

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Perspektywa”
w Mrągowie**

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółdzielni
w 2019 roku**

Mrągowo 2020

Spis treści

Rozdział I	Wstęp
Rozdział II	Sprawy członkowskie i zasoby lokalowe
Rozdział III	Gospodarka remontowa, oraz eksploatacja i utrzymanie nieruchomości
Rozdział IV	Gospodarka nieruchomościami
Rozdział V	Koszty działalności
Rozdział VI	Wynik działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
Rozdział VII	Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni
Rozdział VIII	Działalność inwestycyjna
Rozdział IX	Sprawy organizacyjne i pracownicze
Rozdział X	Podsumowanie

Rozdział I

Wstęp

Zarząd Spółdzielni, zgodnie z postanowieniami § 113 ust. 1 Statutu, przedstawia roczną informację sprawozdawczą, dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie w roku 2019.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perspektywa” w Mrągowie działa na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16-09-1982 - Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2018.1285 z 2018.07.03),
2. Ustawy z dnia 15-12-2000 o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2018.845 z 2018.05.08)
3. Statutu zarejestrowanego w dniu 31-08-2018 w KRS – Rejestr Przedsiębiorców.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie, wypełniając funkcję organu wykonawczego i zarządzającego, w 2019 roku pracował w składzie:

1. Ryszard Niksa – Prezes Zarządu,
2. Jerzy Piwowarczyk – Zastępca Prezesa do spraw technicznych,
3. Agata Abramczyk – Główna Księgowa - Członek Zarządu.

Rozdział II

Sprawy członkowskie i zasoby lokalowe

W sprawach członkowskich i mieszkaniowych dominowały tematy związane:

- ze zbyciem praw do lokali (darowizny, sprzedaż, itp.),
- z przyjmowaniem w poczet członków,
- ze sprawami majątkowymi mieszkańców,

W dniu 31-12-2019 Spółdzielnia liczyła **3.423** członków.

W 2019 roku zostało zawartych 18 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali.

Według stanu z dnia 31-12-2019 roku struktura lokali mieszkalnych przedstawiała się następująco:

Ogółem, lokali mieszkalnych - 2.801, w tym:

- z lokatorskim prawem do lokalu - 32,
- ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu - 1.492,
- z prawem odrębnej własności lokalu, z członkostwem - 1.053,
- z prawem odrębnej własności lokalu, bez członkostwa - 222,
- użytkowanych na podstawie umowy najmu - 2.

Realizując Uchwałę Nr 7/2019 z 17-06-2019 Walnego Zgromadzenia S. M. „Perspektywa” w Mrągowie, w dniu 17-10-2019 Zarząd zbył w trybie przetargu, nieruchomość zabudowaną, położoną przy ul. Krótkiej 6 w Mrągowie – Nr działki 284/72 - obręb 8, o pow. 396 m².

W dniu 31-12-2019 roku Spółdzielnia zarządzała zasobami, według poniższego zestawienia:

		Liczba budynków	Liczba lokali	Powierzchnia użytkowa (m ²)
1	Lokale mieszkalne	80	2 801	137 023,40
	w tym, Osiedle Lawendowe w Pieckach	5	152	8 418,40
2	Lokale użytkowe i pomieszczenia techniczne – np. węzły cieplne	-	57	8 839,10
3	Garaże	-	462	7 237,20
	Razem	-	3 320	153 099,70

Spółdzielnia, poza zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi, prowadzi w oparciu o majątek własny wynajem powierzchni użytkowych na działalność handlowo-biurowo-usługową, ukierunkowaną na potrzeby naszych mieszkańców.

Według stanu z dnia 31-12-2019, z 30 lokali użytkowych, którymi dysponuje Spółdzielnia, wszystkie były wynajęte.

Rozdział III

Gospodarka remontowa, oraz eksploatacja i utrzymanie nieruchomości

W 2019 roku nakłady na remonty, konserwację obiektów, wymianę wodomierzy lokalowych i utrzymanie terenów wyniosły: **2.845.307,38** zł, przy czym:

- remonty: **2.118642,78** zł, z czego sfinansowane z funduszu remontowego: **2.073.013,10** zł, w tym roczna rata za wodomierze lokalowe: **214.876,68** zł,
- prace konserwacyjne i utrzymanie terenów: **726.664,60** zł.

Przyjęty na 2019 rok rzeczowy plan remontów jest kontynuacją, realizowanych od szeregu lat i w kolejnych budynkach, głównych zadań remontowych, których celem jest doprowadzenie budynków i ich otoczenia do zbliżonego stanu technicznego.

W ostatnich latach koncentrujemy się na remontach instalacji elektrycznych, termomodernizacji stropów piwnic, odnawianiu klatek schodowych, nawierzchni chodników, schodów terenowych i placów.

Wśród prac wykonanych w ramach działalności remontowo-konserwacyjnej wymienić należy:

1. Roboty remontowe:

a) Stolarka okienna – koszt **98.087,27** zł, w tym:

- wymiana 192 szt. okienek piwnicznych w 10 budynkach: os. Grunwaldzkie 11+17; ul. Mrongowiusza 50, ul. Sienkiewicza 12 i 14,
- wymiana drzwi wewnętrznych wiatrołapów w 7 budynkach: os. Mazurskie 6+11, ul. Mrongowiusza 50,
- dofinansowanie wymiany stolarki okiennej, na zasadach regulaminu wymiany stolarki okiennej, wymieniono 62 szt. okien. Łącznie, od wprowadzenia regulaminu, t.j. od 2000 r, wymieniono 8.390 szt. okien o wartości ok. 7.034 tys. zł.

b) Instalacje elektryczne – koszt: **517.135,95** zł, w tym m.in.:

- wymiana wewnętrznych linii zasilających (wlz), tablic głównych i mieszkaniowych, remont instalacji administracyjnej, modernizacja oświetlenia klatek schodowych, korytarzy oraz piwnic (oprawy z czujnikiem ruchu) w 6 budynkach mieszkalnych: os. Grunwaldzkie 16 i 17, os. Brzozowe 4, ul. Mrongowiusza 50, ul. Sienkiewicza 28, os. Lawendowe 8 w Pieckach,
- przywrócenie dostawy prądu do zespołów garaży na os. Mazurskim, sfinansowane dodatkowym odpisem remontowym, naliczanym w okresie od 01-08-019 do 31-01-2020. Na wniosek użytkowników garaży, Zarząd Spółdzielni przejął od osoby prywatnej umowę na dostawę prądu, rozliczanie kosztów zużycia energii oraz zorganizował prace, doprowadzając do wznowienia dostawy prądu do wszystkich garaży w 9 zespołach.
- dokumentacja techniczna remontu instalacji w budynkach: os. Parkowe 10 i 13.

c) Klatek schodowych - koszt: **460.700,14** zł:

- roboty malarskie, wymiana okładzin poręczowych w 7 budynkach: os. Lawendowe 8 w Pieckach, w Mrągowie: os. Grunwaldzkie 16 i 17, os. Brzozowe 4, os. Parkowe 11, ul. Mrongowiusza 50, ul. Sienkiewicza 28,

d) Remonty elewacji i docieplenie przegród budowlanych – koszt: **464.092,16** zł, w tym:

- remonty 31 szt. logii i balkonów,

- docieplenie stropów piwnicznych w 6 budynkach: Grunwaldzkie 16 i 17, os. Brzozowe 4 i 5, ul. Mrongowiusza 50, os. Lawendowe 8 w Pieckach,
- stabilizacja ław fundamentowych wiatrołapów, remont ich ścian i wejść, ul. Żołnierska 4.

e) Roboty dachowe:

- przebudowa kominów wentylacji, montaż nasad kominowych Mrongowiusza 49A, os. Parkowe 13 – **36.674,44 zł.**

f) Elementów w terenie – koszt: **208.138,87 zł**, w tym m.in.:

- nawierzchnia z płyt Jomba przy garażach blaszanych - ul. Łąkowa ;
- chodników: os. Parkowe 10-11, os. Mazurskie 23,
- osłony pojemników na odpady: os. Mazurskie 2 i 18-22, os. Brzozowe 6;
- schodów terenowych os. Grunwaldzkie 3, 4, 5 i 6;
- ogrodzenia placów zabaw: os. Parkowe 10-11; Młynowa 5B-5C;
- urządzeń rekreacyjnych i placów zabaw,

2. Prace konserwacyjne i utrzymanie terenów:

a) Przeglądy oraz roboty konserwacyjne – **139.192,20 zł**, w tym:

- przeglądy obowiązkowe, wynikające z Prawa budowlanego: instalacji gazowych, badania instalacji elektrycznych, przeglądy i czyszczenie przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz ekspertyzy kominiarskie,
- utrzymanie pogotowia technicznego,
- konserwacja i naprawy instalacji domofonowych,

b) Utrzymanie terenów – **251.054,03 zł**, w tym:

- prace pielęgnacyjne zieleni: koszenie trawników, cięcia drzew i krzewów, renowacja trawników, nasadzenia drzew i krzewów, nawożenie, opryski przeciw szkodnikom,
- naprawy chodników, dojeżdż, parkingów, schodów terenowych,
- naprawa i konserwacja urządzeń zabawowych i rekreacyjnych,

c) Prace konserwacyjne z przeglądów i zgłoszeń lokatorów – **383.556,26 zł**, w tym czyszczenie instalacji kanalizacyjnej w 9 budynkach: os. Grunwaldzkie 2B i 16, os. Brzozowe 2, os. Mazurskie 7, ul. Sienkiewicza 12 i 26, ul. Ratuszowa 10, os. Lawendowe 8 i 9 w Pieckach, wykonane przez specjalistyczną firmę.

3. Inne prace, wykonane przez grupę konserwatorów - **33.218,40 zł**

- usługi odpłatne, wykonywane na rzecz mieszkańców,
- prace porządkowe i wywóz odpadów z terenów.

Rozdział IV

Gospodarka nieruchomościami

Na podstawie Ustawy z 20-07-2018 o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, po uzyskaniu stosownych Zaświadczeń Burmistrza, Zarząd Spółdzielni wystąpił z wnioskami o ustalenie jednorazowej opłaty i udzieleniu bonifikaty za przekształcenie wieczystego użytkowania gruntów prawa własności dla nieruchomości na Osiedlu Mazurskim 37, 38 i ul. Królewiecka 43, a także ul. Krótka 6 – sprzedana w dniu 17-10-2019 w drugim przetargu nieograniczonym, na podstawie uchwały nr 7 Walnego Zgromadzenia z 17-06-2019.

Łączna powierzchnia gruntów użytkowanych przez Spółdzielnię wynosi **27,8118 ha**, w tym:

1. Własność Spółdzielni – 48 działek o pow. 23,5427 ha, w tym 1 działka w Pieckach o pow. 2,1994 ha.

2. W wieczystym użytkowaniu – 31 działek o pow. 3,6536 ha – budynki niemieszkalne (użytkowe), garaże, niezabudowane.
3. Dzierżawione od miasta Mrągowa – 3 działki, o łącznej powierzchni 0,6155 ha., w tym:
 - 5.797 m² - wykorzystywane pod zespół garaży blaszanych przy ul Łąkowej,
 - 340 m² - parking przy budynku os. Mazurskie 37
 - 18 m² - fragment działki Nr 22/11 obr. 6 przy ul. Dziękczynej, zabudowanej częścią budynku gospodarczego, należącego do bazy Spółdzielni.

Rozdział V

Koszty działalności

Strukturę kosztów przedstawia tablica nr 1:

Ip	Wyszczególnienie	Wykonanie 2018r		Plan na 2019r	Wykonanie 2019r		Wskaźniki	
		zł	zł/m ²	Zł	zł	zł/m ²	(6/3)	(6/5)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I.	Koszty Eksploatacji	7 434 191,79	48,60	7 607 529,00	8 004 671,88	52,33	1,08	1,05
1	Woda i kanalizacja	1 549 243,47	10,13	1 555 700,00	1 566 186,42	10,24	1,01	1,01
2	Wywóz śmieci	754 455,92	4,93	760 000,00	908 100,71	5,94	1,20	1,19
3	Podatek od nieruchom.	290 774,00	1,90	294 360,00	292 344,00	1,91	1,01	0,99
4	Wieczyste użytkowanie terenów	31 644,22	0,21	29 089,00	21 300,28	0,14	0,67	0,73
5	Inne	48 403,47	0,32	50 500,00	50 377,62	0,33	1,04	1,00
6	Koszty ogólne GZM	182 190,22	1,19	172 520,00	172 274,49	1,13	0,95	1,00
7	Narzut KZO	816 481,11	5,34	865 630,00	862 590,87	5,64	1,06	1,00
8	Utrzymanie czystości	897 679,46	5,87	961 710,00	1 005 733,45	6,57	1,12	1,05
9	Energia elektryczna	142 610,62	0,93	176 500,00	106 561,48	0,70	0,75	0,60
10	Ubezpieczenie	49 745,42	0,33	49 900,00	52 912,00	0,35	1,06	1,06
11	Konserwacje	415 718,87	2,72	372 250,00	494 724,52	3,23	1,19	1,33
12	Utrzymanie terenów	189 721,55	1,24	186 900,00	231 940,08	1,52	1,22	1,24
13	Fundusz remontowy	1 979 288,16	12,94	2 017 690,00	2 128 801,49	13,92	1,08	1,06
14	Remonty lokali użytkowych w najmie	22 049,64	0,14	50 000,00	45 629,68	0,30	2,07	0,91
15	Amortyzacja lokali w najmie	50 440,35	0,33	50 440,00	50 440,35	0,33	1,00	1,00
16	Utrzymanie nieruchom. wspólnych	13 745,31	0,09	14 340,00	14 754,44	0,10	1,07	1,03
II.	Powierzchnia użytkowa w m²	153 031,90	1,00	153 031,90	153 031,90	1,00	1,00	1,00
III.	Centralne ogrzewanie	3 120 252,11	22,02	3 100 900,00	3 209 519,74	22,65	1,03	1,04
IV	Podgrzanie wody	1 539 511,52	14,06	1 910 000,00	1 619 276,35	14,78	1,05	0,85
	Ogółem	12 093 955,42	84,68	12 618 429,00	12 833 467,97	89,77	1,06	1,02
V.	Udział c.o. i c.w. w kosztach ogółem	38,53%		39,71%	37,63%			

Koszty utrzymania zasobów Spółdzielni, w stosunku do kosztów w 2018 roku, były wyższe o 6%, przy czym w zakresie eksploatacji bieżącej wzrosły o 8%, podgrzania wody o 5%, a centralnego ogrzewania o 3%.

Wzrost kosztów eksploatacji bieżącej, w porównaniu do roku 2018, wynika z ogólnego wzrostu cen dostawców świadczeń na rzecz Spółdzielni, w tym 20% wzrost opłat za odbiór odpadów.

W strukturze kosztów najwyższy udział mają koszty niezależne od Spółdzielni, w tym: energia ciepła – 37,6%; woda i kanalizacja - 12%; opłaty za wywóz śmieci - 7%; podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie terenów - 2%; energia elektryczna - 1%;

Koszty zależne od Spółdzielni to: odpisy na remonty - 17%; utrzymanie czystości - 8%; bieżące konserwacje i utrzymanie terenów - 6%; pozostałe koszty – 9,4%.

Koszty działalności, w całości znalazły pokrycie w bieżących wpływach z opłat od mieszkańców, wynajmu lokali użytkowych, oraz pozostałych dochodów Spółdzielni.

Rozdział VI

Wynik działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Wynik działalności GZM w ostatnich latach obrazuje tablica nr 2

Rok	Opłaty za lokale mieszkalne	Opłaty za lokale użytkowe i garaże	Inne wpływy	Razem	Koszty	Niedobór	Nadwyżka
1	2	3	4	5	6	7	8
2017	11 256 443,51	153 127,51	0,00	11 409 571,02	10 968 292,09	258 249,68	699 528,61
2018	11 517 743,62	161 317,66	0,00	11 679 061,28	11 455 861,35	309 285,35	532 485,28
2019	12 110 387,39	197 839,69	0,00	12 308 227,08	12 158 535,59	413 655,20	563 346,69

Kwoty do rozliczenia w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

2017 r. + 441 278,93 zł
2018 r. + 223 199,93 zł
2019 r. + 149 691,49 zł

Spółdzielnia, w roku 2019 działalność GZM zamknęła nadwyżką wpływów z opłat, nad kosztami w wysokości 149 691,49 zł, przy czym:

- w zakresie centralnego ogrzewania – nadwyżką przychodów, nad kosztami w kwocie **563 346,69** zł. – kwota ta zostanie rozliczona z mieszkańcami w 2020 roku,
- w zakresie utrzymania nieruchomości zamieszkałych – nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie **413 655,20** zł.

Z pozostałej działalności Spółdzielnia osiągnęła zysk bilansowy netto w wysokości **367 731,52** zł, który może być przeznaczony na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zebranie Członków Spółdzielni.

W 2019r. Spółdzielnia zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **83 722** zł.

Zaległości czynszowe, w dniu 31-12-2019 wynosiły **470 746,27** zł, w tym:

- za lokale mieszkalne 358 344,02 zł, wskaźnik zaległości czynszowych wyniósł 0,33; podczas, gdy na koniec roku 2018 wynosił 0,36 miesięcznego wymiaru opłat,
- za lokale użytkowe 112 402,25zł, wskaźnik zaległości wyniósł 1,18; podczas, gdy na koniec 2018 roku, wynosił 1,15 miesięcznego wymiaru opłat. Przy czym, kwota 19 022,67 zł, dotyczy należności, których termin zapłaty przypada w styczniu 2020 roku.

Z tytułu nieterminowego regulowania opłat, wyegzekwowane zostały odsetki w wysokości **13 462,71** zł.

W stosunku do osób zalegających z opłatami, prowadzone jest postępowanie egzekucyjne.

Rozdział VII

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni

Analiza rachunku zysków i strat za rok 2019 wskazuje na osiągnięcie wyniku finansowego wynoszącego netto 367,7 tys. zł, przy czym wypracowany zysk stanowi:

- 1,08 % sumy aktywów ogółem,
- 2,84 % przychodów ogółem,
- 1,35 % zaangażowania kapitału własnego.

W stosunku do roku 2019, nastąpił wzrost zarówno przychodów ze sprzedaży, jak i kosztów działalności operacyjnej. Przy czym, koszty działalności wykazały wyższy wskaźnik wzrostu, przez co wynik na sprzedaży zmniejszył się o 119,4 tys. zł.

Pozostałe przychody operacyjne były wyższe o 10,9 tys. zł, natomiast pozostałe koszty operacyjne zmniejszyły się o 14,8 tys. zł.

Działalność finansowa przyniosła zysk, w wysokości 46,9 tys. zł. Był on niższy o 3,8 tys. zł, w stosunku do roku poprzedniego.

Podstawowe wskaźniki:

	<i>Wskaźniki płynności finansowej</i>	<i>Wskaźnik bezpieczny</i>	<i>Miernik</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>Zmiana</i>
1	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia (aktywa obrotowe - należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 m-cy / zobowiązania krótkoterminowe i f. specjalne - zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)	1,2 - 2,0	krotność	1,28	1,26	+ 0,02
2	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia (aktywa obrotowe - zapasy – krótkoterminowe RMK - należności z tytułu dostaw i usług powyżej 12 m-cy / zobowiązania krótkoterminowe - zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)	1	krotność	1,45	1,36	+0,09
3	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia (inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe – zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)	0,1 - 0,2	krotność	1,29	1,19	+0,10

	<i>Wskaźniki rotacji</i>	<i>Wskaźnik bezpieczny</i>	<i>Miernik</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>Zmiana</i>
1	Szybkość obrotu zapasów w dniach (średni stan zapasów x 365dni / Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów)	Wskaźnik malejący	w dniach	0	0	0
2	Spływ należności (w dniach) (średni stan należności z tytułu dostaw i usług x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży)	Liczba dni porównywalna	w dniach	12	13	-1
3	Spłata zobowiązań (w dniach) (średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży)	Liczba dni porównywalna	w dniach	78	78	0

Porównanie powyższych wskaźników z pożądanym wskaźnikiem płynności bieżącej, będącym relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych, wskazuje na zdolność Spółdzielni do bieżącego regulowania zobowiązań.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi bezwynikowo. Pozostała działalność pozwoliła na wypracowanie zysku, co spowodowało, że mimo występujących odchyleń, nie występują zagrożenia dla kontynuacji działalności w roku następnym.

Rozdział VIII

Działalność inwestycyjna

W 2019 roku Spółdzielnia nie prowadziła inwestycji.

Rozdział IX

Sprawy organizacyjne i pracownicze

1. Sprawy organizacyjne.

Obowiązki Zarządu, wynikające z postanowień Statutu były wykonywane na bieżąco. Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały: sprawy członkowsko-mieszkaniowe, bieżące analizy i ocena realizacji zadań, oraz wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

W 2019 roku odbyło się 52 protokołowanych posiedzeń Zarządu, podczas których omawiane i rozpatrywane były zagadnienia, dotyczące między innymi:

- przyjmowania członków, w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz składane deklaracje członkowskie,
- analizy, oceny i informacje o uzyskanych wynikach ekonomiczno-finansowych Spółdzielni,
- opracowania planu remontów w ramach środków z funduszu remontowego w 2019 roku, organizowania przetargów na prace remontowe, oraz oceny przebiegu prac remontowych wykonywanych w zasobach Spółdzielni,
- przyjęcia rocznych sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni w 2018 roku,
- przygotowania Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w 2 częściach, 10 i 12-06-2019.
- oceny realizacji bieżących zadań, takich jak: eksploatacja, konserwacja oraz utrzymanie porządku na osiedlach,
- okresowych analiz zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne, oraz zaległości w opłatach czynszowych z tytułu najmu lokali użytkowych,
- wykorzystania funduszu wynagrodzeń, stanu zatrudnienia w poszczególnych działach Spółdzielni,
- rozpatrzenia 89 pism, które wpłynęły do biura, dotyczących zaległości czynszowych, spraw remontowych, członkowskich i innych, wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni,
- prowadzenia rozmów wyjaśniających z zaproszonymi osobami, zalegającymi z opłatami i uzgadniania z nimi sposobów spłaty zadłużenia.

Skargi i wnioski załatwiane były poprzez bieżące przyjęcia mieszkańców Spółdzielni przez członków Zarządu. Przedmiotem rozmów były głównie tematy wynikające ze stosunku członkostwa (zbycie i nabycie prawa do mieszkania), stosunków międzysąsiedzkich, interwencje lokatorów w sprawach dewastacji mienia i naruszania Regulaminu używania lokali i porządku domowego. Zgłoszone sprawy kierowane były do załatwienia bezpośrednio do komórek organizacyjnych.

W roku sprawozdawczym Zarząd zorganizował i przeprowadził 6 przetargów na roboty ogólnobudowlane lub dostawy materiałów i usług, dwukrotnie - na zbycie nieruchomości zabudowanej przy ul. Krótkiej 6 w Mrągowie, oraz 1 przetarg na wynajem zwolnionego garażu przy bazie Spółdzielni.

Na stronie internetowej Spółdzielni: www.perspektywa.mragowo.net publikowane były informacje dotyczące, m.in.: obrad Walnego Zgromadzenia, uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą, plan remontów w 2019 roku, a także komunikaty i ogłoszenia o organizowanych przetargach.

Zarząd wykonał 13 uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz na bieżąco realizował zgłaszane przez członków Rady wnioski. Ponadto, na posiedzeniach Rady, Zarząd przedstawiał okresowe dane dotyczące sytuacji osób zalegających z opłatami czynszowymi, przedstawiał analizy finansowe, zużycia mediów energetycznych, kosztów wywozu odpadów wielkogabarytowych, zbieranych z terenów spółdzielczych i wywożonych do Punktu Selektywnej Zbiorki Odpadów Komunalnych.

Członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej.

2. Zatrudnienie:

Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 14/2018 z dnia 14-12-2018 zatwierdzona została struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2019, przewidująca zatrudnienie w liczbie 46 etatów.

Przeciętne zatrudnienie w 2019 r, wyniosło 46,3 etatów. W grupie konserwatorów wystąpiła konieczność dodatkowego zatrudnienia w zastępstwie pracownika, przebywającego na długotrwałym zwolnieniu chorobowym.

Zatrudnienie w poszczególnych grupach przedstawiało się następująco:

- | | |
|----------------------------|-------|
| - gospodarze budynków | - 21 |
| - konserwatorzy | - 8,3 |
| - stanowiska nierobotnicze | - 17 |

Przeciętne zatrudnienie, w stosunku do roku 2018, nie uległo zmianom.

Przeciętne wynagrodzenie w 2019 roku wynosiło 3.180,07zł i w stosunku do roku poprzedniego, wzrosło o 3,8 %.

Przeciętne wynagrodzenie w poszczególnych grupach pracowniczych wyniosło:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| - gospodarze budynków | 2.614,84 zł |
| - konserwatorzy | 2.970,19 zł |
| - stanowiska nierobotnicze | 3.978,35 zł |

Kształtowanie przez Zarząd polityki kadrowej Spółdzielni polegało przede wszystkim na prowadzeniu racjonalnej polityki zatrudnienia, zgodnie z potrzebami Spółdzielni. Ze względu na ograniczone możliwości płacowe, zauważalnym zjawiskiem są trudności w utrzymaniu pracujących oraz zatrudnieniu nowych pracowników w grupie gospodarzy budynków.

3. Lustracja Spółdzielni:

Zgodnie z zapisem art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego, Spółdzielnia poddała się lustracji pełnej, przeprowadzonej w okresie: od 09-04-2019 do 24-06-2019. Lustrację przeprowadził Warmińsko-Mazurski Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Olsztynie.

Zbadany został całokształt działalności Spółdzielni w ciągu 3 lat: od 01-01-2016 do 31-12-2018.

Protokół z lustracji wskazuje, że ocena sytuacji finansowej Spółdzielni, dokonana w oparciu o analizę wskaźników ekonomicznych, potwierdziła dobrą kondycję finansową Spółdzielni i daje podstawę do kontynuowania jej działalności, bez zagrożeń finansowych i gospodarczych.

Potwierdza to list polustracyjny, w którym Związek nie sformułował żadnych wniosków i zaleceń polustracyjnych. List będzie przedstawiony podczas najbliższego Walnego Zgromadzenia, oraz zamieszczony na stronie internetowej Spółdzielni.

Rozdział X

Podsumowanie

Przedstawione w sprawozdaniu dane liczbowe i wskaźniki ekonomiczne świadczą o stabilnej i dobrej sytuacji we wszystkich istotnych aspektach działalności Spółdzielni w 2019 roku, tworząc pozytywny jej wizerunek, jako rzetelnego zarządcy, nie tylko znacznego zasobu mieszkaniowego, ale również finansowego i ludzkiego.

Zarząd Spółdzielni składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do zapewnienia niezakłóconej bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji wytyczonych przez Walne Zgromadzenie, przedstawionych wyżej kierunków i zadań, do kreowania i umacniania pozytywnego postrzegania Spółdzielni.

Szczególne podziękowania Zarząd kieruje do członków Rady Nadzorczej, oraz pracowników Spółdzielni, których rola w doskonaleniu jej pracy oraz uzyskiwanych efektów, jest nie do przecenienia.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„PERSPEKTYWA”

Mrągowo, 16.03.2020

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Agata Abramczyk
mgr Agata Abramczyk

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Technicznych
Jerzy Piwowarczyk
Jerzy Piwowarczyk

PREZES SPÓLDZIELNI
Ryszard Niksa
mgr Ryszard Niksa

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Za rok 2019

1. Nazwa Spółdzielni i siedziba:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Perspektywa”

Os. Grunwaldzkie 1A 11-700 Mrągowo

Podstawowy przedmiot działalności: zarządzanie zasobami mieszkaniowymi.

Organ rejestrowy: Sąd Rejonowy w Olsztynie, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, Rejestr Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000135624.

Statystyczny numer identyfikacyjny: P-000487752-75000000-51-3-741-51237

Numer identyfikacji podatkowej: 742-000-06-19

Zgodnie z art.. 64 pkt. 1 U.o.r. roczne sprawozdanie finansowe nie podlega obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta.

2. Czas trwania działalności : od 07.10.1961r na czas nieograniczony.

3. Sprawozdanie obejmuje rok obrotowy od 1.01.2019 do 31.12.2019.

4. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu możliwości dalszej kontynuacji działalności gospodarczej przez co najmniej 12 miesięcy i dłużej. Nie są znane okoliczności, które wskazywałyby na istnienie zagrożeń dla kontynuowania działalności

5. Zasady rachunkowości przyjęte przy sporządzaniu sprawozdania finansowego są zgodne z ustawą o rachunkowości. Sprawozdanie finansowe sporządzono wg załącznika nr 1 w brzmieniu nadanym mu nowelizacją z dnia 23.09.2015r. Poza tym, w sprawozdaniu za 2019r uwzględniono postanowienia stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości (KRS) w zakresie prezentacji funduszy Spółdzielni oraz rozliczenia wyniku na działalności.

6. Zasady wyceny:

1) środki trwałe i wartości niematerialne i prawne - według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne,

2) amortyzacja obliczona została zgodnie z zasadami właściwymi dla amortyzacji podatkowej, przy czym przedmioty i prawa o wartości jednostkowej do 3500,- zł odpisywane były jednorazowo w koszty amortyzacji w miesiącu, w którym wydano je do użytkowania i nie były zaliczane do środków trwałych (z wyjątkiem zestawów komputerowych). Pozostałe środki trwałe umarzane były metodą liniową, za pomocą stawek przewidzianych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane - umorzenie tych środków obciąża fundusze zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami.

3) inwestycje długoterminowe – według ceny nabycia, pomniejszone o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości,

4) zapasy – w cenach zakupu, w drodze szczegółowej identyfikacji cen,

5) należności i zobowiązania – w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, a zobowiązania w kwocie wymagającej zapłaty,

6) inwestycje krótkoterminowe – w wartości rynkowej,

7) środki pieniężne – w wartości nominalnej,

8) aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego – nie wystąpiły,

8) kapitały własne – według wartości nominalnej.

9) fundusze specjalne – w wartości nominalnej,

10) rozliczenia między okresowe – w wartości nominalnej.

7. W zakresie ustalania i rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielnia uwzględnia specyfikę związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stosując wymogi przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, z uwzględnieniem stanowiska wynikającego z KSR. Wynik finansowy ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę /niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Wyłączenie z rachunku zysków i strat nadwyżki bądź niedoboru na eksploatacji następuje, zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni, wg wariantu II określonego w KSR. Wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości wykazano i rozliczono

z art. 6.ust 1 ustawy z 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych jako rozliczenia międzyokresowe kosztów bądź przychodów, wykazując odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu. Wybór wariantu określił Zarząd Spółdzielni w Zarządzeniu z dnia 15.01.2018r. Wynik bilansowy Spółdzielni obejmuje pożytki z nieruchomości i pożytki z mienia Spółdzielni oraz zysk z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej i prezentowany jest w rachunku zysków i strat w części „M” oraz w bilansie, w pozycji A.VIII Pasywów. Wynik po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi nadwyżkę bilansową (art. 75 ustawy Prawo Spółdzielcze), która podlega podziałowi zgodnie z § 105 Statutu Spółdzielni.

8. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni obejmuje:

1. Wprowadzenie do sprawozdania
2. Bilans
3. Rachunek zysków i strat – sporządzony w układzie porównawczym
4. Informację dodatkową
5. Sprawozdanie z działalności w 2019r.

Punktem wyjściowym do sporządzenia sprawozdania finansowego były prawidłowo prowadzone księgi rachunkowe, po uzyskaniu zgodności analityki z syntetyką oraz zgodności dzienników częściowych z obrotami i saldami kont księgi głównej;

Zamknięte na dzień bilansowy księgi rachunkowe zawierają salda, które po uwzględnieniu sald kont korygujących bądź aktualizujących zostały wykazane w sprawozdaniu finansowym;

Dowody księgowo i księgi rachunkowe oraz dokumenty inwentaryzacyjne zostały uprzednio sprawdzone, odpowiednio zaksięgowane i chronologicznie uporządkowane;

Mrągowo, dnia 16.03.2020r

Główny Księgowy

Zarząd

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
mgr Agata Abramczyk

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Technicznych
Jerzy Piwowarczyk

PREZES SPÓŁDZIELNI
mgr Ryszard Niksa

Sprawozdanie finansowe za rok 2019

BILANS - AKTYWA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019r.	Stan na 01.01.2019r.
A.	Aktywa trwałe	25 736 122,99	27 302 111,06
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2.	Wartość firmy		
3.	Inne wartości niematerialne i prawne		
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	25 537 600,93	26 935 766,67
1.	Środki trwałe	25 533 905,54	26 932 071,28
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	468 260,02	594 994,74
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	25 028 391,05	26 280 262,90
	c) urządzenia techniczne i maszyny	21 037,33	27 340,62
	d) środki transportu	15 482,09	26 410,63
	e) inne środki trwałe	735,05	3 062,39
2.	Środki trwałe w budowie	3 695,39	3 695,39
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
1.	Od jednostek powiązanych		
2.	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	17 669,30	17 669,30
1.	Nieruchomości		
2.	Wartości niematerialne i prawne		
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	17 669,30	17 669,30
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
	b) w pozostałych jednostkach	17 669,30	17 669,30
	- udziały lub akcje	17 669,30	17 669,30
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4.	Inne inwestycje długoterminowe		
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	180 852,76	348 675,09
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	180 852,76	348 675,09

B.	Aktywa obrotowe	8 340 431,88	7 949 235,14
I.	Zapasy	14 048,37	14 122,63
1.	Materiały	14 048,37	14 122,63
2.	Półprodukty i produkty w toku		
3.	Produkty gotowe		
4.	Towary		
5.	Zaliczki na dostawy		
II.	Należności krótkoterminowe	435 719,49	437 973,34
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
2.	Należności od pozostałych jednostek	435 719,49	437 973,34
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	401 274,12	410 149,81
	- do 12 miesięcy	401 274,12	410 149,81
	- w tym należności z tytułu opłat za lokale	368 571,79	366 774,18
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	4 800,00	2 700,00
	c) inne	29 645,37	25 123,53
	d) dochodzone na drodze sądowej		
III.	Inwestycje krótkoterminowe	3 401 586,64	3 137 971,11
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 401 586,64	3 137 971,11
	a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
	c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	3 401 586,64	3 137 971,11
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	175 845,78	200 928,40
	- inne środki pieniężne	3 225 740,86	2 937 042,71
	- inne aktywa pieniężne		
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 489 077,38	4 359 168,06
1.	nadwyżka kosztów utrzymania nieruchomości nad przychodami	472 138,72	365 224,33
2.	Fundusz remontowy nieruchomości z niedoborem	3 836 292,12	3 715 219,36
2.	pozostałe rozliczenia	180 646,54	278 724,37
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	0,00	0,00
	Aktywa razem	34 076 554,87	35 251 346,20

Mrągowo, dnia 16.03.2020r
Główny księgowy

Zarząd

GŁÓWNA KSIĘGOWA ZASTĘPCA PREZESA
Członek Zarządu ds. Technicznych
mgr Artur Abramczyk Jerzy Piwowarczyk

PREZES SPÓŁDZIELNI
mgr Kyszard Niksa

Sprawozdanie finansowe za rok 2019

BILANS - PASYWA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019r.	Stan na 01.01.2019r.
A.	Kapitał (fundusz) własny	27 212 074,44	28 518 659,75
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	24 155 413,11	25 276 221,32
	- fundusz udziałowy	138 989,35	138 989,35
	- fundusz wkładów mieszkaniowych	207 683,92	264 580,91
	- fundusz wkładów budowlanych	23 808 739,84	24 872 651,06
	- fundusz wkładów zaliczkowych		
II.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)		
IV.	Kapitał (fundusz) zapasowy	2 688 929,81	2 866 757,36
	- fundusz zasobów mieszkaniowych	204 251,28	254 644,33
	- fundusz zasobowy	2 484 678,53	2 612 113,03
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VIII.	Zysk (strata) netto	367 731,52	375 681,07
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 864 480,43	6 732 686,45
I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		
3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1.	Wobec jednostek powiązanych		
2.	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) inne		

J *Chil*

III.	Zobowiązania krótkoterminowe	6 745 996,91	6 676 747,47
1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
	b) inne		
2.	Wobec pozostałych jednostek	2 877 636,04	2 982 199,78
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 470 945,91	2 581 328,28
	- do 12 miesięcy w tym:	2 233 513,66	2 232 653,19
	- zobowiązania z tytułu opłat za lokale	616 836,75	491 792,08
	- zobowiązania z tytułu dostaw mediów	576 340,52	555 308,38
	- powyżej 12 miesięcy	237 432,25	348 675,09
	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
	f) zobowiązania wekslowe		
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	195 971,31	176 531,73
	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	i) inne	210 718,82	224 339,77
3.	Fundusze specjalne	3 868 360,87	3 694 547,69
	a) ZFŚS	14 571,61	17 619,58
	b) Fundusz remontowy nieruchomości z nadwyżką	3 853 789,26	3 676 928,11
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	118 483,52	55 938,98
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	118 483,52	55 938,98
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe (nadwyżka przychodów nad kosztami utrzymania nieruchomości)	118 483,52	55 938,98
Pasywa razem		34 076 554,87	35 251 346,20

Miągowo, dnia 16.03.2020r
Główny księgowy

Zarząd

GŁÓWNA KSIĘGOWA ZASTĘPCA PREZESA
Członek Zarządu ds. Technicznych
mgr *Agata Abramczyk* Jerzy *Długowarczyk*

PREZES SPÓŁDZIELNI
Ryszard Niksa
mgr *Ryszard Niksa*

Sprawozdanie finansowe za rok 2019

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za okres	
		1.01.-31.12.2019r.	1.01.-31.12.2018r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży zrównane z nimi, w tym:	12 931 033,69	12 316 848,18
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	12 714 255,52	12 097 139,86
	- z opłat	11 744 880,39	11 146 576,00
	- z działalności własnej	969 375,13	950 563,86
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)- wynik na działalności GZM		
	Zmiana stanu produktów (zwiększenie - wartość dodatnia, zmniejszenie - wartość ujemna)- pozostałe		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	216 778,17	219 179,32
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	529,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	13 060 952,38	12 327 389,94
I.	Amortyzacja	70 623,73	76 541,89
II.	Zużycie materiałów i energii	6 567 383,46	6 402 385,00
III.	Usługi obce	707 662,58	530 100,53
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	1 254 680,92	1 094 206,66
	- podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	1 824 946,21	1 760 583,56
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	427 136,40	405 676,74
	- w tym emerytalne	0,00	0,00
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 208 519,08	2 057 895,56
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX.	Razem koszty rodzajowe	12 844 174,21	12 108 210,62
	- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	12 158 535,59	11 455 861,35
	- z działalności własnej	685 638,62	652 349,27
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży	-129 918,69	-10 541,76
D.	Pozostałe przychody operacyjne	150 468,45	139 552,34
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	85 410,36	0,00
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	4 294,78	15 911,14
IV.	Inne przychody operacyjne	60 763,31	123 641,20
E.	Pozostałe koszty operacyjne	29 609,12	44 377,66
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	14 286,34	17 101,35
III.	Inne koszty operacyjne	15 322,78	27 276,31
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-9 059,36	84 632,92
G.	Przychody finansowe	46 857,68	61 102,80

I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	756,82	644,00
	- od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki, w tym:	46 100,86	60 458,80
	- od jednostek powiązanych		
III.	Zysk ze zbycia inwestycji		
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji		
V.	Inne		
H.	Koszty finansowe	0,00	0,00
I.	Odsetki, w tym:		
	- dla jednostek powiązanych		
II.	Strata ze zbycia inwestycji		
III.	Aktualizacja wartości inwestycji		
IV.	Inne		
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	37 798,32	145 735,72
J.	Podatek dochodowy	83 722,00	79 340,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a - B.IX.a)	11 489,10	4 255,43
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.IX.a - A.I.a)	425 144,30	313 540,78
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
M.	Zysk (strata) netto	367 731,52	375 681,07

Mragowo, dnia 16.03.2020r
Główny księgowy

Zarząd

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu

mgr Agata Abramczyk

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Technicznych

Jerzy Piwowarczyk

PREZES SPÓŁDZIELNI

mgr Ryszard Niksa

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

(załącznik do bilansu oraz rachunku zysków i strat)

Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa”

Za okres 01.01.-31.12.2019r

I. Zmiany majątku trwałego.

1 Środki trwałe - wartość początkowa

lp	wyszczególnienie	Stan na początek roku	przychody	rozchody	Stan na koniec roku
1	Grunty własne	159 542,90	18 797,32	1 560,83	176 779,39
2	Wieczyste użytkowanie gruntów	1 649 184,36	0,00	305 232,54	1 343 951,82
3	Budynki i budowle	51 310 667,79	0,00	721 974,95	50 588 692,84
4	W tym: mieszkalne	46 700 366,35	0,00	720 215,75	45 980 150,60
5	Maszyny i urządzenia	79 187,15	0,00	0,00	79 187,15
6	Środki transportu	290 957,34	0,00	0,00	290 957,34
7	Pozostałe środki trwałe	46 164,93	0,00	2 212,99	43 951,94
	Razem środki trwałe	53 535 704,47	18 797,32	1 030 981,31	52 523 520,48

2 Umorzenie – amortyzacja środków trwałych

Lp.	Rodzaj środków trwałych	Stan na początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na koniec roku	Wartość netto na koniec roku
1	Budynki i budowle	25 030 404,89	812 232,27	282 335,37	25 560 301,79	25 028 391,05
	W tym mieszkalne	21 666 217,66	694 417,20	280 815,82	22 079 819,04	23 900 331,56
2	Maszyny i urządzenia	51 846,53	6 303,29	0,00	58 149,82	21 037,33
3	Środki transportu	264 546,71	10 928,54	0,00	275 475,25	15 482,09
4	Pozostałe środki trwałe	43 102,54	2 327,34	2 212,99	43 216,89	735,05
5	Wieczyste użytkowanie	1 213 732,52	67 197,59	228 458,92	1 052 471,19	291 480,63
6	Grunty własne	0,00			0,00	176 779,39
		26 603 633,19	898 989,03	513 007,28	26 989 614,94	25 533 905,54

3. Wykaz gruntów w wieczystym użytkowaniu

Lp	Położenie	Wartość księgowa	Kwota opłaty rocznej
	ul. Królewiecka 43	0,00	0,00
	os. Mazurskie 37;38	0,00	0,00
	ul. Mrongowiusza 12	29 474,00	170,00
	ul. Mrongowiusza 15	7 923,96	113,16
	ul. Mrongowiusza 49A	3 164,00	44,32
	os. Grunwaldzka 1	15 172,86	324,76
	os. Mazurskie -garaże	185 464,80	2 315,98
	ul. Młynowa (plac przy 5B)	4 756,78	85,00
	os. Parkowe 16	194 512,00	8 231,00
	os. Mazurskie 13-14	35 368,00	447,00
	os. Mrongowiusza 49 A (n.z)	39 770,00	319,00
	os. Brzozowe 2A	18 162,00	106,00
	os. Brzozowe 10	169 946,00	1 208,90
	os. Brzozowe 10	131 120,00	5 484,60

ul. Sienkiewicza	8 882,00	83,00
ul. Grunwaldzka	9 563,85	0,00
os. Grunwaldzkie 1A	211 467,00	13 024,00
ul. Dziękczyzna	53 298,00	457,00
os. Grunwaldzkie 6A	30 716,00	1 837,00
os. Grunwaldzkie - boisko	163 000,00	1 526,00
os. Grunwaldzkie 14A	10 162,16	98,00
os. Grunwaldzkie 15	13 000,00	111,00
os. Mazurskie 18A	9 028,41	60,00
ul. Krótka 6	0,00	0,00
Razem	1 343 951,82	36 045,72

3a Wartość nie amortyzowanych lub nie umarzanych przez jednostkę środków trwałych

nie dotyczy

4 Wartości niematerialne i prawne – wartość początkowa

lp	Rodzaj	Stan na początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na koniec roku
1	Programy komputerowe	26 499,85			26 499,85

5 Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych

lp	rodzaj	Stan na początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na koniec roku	Wartość netto na koniec roku
1	Programy	26 449,85			26 449,85	0

6 Finansowy majątek trwały

lp	Rodzaj	Stan na początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na koniec roku
1	Udziały i akcje	17 669,30	0,00	0,00	17 669,30

7 Należności od pozostałych jednostek o okresie spłaty powyżej 12 miesięcy dotyczą należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne. Odpis aktualizujący utworzono na 50% zadłużeń za lokale stanowiące odrębną własność mieszkańców. Ze względu na posiadane przez Spółdzielnię zabezpieczenie w postaci wkładów lokatorskich i budowlanych, odstąpiono od tworzenia odpisów aktualizujących należności od tej grupy użytkowników.

8 Zobowiązania wobec budżetu państwa lub gminy z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli – nie wystąpiły. Zobowiązania wobec gminy z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności zostało opłacone w całości

9 Informacja o funduszach

– fundusz udziałowy	138 989,35
– fundusz zasobowy	2 484 678,53
– fundusz zasobów mieszkaniowych	204 251,28
– fundusz wkładów mieszkaniowych	532 746,66
– fundusz wkładów budowlanych	35 181 035,67
– przeszacowanie wkładów mieszkaniowych i budowlanych	-11 697 358,57
– zysk netto	367 731,52

Razem fundusze

27 212 074,44

9.a. Objaśnienia dotyczące zwiększeń i zmniejszeń funduszy.

lp	wyszczególnienie	Fundusz podstawowy			Fundusz zapasowy	
		udziałowy	wkładów mieszkaniowych	wkładów budowlanych	zasobowy	zasobów mieszkaniowych
1	stan na początek roku obrotowego	138 989,35	264 580,91	24 872 651,06	2 612 113,03	254 644,33
a)	zwiększenie	0,00	35 835,43	162 290,44	131 995,33	35 618,51
	przeniesienie wkładu ul. Krótka 6	0,00		-35 589,50	35 589,50	
	umorzenie wyodrębnionych lokali	0,00	35 835,43	192 750,93		35 618,51
	amortyzacja				70 623,73	
	nadwyżka bilansowa za 2018r				6 395,72	
	grunty własne - po przekształceniu z wieczystego użytkowania			5 129,01	13 668,17	
	spłata zobowiązań z tytułu zakupu własności gruntów				5 718,21	
b)	zmniejszenie	0,00	92 732,42	1 226 201,66	259 429,83	86 011,56
		0,00				
	umorzenie w roku	0,00	6 335,49	722 578,34	18 797,18	6 216,17
	wyodrębnienie lokali w 2019r	0,00	86 396,93	503 623,32		79 795,39
	umorzenie wieczystego użytkowania gru				67 197,59	
	umorzenie lokai i innych środków trwa				96 661,44	
	wyksięgowanie wieczystego użytkowania gruntów - wyodrębnienie lokali ; zmiana prawa własności lokali	0,00			76 773,62	
2	stan na koniec roku	138 989,35	207 683,92	23 808 739,84	2 484 678,53	204 251,28

Zarząd Spółdzielni proponuje następujący podział zysku w wysokości 367 731,52zł:

- 353 655,20zł – przeznaczyć na dofinansowanie działalności GZM Za 2019r (nadwyżka kosztów nad przychodami z opłat na nieruchomościach), w tym kwota 69 377,06 zł, jako pożytki z nieruchomości zgodnie z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 14 076,32zł - przeznaczyć na fundusz remontowy mienia spółdzielni

10 Spółdzielnia w roku obrotowym nie tworzyła rezerw

11 Zobowiązania długoterminowe – okres spłaty ponad 5 lat
nie wystąpiły

12 Odpisy aktualizujące należności

lp	wyszczególnienie	początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	koniec roku
1	odpisy aktualizujące należności	92 182,92	14 286,34	4 294,78	102 174,48

13 Zobowiązania krótkoterminowe - bez funduszy specjalnych

lp	tytuł zobowiązań	Stan na 31.12.2019	Okres zaległości	Odsetki naliczone	Odsetki zapłacone
1	Z tyt. dostaw robót i usług	1 277 768,64	bieżące	0,00	0,00
2	z tyt. Rozliczeń c.o.	576 340,52			
3	z tyt. opłat za lokale	616 836,75			
4	Z tyt. podatków	57 424,00			
5	Składki ZUS	67 095,31			
6	Opłata za wywóz odpadów	71 452,00			
7	Pozostałe	210 718,82			
	Razem	2 877 636,04		0,00	0,00

14 Zabezpieczenia na majątku Spółdzielni:

nie występują

15 Rozliczenia międzyokresowe czynne obejmują:

lp	wyszczególnienie	Stan na:	
		koniec roku	początek roku
	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 669 930,14	4 707 843,15
1	Długoterminowe RMO	180 852,76	348 675,09
	aktywa z tyt odroczonego podatku dochodowego		
	odsetki - spłata leasingu finansowego	0,00	0,00
	opłacone z góry (za rok 2018) licencje na program komputerowy montaż radiowego systemu odczytów wodomierzy i podzielników ciepła	180 852,76	348 675,09
2	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 489 077,38	4 359 168,06
	opłacone z góry (za następny rok) przeniemywania czasopism i innych publikacji	7 380,66	3 156,84
	podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie	5 443,55	4 676,56
	ubezpieczenia		
	fundusz remontowy - nieruchomości z niedoborem	3 836 292,12	3 715 219,36
	montaż radiowego systemu odczytów wodomierzy i podzielników ciepła	167 822,33	270 890,97
	rozliczenie GZM nadwyżka kosztów nad przychodami	472 138,72	365 224,33
3	Bierne rozliczenia międzyokresowe	118 483,52	55 938,98
	nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	118 483,52	55 938,98
	inne	0,00	0,00

16 zobowiązania warunkowe - nie wystąpiły

II.

1 Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży:

lp	Przychody ze sprzedaży (bez Vat)	razem	Sprzedaż krajowa	Sprzedaż na eksport
1	Produkty			
2	Usługi	12 714 255,52	12 714 255,52	
3	Materiały	0,00	0,00	
	razem	12 714 255,52	12 714 255,52	

- 2 Nieplanowane odpisy amortyzacyjne – nie wystąpiły
- 3 Składniki majątku obrotowego, które utraciły swoje cechy użytkowe lub przydatność – nie wystąpiły.
- 4 Składniki majątku trwałego, które utraciły swoją przydatność – nie wystąpiły
- 5 Działalność zaniechana w roku obrotowym lub przewidywana do zaniechania w roku następnym – nie wystąpiła
- 6 Ustalenie i rozliczenie pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego brutto:

Przychody ogółem	13 128 359,82
Przychody wyłączone z opodatkowania, z tego:	9 851,60
Przychody nie podlegające opodatkowaniu z tego:	
dywidenda	756,82
Ujemna wartość firmy	
Odpis aktualizujący wartość należności - rozwiązanie	4 294,78
Zwrot kosztów szkoleń - finansowane ze środków UE	0,00
dofinansowane PFRON (wpływy w 2020r)	4 800,00
Przychody włączone do opodatkowania, w tym:	566 046,69
umorzenie kredytu - ustawa z dn. 30.11.1995r.	0,00
dofinansowanie PFRON za 2018r	2 700,00
zaliczki na c.o. do rozliczenia w roku 2020 (konto 205)	563 346,69
Przychód do opodatkowania	13 684 554,91
Koszty ogółem	13 090 561,50
Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu, w tym:	28 678,10
PFRON	
Amortyzacja niestanowiąca k.u.p.	
Odsetki za zwłokę od zobowiązań budżetowych	
Odsetki naliczone niezapłacone w 2019r.	
Odpis aktualizujący wartość należności	14 286,34
ZFŚS opłacony w 2020r	0,00
Wierzytelności odpisane, zaokr. niestanowiące k.u.p.	0,00
Ubezpieczenia niestanowiące k.u.p.	
Koszty reprezentacji	2 133,72
Nie podlegający odliczeniu podatek VAT	
podatkowa korekta kosztów ogólnych	10 413,32
koszty dotyczące samochodów osobowych	1 844,72
Koszty włączone do kosztów uzyskania przychodu, w tym:	0,00
Odsetki naliczone w 2018r. zapłacone 2019r.	
ZUS zapłacony 2020	
Ujemne różnice kursowe do wyceny stanu rozrachunków na dzień 31.12.2019 zrealizowane w roku 2020	
Spłaty rat leasingowych	
Koszty uzyskania (koszty podatkowe)	13 061 883,40
Dochód podatkowy	622 671,51
Odpis straty z lat ubiegłych	
Darowizny uznane podatkowo	
wynik na działalności GZM -413.655,20 - 701/11 energia elektryczna +12.598,51 + Zaliczki C.O. 563.346,69 + przychody zwolnione 707-1-5 43.819,06;750-12.832,90 i 760-16.597,07; 761 -28.311,22;	182 030,79
Podstawa opodatkowania	440 641,00
Podatek dochodowy	83 722,00

- 7 Koszty według rodzaju wykazano w rachunku zysków i strat – wariant porównawczy.
- 8 Koszty wytworzenia inwestycji – nie wystąpiły
- 9 Zyski i straty nadzwyczajne- nie wystąpiły
- 10 Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe

lp	nakłady na:	poniesione w bieżącym roku obrotowym	planowane na następny rok obrotowy
1	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
2	Środki trwałe	18 797,32	0,00
	- w tym dotyczące ochrony środowiska	0,00	0,00
3	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
	- w tym dotyczące ochrony środowiska	0,00	0,00
4	Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00
	Razem	18 797,32	0,00

- 11 Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie nie wystąpiły

II.A Kursy walut przyjęte do wyceny w rachunku zysków strat - nie wystąpiły

III.

- 1 Struktura środków pieniężnych do sprawozdania z przepływu środków pieniężnych: - nie dotyczy

IV.

- 1 Informacje o przeciętnym zatrudnieniu:

lp	wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku 2019r	W tym		Przeciętna liczba zatrudnionych w roku 2018
			kobiety	mężczyźni	
	Ogółem zatrudnienie	45,3	31,3	14,0	45,8
	W tym :				
1	Na stanowiskach nierobotniczych	16,0	11	5	16
2	Na stanowiskach robotniczych	29,3	20,3	9	29,8

- 2 Spółdzielnia nie zawierała transakcji z Członkami Zarządu i Organów Nadzorczych, oraz z ich krewnymi lub współnikami.
- 3 Wynagrodzenie Zarządu wyniosło 287.520,- zł,
- 4 Wynagrodzenie Rady Nadzorczej wyniosło 47.430,- zł
- 5 Pożyczki udzielone Zarządowi i Radzie Nadzorczej - pożyczek nie udzielano
- 6 Wynagrodzenie Biegłego Rewidenta za badanie sprawozdania finansowego - nie dotyczy

V. Objasnienie niektórych szczególnych zdarzeń.

1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego

W roku 2019 jednostka nie otrzymała informacji o zdarzeniach, które miałyby istotny wpływ na podważenie wiarygodności sprawozdań finansowych lat ubiegłych.

2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu
Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym, które nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu za rok
3. Zmiany zasad polityki rachunkowości w roku obrotowym.
Jednostka nie dokonywała zmian zasad (polityki) rachunkowości.
4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy. - nie wystąpiły

VI. Objasnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grup kapitałowych.

1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji.
Nie dotyczy
2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi.
Transakcje nie wystąpiły.
3. Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie głosów w organie stanowiącym spółki.
Nie dotyczy
4. Informacja jednostki o nie sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego.
Nie dotyczy

VII. Informacje o połączeniu spółek.

VIII. Wyjaśnienia poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności.

IX. Inne informacje.

1. Różnica między kosztami a przychodami z opłat w poszczególnych nieruchomościach:

	nieruchomość	stan na 1.01.2019	pożytki Uchw. 6/2019 Walnego Zgromadzenia	wynik 2019	stan na 31.12.2019
1	Młynowa 3	-7 283,41	4 341,75	-1 640,84	-4 582,50
2	Młynowa 5b,5c,5d	-13 631,80	10 139,39	-11 270,16	-14 762,57
3	Mrongowiusza 15	-10 534,62	2 777,68	-2 987,40	-10 744,34
4	Mrongowiusza 15 (garaże)	-1 847,23	0,00	233,42	-1 613,81
5	Mrongowiusza 49a	-9 382,91	2 747,43	-4 518,15	-11 153,63
6	Mrongowiusza 49A (garaże)	25,36	0,00	48,49	73,85

7	Mrongowiusza 50	-1 974,24	3 830,86	-2 421,98	-565,36
8	os.Parkowe 6	-3 175,98	2 083,21	-3 184,92	-4 277,69
9	os.Parkowe 12,13	21 260,12	24 556,33	4 495,48	50 311,93
10	os.Parkowe 10,11	-66 074,15	16 995,07	-31 626,67	-80 705,75
11	os.Parkowe 15	-5 858,75	7 699,58	-6 799,86	-4 959,03
12	Królewiecka 43	-6 182,52	1 262,94	-3 589,39	-8 508,97
13	Mrongowiusza 12	-10 592,48	4 889,49	-9 379,71	-15 082,70
14	Mrongowiusza 12 (garaże)	-96,59		-227,92	-324,51
15	Ratuszowa 10	-7 107,69	1 360,40	-5 670,02	-11 417,31
16	os.Brzozowe 1,2,4	-19 003,37	16 323,86	-33 882,77	-36 562,28
17	os.Brzozowe 5+9	-29 623,45	29 815,46	-29 022,92	-28 830,91
18	Szkolna 1	5 405,42	4 978,02	-1 557,12	8 826,32
19	Sienkiewicza 12	2 111,75	6 282,07	-23 341,07	-14 947,25
20	Sienkiewicza 14 i 26	-1 229,54	4 985,41	-9 293,42	-5 537,55
21	Sienkiewicza 22,28+32	-20 851,02	10 402,86	-23 043,99	-33 492,15
22	os.Grunw. 1, 2A+10	-44 725,48	63 297,19	-67 678,86	-49 107,15
23	os.Grunwaldzkie 1 (garaże)	58,53		602,91	661,44
24	os.Grunwaldzkie 11-17	-4 924,48	28 517,33	-29 601,45	-6 008,60
25	Krótką 6	-3 268,71	3 268,71	-4 130,72	-4 130,72
26	os.Mazurskie 1+8,10,11	-24 782,98	33 566,42	-36 499,97	-27 716,53
27	os.Mazurskie 18+22	-3 705,02	17 594,48	-11 806,07	2 083,39
28	os.Mazurskie 23+28	1 574,94	20 259,49	-4 952,11	16 882,32
29	os.Mazurskie 32	-361,79	6 615,27	-3 331,60	2 921,88
30	os.Mazurskie 37,38	20 365,56	10 081,86	-334,23	30 113,19
31	Piecki os.Lawendowe	-52 613,66	20 622,42	-48 696,99	-80 688,23
32	os. Parkowe,Mazurskie (garaże)	5 137,30	2 191,16	-4 645,64	2 682,82
33	ul.Dziekczynna (garaże blaszane)	-2 230,91	0,00	6 157,29	3 926,38
34	ul.Żołnierska	-14 161,55	7 799,21	-10 056,84	-16 419,18
	Razem	-309 285,35	369 285,35	-413 655,20	-353 655,20

w tym nieruchomości z nadwyżką kosztów nad przychodami 365 224,33 425 192,79 472 138,72

w tym nieruchomości z nadwyżką przychodów nad kosztami 55 938,98 11 537,59 118 483,52

2. Stan funduszu remontowego

	nieruchomość	stan na 1.01.2019	wydatki	wpływy	stan na 31.12.2019
1	ul. Młynowa 3	530,09	1 748,05	20 110,32	18 892,36
2	ul. Młynowa 5B, 5C, 5D	-73 660,49	87 120,91	57 430,62	-103 350,78
3	ul. Mrongowiusza 15	-46 590,88	883,48	10 977,78	-36 496,58
4	ul. Mrongowiusza 49A	57 122,07	9 269,57	16 291,92	64 144,42
5	ul. Mrongowiusza 50	-20 340,00	183 048,50	15 361,65	-188 026,85
6	oś. Parkowe 6	-54 265,78	996,48	11 290,20	-43 972,06
7	oś. Parkowe 12, 13	-288 910,29	26 882,90	110 747,70	-205 045,49
8	oś. Parkowe 10, 11	-50 130,21	158 449,73	92 960,40	-115 619,54
9	oś. Parkowe 16	91 450,55	0,00	9 757,16	101 207,71
10	oś. Parkowe 15	-147 264,26	3 136,08	39 163,50	-111 236,84
11	ul. Królewiecka 43	36 519,34	2 423,71	19 130,57	53 226,20
12	ul. Mrongowiusza 12	5 428,93	4 955,60	26 965,08	27 438,41
13	ul. Mrongowiusza 12 garaże	11 763,89	14 519,19	1 346,40	-1 408,90
14	ul. Ratuszowa 10	-21 285,52	584,69	8 273,88	-13 596,33
15	oś. Brzozowe 1, 2, 4	-296 192,72	213 046,89	92 183,91	-417 055,70
16	oś. Brzozowe 5-9	-851 563,28	66 020,11	153 125,43	-764 457,96

17	oś. Brzozowe 10	205 967,46	0,00	33 344,44	239 311,90
18	ul. Szkolna 1	-94 260,02	82 101,00	26 599,44	-149 761,58
19	ul. Sienkiewicza 12	13 719,18	24 878,66	37 820,76	26 661,28
20	ul. Sienkiewicza 14, 26	-26 668,14	20 190,20	29 064,27	-17 794,07
21	ul. Sienkiewicza 22, 28-32	94 115,98	107 186,31	57 348,72	44 278,39
22	oś. Grunwaldzkie 1, 2A-10	158 494,37	88 275,29	323 048,32	393 267,40
23	oś. Grunwaldzkie 11-17	603 249,36	383 136,48	142 540,98	362 653,86
24	ul. Grunwaldzka 1	301 823,69	526,03	34 548,16	335 845,82
25	ul. Krótka 6	1 926,66	1,23	832,00	2 757,43
26	oś. Mazurskie 1-11	-821 454,90	144 292,80	187 821,48	-777 926,22
27	oś. Mazurskie 13, 14	41 607,00	0,00	8 461,15	50 068,15
28	oś. Mazurskie 18-22	-177 675,00	26 443,30	104 554,20	-99 564,10
29	oś. Mazurskie 18A	40 341,56	0,00	624,44	40 966,00
30	oś. Mazurskie 23-28	-110 546,00	17 501,59	119 064,51	-8 983,08
31	oś. Mazurskie 32	218 354,67	8 229,66	42 783,99	252 909,00
32	oś. Mazurskie 37, 38	411 165,47	15 798,89	73 331,40	468 697,98
33	Piecki oś. Lawendowe	-634 411,87	266 340,90	125 043,60	-775 709,17
34	ul. Dzięczyzna garaże	167,73	14 358,00	12 639,60	-1 550,67
35	ul. Żołnierska 4	482 754,32	66 543,72	61 799,10	478 009,70
36	os. Mazurskie - garaże	0,00	27 150,61	22 414,41	-4 736,20
37	Mienie wspólne nieruchomości	900 425,79	6 972,54	0,00	893 453,25
	Razem	-38 291,25	2 073 013,10	2 128 801,49	17 497,14

w tym nieruchomości z nadwyżką funduszu remontowego 3 676 928,11 3 853 789,26

w tym nieruchomości z niedoborem funduszu remontowego 3 715 219,36 3 836 292,12

- koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby obejmuje wartość robót wykonanych przez własnych pracowników na rzecz remontów zasobów mieszkaniowych, finansowanych z funduszu remontowego.
- Jednostka nie posiada informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy.

Mragowo
16.03.2020

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
mgr Agata Abramczyk

ZASTĘPCA PREZESA
ds. Technicznych
Jerzy Piwowarczyk

PREZES SPÓŁDZIELNI
mgr Ryszard Niksa

SPRAWOZDANIE
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie
z działalności w 2019 roku

Rada Nadzorcza, w okresie od 01-01-2019 do 03-06-2019 pracowała w składzie:

1. Grzegorz Witkowski
2. Henryk Nikonor
3. Bożena Dworczak
4. Stanisław Kozikowski
5. Beata Mularczyk
6. Ludwika Wieliczko
7. Mirosław Kaliszuk
8. Marek Karwowski
9. Andrzej Kosecki
10. Mariusz Pniewski
11. Henryk Skorupski

Skład Prezydium Rady Nadzorczej:

1. Grzegorz Witkowski - Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Henryk Nikonor - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
3. Bożena Dworczak - Sekretarz Rady Nadzorczej,
4. Stanisław Kozikowski - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Skład Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej:

1. Stanisław Kozikowski - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
2. Beata Mularczyk - Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
3. Ludwika Wieliczko - Sekretarz Komisji Rewizyjnej

Walne Zgromadzenie Spółdzielni, obradujące w dwóch częściach w dniach 10 i 12 czerwca 2019 roku, wybrało członków Rady Nadzorczej na nową kadencję w latach 2019 ÷ 2022.

Rada ukonstytuowała się na pierwszym plenarnym posiedzeniu w dniu 01-07-2019, powołując Prezydium i Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej, w następującym składzie:

1. Henryk Nikonor
2. Beata Mularczyk
3. Bożena Dworczak
4. Andrzej Zając
5. Ludwika Wieliczko
6. Mieczysław Rybicki
7. Jacek Gajda
8. Mirosław Kaliszuk
9. Marek Karwowski
10. Henryk Skorupski
11. Marek Szmigiel

Prezydium Rady Nadzorczej:

1. Henryk Nikonor - Przewodniczący Rady Nadzorczej

2. Beata Mularczyk - Z- ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Bożena Dworczak - Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Andrzej Zając - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej:

1. Andrzej Zając - Przewodniczący Komisji
2. Ludwika Wieliczko - Sekretarz Komisji
3. Mieczysław Rybicki - Członek Komisji Rewizyjnej

W okresie od 01-01-2019 do 31-12-2019 Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie wykonywała zadania, wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni oraz na podstawie planu pracy Rady Nadzorczej na rok 2019, przyjętego w dniu 14-12-2018.

W 2019 r. Rada Nadzorcza odbyła 13 posiedzeń, których tematyka obejmowała m.in.:

- przyjęcie planów gospodarczo-finansowych na 2019 rok,
- omawianie protokołów Komisji Rewizyjnej,
- zapoznanie ze sprawozdaniem finansowym za 2018 rok i opinią Biegłego Rewidenta,
- ustalenie terminu i porządku Walnego Zgromadzenia,
- analizę spraw poruszonych przez członków podczas Walnego Zgromadzenia,
- podjęcie decyzji w sprawie zlecenia w trybie bezprzetargowym wzmocnienia gruntu oraz podbicia fundamentów wiatrołapów budynku przy ul. Żołnierskiej 4,;
- kwartalne oceny sytuacji finansowo gospodarczej Spółdzielni,
- informacja o sprzedaży budynku przy ul. Krótkiej 6;
- podjęcie decyzji o realizacji remontu wewnętrznych linii zasilających zespołów garażowych na os. Mazurskim;
- kwartalne oceny działalności Zarządu Spółdzielni,
- omówienie założeń do planów gospodarczo - finansowych na 2020 rok ,

W 2019 roku Rada Nadzorcza podjęła 13 uchwał:

- w sprawie przyjęcia planów remontów i konserwacji w 2019 roku,
- w sprawie określenia zakresu i terminu badania lustracyjnego Spółdzielni,
- w sprawie przyjęcia zmiany i tekstu jednolitego Regulaminu Komisji Rewizyjnej,
- w sprawie przyjęcia Regulaminu przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych odzyskanych do dyspozycji w Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie,
- w sprawie zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- w sprawie zmiany planów gospodarczo-finansowych na 2019r, przyjętych uchwałą nr 13/2018 z dnia 14-12-2018,
- w sprawie wprowadzenia funduszu remontowego w garażach na os. Mazurskim w Mrągowie, przeznaczonego na remont instalacji elektrycznych,
- w sprawie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych w 2019 roku, przyjętych Uchwałą nr 17/2018 z dnia 14-12-2018,
- w sprawie planów gospodarczo - finansowych na 2020 rok,
- w sprawie uchwalenia stawki odpisu na fundusz remontowy w 2020 roku
- w sprawie uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2020 roku,
- w sprawie uchwalenia klucza podziału kosztów zarządu ogólnego w 2020 roku,
- w sprawie ustalenia stawek eksploatacyjnych obowiązujących w 2020 roku.

Podczas posiedzeń Rady Nadzorczej, jej członkowie formułowali wnioski, dotyczące bieżących spraw remontowych w zasobach Spółdzielni, stanu zadłużenia członków oraz spraw organizacyjnych i gospodarczych, kierowanych do realizacji przez Zarząd Spółdzielni. Sposób realizacji zgłaszanych wniosków oceniany był na bieżąco.

Członkowie Rady uczestniczyli również w organizowanych przez Spółdzielnię przetargach i negocjacjach cenowych.

W 2019 r. Komisja Rewizyjna odbyła dwa posiedzenia w trakcie, których przeprowadziła czynności kontrolne, dotyczące:

- analizy projektu Planu remontów i konserwacji w 2019 roku,
- Inwentaryzacji środków trwałych i wyposażenia, przeprowadzonej na dzień 31-10-2018, ze szczególnym uwzględnieniem jej rozliczenia,
- analizy projektu założeń do planu finansowo-gospodarczego na 2020 rok - ustalenie stawek eksploatacyjnych.

Z przeprowadzonych kontroli sporządzono protokoły, które były przedmiotem analizy Rady Nadzorczej, co zostało ujęte w protokołach z jej posiedzeń.

Rada Nadzorcza S. M. „Perspektywa”, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni i sprawozdaniem finansowym za 2019 rok, uwzględniając całokształt spraw związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni, jej kondycję finansową oraz prowadzone przez Spółdzielnię prace, zmierzające do poprawy stanu technicznego budynków i poprawy ich estetyki, ocenia pozytywnie wyniki pracy Zarządu i wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu.

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej