26 415,14	486	1264

1270 członków Spółdzielni w tym:

- 1264 członków Spółdzielni,
- 5 członków – garaży,
- 1 członek – lokal użytkowy

Sporządził:
Dorota Pospieszala

Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
"GÓRNIK"
Dorota Pospieszala

Z-ca Prezesa ds. Finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "GÓRNIK"

Iwona Skulaka

**Zadłużenia poszczególnych budynków
Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik” na 31.12.2020 r.
w przedmiocie opłat eksploatacyjnych
(lokale mieszkalne zgodnie z saldem na 31.12.2020 r.)**

L.p	Adres	Zadłużenie lokatorów mieszkających	Ilość lokali	Zadłużenie lokatorów nie mieszkających	Ilość lokali	Zadłużenie lokatorów razem	Ilość lokali razem
1	ul.Kłodzka 13	1 343,41	2	71 914,86	4	73 258,27	6
2	ul.Kłodzka 15	5 447,51	7	98,05	1	5 545,56	8
3	ul.Kwiatkowskiego 12 B	227,82	0	-	-	227,82	0
4	oś.Wojska Polskiego 8	2 504,37	4	-	-	2 504,37	4
5	oś.Wojska Polskiego 9	4 634,05	3	16 299,84	2	20 933,89	5
6	oś.Wojska Polskiego 10	5 960,53	5	9 971,48	2	15 932,01	7
7	oś.Wojska Polskiego 11	3 392,11	5	32 323,25	3	35 715,36	8
8	oś.Wojska Polskiego 12	16 844,30	5	31 162,37	1	48 006,67	6
9	oś.Wojska Polskiego 13	3 595,76	6	20 531,77	1	24 127,53	7
10	oś.Wojska Polskiego 14	18 768,73	6	5 028,71	1	23 797,44	7
11	oś.Wojska Polskiego 15	6 852,50	6	7 462,87	1	14 315,37	7
12	oś.Wojska Polskiego 16	2 226,10	4	7 960,12	1	10 186,22	5
13	oś.Wojska Polskiego 17	10 759,36	12	18 483,76	1	29 243,12	13
14	oś.Wojska Polskiego 18	908,62	2	49 681,60	3	50 590,22	5
15	oś.Wojska Polskiego 19	11 824,56	17	37 931,79	1	49 756,35	18
16	oś.Wojska Polskiego 20	25 427,18	8	387,78	1	25 814,96	9
17	oś.Wojska Polskiego 22	2021,34	4	-	-	2 021,34	4
18	oś.Wojska Polskiego 23	3 033,10	5	-	-	3 033,10	5
19	oś.Wojska Polskiego 24	8 951,96	3	19 884,61	1	28 836,57	4
		134 723,31	104	329 122,86	24	463 846,17	128

Razem : zł. 463 846,17 zł.

22.01.2021 r.

Sporządziła: Dorota Pospieszala

Dorota Pospieszala
Dorota Pospieszala

Z-ca Prezesa ds. Finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "GÓRNIK"

Iwona Szuliska

Wykorzystanie funduszu remontowego za okres od 31-07-2007r do 31-12-2020r
w rozbiciu na poszczególne nieruchomości

Budynek/ pozycja	Stan na 31-12-2019r	Naliczenia na 31-12-2020r	Nadwyżka nad wkładem budowlanym	Zwrot poniesionych kosztów	Wykorzystanie na 31-12-2020r	Stan na 31-12-2020r
WP 8	18 031,75	30 273,25			40 386,55	7 918,45
WP 9	-25 865,15	31 529,67			21 390,81	-15 726,29
WP 10	24 525,53	30 225,72			46 166,32	8 584,93
WP 11	11 487,11	30 527,98			60 232,20	-18 217,11
WP 12	-30 521,45	31 808,15	13 433,46		35 633,07	-20 912,91
WP 13	19 080,94	30 417,63			30 117,33	19 381,24
WP 14	29 021,65	35 905,50			13 060,00	51 867,15
WP 15	-6 991,16	35 905,50			20 442,95	8 471,39
WP 16	45 708,69	35 905,50			4 979,92	76 634,27
WP 17	63 954,06	41 449,81			12 070,67	93 333,20
WP 18	64 056,27	34 541,50			41 158,50	57 439,27
WP 19	34 511,95	41 449,80			13 278,74	62 683,01
WP 20	33 634,32	41 449,80			23 225,74	51 858,38
WP 22	-38 923,49	21 956,55			15 867,16	-32 834,10
WP 23	16 717,85	34 394,50			15 148,58	35 963,77
WP 24	84 996,14	20 531,25			12 733,54	92 793,85
KL 13	-100 987,45	22 980,69			10 543,31	-88 550,07
KL 15	76 537,04	13 397,33			11 526,65	78 407,72
KW 12	59 992,82	7 090,36			5 469,29	61 613,89
Mienie wspólne	-501 973,94	174 817,72			168 580,44	-495 736,66
Lokale użytkowe		3 614,06			2 063,94	1 550,12
Saldo funduszu na 31- 07-2007	241 096,33				3 423,94	237 672,39
Razem	118 089,81	750 172,27	13 433,46		607 499,65	274 195,89

Pełnomocnik Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
"GÓRNIK"
Dorota Podgórna

Z-ca Prezesa ds. Finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "GÓRNIK"

Iwona Szulca

kol. 4

201. 3

**ROZLICZENIE PLANU REMONTÓW ZASOBÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "GÓRNIK" ZA 2020 R.**

Naliczenia funduszu remontowego od mieszkań	571 740,49 zł
Naliczenia funduszu remontowego lokale użytkowe	3 614,06 zł
Naliczenia funduszu remontowego mienia wspólnego	174 817,72 zł
Nadwyżka nad wkładem budowlanym	13 433,46 zł
Naliczenia funduszu remontowego razem	763 605,73 zł
Saldo funduszu remontowego z 2019 r.	118 089,81 zł
Razem:	881 695,54 zł

Lp.	Adres budynku	Zakres robót	Koszt planowany	Wykonanie	
				Silami obcymi	Silami własnymi
1	Wojska Polskiego 8	- Usunięcie usterek instalacji gazowej	9 000,00 zł	25 264,52 zł	
		- Zabud. nowych szafek hydrant. z wyposażen. Próba szczelności instalacji	10 000,00 zł	10 000,00 zł	
	saldo na 01.01.2020	- Przeglądy techniczne		874,54 zł	
	18 031,75 zł	- Wymiana 4 zużytych zderzaków elastomerowych w dwóch windach	2 200,00 zł	2 246,40 zł	
	odpis za 2020	- Materiały budowlane - drobne roboty remontowe, naprawcze			1 170,71 zł
	30 273,25 zł	- Udrożnienie pionu kanalizacyjnego		712,80 zł	
	wykorzystano	- Usunięcie awarii elektrycznej		117,58 zł	
	40 386,55 zł	- Udrożnienie kominów wentylacyjnych	2 500,00 zł		
	saldo na 31.12.2020		23 700,00 zł	39 215,84 zł	1 170,71 zł
	7 918,45 zł				
2	Wojska Polskiego 9	- Doszczelnienie instalacji gazowej	6 000,00 zł	7 339,47 zł	
	saldo na 01.01.2020	- Usunięcie awarii elektrycznych		453,33 zł	
	-25 865,15 zł	- Wymiana 4 zużytych zderzaków elastomerowych w dwóch windach	2 200,00 zł		
	odpis za 2020	- Zabud. nowych szafek hydrant. z wyposażen. Próba szczelności instalacji	10 000,00 zł	10 000,00 zł	
	31 529,67 zł	- Przeglądy techniczne		2 176,54 zł	
	wykorzystano	- Materiały budowlane - drobne roboty remontowe, naprawcze			881,47 zł
	21 390,81 zł	- Naprawa dachu		540,00 zł	
	saldo na 31.12.2020		18 200,00 zł	20 509,34 zł	881,47 zł
	-15 726,29 zł				
	3	Wojska Polskiego 10	- Zabud. nowych szafek hydrant. z wyposażen. Próba szczelności instalacji	10 000,00 zł	10 000,00 zł
saldo na 01.01.2020		- Przeglądy techniczne		2 037,14 zł	
24 525,53 zł		- Doszczelnienie instalacji gazowej	6 000,00 zł	10 498,83 zł	
odpis za 2020		- Zabudowa 3 kamer w windach i na parterze	8 000,00 zł	8 875,68 zł	
30 225,72 zł		- Wymiana drzwi wejściowych do wiatrołapu	6 000,00 zł		
wykorzystano		- Wymiana 4 zużytych zderzaków elastomerowych w dwóch windach	2 200,00 zł		
46 166,32 zł		- Udrożnienie kominów wentylacyjnych	2 500,00 zł		
		- Materiały budowlane - drobne roboty remontowe, naprawcze			1 724,30 zł
		- Naprawa sufitu 10/33		1 944,00 zł	
		- Naprawa dachu		1 188,00 zł	
		- Usunięcie awarii elektrycznych		1 584,34 zł	
		- Wyk. podjazdu dla osób niepełnosprawnych		1 500,00 zł	
		- Wymiana części pionu kanalizacji sanitarnej		2 057,31 zł	
		- Wymiana okna na kl. schodowej		2 290,00 zł	
		- Próba szczelności pionów z odpowietrzeniem instalacji		2 466,72 zł	
saldo na 31.12.2020			34 700,00 zł	44 442,92 zł	1 724,30 zł
8 584,93 zł					
	Wojska Polskiego 11	- Zabud. nowych szafek hydrant. z wyposażen. Próba szczelności instalacji	10 000,00 zł	10 000,00 zł	
	saldo na 01.01.2020	- Doszczelnienie instalacji gazowej	5 000,00 zł	10 751,44 zł	
	11 487,11 zł	- Wymiana drzwi wejściowych do wiatrołapu	6 000,00 zł		
	odpis za 2020	- Wymiana 4 zużytych zderzaków elastomerowych w dwóch windach	2 200,00 zł	2 246,40 zł	
	30 527,98 zł	- Remont kolektorów c.o. z wymianą 4 zaworów odcinających	8 000,00 zł	15 763,56 zł	
	wykorzystano	- Udrożnienie kominów wentylacyjnych	2 500,00 zł	2 200,00 zł	
	60 232,20 zł	- Przeglądy techniczne		1 714,54 zł	

4		<ul style="list-style-type: none"> - Materiały budowlane - drobne roboty remontowe, naprawcze - Naprawa dachu - Udrożnienie kanalizacji - Usunięcie awarii elektrycznych - Wykonanie 2 podjazdów dla wózków inwalidzkich - Wymiana kanalizacji - awaria - Wymiana kolektora CWU - awaria 				1 192,47 zł
	saldo na 31.12.2020		33 700,00 zł	59 039,73 zł		1 192,47 zł
	-18 217,11 zł					
	Wojksa Polskiego 12					
	saldo na 01.01.2020	- Zbud. nowych szafek hydrant. z wyposażen. Próba szczelności instalacji	10 000,00 zł	10 000,00 zł		
	-30 521,45 zł	- Doszczelnienie instalacji gazowej	8 000,00 zł	17 206,59 zł		
	odpis za 2020	- Wymiana 4 zużytych zderzaków elastomerowych w dwóch windach.	2 200,00 zł			
	31 808,15 zł	- Udrożnienie instalacji pionu kuchennego z letakiem		907,20 zł		
5	Wykup	- Usunięcie awarii elektrycznych		1 000,59 zł		
	13 433,46 zł	- Regulacja ukl. elektr. i ustawienie kodów do usonów		308,57 zł		
	wykorzystano	- Przeglądy techniczne		1 336,54 zł		
	35 633,07 zł	- Wymiana ciepłomierz		2 808,00 zł		
	saldo na 31.12.2020	- Materiały budowlane - drobne roboty remontowe, naprawcze	20 200,00 zł	33 864,49 zł		1 768,58 zł
	-20 912,91 zł	- Odpowietrzenie instal. grzejnej i grzejników - ruchom. CO		297,00 zł		
	Wojksa Polskiego 13					
	saldo na 01.01.2020	- Zbud. nowych szafek hydrant. z wyposażen. Próba szczelności instalacji	10 000,00 zł	10 000,00 zł		
	19 080,94 zł	- Doszczelnienie instalacji gazowej	3 000,00 zł	7 037,28 zł		
	odpis za 2020	- Wymiana drzwi wejściowych do wiatrołapu	6 000,00 zł			
	30 417,63 zł	- Wymiana rur kanalizacyjnych w piwnicy (letaki w posadzce)	8 000,00 zł	1 138,21 zł		
	wykorzystano	- Wymiana 4 zużytych zderzaków elastomerowych w dwóch windach.	2 200,00 zł	2 246,40 zł		
6	30 117,33 zł	- Przeglądy techniczne		1 336,54 zł		
	saldo na 31.12.2020	- Udrożnienie kanalizacji	29 200,00 zł	29 139,64 zł		977,69 zł
	19 381,24 zł	- Usunięcie awarii elektrycznych		692,64 zł		
		- Wymiana części pionu kanalizacji sanitarnej - awaria		1 138,21 zł		
		- Wymiana instalacji CO, awaria		4 989,60 zł		
		- Materiały budowlane - drobne roboty remontowe, naprawcze				
	Woj. Pol. 14, 5kl.					
	saldo na 01.01.2020	- Doszczelnienie instalacji gazowej	1 000,00 zł	800,00 zł		
	29 021,65 zł	- Domofoon kl I - wymiana panelu audio z czytnikiem kluczy RFI		531,36 zł		
	odpis za 2020	- Naprawa dachu		2 810,00 zł		
	35 905,50 zł	- Naprawa elewacji, montaż 4 kratki wentyl.		1 566,00 zł		
	wykorzystano	- Przyłącze główne inst. CO - awaria		2 700,00 zł		
7	13 060,00 zł	- Przeglądy techniczne		357,14 zł		
	saldo na 31.12.2020	- Udrożnienie kanalizacji	1 000,00 zł	12 238,50 zł		821,50 zł
	51 867,15 zł	- Usługi termowizyjne		600,00 zł		
		- Usunięcie awarii elektrycznych		730,34 zł		
		- Uszczelnienie komina wentylacyjnego papą		660,00 zł		
		- Roboty remontowe - ścięcie krawężnika		512,50 zł		
		- Materiały budowlane - drobne roboty remontowe, naprawcze				
	Woj. Pol. 15, 5 kl.					
	saldo na 01.01.2020	- Doszczelnienie instalacji gazowej	1 000,00 zł	878,00 zł		
	-6 991,16 zł	- Przeglądy techniczne		607,14 zł		
	odpis za 2020	- Naprawa dachu		2 862,00 zł		
	35 905,50 zł	- Regeneracja wymiennika, uszczelki 30 szt		8 845,20 zł		
	wykorzystano	- Roboty dodatkowe przy rem. kolektora		368,55 zł		
8	20 442,95 zł	- Usunięcie awarii elektrycznych		694,82 zł		
		- Wymiana zaworu bezpieczeństwa od CO w węźle		4 212,00 zł		

		- Materiały budowlane - drobne roboty remontowe, naprawcze - Roboty budowlane - wycięcie konstrukcji metalowej - Udrożnienie kanalizacji			1 094,86 zł
	saldo na 31.12.2020 8 471,39 zł		1 000,00 zł	19 348,09 zł	1 094,86 zł
9	Woj. Pol. 16, 5kl. saldo na 01.01.2020 45 708,69 zł odpis za 2020 35 905,50 zł wykorzystano 4 979,92 zł saldo na 31.12.2020 76 634,27 zł	- Wymiana drzwi do suszarni + okna. - Doszczelnienie instalacji gazowej - Wymiana zaworów podpiónowych - Usunięcie awarii elektrycznych - Udrożnienie kanalizacji - Przeglądy techniczne - Materiały budowlane - drobne roboty remontowe, naprawcze	3 000,00 zł 1 000,00 zł	2 700,00 zł 315,28 zł 874,47 zł 357,14 zł	492,80 zł 240,23 zł
			4 000,00 zł	4 246,89 zł	733,03 zł
10	Woj. Pol. 17, 6kl. saldo na 01.01.2020 63 954,06 zł odpis za 2020 41 449,81 zł wykorzystano 12 070,67 zł	- Remont instalacji piorunochronnej - Doszczelnienie instalacji gazowej. - Naprawa ukł. sterowania, konfiguracja regulatorów CO i CWU - Prace dekararskie awaryjne kl. 5 - Przeglądy techniczne - Udrożnienie kanalizacji - Usunięcie awarii elektrycznych - Usunięcie awarii rurociągu ciepłowniczego - Wymiana kł. odpływowych szt 8 - Wymiana okna szt 1 - korytarz kl 2 - Zawór bezpieczeństwa membranowy - wymiana - Materiały budowlane - drobne roboty remontowe, naprawcze	1 500,00 zł 1 000,00 zł	1 500,12 zł 935,00 zł 297,00 zł 378,00 zł 607,14 zł 1 025,16 zł 884,66 zł 645,75 zł 3 382,50 zł 1 200,00 zł 389,24 zł	826,10 zł
	saldo na 31.12.2020 93 333,20 zł		2 500,00 zł	11 244,57 zł	826,10 zł
11	Woj. Pol. 18, 5kl. saldo na 01.01.2020 64 036,27 zł odpis za 2020 34 541,50 zł wykorzystano 41 158,50 zł	- Remont instalacji piorunochronnej - Doszczelnienie instalacji gazowej. - Zawór bezpieczeństwa membranowy - wymiana - Wymiana pompy w węźle ciepłym kl. III - Wym. pompy, inst.rur.podpór w węźle ciepłym, regulacja kl.3 - Usunięcie awarii elektrycznych - Udrożnienie kanalizacji - Przeglądy techniczne - Remont kanalizacji - Naprawa ukł. sterowania, konfiguracja regulatorów CO i CWU - Naprawa opierzenia dach. i uszczelnienie - Materiały budowlane - drobne roboty remontowe, naprawcze	2 000,00 zł 2 000,00 zł	1 932,12 zł 1 450,60 zł 795,62 zł 8 895,98 zł 1 684,80 zł 1 320,04 zł 1 467,96 zł 607,14 zł 20 412,00 zł 297,00 zł 2 100,00 zł	195,24
	saldo na 31.12.2020 57 439,27 zł		4 000,00 zł	40 963,26 zł	195,24 zł
12	Woj. Pol. 19, 6 kl. saldo na 01.01.2020 34 511,95 zł odpis za 2020 41 449,80 zł wykorzystano 13 278,74 zł	- Remont instalacji piorunochronnej - Doszczelnienie instalacji gazowej - Naprawa kotłowni brakowej - Naprawa układu sterowania instalacji CO i CWU - Udrożnienie 2 pionów kanalizacji kuchennej - Usunięcie nieszczelności CWU - awaria - Wymiana letaka kanalizacyjnego - Wynajem koparko-ładowarki kl.V - Wynajem mikrokoparki do rob. ziemnych - Przeglądy techniczne - Materiały budowlane - drobne roboty remontowe, naprawcze	1 500,00 zł 1 000,00 zł	1 541,16 zł 935,00 zł 2 583,00 zł 297,00 zł 1 425,19 zł 3 549,85 zł 295,20 zł 221,40 zł 607,14 zł 1 504,80 zł	319,00 zł
	saldo na 31.12.2020 62 683,01 zł		2 500,00 zł	12 959,74 zł	319,00 zł

13	Woj. Pol. 20, 6kl.	- Doszczelnienie instalacji gazowej	3 000,00 zł	920,00 zł	
	saldo na 01.01.2020	- Remont instalacji piorunochronnej	4 600,00 zł	4 676,40 zł	
	33 634,32 zł	- Remont wymiennika c.o.	6 000,00 zł	12 528,00 zł	
	odpis za 2020	- Naprawa dachu - wymiana kruszca		1 700,00 zł	
	41 449,80 zł	- Montaż siatki ogrodzeniowej		984,00 zł	
	wykorzystano	- Naprawa układu sterowania instalacji CO i CWU		297,00 zł	
	23 225,74 zł	- Przeglądy techniczne		357,14 zł	
		- Usunięcie awarii elektrycznych		693,52 zł	
		- Materiały budowlane - drobne roboty remontowe, naprawcze			1 069,68 zł
	saldo na 31.12.2020		13 600,00 zł	22 156,06 zł	1 069,68 zł
	51 858,38 zł				
14	Woj. Pol. 22, 3kl.	- Remont instalacji piorunochronnej	4 400,00 zł	4 477,68 zł	
	saldo na 01.01.2020	- Doszczelnienie instalacji gazowej	1 000,00 zł	2 221,21 zł	
	-38 923,49 zł	- Remont wymiennika c.w.u. (dla WP 22-3 kl., WP23-5 kl., WP 24-3 kl.)	2 730,00 zł	4 085,33 zł	
	odpis za 2020	- Naprawa dachu		2 754,00 zł	
	21 956,55 zł	- Usunięcie awarii elektrycznych		428,06 zł	
	wykorzystano	- Wymiana zworu 3-drog. CWU		1 001,45 zł	
	15 867,16 zł	- Przeglądy techniczne		857,14 zł	
		- Materiały budowlane - drobne roboty remontowe, naprawcze			42,29 zł
	saldo na 31.12.2020		8 130,00 zł	15 824,87 zł	42,29 zł
	-32 834,10 zł				
15	Woj. Pol. 23, 5kl.	- Doszczelnienie instalacji gazowej	1 000,00 zł	861,51 zł	
	saldo na 01.01.2020	- Remont instalacji piorunochronnej	3 700,00 zł	3 736,80 zł	
	16 717,85 zł	- Remont wymiennika c.w.u. (dla WP 22-3 kl., WP23-5 kl., WP 24-3 kl.)	4 550,00 zł	6 808,94 zł	
	odpis za 2020	- Przeglądy techniczne		357,14 zł	
	34 394,50 zł	- Usunięcie awarii elektrycznych		938,23 zł	
	wykorzystano	- Wymiana zworu 3-drog. CWU		1 669,10 zł	
	15 148,58 zł	- Materiały budowlane - drobne roboty remontowe, naprawcze			776,86 zł
	saldo na 31.12.2020		9 250,00 zł	14 371,72 zł	776,86 zł
	35 563,77 zł				
16	Woj. Pol. 24, 3kl.	- Doszczelnienie instalacji gazowej	6 000,00 zł	485,00 zł	
	saldo na 01.01.2020	- Remont instalacji piorunochronnej	4 600,00 zł	4 675,32 zł	
	84 996,14 zł	- Remont wymiennika c.w.u. (dla WP 22-3 kl., WP23-5 kl., WP 24-3 kl.)	2 730,00 zł	4 085,33 zł	
	odpis za 2020	- Montaż 8 kratki went., naprawa zadasz. balkonowego		1 512,00 zł	
	20 531,25 zł	- Naprawa opierzenia dachowego		330,00 zł	
	wykorzystano	- Przeglądy techniczne		357,14 zł	
	12 733,54 zł	- Usunięcie awarii elektrycznych		340,91 zł	
		- Wymiana zworu 3-drog. CWU		1 001,45 zł	
		- Materiały budowlane - drobne roboty remontowe, naprawcze			46,39 zł
	saldo na 31.12.2020		13 330,00 zł	12 687,15 zł	46,39 zł
	92 793,85 zł				
17	Kwiatkowskiego 12B	- Remont instalacji piorunochronnej	1 000,00 zł	829,44 zł	
	saldo na 01.01.2020	- Wymiana pionów międz. c.w.u. i c.o. z łącznikami, remont węzła ciepłotego	40 000,00 zł		
	59 992,82 zł	- Wymiana ciepłomierzy lokalowych c.o.-II szt.	10 000,00 zł		
	odpis za 2020	- Naprawa dachu		486,00 zł	
	7 090,36 zł	- Doszczelnienie instalacji gazowej		215,00 zł	
	wykorzystano	- Przeglądy techniczne		357,14 zł	
	5 469,29 zł	- Usun. nieszczelności inst. CWU, cyrkulacji - awaria		3 033,38 zł	
		- Naprawa osłony pionu ciepłowniczego		324,00 zł	
		- Roboty remontowe - usunięcie barierki		150,00 zł	
		- Materiały budowlane - drobne roboty remontowe, naprawcze			224,33 zł
	saldo na 31.12.2020		51 000,00 zł	5 244,96 zł	224,33 zł
	61 613,89 zł				
	Kłodzka 13	- Doszczelnienie instalacji gazowej.	1 000,00 zł	1 667,16 zł	
	saldo na 01.01.2020				

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA
"GÓRNIK"

sporządzony za okres 01.01.2020 - 31.12.2020

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2020	rok poprzedni 2019
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	6 203 712,67	5 414 492,21
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	6 160 165,13	5 334 690,34
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	5 830 173,44	0,00
	b) z działalności własnej	329 991,69	0,00
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	43 547,54	79 801,87
III	Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	5 958 146,97	5 414 492,21
I	Amortyzacja	37 088,96	16 918,13
II	Zużycie materiałów i energii	3 399 606,79	3 147 422,58
III	Usługi obce	319 432,93	618 083,63
IV	Podatki i opłaty, w tym:	721 077,78	44 979,60
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	572 840,65	598 780,66
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	143 074,48	136 192,39
	– emerytalne		
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	764 395,39	854 115,22
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	629,99	0,00
LX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	5 957 516,98	5 414 492,21
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	5 798 301,73	0,00
	b) z działalności własnej	159 845,24	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	245 565,70	0,00
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	31 871,71	0,00
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	213 693,99	0,00
D	Pozostałe przychody operacyjne	60 787,21	346 854,76
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	60 787,21	346 854,76
E	Pozostałe koszty operacyjne	50 276,89	152 223,30
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	50 276,89	152 223,30
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	256 076,02	194 631,46
G	Przychody finansowe	69 094,57	70 206,53
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	67 527,08	70 206,53
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne	1 567,49	0,00
H	Koszty finansowe	62 331,79	4 446,88
I	Odsetki, w tym:	345,13	11,90
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	61 986,66	4 434,98
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	262 838,80	260 391,11
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	262 838,80	260 391,11
J	Podatek dochodowy	41 417,00	43 281,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	221 421,80	217 110,11
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego		
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	221 421,80	217 110,11

sporządził:

zatwierdził:

Z-ca Prezesa ds. Finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Spółdzielni Mieszkaniowej "GÓRNIK"

Iwona Skulska

Z-ca Prezesa ds. Finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Spółdzielni Mieszkaniowej "GÓRNIK"

Iwona Skulska

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"GÓRNIK"**

(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2020

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2020	rok poprzedni 2019			rok bieżący 2020	rok poprzedni 2019
A	Aktywa trwałe	13 514 380,48	14 482 060,78	A	Fundusze własne	15 776 140,37	16 355 801,30
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	5 587 854,94	6 091 989,47
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	71 484,28	71 484,28
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	547 519,07	672 055,39
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	4 968 851,59	5 348 449,80
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	7 834 358,53	7 963 887,01
II	Rzeczowe aktywa trwałe	13 482 458,77	14 119 167,07	III	Fundusz z aktualizacji wyceny	2 132 514,10	2 082 814,71
I	Środki trwałe	13 404 048,82	14 040 757,12	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	657 306,32	659 995,64	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	12 716 563,02	13 340 488,72	VI	Zysk (strata) netto	221 421,80	217 110,11
c)	urządzenia techniczne i maszyny	4 241,58	14 334,86	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe	25 937,90	25 937,90	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 566 913,59	2 120 842,62
2	Środki trwałe w budowie	78 409,95	78 409,95	I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				- długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				- krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek			3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	50,00	362 893,71		- długoterminowe		
1	Nieruchomości				- krótkoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			II	Zobowiązania długoterminowe	844 942,46	947 740,26
3	Długoterminowe aktywa finansowe	50,00	362 893,71	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	- udziały lub akcje			3	Wobec pozostałych jednostek	844 942,46	947 740,26
	- inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki		
	- udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe	844 942,46	947 740,26

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	- udziały lub akcje			e)	inne		
	- inne papiery wartościowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	1 688 901,21	1 171 804,15
	- udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	50,00	362 893,71		- do 12 miesięcy		
	- udziały lub akcje	50,00	362 893,71		- powyżej 12 miesięcy		
	- inne papiery wartościowe			b)	inne		
	- udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	- inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				- do 12 miesięcy		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	31 871,71	0,00		- powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	31 871,71	0,00	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	739 314,83	595 533,76
B	Aktywa obrotowe	4 828 682,48	3 994 583,14	a)	kredyty i pożyczki		
1	Zapasy	246 792,89	95 751,55	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały	98 376,69	95 751,55	c)	inne zobowiązania finansowe	102 797,80	102 797,80
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	523 319,92	458 224,53
3	Produkty gotowe				- do 12 miesięcy	523 319,92	458 224,53
4	Towary				- powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi	148 416,20	0,00	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	439 504,56	460 340,86	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	41 848,06	34 511,43
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	9 025,15	0,00
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	i)	inne	62 323,70	0,00
	- powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	0,00	0,00
b)	inne				- zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm		
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	22 191,52	0,00		- zobowiązania wobec osób uprawnionych - lokale użytkowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	22 191,52	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	- do 12 miesięcy	22 191,52	0,00	l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
	- powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	949 586,58	576 370,39
b)	inne				- fundusz remontowy	274 195,89	118 089,81
3	Należności od pozostałych jednostek	417 313,04	460 340,86	IV	Rozliczenia międzyokresowe	33 069,92	1 198,21
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	386 576,02	455 798,35	1	Ujemna wartość firmy		
	- do 12 miesięcy	386 576,02	455 798,35	2	Inne rozliczenia międzyokresowe - długoterminowe	0,00	0,00
	- powyżej 12 miesięcy						

b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	30 737,02	4 542,51		- krótkoterminowe		
c)	inne			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	33 069,92	1 198,21
d)	dochodzone na drodze sądowej						
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	- lokale mieszkalne						
	- lokale użytkowe						
III	Inwestycje krótkoterminowe	4 134 366,03	3 438 490,73				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 134 366,03	3 438 490,73				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	- udziały lub akcje						
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	302 424,54	0,00				
	- udziały lub akcje	302 424,54	0,00				
	- inne papiery wartościowe						
	- udzielone pożyczki						
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 831 941,49	3 438 490,73				
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 831 941,49	258 934,15				
	- inne środki pieniężne	0,00	3 179 556,58				
	- inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 019,00	0,00				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	8 019,00	0,00				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości						
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	18 343 082,96	18 478 643,92		PASYWA razem (suma poz. A i B)	18 343 082,96	18 478 643,92

sporządził:

zatwierdził:

Z-ca Prezesa ds. Finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Spółdzielni Mieszkaniowej "GÓRNIK"

Iwona Skulska

Prezesa Zarządu
 Spółdzielni Mieszkaniowej
 "GÓRNIK"
 Daria Polaszka

Z-ca Prezesa ds. Finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
 Spółdzielni Mieszkaniowej "GÓRNIK"

Iwona Skulska

Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok 2020

obejmują w szczególności

- 1.1 Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierających stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia
- obrazuje załącznik nr 1 do Informacji

- 1.2 Wartość gruntów w wieczystym użytkowaniu:

	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia m ²	1 721			1 721
wartość	179 290,00			179 290,00

Wieczyste użytkowanie dotyczy:

Starostwo Powiatowe Kłodzko: powierzchnia – 1721 m², wartość - 179 290,00 zł

działka 187 - powierzchnia 18 m ² , wartość	8 850,00 zł
działka 190 - powierzchnia 21 m ² , wartość	10 320,00 zł
działka 193 - powierzchnia 18 m ² , wartość	8 850,00 zł
działka 197 - powierzchnia 18 m ² , wartość	8 850,00 zł
działka 199 - powierzchnia 24 m ² , wartość	11 820,00 zł
działka 200 - powierzchnia 23 m ² , wartość	11 310,00 zł
działka 201 - powierzchnia 23 m ² , wartość	11 310,00 zł
działka 202 - powierzchnia 23 m ² , wartość	11 310,00 zł
działka 203 - powierzchnia 23 m ² , wartość	11 310,00 zł
działka 204 - powierzchnia 23 m ² , wartość	11 310,00 zł
działka 205 - powierzchnia 22 m ² , wartość	10 830,00 zł
działka 206 - powierzchnia 24 m ² , wartość	11 820,00 zł
działka 67/6 - powierzchnia 17 m ² , wartość	600,00 zł
działka 21/30 - powierzchnia 24 m ² , wartość	900,00 zł
działka 21/40 - powierzchnia 274 m ² , wartość	9 800,00 zł
działka 66/5 - powierzchnia 43 m ² , wartość	1 500,00 zł
działka 21/39 - powierzchnia 102 m ² , wartość	3 600,00 zł
działka 21/37 - powierzchnia 717 m ² , wartość	24 900,00 zł
działka 21/31 - powierzchnia 64 m ² , wartość	2 300,00 zł
działka 68/7 - powierzchnia 50 m ² , wartość	1 800,00 zł
działka 66/9 - powierzchnia 38 m ² , wartość	1 400,00 zł
działka 67/5 - powierzchnia 43 m ² , wartość	1 400,00 zł
działka 66/7 - powierzchnia 89 m ² , wartość	3 200,00 zł

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

- nie występuje

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

- nie występuje

1.5 Dane o strukturze własności kapitału podstawowego o liczbie nominalnej funduszy własnych:

- fundusz udziałowy	71 484,28
- fundusz zasobowy	7 834 358,53
- fundusz wkładów mieszkaniowych	547 519,07
- fundusz wkładów budowlanych	12 238 300,51
- fundusz wkładów budowlanych garaże	483 714,92
- umorzenia wkładów	- 7 269 448,92
- waloryzacja	2 132 514,10
Razem	15 776 741,37

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

Kapitał zapasowy:

Stan na początek roku obrotowego:	7 963 887,01
Zwiększenia	0,00
- agio	-
- z zysku	-
- dopłaty	-
- inne	0,00
Zmniejszenia	129 528,48
- pokrycie straty	-
- wypłaty dywidendy	-
- zwrot dopłaty	-
- inne	129 528,48
z tego:	
- wyodrębnienie własności grunty	- 2 689,32
- umorzenie majątku Spółdzielni	- 126 839,16
Stan na koniec roku obrotowego	7 834 358,53

1.7 Propozycje co do sposobu podziału lub pokrycia straty za rok obrotowy:

Zysk netto w wysokości 222 013,80 zł proponuje się przeznaczyć na:

- gazyfikacja osiedla

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

- nie występują

1.9 Dane o odpisach aktualizujących wartość należności na początek roku:

(windykowane, niezapłacone należności czynszowe)

Stan na początek roku obrotowego:	25 032,98
Zmniejszenia (wpłaty)	3 550,67
Stan na koniec roku obrotowego:	21 482,31

1.10 Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywaną umową, okresie spłaty powyżej 5 lat:

- KWK Nowa Ruda z tytułu odpłatnie przekazanych budynków i dźwigów

Stan na początek roku obrotowego	947 740,26
Stan na koniec roku obrotowego	844 942,46

1.11 Wykaz czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych oraz przychodów przyszłych okresów

- rozliczenia międzyokresowe – wynik na działalności statutowej, jako zysk podlega odniesieniu w roku 2020 w przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi
- wynik za lata poprzednie - 1 198,21 zł
- wynik za 2020r - 31 871,71 zł

2.1 Strukturę rzeczową (rodzaj działalności) i terytorialną (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów:

- sprzedaż usług eksploatacyjnych – opłata za c.o., c.w., z.w, wywóz nieczystości, gaz, energię elektryczną, usługi remontowe i inne	5 889 697,77
-sprzedaż pozostałych usług, dzierżawa garaży, pomieszczeń, dachu, gruntu i innych	314 014,90
- pozostałe przychody operacyjne – zwrot kosztów sądowych, aktualizacja odpisów, refundacje, dotacje i inne	60 787,21
- przychody finansowe – odsetki od chwilowo wolnych środków pieniężnych gromadzonych na kontach, odsetki od nieterminowych opłat eksploatacyjnych, itp.	67 527,08

2.2 Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto:

Wynik finansowy (zysk, strata) brutto	262 838,80
Przychody ogółem	6 333 594,45
Przychody wyłączone z opodatkowania	5 962 587,57
- przychody z usług eksploatacyjnych	5 846 150,23
- odsetki od należności czynszowych	63 637,48
- odpisy aktualizacyjne	3 550,67
- dotacje, refundacje	49 249,19
Przychody podatkowe	371 06,88
- sprzedaż usług – lokale użytkowe	180 184,47
- garaże	12 361,14
- parkingi	14 573,06

- telefonia cyfrowa	46 922,14	
- dzierżawa terenu	20 712,62	
- najem-reklama	8 744,90	
- sprzedaż usług (refakturowanie)	25 962,67	
- pozostała sprzedaż	4 553,90	
- przychody finansowe (odsetki od lokat, od zaległości czynszowych lokali użytkowych)	49 675,13	
- zwrot opłat sądowych	3 729,65	
- pozostałe przychody operacyjne	3 587,20	
Koszty ogółem		6 066 362,86
Koszty nie stanowiące K.U.P.		4 392,79
- darowizny	1 200,00	
- inne (wiązańki okolicznościowe- pogrzeby, Dzień Górnika) reklama i reprezentacja	3 192,79	
Koszty wyłączone z opodatkowania		5 880 535,98
- koszty usług eksploatacyjnych	5 880 535,98	
Koszty podatkowe stanowiące K.U.P.		169 256,64
- opłaty kancelaryjne sądowe, opłaty komornicze	5 000,93	
- koszty najmu lokali użytkowych garaży, parkingów	22 586,29	
- koszty usług odpłatnych (refakturowanie)	27 690,60	
- koszty procesowe	17 819,39	
- odkupienie udziałów FI ARKA	61 986,66	
- koszty finansowe – odsetki	345,13	
- amortyzacja Przychodni	33 827,64	
Dochód podatkowy		217 982,40
Podstawa opodatkowania		217 982,00
Podatek dochodowy za rok obrotowy		41 417,00
<small>(podatek odprowadzony w 2019r 50 695,00 do zwrotu 7 414,00)</small>		

2.3 Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowane aktywa trwałe:

- nie występują

2.4 Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe:

- nie występują

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

- nie występują

4.2 Informacje o istotnych transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi:

- nie występują

4.3 Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe:

- pracownicy umysłowi	- 7 osób
- konserwatorzy terenów zielonych	- 3 osoby
- konserwatorzy	- 1 osoby
- sprzątaczką pomieszczeń biurowych 1/4 etatu	<u>1 osoba</u>
Razem	12 osób

5.1 Informacja o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego:

- nie występuje

5.2 Informacja o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nie uwzględnionych w sprawozdaniu finansowym:

- nie występują

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

- nie występują

5.4 Przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności opis stwierdzenia, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności:

- nie występują przyczyny o zagrożeniu działalności gospodarczej w najbliższym okresie

Sporządził:

Z-ca Prezesa ds. Finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "GÓRNIK"

Iwona Skulska

ZARZĄD

Pełnomocnik Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
"GÓRNIK"
Dorota Podgórna

Z-ca Prezesa ds. Finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "GÓRNIK"

Iwona Skulska

Nowa Ruda, 18 czerwiec 2021r

Załącznik nr 1 do informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego za 2020 rok

Zakres zmian wartości środków trwałych.

Grupy	BO 01.01.2020r.	zwiększenia	zmniejszenia	BZ 31.12.2020r.
grunty	506 670,57	0,00	0,00	506 670,57
wieczyste użytkowanie gruntów	179 290,00	0,00	0,00	179 290,00
Razem grunty	685 960,57	0,00	0,00	685 960,57
budynki	19 834 583,94	0,00	208 934,39	19 625 649,55
budowle	2 390 531,98	3 674,17	0,00	2 394 206,15
Razem budynki	22 225 115,92	3 674,17	208 934,39	22 019 855,70
maszyny i urządzenia	1 638 267,99	0,00	0,00	1 638 267,99
pozostałe	49 180,79	0,00	0,00	49 180,79
Środki trwale w budowie	78 409,95	0,00	0,00	78 409,95
Ogółem środki trwale	24 676 935,22	3 674,17	208 934,39	24 471 675,00
Wartości niematerialne i prawne	25 978,72	0,00	0,00	25 978,72
Ogółem	24 702 913,94	3 674,17	208 934,39	24 497 653,72

Zakres zmian wartości umorzeniowych.

wieczyste użytkowanie gruntów	25 984,93	2 689,32	0,00	28 654,25
budynki	7 373 385,82	308 142,36	0,00	7 681 528,18
budowle	1 511 241,38	110 523,12	0,00	1 621 764,50
Razem budynki	8 884 627,20	418 665,48	0,00	9 303 292,68
maszyny i urządzenia	1 623 933,13	10 093,28	0,00	1 634 026,41
pozostałe	23 242,89	0,00	0,00	23 242,89
Ogółem środki trwale	10 557 768,15	431 448,08	0,00	10 989 216,23
wartości niematerialne i prawne	25 978,72	0,00	0,00	25 978,72
Ogółem	10 583 746,87	431 448,08	0,00	11 015 194,95

Nowa Ruda , dnia 10-06-2021r

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
"GÓRNIK"
Dzielnia Podstawowa

Z-ca Prezesa ds. Finansowych
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Spółdzielni Mieszkaniowej "GÓRNIK"

(wzrost) Skulska