

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"PERSPEKTYWA"
11-700 Mrągowo, os. Grunwaldzkie 1 A
tel. 89 742 52 16, NIP 742-000-06-19

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Perspektywa”
w Mrągowie

Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółdzielni
w 2020 roku

Mrągowo 2021

Spis treści

Rozdział I	Wstęp	- 3
Rozdział II	Sprawy członkowskie i zasoby lokalowe	- 3
Rozdział III	Gospodarka remontowa, oraz eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	- 4
Rozdział IV	Gospodarka nieruchomościami	- 6
Rozdział V	Koszty działalności	- 6
Rozdział VI	Wynik działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi	- 7
Rozdział VII	Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni	- 8
Rozdział VIII	Działalność inwestycyjna	- 8
Rozdział IX	Sprawy organizacyjne i pracownicze	- 9
Rozdział X	Podsumowanie	- 10

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 2020.

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 2020 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 31-12-2020 Spółdzielnia liczyła **3.389** członków.

W 2020 roku zostało zawartych 8 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali.

Według stanu z dnia 31-12-2020 roku struktura lokali mieszkalnych przedstawiała się następująco:

Ogółem, lokali mieszkalnych - 2.801, w tym:

- z lokatorskim prawem do lokalu – 31
- ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu – 1.485,
- z prawem odrębnej własności lokalu – 1.283, w tym:
 - z członkostwem w Spółdzielni – 1.091,
 - bez członkostwa w Spółdzielni – 192,
- użytkowanych na podstawie umowy najmu – 2.

W dniu 31-12-2020 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 ciepłne	-	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 31-12-2020, z 30 lokali użytkowych, którymi dysponuje Spółdzielnia, 29 było wynajętych, 1 lokal o pow. 28,6 m² w budynku os. Parkowe 16, pozostawał niewynajęty.

Rozdział III

Gospodarka remontowa, oraz eksploatacja i utrzymanie nieruchomości

W 2020 roku nakłady na remonty, konserwację obiektów, wymianę wodomierzy lokalowych i utrzymanie terenów wyniosły: **2.715.320,88 zł**, przy czym:

- remonty: **2.015.001,69 zł**, z czego sfinansowane z funduszu remontowego: **1.968.073,85 zł**, w tym roczna rata za wodomierze lokalowe: **111.242,84 zł**,
- prace konserwacyjne i utrzymanie terenów: **700.319,19 zł**.

Przyjęty na 2020 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 **103.356,07 zł**, w tym:

- wymiana 214 szt. okienek piwnicznych w 8 budynkach: ul. Młynowa 3, 5B, 5C, 5D; ul. Ratuszowa 10; ul. Mrongowiusza 49A; ul. Sienkiewicza 22, 26; montaż uzupełniający ul. Mrongowiusza 15.
- wymiana 13 szt. drzwi wewnętrznych wiatrołapów w 7 budynkach: os. Mazurskie 18+22.
- dofinansowanie wymiany stolarki okiennej, na zasadach regulaminu wymiany stolarki okiennej, wymieniono 39 szt. okien.

Łącznie, od wprowadzenia regulaminu, tj. od 2000 roku, wymieniono 8.429 szt. okien o wartości około 7,083 mln zł.

Dodatkowo, wymienione zostały 2 okna w mieszkaniu os. Parkowe 13/8 – po pożarze, sfinansowane z odszkodowania z ubezpieczenia budynku,

b) instalacje elektryczne – koszt: **570.025,17 zł**, w tym m.in.:

- wymiana wewnętrznych linii zasilających (WLZ), tablic głównych, licznikowych i mieszkaniowych, remont instalacji administracyjnej, modernizacja oświetlenia klatek schodowych, korytarzy oraz piwnic (oprawy z czujnikiem ruchu) w 2 budynkach mieszkalnych: os. Parkowe 10 i 13 w Mrągowie.
- modernizacja oświetlenia klatek schodowych i piwnic oraz wymiana rozdzielnic głównych i drzwiczek rozdzielnic licznikowych w budynkach os. Mazurskie 26 i 27 w Mrągowie.
- modernizacja oświetlenia klatek schodowych oraz piwnic w budynkach os. Mazurskie 4 i 5 w Mrągowie.
- refundacja kosztów materiałów przy wymianie instalacji elektrycznej w mieszkaniach.

c) klatek schodowe i piwnice - koszt: **233.190,04 zł**:

- roboty malarskie, wymiana okładzin poręczowych w 2 budynkach: os. Mazurskie 26 i 27 w Mrągowie.
- roboty malarskie, wymiana okładzin poręczowych w 2 budynkach: os. Parkowe 10 i 13 w Mrągowie; Na dzień 31-12-2020 wykonano zakres robót, odpowiednio: os. Parkowe 10 – 3 na 5 klatek schodowych; os. Parkowe 13 – 2 na 5 klatek schodowych w budynku.

Dokończenie robót zostanie zrealizowane w 2021 roku, niewykorzystane środki zostały przeniesione na 2021 r.,

- remont i malowanie wiatrołapów os. Mazurskie 4 oraz roboty malarskie po demontażu nieużytkowanych szafek AZART os. Mazurskie 1+11, 18, 19.
- d) remonty elewacji, remont balkonów i loggii, docieplenie przegród budowlanych – koszt: **616.807,76 zł**, w tym:
 - remonty 43 szt. loggii i balkonów, wraz z robotami towarzyszącymi (naprawy tynków, uszczelnienia, malowanie elewacji w budynkach: ul. Młynowa 3; os. Brzozowe 2; os. Mazurskie 11, 18, 21; ul. Żołnierska 4).
 - docieplenie stropów piwnicznych w 6 budynkach: os. Mazurskie 26, 27; os. Parkowe 10, 13; os. Brzozowe 4; ul. Sienkiewicza 28. Powierzchnia ocieplona 2.710,90 m²
 - remont elewacji ul. Żołnierska 4.
 - remont elewacji (malowanie muralu) os. Lawendowe 8 w Pieckach.
- e) roboty dachowe – koszt **7.103,02 zł**:
 - przebudowa kominów wentylacji, montaż nasad kominowych wg zgłaszanych potrzeb,
- f) elementów w terenie – koszt: **180.479,94zł**, w tym m.in.:
 - kontynuacja remontu nawierzchni przy garażach blaszanych- ul. Łąkowa, na płyty Jomba, wraz z wykonaniem odwodnienia,
 - częściowy remont cząstkowy nawierzchni asfaltowej w zespole garaży murowanych os. Mazurskie (wzdłuż ul. Rynkowej),
 - remonty cząstkowe nawierzchni dróg osiedlowych oraz placów i parkingów,
 - wykonanie chodnika oraz renowacja nawierzchni: os. Mazurskie 26,
 - utwardzenie terenu po rozebranym pawilonie handlowym - os. Grunwaldzkie 8;
 - ogrodzenia placów zabaw: os. Mazurskie 37+38, ul. Sienkiewicza 28+30,
 - osłona śmietnika - os. Lawendowe w Pieckach.
 - urządzeń rekreacyjnych i placów zabaw,

2.Prace konserwacyjne i utrzymanie terenów:

- a) przeglądy oraz roboty konserwacyjne – **139.825,99 zł**, w tym:
 - przeglądy obowiązkowe, wynikające z Prawa budowlanego: instalacji gazowych, badania instalacji elektrycznych, przeglądy i czyszczenie przewodów dymowych, spalinowych i wentylacyjnych oraz ekspertyzy kominarskie,
 - utrzymanie pogotowia technicznego,
 - konserwacja i naprawy instalacji domofonowych,
- b) Utrzymanie terenów – **252.006,89 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 – **308.486,31 zł**, w tym czyszczenie instalacji kanalizacyjnej w 5 budynkach: os. os. Mazurskie 19, 22; ul. Mrongowiusza 12, 49A; os. Parkowe 6 oraz czyszczenia uzupełniające: os. Mazurskie 7, ul. Ratuszowa 10, wykonane przez specjalistyczną firmę.

3. Inne prace, wykonane przez grupę konserwatorów - 28.074,13zł

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

Rozdział IV

Gospodarka nieruchomościami

W 200 roku nie wystąpiły żadne zmiany w użytkowanych przez Spółdzielnię nieruchomościach gruntowych. 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 Mrągora – 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. Dziękczynnej, zabudowanej częścią budynku gospodarczego, należącego do bazy Spółdzielni.

Rozdział V

Koszty działalności

Strukturę kosztów przedstawia tablica nr 1:

Ip	Wyszczególnienie	Wykonanie 2019r		Plan na 2020r	Wykonanie 2020r		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	8 004 671,88	52,33	8 240 816,00	8 359 389,89	54,65	1,044	1,01
1	Woda i kanalizacja	1 566 186,42	10,24	1 605 650,00	1 710 842,13	11,18	1,09	1,07
2	Wywóz śmieci	908 100,71	5,94	910 000,00	945 326,71	6,18	1,04	1,04
3	Podatek od nieruchom.	292 344,00	1,91	278 200,00	293 254,00	1,92	1,00	1,05
4	Wieczyste użytkow. terenu	21 300,28	0,14	21 102,00	21 226,06	0,14	1,00	1,01
5	Inne	50 377,62	0,33	52 000,00	49 441,38	0,32	0,98	0,95
6	Koszty ogólne GZM	172 274,49	1,13	199 761,00	199 880,63	1,31	1,16	1,00
7	Narzut KZO	862 590,87	5,64	963 951,00	919 225,95	6,01	1,07	0,95
8	Utrzymanie czystości	1 005 733,45	6,57	1 114 250,00	1 065 766,09	6,97	1,06	0,96
9	Energia elektryczna	106 561,48	0,70	125 800,00	122 748,13	0,80	1,15	0,98
10	Ubezpieczenie	52 912,00	0,35	53 200,00	56 076,00	0,37	1,06	1,05
11	Konserwacje	494 724,52	3,23	378 400,00	448 312,30	2,93	0,91	1,18
12	Utrzymanie terenów	231 940,08	1,52	254 700,00	252 006,89	1,65	1,09	0,99
13	Fundusz remontowy	2 128 801,49	13,92	2 167 600,00	2 166 015,30	14,16	1,02	1,00
14	Remonty lokali użytkowych w najmie	45 629,68	0,30	50 000,00	46 927,84	0,31	1,03	0,94
15	Amortyzacja lokali w najmie	50 440,35	0,33	50 440,00	47 026,50	0,31	0,93	0,93
16	Utrzymanie nieruchomości wspólnych	14 754,44	0,10	15 762,00	15 313,98	0,10	1,04	0,97
II	Powierzchnia użytkowa (m²)	153 031,90	1,00	153 031,90	153 031,90	1,00	1,00	1,00
III	Centralne ogrzewanie	3 209 519,74	22,65	3 115 000,00	3 083 021,48	21,76	0,96	0,99
IV	Podgrzanie wody	1 619 276,35	14,78	1 910 000,00	1 605 224,84	14,66	0,99	0,84
	Ogółem	12 833 467,97	89,77	13 265 816,00	13 047 636,21	91,06	1,017	0,98
V	Udział kosztów c.o. i cw w kosztach ogółem	37,63%		37,88%	35,93%			

Koszty utrzymania zasobów Spółdzielni, w stosunku do kosztów w 2019 roku, były wyższe o 1,7%, przy czym w zakresie eksploatacji bieżącej wzrosły o 4,4%, zmniejszyły się koszty: podgrzania wody o 1% i centralnego ogrzewania o 4 %.

Wzrost kosztów eksploatacji bieżącej, w porównaniu do roku 2019, wynika z ogólnego wzrostu cen dostawców świadczeń na rzecz Spółdzielni, w tym 10% wzrost za wodę i odprowadzenie ścieków, oraz 60% wzrost opłat za odbiór odpadów w Pieckach. Istotnym elementem wpływającym na wzrost kosztów działalności było, niezależne od Spółdzielni, podwyższenie o 300 zł tj. o 13% minimalnego wynagrodzenia za pracę.

W strukturze kosztów najwyższy udział mają koszty niezależne od Spółdzielni, w tym: energia cieplna – 35,9%; woda i odprowadzenie ścieków - 13%; 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 - 5,4%; pozostałe koszty -10,7%.

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
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
2020	12 542 094,49	205 777,35	0,00	12 747 871,84	12 367 677,36	210 687,89	590 882,37

Kwoty do rozliczenia w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi

2018 r.	+ 223 199,93 zł
2019 r.	+ 149 691,49 zł
2020 r.	+ 380 194,48 zł

Spółdzielnia, w roku 2020 działalność GZM zamknęła nadwyżką wpływów z opłat, nad kosztami w wysokości 380 194,48 zł, przy czym:

- w zakresie centralnego ogrzewania – nadwyżką przychodów, nad kosztami w kwocie **590 882,37 zł.** – kwota ta zostanie rozliczona z mieszkańcami w 2021 roku,
- w zakresie utrzymania nieruchomości zamieszkałych – nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie **210 687,89 zł.**

Z pozostałej działalności Spółdzielnia osiągnęła zysk bilansowy netto w wysokości **298 255,97 zł**, który może być przeznaczony na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zebranie Członków Spółdzielni.

W 2020r. Spółdzielnia zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **63 487,00 zł.**

Zaległości czynszowe, w dniu 31-12-2020 wynosiły **461 673,99 zł**, w tym:

- za lokale mieszkalne **315 418,35 zł**, wskaźnik zaległości czynszowych wyniósł 0,28; podczas, gdy na koniec roku 2019 wynosił 0,33 miesięcznego wymiaru opłat, zmniejszenie zaległości o 42 925,67 zł,
- za lokale użytkowe **146 255,64 zł**, wskaźnik zaległości wyniósł 1,57; podczas, gdy na koniec 2019 roku, wynosił 1,18 miesięcznego wymiaru opłat. Wzrost zaległości o 33 853,39 zł, przy czym, kwota 20 298,05 zł dotyczy należności, których termin zapłaty przypada w styczniu 2021 roku.

Z tytułu nieterminowego regulowania opłat, wyegzekwowane zostały odsetki w wysokości 21 820,12 zł.

W stosunku do osób zalegających z opłatami, prowadzone są postępowania egzekucyjne.

Rozdział VII

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni

Analiza rachunku zysków i strat za rok 2020 wskazuje na osiągnięcie wyniku finansowego wynoszącego netto 298,3 tys. zł, przy czym wypracowany zysk stanowi:

- 0,89 % sumy aktywów ogółem,
- 2,27 % przychodów ogółem,
- 1,14 % zaangażowania kapitału własnego.

W stosunku do roku 2019, nastąpił wzrost zarówno przychodów ze sprzedaży, jak i kosztów działalności operacyjnej. Przy czym, przychody wykazały wyższy wskaźnik wzrostu, przez co wynik na sprzedaży zwiększył się o 196,4 tys. zł.

Pozostałe przychody operacyjne były niższe o 9,9 tys. zł, natomiast pozostałe koszty operacyjne wyższe o 59,4 tys. zł.

Działalność finansowa przyniosła zysk, w wysokości 33,0 tys. zł. Był on niższy o 13,1 tys. zł, w stosunku do roku poprzedniego.

Podstawowe wskaźniki:

	<i>Wskaźniki płynności finansowej</i>	<i>Wskaźnik bezpieczny</i>	<i>Miernik</i>	<i>2020</i>	<i>2019</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	1,25	1,28	- 0,03
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	1,55	1,45	+0,10
3	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia (inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe – zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)	0,1-0,2	krotność	1,37	1,29	+0,08

	<i>Wskaźniki rotacji</i>	<i>Wskaźnik bezpieczny</i>	<i>Miernik</i>	<i>2020</i>	<i>2019</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	11	12	-1
3	Splata zobowiązań (w dniach) (średni stan zobowiązań z tytułu dostaw i usług x 365 dni / przychody netto ze sprzedaży)	Liczba dni porównywalna	w dniach	72	78	-6

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 odchyłeń, nie występują zagrożenia dla kontynuacji działalności w roku następnym.

Rozdział VIII

Działalność inwestycyjna

W 2020 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 kolegalnie przez Zarząd należały: sprawy członkowsko-mieszkaniowe, bieżące analizy i ocena realizacji zadań, oraz wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni.

Szczególne zadania związane były z zagrożeniami wynikającymi z pandemii wirusa SARS-CoV-2 i wprowadzenia stanu epidemicznego w kraju.

W 2020 roku odbyło się 47 protokołowanych posiedzeń Zarządu, podczas których omawiane i rozpatrywane były zagadnienia, dotyczące między innymi:

- analizy zagrożeń, dotyczących mieszkańców i pracowników Spółdzielni, wynikających ze stanu epidemicznego i sposobów ich eliminowania, m.in. przez: organizację zakupu maseczek ochronnych i ich dystrybucję wśród wszystkich mieszkańców, przeorganizowaniu pracy administracji i służb technicznych w celu ograniczenia bezpośrednich kontaktów i możliwości przenoszenia wirusa, przy równoczesnym niezakłóconym funkcjonowaniu Spółdzielni w zakresie obsługi mieszkańców.
- przyjmowania członków, w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz składane deklaracje członkowskie, podjęto 58 uchwał o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni.
- analizowania ocen i informacji o uzyskanych wynikach ekonomiczno-finansowych Spółdzielni,
- opracowania planu remontów w ramach środków z funduszu remontowego w 2020 roku, organizowania przetargów na prace remontowe, oraz oceny przebiegu prac remontowych wykonywanych w zasobach Spółdzielni,
- przyjęcia rocznych sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni w 2019 roku,
- przygotowania Walnego Zgromadzenia, które odbyło się w 2 częściach, 27 i 29-07-2020.
- 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 233 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 5 przetargów nieograniczonych, oraz 4 procedury wyboru ofert na roboty ogólnobudowlane lub dostawy materiałów i usług, oraz przetarg na zbycie zwolnionego, w wyniku eksmisji, lokalu mieszkalnego przy ul Sienkiewicza 22, a także przetarg na wynajem zwolnionego garażu na os. Parkowym.

Na stronie internetowej Spółdzielni: www.perspektywa.mragowo.net publikowane były informacje dotyczące, m.in.: organizacji pracy Spółdzielni w warunkach stanu epidemicznego, obrad Walnego Zgromadzenia, uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą, planu remontów w 2020 roku, a także komunikaty i ogłoszenia o organizowanych przetargach.

Zarząd wykonał 8 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 9/2019 z dnia 16-12-2019 zatwierdzona została struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2020, przewidująca zatrudnienie w liczbie 46 etatów.

Przeciętne zatrudnienie w 2020 roku, wyniosło 46 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
- stanowiska nierobotnicze - 17

Przeciętne zatrudnienie, w stosunku do roku 2019, nie uległo zmianom.

Przeciętne wynagrodzenie w 2020 roku wynosiło 3.584,42 zł i w stosunku do roku poprzedniego, wzrosło o 12,7 %. Wzrost wynagrodzeń był skutkiem ustawowego podwyższenia o 300 zł minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Przeciętne wynagrodzenie w poszczególnych grupach pracowniczych wyniosło:

- gospodarze budynków - 2.843,66 zł,
- konserwatorzy - 3.538,65 zł,
- stanowiska nierobotnicze - 4.521,03 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.

Rozdział X

Podsumowanie

Przedstawione w sprawozdaniu dane liczbowe i wskaźniki ekonomiczne świadczą o stabilnej i dobrej sytuacji we wszystkich istotnych aspektach działalności Spółdzielni w 2020 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.

Mrągowo, 11-03-2021

GLÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Agata Abramczyk

ZASTĘPCA PREZESA
ds. TECHNICZNYCH
Ryszard Brakoniec

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
"PERSPEKTYWA"

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Piwowarczyk

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Za rok 2020

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 1.01.2020 do 31.12.2020.
4. Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało przy założeniu możliwości 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 2020r uwzględniono postanowienia stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości (KSR) 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) pomniejszych 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 umarżane 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 zgodnie 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 05.01.2021r. Wynik bilansowy Spółdzielni obejmuje pożytki z nieruchomości oraz pożytki z mienia Spółdzielni. Zysk z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej 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 Zarządu z działalności Spółdzielni w 2020r.

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, 11-03-2021

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Agata Abramczyk

ZASTĘPCA PREZESA
ds. TECHNICZNYCH
Ryszard Brakoniecki

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„PERSPEKTYWA”

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Piwowarczyk

Sprawozdanie finansowe za rok 2020

BILANS - AKTYWA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020r.	Stan na 01.01.2020r.
A.	Aktywa trwałe	24 802 745,65	25 736 122,99
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	24 669 045,88	25 537 600,93
1.	Środki trwałe	24 665 350,49	25 533 905,54
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	400 320,80	468 260,02
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	24 104 047,48	25 028 391,05
	c) urządzenia techniczne i maszyny	15 556,18	21 037,33
	d) środki transportu	145 426,03	15 482,09
	e) inne środki trwałe	0,00	735,05
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	116 030,47	180 852,76
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	116 030,47	180 852,76

B.	Aktywa obrotowe	8 662 756,13	8 340 431,88
I.	Zapasy	18 280,10	14 048,37
1.	Materiały	18 280,10	14 048,37
2.	Półprodukty i produkty w toku		
3.	Produkty gotowe		
4.	Towary		
5.	Zaliczki na dostawy		
II.	Należności krótkoterminowe	457 190,23	435 719,49
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	457 190,23	435 719,49
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	393 767,66	401 274,12
	- do 12 miesięcy	393 767,66	401 274,12
	- w tym należności z tytułu opłat za lokale	367 182,37	368 571,79
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	3 150,00	4 800,00
	c) inne	60 272,57	29 645,37
	d) dochodzone na drodze sądowej		
III.	Inwestycje krótkoterminowe	3 665 133,25	3 401 586,64
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 665 133,25	3 401 586,64
	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	3 665 133,25	3 401 586,64
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	36 940,33	175 845,78
	- inne środki pieniężne	3 606 166,00	3 225 740,86
	- inne aktywa pieniężne	22 026,92	
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 522 152,55	4 489 077,38
1.	nadwyżka kosztów utrzymania nieruchomości nad przychodami	419 080,28	472 138,72
2.	Fundusz remontowy nieruchomości z niedoborem	4 027 593,27	3 836 292,12
2.	pozostałe rozliczenia	75 479,00	180 646,54
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	0,00	0,00
Aktywa razem		33 465 501,78	34 076 554,87

Mragowo, 11-03-2021

GLÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Agata Abramczyk

ZASTĘPCA PREZESA
ds. TECHNICZNYCH
Ryszard Brakonjecki

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
"PERSPEKTYWA"
PREZES ZARZĄDU
Jerzy Piwowarczyk

BILANS - PASYWA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020r.	Stan na 1.01.2020r.
A.	Kapitał (fundusz) własny	26 199 556,01	27 212 074,44
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	23 317 648,30	24 155 413,11
	- fundusz udziałowy	138 989,35	138 989,35
	- fundusz wkładów mieszkaniowych	199 773,54	207 683,92
	- fundusz wkładów budowlanych	22 978 885,41	23 808 739,84
	- 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	2 583 651,74	2 688 929,81
	- fundusz zasobów mieszkaniowych	191 619,31	204 251,28
	- fundusz zasobowy	2 392 032,43	2 484 678,53
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VIII.	Zysk (strata) netto	298 255,97	367 731,52
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7 265 945,77	6 864 480,43
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		
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	7 057 553,38	6 745 996,91
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	2 782 438,86	2 877 636,04
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 403 851,52	2 470 945,91
	- do 12 miesięcy w tym:	2 287 821,05	2 233 513,66
	- zobowiązania z tytułu opłat za lokale	653 339,12	616 836,75
	,- zobowiązania z tytułu dostaw mediów	608 184,17	576 340,52
	- powyżej 12 miesięcy	116 030,47	237 432,25
	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
	f) zobowiązania wekslowe		
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	183 504,22	195 971,31
	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	i) inne	195 083,12	210 718,82
3.	Fundusze specjalne	4 275 114,52	3 868 360,87
	a) ZFŚS	18 006,34	14 571,61
	b) Fundusz remontowy nieruchomości z nadwyżką	4 257 108,18	3 853 789,26
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	208 392,39	118 483,52
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	208 392,39	118 483,52
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe (nadwyżka przychodów nad kosztami utrzymania nieruchomości)	208 392,39	118 483,52

Zarząd

Spółdzielni Mieszkaniowej
"PERSPEKTYWA"

Mragowo, 11-03-2021

GLÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Agata Abramczyk

ZASTĘPCA PREZESA
ds. TECHNICZNYCH
Ryszard Brakoniecki

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Piwowarczyk

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za okres	
		1.01.-31.12.2020r.	1.01.-31.12.2019r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży zrównane z nimi, w tym:	13 379 831,12	12 931 033,69
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	13 128 169,60	12 714 255,52
	- z opłat	12 156 989,47	11 744 880,39
	- z działalności własnej	971 180,13	969 375,13
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	251 661,52	216 778,17
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	13 313 313,88	13 060 952,38
I.	Amortyzacja	75 857,77	70 623,73
II.	Zużycie materiałów i energii	6 583 961,24	6 567 383,46
III.	Usługi obce	559 834,36	707 662,58
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	1 301 613,90	1 254 680,92
	- podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	2 057 971,03	1 824 946,21
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	484 095,75	427 136,40
	- w tym emerytalne	362 929,37	326 354,88
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 249 979,83	2 208 519,08
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX.	Razem koszty rodzajowe	13 313 313,88	12 844 174,21
	- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	12 367 677,36	12 158 535,59
	- z działalności własnej	945 636,52	685 638,62
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży	66 517,24	-129 918,69
D.	Pozostałe przychody operacyjne	140 529,39	150 468,45
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		85 410,36
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	3 921,90	4 294,78
IV.	Inne przychody operacyjne	136 607,49	60 763,31
E.	Pozostałe koszty operacyjne	89 016,81	29 609,12
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		0,00
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	13 540,84	14 286,34
III.	Inne koszty operacyjne	75 475,97	15 322,78

F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	118 029,82	-9 059,36
G.	Przychody finansowe	33 025,26	46 857,68
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		756,82
	- od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki, w tym:	33 025,26	46 100,86
	- 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	151 055,08	37 798,32
J.	Podatek dochodowy	63 487,00	83 722,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a - B.IX.a)	31 612,51	11 489,10
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.IX.a - A.I.a)	242 300,40	425 144,30
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
M.	Zysk (strata) netto	298 255,97	367 731,52

Mrągowo, 11-03-2021

GLÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Agata Abramczyk

ZASTĘPCA PREZESA
ds. TECHNICZNYCH
Ryszard Brakonieccki

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
"PERSPEKTYWA"

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Piwowarczyk

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

(załącznik do bilansu oraz rachunku zysków i strat)

Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa”

Za okres 01.01.2020 ÷ 31.12.2020r

I. Zmiany majątku trwałego.

1 Środki trwałe - wartość początkowa

lp	wyszczególnienie	Stan na początek roku	przychody	rozchody	Stan na koniec roku
1	Grunty własne	176 779,39	0,00	741,63	176 037,76
2	Wieczyste użytk. gruntów	1 343 951,82	0,00	0,00	1 343 951,82
3	Budynki i budowle	50 588 692,84	0,00	238 243,61	50 350 449,23
4	W tym: mieszkalne	45 980 150,60	0,00	238 243,61	45 741 906,99
5	Maszyny i urządzenia	79 187,15	0,00	0,00	79 187,15
6	Środki transportu	290 957,34	150 934,80	0,00	441 892,14
7	Pozostałe środki trwałe	43 951,94	0,00	0,00	43 951,94
	Razem środki trwałe	52 523 520,48	150 934,80	238 985,24	52 435 470,04

2. Umożnienie – 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	25 560 301,79	805 269,70	119 169,74	26 246 401,75	24 104 047,48
	W tym mieszkalne	22 079 819,04	690 651,43	119 169,74	22 651 300,73	23 090 606,26
2	Maszyny i urządzenia	58 149,82	5 481,15	0,00	63 630,97	15 556,18
3	Środki transportu	275 475,25	20 990,86	0,00	296 466,11	145 426,03
4	Pozostałe środki trwałe	43 216,89	735,05	0,00	43 951,94	0,00
5	Wieczyste użytkowanie gruntów	1 052 471,19	67 197,59	0,00	1 119 668,78	224 283,04
6	Grunty własne	0,00			0,00	176 037,76
		26 989 614,94	899 674,35	119 169,74	27 770 119,55	24 665 350,49

3. Wykaz gruntów w wieczystym użytkowaniu

Lp	Położenie	Wartość księgowa	Kwota opłaty rocznej
1	ul. Królewiecka 43	0,00	0,00
2	os. Mazurskie 37;38	0,00	0,00
3	ul. Mrongowiusza 12	29 474,00	170,00
4	ul. Mrongowiusza 15	7 923,96	113,16
5	ul. Mrongowiusza 49A	3 164,00	44,32
6	os. Grunwaldzka 1	15 172,86	324,76
7	os. Mazurskie -garaże	185 464,80	2 301,76
8	ul. Młynowa (plac przy 5B)	4 756,78	85,00
9	os. Parkowe 16	194 512,00	8 231,00
10	os. Mazurskie 13-14	35 368,00	447,00
11	os. Mrongowiusza 49 A (n.z)	39 770,00	319,00
12	os. Brzozowe 2A	18 162,00	106,00
13	os. Brzozowe 10	169 946,00	1 208,90
14	os. Brzozowe 10	131 120,00	5 484,60
15	ul. Sienkiewicza	8 882,00	83,00
16	ul. Grunwaldzka	9 563,85	0,00
17	os. Grunwaldzkie 1A	211 467,00	13 024,00
18	ul. Dziękczynna	53 298,00	457,00
19	os. Grunwaldzkie 6A	30 716,00	1 837,00
20	os. Grunwaldzkie - boisko	163 000,00	1 526,00
21	os. Grunwaldzkie 14A	10 162,16	98,00
22	os. Grunwaldzkie 15	13 000,00	111,00
23	os. Mazurskie 18A	9 028,41	60,00
Razem		1 343 951,82	36 031,50

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 Umożnienie wartości niematerialnych i prawnych

lp	rodzaj	Stan na początek roku	zwiększenia	zmniejszenia	Stan na koniec roku	Wartość netto na koniec roku
1	Programy komputerowe	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.

9 Informacja o funduszach

– fundusz udziałowy	138 989,35
– fundusz zasobowy	2 392 032,43
– fundusz zasobów mieszkaniowych	191 619,31
– fundusz wkładów mieszkaniowych	510 357,64
– fundusz wkładów budowlanych	33 903 691,95
– przeszacowanie wkładów mieszkaniowych i budowlanych	-11 235 390,64
– zysk netto	298 255,97

Razem fundusze**26 199 556,01****9.a.** Objasnienia dotyczace zwiekszen i zmniejszen funduszy.

lp	wyszczególnienie	Fundusz podstawowy			Fundusz zapasowy	
		udziałowy	wkładów mieszkaniowych	wkładów budowlanych	zasobowy	zasobów mieszkaniowych
1	stan na początek roku obrotowego	138 989,35	207 683,92	23 808 739,84	2 484 678,53	204 251,28
a)	zwiekszenie	0,00	2 263,49	109 523,99	76 446,97	7 382,26
	umorzenie wyodrębnionych lokali	0,00	2 263,49	109 523,99		7 382,26
	amortyzacja				75 857,77	
	nadwyżka bilansowa za poprzedni rok				0,00	
	grunty własne - po przekształceniu z wieczystego użytkowania				0,00	

	spłata zobowiązań z tytułu zakupu własności gruntów				589,20	
b)	zmniejszenie	0,00	10 173,87	939 378,42	169 093,07	20 014,23
		0,00				
	umorzenie w roku	0,00	5 799,77	718 775,46		6 006,05
	wyodrębnienie lokali w 2020r	0,00	4 374,10	220 602,96		14 008,18
	umorzenie wieczystego użytkowania gruntów				67 197,59	
	umorzenie lokai i innych środków trwałych				101 895,48	
2	stan na koniec roku	138 989,35	199 773,54	22 978 885,41	2 392 032,43	191 619,31

Zarząd Spółdzielni proponuje następujący podział zysku w wysokości 298 255,97zł:

- 1 210 687,89zł – przeznaczyć na dofinansowanie działalności GZM za 2020r (nadwyżka kosztów nad przychodami z opłat na nieruchomościach), w tym kwota 77 016,76 zł, jako pożytki z nieruchomości zgodnie z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 2 20 000,00zł - przeznaczyć na dofinansowanie działalności GZM w 2021 roku
- 3 67 568,08zł - 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	102 174,48	13 540,84	3 921,90	111 793,42

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	1 142 328,23	bieżące	0,00	0,00
2	z tyt. Rozliczeń c.o.	608 184,17			
3	z tyt. opłat za lokale	653 339,12			
4	Z tyt. podatków	40 906,00			
5	Składki ZUS	72 551,22			
6	Opłata za wywóz odpadów	70 047,00			
7	Pozostałe	195 083,12			
	Razem	2 782 438,86		0,00	0,00

14 Zabezpieczenia na majątku Spółdzielni:

nie występują

15 Rozliczenia międzyokresowe czynne obejmują:

lp	wyszczególnienie	Stan na:	
		31.12.2020	01.01.2020
	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 638 183,02	4 669 930,14
1	Długoterminowe RMO	116 030,47	180 852,76

	montaż radiowego systemu odczytów wodomierzy i podzielników ciepła	116 030,47	180 852,76
2	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 522 152,55	4 489 077,38
	opłacone z góry (za następny rok) przenieśmy czasopism i innych publikacji	6 017,33	7 380,66
	podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie	4 657,38	5 443,55
	fundusz remontowy - nieruchomości z niedoborem	4 027 593,27	3 836 292,12
	montaż radiowego systemu odczytów wodomierzy i podzielników ciepła	64 804,29	167 822,33
	rozliczenie GZM nadwyżka kosztów nad przychodami	419 080,28	472 138,72
3	Bierne rozliczenia międzyokresowe	208 392,39	118 483,52
	nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	208 392,39	118 483,52
	inne	0,00	0,00

16 zobowiązania warunkowe - nie wystąpiły

17 Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w: art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 2187, 2243, 2354), na 31.12.2020r wyniosły 0,- zł

W Spółdzielni na 31.12.2020 r. nie wystąpiły środki pieniężne na rachunkach VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych

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	13 128 169,60	13 128 169,60	
3	Materiały	0,00	0,00	
	razem	13 128 169,60	13 128 169,60	

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:

Zysk brutto	151 055,08
Przychody zwolnione z opodatkowania (różnice trwałe), w tym:	14 519,50
Odszkodowania za straty w środkach trwałych	14 519,50
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	7 071,90
Odpis aktualizujący wartość należności - rozwiązanie	3 921,90
	0,00
dofinansowane PFRON (wpływy w 2021r)	3 150,00
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych w latach ubiegłych, w tym:	4 800,00
umorzenie kredytu - ustawa z dn. 30.11.1995r.	0,00
dofinansowanie PFRON za 2019r	4 800,00
Razem korekta przychodów	-9 719,50
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (różnice trwałe) w tym:	41 100,11
Przekazane darowizny (maseczki)	18 718,15
Amortyzacja niestanowiąca k.u.p.	745,50
Odsetki za zwłokę od zobowiązań budżetowych	
Odsetki naliczone niezapłacone w 2020r.	

Odpis aktualizujący wartość należności	
ZFŚS opłacony w 2021r	0,00
Wierzytelności odpisane, zaokr. niestanowiące k.u.p.	39,39
Ubezpieczenia niestanowiące k.u.p.	523,00
Pozostałe wydatki	1 039,00
Nie podlegający odliczeniu podatek VAT	
Składka do KRS	190,00
koszty dotyczące samochodów osobowych	5 325,57
koszty usuwania szkód finansowane z odszkodowania	14 519,50
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym	10 583,56
Odpis aktualizujący wartość należności	10 583,56
Inne zmiany podstawy opodatkowania	148 194,11
zaliczki na c.o. do rozliczenia w roku 2020 (konto 205)	590 882,37
podatkowa korekta kosztów ogólnych	12 025,18
wynik na działalności GZM	-454 713,44
Podstawa opodatkowania	334 141,46
Podatek dochodowy	63 487,00

- 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	150 934,80	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	150 934,80	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 2020r	W tym		Przeciętna liczba zatrudnionych w roku 2019
			kobiety	mężczyźni	
	Ogółem zatrudnienie	45,9	33,0	12,9	45,3
	W tym :				

1	Na stanowiskach nierobotniczych	16,0	11	5	16
2	Na stanowiskach robotniczych	29,9	22	7,9	29,3

- 2 Spółdzielnia nie zawierała transakcji z Członkami Zarządu i Organów Nadzorczych, oraz z ich krewnymi lub współnikami.
- 3 Wynagrodzenie Zarządu wyniosło 303 293,73 zł,
- 4 Wynagrodzenie Rady Nadzorczej wyniosło 47 034,- zł
- 5 Pożyczki udzielone Zarządowi i Radzie Nadzorczej - pożyczek nie udzielano
- 6 Wynagrodzenie Biegłego Rewidenta za badanie sprawozdania finansowego - nie dotyczy

V. Objaśnienie niektórych szczególnych zdarzeń.

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

W roku 2020 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 finansowym.

Nie wystąpiły istotne zdarzenia po dniu bilansowym, które nie zostały uwzględnione w sprawozdaniu za rok obrotowy.

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. Objaśnienia 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 (nazywa, 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 1.01.2020	pożytki Uchw. 4/2020 Walnego Zgromadzenia	wynik 2020	stan na 31.12.2020
1	Młynowa 3	-4 582,50	4 112,21	-3 317,91	-3 788,20
2	Młynowa 5b,5c,5d	-14 762,57	9 495,52	-8 673,28	-13 940,33
3	Mrongowiusza 15	-10 744,34	2 630,96	-3 053,66	-11 167,04
4	Mrongowiusza 15 (garaże)	-1 613,81	0,00	223,82	-1 389,99
5	Mrongowiusza 49a	-11 153,63	2 551,77	-12 126,31	-20 728,17
6	Mrongowiusza 49A (garaże)	73,85	0,00	73,95	147,80
7	Mrongowiusza 50	-565,36	3 458,03	-3 080,10	-187,43
8	os.Parkowe 6	-4 277,69	1 943,05	-8 626,94	-10 961,58
9	os.Parkowe 12,13	50 311,93	23 432,27	-4 389,97	69 354,23
10	os.Parkowe 10,11	-80 705,75	16 274,48	-12 260,30	-76 691,57
11	os.Parkowe 15	-4 959,03	6 784,44	-5 971,56	-4 146,15
12	Królewiecka 43	-8 508,97	-162,72	-2 057,27	-10 728,96
13	Mrongowiusza 12	-15 082,70	4 592,35	-14 181,45	-24 671,80
14	Mrongowiusza 12 (garaże)	-324,51		65,37	-259,14
15	Ratuszowa 10	-11 417,31	1 238,56	-4 978,30	-15 157,05
16	os.Brzozowe 1,2,4	-36 562,28	15 646,48	-576,83	-21 492,63
17	os.Brzozowe 5÷9	-28 830,91	28 903,34	-15 053,77	-14 981,34
18	Szkolna 1	8 826,32	4 631,05	-2 546,22	10 911,15
19	Sienkiewicza 12	-14 947,25	6 139,76	1 326,52	-7 480,97
20	Sienkiewicza 14 i 26	-5 537,55	4 735,55	-763,74	-1 565,74
21	Sienkiewicza 22,28÷32	-33 492,15	10 701,49	-12 426,17	-35 216,83
22	os.Grunw. 1, 2A÷10	-49 107,15	61 946,95	-45 769,17	-32 929,37
23	os.Grunwaldzkie 1 (garaże)	661,44		520,59	1 182,03
24	os.Grunwaldzkie 11-17	-6 008,60	27 686,69	-17 553,68	4 124,41
25	Krótką 6	-4 130,72	4 130,72	0,00	0,00
26	os.Mazurskie 1÷8,10,11	-27 716,53	32 888,15	-28 238,62	-23 067,00
27	os.Mazurskie 18÷22	2 083,39	16 620,15	-31 351,14	-12 647,60
28	os.Mazurskie 23÷28	16 882,32	18 884,27	19 063,95	54 830,54
29	os.Mazurskie 32	2 921,88	6 048,78	5 712,04	14 682,70
30	os.Mazurskie 37,38	30 113,19	9 288,15	1 883,08	41 284,42
31	Piecki os.Lawendowe	-80 688,23	19 232,20	-5 025,19	-66 481,22
32	os. Parkowe, Mazurskie (ga	2 682,82	2 522,72	1 916,98	7 122,52
33	ul.Dziekczynna (garaże bla	3 926,38	0,00	826,21	4 752,59
34	ul.Żołnierska	-16 419,18	7 297,83	-278,82	-9 400,17
	Razem	-353 655,20	353 655,20	-210 687,89	-210 687,89

w tym nieruchomości z nadwyżką kosztów nad przychodami 472 138,72 242 300,40 419 080,28

w tym nieruchomości z nadwyżką przychodów nad kosztami 118 483,52 31 612,51 208 392,39

2. Stan funduszu remontowego

	nieruchomość	stan na 1.01.2020	wydatki	wpływy	stan na 31.12.2020
1	ul. Młynowa 3	18 892,36	39 835,20	20 549,52	-393,32
2	ul. Młynowa 5B, 5C, 5D	-103 350,78	31 261,05	58 669,92	-75 941,91
3	ul. Mrongowiusza 15	-36 496,58	1 332,92	11 217,48	-26 612,02
4	ul. Mrongowiusza 49A	64 144,42	11 725,17	16 642,32	69 061,57
5	ul. Mrongowiusza 50	-188 026,85	797,12	14 648,40	-174 175,57
6	oś. Parkowe 6	-43 972,06	445,75	11 539,20	-32 878,61
7	oś. Parkowe 12, 13	-205 045,49	407 475,14	113 187,60	-499 333,03
8	oś. Parkowe 10, 11	-115 619,54	367 445,42	94 929,00	-388 135,96
9	oś. Parkowe 16	101 207,71	0,00	9 796,08	111 003,79
10	oś. Parkowe 15	-111 236,84	1 515,69	40 030,20	-72 722,33
11	ul. Królewiecka 43	53 226,20	1 264,00	19 383,24	71 345,44
12	ul. Mrongowiusza 12	27 438,41	2 116,24	27 539,28	52 861,45

13	ul. Mrongowiusza 12 garaże	-1 408,90	0,00	1 346,40	-62,50
14	ul. Ratuszowa 10	-13 596,33	11 992,34	8 457,48	-17 131,19
15	oś. Brzozowe 1, 2, 4	-417 055,70	83 955,01	94 124,28	-406 886,43
16	oś. Brzozowe 5-9	-764 457,96	16 247,78	156 358,80	-624 346,94
17	oś. Brzozowe 10	239 311,90	0,00	33 477,48	272 789,38
18	ul. Szkolna 1	-149 761,58	3 195,88	27 142,08	-125 815,38
19	ul. Sienkiewicza 12	26 661,28	4 395,28	38 580,96	60 846,96
20	ul. Sienkiewicza 14, 26	-17 794,07	9 326,22	29 646,60	2 526,31
21	ul. Sienkiewicza 22, 28-32	44 278,39	46 931,09	58 511,52	55 858,82
22	oś. Grunwaldzkie 1, 2A-10	393 267,40	83 585,71	329 684,76	639 366,45
23	oś. Grunwaldzkie 11-17	362 653,86	27 175,55	145 406,28	480 884,59
24	ul. Grunwaldzka 1	335 845,82	0,00	34 686,00	370 531,82
25	ul. Krótka 6	2 757,43	0,00	-2 757,43	0,00
26	oś. Mazurskie 1-11	-777 926,22	103 045,00	191 599,44	-689 371,78
27	oś. Mazurskie 13, 14	50 068,15	5 197,63	8 494,92	53 365,44
28	oś. Mazurskie 18-22	-99 564,10	102 797,67	106 728,00	-95 633,77
29	oś. Mazurskie 18A	40 966,00	0,00	0,00	40 966,00
30	oś. Mazurskie 23-28	-8 983,08	225 596,60	121 515,72	-113 063,96
31	oś. Mazurskie 32	252 909,00	5 113,83	43 603,32	291 398,49
32	oś. Mazurskie 37, 38	468 697,98	53 792,48	74 748,00	489 653,50
33	Piecki oś. Lawendowe	-775 709,17	29 374,91	127 569,12	-677 514,96
34	ul. Dziękczynna garaże	-1 550,67	18 662,54	12 639,60	-7 573,61
35	ul. Żołnierska 4	478 009,70	255 579,75	62 921,04	285 350,99
36	os. Mazurskie - garaże	-4 736,20	14 528,51	20 641,26	1 376,55
37	Mienie wspólne nieruchomości	893 453,25	2 366,37	16 833,75	907 920,63
	Razem	17 497,14	1 968 073,85	2 180 091,62	229 514,91

w tym nieruchomości z nadwyżką funduszu remontowego 3 853 789,26 4 257 108,18

w tym nieruchomości z niedoborem funduszu remontowego 3 836 292,12 4 027 593,27

- 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, 11-03-2021

GŁÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Agata Abramczyk

ZASTĘPCA PREZESA
ds. TECHNICZNYCH
Ryszard Brakonieccki

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
"PERSPEKTYWA"

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Piwowarczyk

SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie
z działalności w 2020 roku.

Rada Nadzorcza, w okresie od 01-01-2020 do 31-12-2020 pracowała w składzie :

1. Henryk Nikonor – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Beata Mularczyk – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
3. Bożena Dworzak – Sekretarz rady Nadzorczej,
4. Andrzej Zając – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej,
5. Ludwika Wieliczko – Sekretarz Komisji Rewizyjnej,
6. Mieczysław Rybicki – Członek Komisji Rewizyjnej,
7. Jacek Gajda – Członek Rady Nadzorczej,
8. Mirosław Kaliszuk – Członek Rady Nadzorczej,
9. Marek Karwowski – Członek Rady Nadzorczej,
10. Henryk Skorupski – Członek Rady Nadzorczej,
11. Marek Szmigiel – członek Rady Nadzorczej.

Skład Prezydium Rady Nadzorczej:

1. Henryk Nikonor – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Beata Mularczyk – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Bożena Dworzak – Sekretarz Rady Nadzorczej,
4. Andrzej Zając – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej.

Skład Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej:

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

W okresie od 01-01-2020 do 31-12-2020 Rada Nadzorcza wykonywała zadania, wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni oraz na podstawie planu pracy Rady Nadzorczej, przyjętego w dniu 20-01-2020 roku.

W związku z zagrożeniem epidemicznym, 5 posiedzeń Rady odbyło się w formie korespondencyjnej, bez osobistego kontaktu członków Rady. Potwierdzeniem udziału w posiedzeniu były podpisane karty do głosowania, dostarczone do biura Spółdzielni osobiście, bądź w formie korespondencyjnej, (głównie elektronicznej).

Łącznie w 2020 roku Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń, których tematyka obejmowała m.in.:

- przyjęcie planów gospodarczo – finansowych na 2020,
- omówienie protokołów Komisji Rewizyjnej,
- zapoznanie ze sprawozdaniem finansowym za 2019 rok,
- ustalenie terminu i porządku Walnego Zgromadzenia,
- analizę spraw poruszanych przez członków Spółdzielni podczas Walnego Zgromadzenia,
- kwartalne oceny sytuacji finansowo- gospodarczej Spółdzielni,
- okresowe oceny działalności Zarządu Spółdzielni, w tym w sprawach związanych z przeciwdziałaniem zakażeniom koronawirusem i wdrożonym stanem epidemicznym w kraju,
- omówienie założeń do planów gospodarczo- finansowych na 2021 rok.

W 2020 roku Rada Nadzorcza podjęła 8 uchwał:

- w sprawie przyjęcia planów remontów i konserwacji w 2020 roku,

- w sprawie zmiany użytkowania wieczystego działki gruntu nr ew.10/8, obręb 5 w Mrągowie, w prawo własności,
- w sprawie zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- w sprawie planów gospodarczo-finansowych na 2021 rok,
- w sprawie ustalenia stawek eksploatacyjnych obowiązujących w 2021 roku,
- w sprawie uchwalenia stawki odpisu na fundusz remontowy w 2021 roku,
- w sprawie uchwalenia klucza podziału kosztów zarządu ogólnego w 2021 roku,
- w sprawie uchwalenia klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2021 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 2020 roku, Komisja Rewizyjna odbyła trzy posiedzenia w trakcie, których przeprowadziła czynności kontrolne, oraz rekomendacyjne dla Rady dotyczące:

- projektu planów remontów i konserwacji w 2020 roku.
- analizy funduszu płac po trzech kwartałach 2020 roku, pod kątem skutków wzrostu płacy minimalnej od 01-01-2021.
- wniosku o opinię członków Rady w sprawie wyboru dotychczasowego Zastępcy na funkcję Prezesa Spółdzielni, bez organizowania konkursu, m.in. ze względu na sytuację epidemiczną w kraju.

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

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa”, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni i sprawozdaniem finansowym za 2020 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 Sp-ni

Bożena Dworczak

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej Sp-ni

Henryk Nikonor