

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 2021 roku**

Mrągowo 2022

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	- 9
Rozdział IX	Sprawy organizacyjne i pracownicze	- 9
Rozdział X	Podsumowanie	- 11

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 2021.

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 styczniu 2021 roku pracował w składzie:

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

W związku z przejściem na emeryturę p Ryszarda Niksy, Rada Nadzorcza w dniu 25-01-2021 dokonała zmian w składzie Zarządu, który od 01-02-2021 do 31-12-2021 pracował w składzie:

4. Jerzy Piwowarczyk – Prezes Zarządu,
5. Ryszard Brakoniecki – Zastępca Prezesa do spraw technicznych,
6. 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 31-12-2021 Spółdzielnia liczyła **3.367** członków.

W 2021 roku zostało zawartych 14 umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych oraz umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z własnością budynku os. Brzozowe 10 w Mrągowie.

Według stanu z dnia 31-12-2021 roku w zasobach Spółdzielni zamieszkiwało 4.940 osób, struktura lokali mieszkalnych przedstawiała się następująco:

Ogółem, lokali mieszkalnych - 2.801, w tym:

- z lokatorskim prawem do lokalu – 25,
- ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu – 1.477,
- z prawem odrębnej własności lokalu – 1.297, w tym:
 - z członkostwem w Spółdzielni – 1.112,
 - bez członkostwa w Spółdzielni – 185,
- użytkowanych na podstawie umowy najmu – 2.

W dniu 31-12-2021 roku Spółdzielnia zarządzała zasobami, według poniższego zestawienia:



		<i>Liczba budynków</i>	<i>Liczba lokali</i>	<i>Powierzchnia użytkowa (m²)</i>
1	Lokale mieszkalne	80	2 801	137 023,4
	w tym, Osiedle Lawendowe w Pieckach	5	152	8 418,4
2	Lokale użytkowe i pomieszczenia techniczne	-	48	7 972,1
3	Garaże	-	462	7 237,2
	Razem	-	3 311	152 232,7

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 31-12-2021, z 38 lokali użytkowych, przeznaczonych do wynajęcia, wszystkie były wynajęte.

Rozdział III

Gospodarka remontowa, oraz eksploatacja i utrzymanie nieruchomości

W 2021 roku nakłady na remonty, konserwację obiektów, wymianę wodomierzy lokalowych i utrzymanie terenów wyniosły: **2.786.162,99 zł**, przy czym:

- remonty: **2.041.565,34 zł**, w tym roczna rata za wodomierze lokalowe: **8.206,80 zł**,
- remonty lokali w najmie: **19.664,54 zł**,
- prace konserwacyjne i utrzymanie terenów: **724.933,11 zł**;

Przyjęty na 2021 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 i drzwiowa – koszt **36.160,67 zł**, w tym:

- wymiana 10 szt. okienek w wiatrołapach w 3 budynkach: os. Lawendowe 6, 7, 15 w Pieckach. Koszt całkowity robót wyniósł **5.223,10 zł**,
- wymiana 10 szt. drzwi wewnętrznych wiatrołapów w 3 budynkach: os. Lawendowe 6, 7, 15 w Pieckach. Koszt robót **25.200,00 zł**.
- dofinansowanie wymiany stolarki okiennej, na zasadach regulaminu wymiany stolarki okiennej, wymieniono 28 szt. okien; koszt robót **5.737,57 zł**.

Dokonano również wymiany 5 szt. okien w mieszkaniu ul. Młynowa 5C/6 – bez dopłaty Spółdzielni.

Łącznie, od wprowadzenia regulaminu, tj. od 2000 roku, wymieniono 8.457 szt. okien o wartości około 7,047 mln zł.

b) instalacje elektryczne – koszt: **372.324,00 zł**:

- 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 5 budynkach mieszkalnych: os. Grunwaldzkie 8, 15; ul. Sienkiewicza 32; os. Mazurskie 4, 5,

- c) odnowienie klatek schodowych i piwnic - koszt: **308.916,87 zł**:
- dokończenie rozpoczętych w 2020 roku robót malarskich, wymiany okładzin poręczowych w budynkach: os. Parkowe 10, 13. Koszt robót: **120.214,40 zł**,
 - remont klatek schodowych i piwnic, roboty malarskie, wymiany okładzin poręczowych w 3 budynkach: os. Mazurskie 5, os. Grunwaldzkie 15; Sienkiewicza 32. Koszt: **151.052,47 zł**,
- d) częściowy remont klatek schodowych i piwnic, roboty malarskie w budynkach: os. Mazurskie 4 i os. Grunwaldzkie 8. Koszt robót **37.650,00 zł**. Wykonane roboty stanowiły 25% całego zakresu. Zakończenie robót zaplanowano na 2022 rok.
- e) remonty elewacji, remont balkonów i loggii, docieplenie przegród budowlanych – koszt: **933.104,64 zł**, w tym:
- remonty **157 szt.** loggii i balkonów, wraz z robotami towarzyszącymi (naprawy tynków, uszczelnienia, malowanie elewacji). Koszt robót **779.476,99 zł**,
 - docieplenie stropów piwnicznych w 5 budynkach: os. Mazurskie 4 i 5; os. Grunwaldzkie 8 i 15; ul. Sienkiewicza 32. Powierzchnia ocieplona 1.389,40 m²; koszt robót **144.034,40 zł**,
 - mycie elewacji. Koszt robót **9.593,25 zł**. Wykonano jedynie część zaplanowanych na 2021 rok robót, tj. wykonano mycie ścian szczytowych w budynkach os. Grunwaldzkie 3, 4, 5, 6; powierzchnia umyta 986,94 m². Z uwagi na niekorzystne warunki atmosferyczne, na wniosek wykonawcy część robót przeniesiono na 2022 rok. Uwzględnienie wniosku wykonawcy zostało uwarunkowane jego zgodą, że roboty niewykonane w 2021 roku oraz zaplanowane na 2022 rok zostaną wykonane na warunkach cenowych umowy z 2021 roku, w tej sprawie został sporządzony Aneks do umowy.
- f) roboty dachowe:
- przebudowa kominów wentylacyjnych, montaż nasad kominowych, według potrzeb, koszt wykonanych robót: **28.471,39 zł**,
- g) elementów w terenie – koszt: **161.733,77 zł**, w tym m.in.:
- wyrównanie i utwardzenie nawierzchni oraz wykonanie chodnika przy szczycie budynku ul. Sienkiewicza 32; koszt robót: **45.645,39 zł**,
 - przebudowa nawierzchni oraz wykonanie nowej altany śmietnikowej przy budynkach: os. Grunwaldzkie 7 i 8; koszt robót: **23.246,09 zł**,
 - remont częściowy nawierzchni asfaltowej w zespole garaży murowanych os. Mazurskie/ul. Rynkowa, oraz dróg osiedlowych, placów i parkingów,
 - remont schodów wejściowych do budynków mieszkalnych: os. Mazurskie 18, 23; koszt robót 16.650,00 zł; z uwagi na niekorzystne warunki atmosferyczne, roboty zostały odebrane częściowo. Wykonawca wykonana roboty wykończeniowe wiosną 2022 roku, łącznie z pozostałymi niewykonanymi robotami objętymi umową nr 11/2021 z 27.08.2021
 - urządzeń rekreacyjnych i placów zabaw.

2. Prace konserwacyjne i utrzymanie terenów:

- a) przeglądy oraz roboty konserwacyjne – **188.223,23 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 – **244.605,42 zł**, w tym:
- prace pielęgnacyjne zieleni: koszenie trawników, cięcia drzew i krzewów, renowacja trawników, nasadzenia drzew i krzewów, nawożenie, opryski przeciw szkodnikom,
 - naprawy chodników, dojść, parkingów, schodów terenowych,
 - naprawa i konserwacja urządzeń zabawowych i rekreacyjnych,



c) prace konserwacyjne z przeglądów i zgłoszeń lokatorów – **292.104,46 zł**.

3. Inne prace, wykonane przez grupę konserwatorów - 24.022,53 zł

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

Rozdział IV

Gospodarka nieruchomościami

W 2021 roku wskutek przeniesienia prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr ew. 5-10/8, wraz z własnością budynku os. Brzozowe 10 w Mrągowie nastąpiło zmniejszenie o 0,1743 ha powierzchni użytkowanych przez Spółdzielnię nieruchomości gruntowych. Łączna powierzchnia gruntów użytkowanych przez Spółdzielnię wynosi **27,6375 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 – 30 działek o pow. 3,4783 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. Dziękczynnej, zabudowanej częścią budynku gospodarczego, należącego do bazy Spółdzielni.

Rozdział V

Koszty działalności

- Strukturę kosztów przedstawia tablica nr 1:

Ip	Wyszczególnienie	Wykonanie 2020r		Plan 2021r	Wykonanie 2021r		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	8 359 389,89	54,65	8 890 818,60	8 988 322,53	58,76	1,07	1,01
1	Woda i kanalizacja	1 710 842,13	11,18	1 705 650,60	1 801 496,26	11,78	1,05	1,06
2	Wywóz śmieci	945 326,71	6,18	1 300 000,00	1 292 430,86	8,45	1,37	0,99
3	Podatek od nieruchomości	293 254,00	1,92	282 300,00	288 308,00	1,88	0,98	1,02
4	Wieczyste użytkowanie terenu	21 226,06	0,14	21 218,00	21 226,06	0,14	1,00	1,00
5	Inne	49 441,38	0,32	53 000,00	48 461,44	0,32	0,98	0,91
6	Koszty ogólne GZM	199 880,63	1,31	199 400,00	158 274,49	1,03	0,79	0,79
7	Narzut KZO	919 225,95	6,01	1 028 300,00	1 035 502,64	6,77	1,13	1,01
8	Utrzymanie czystości	1 065 766,09	6,97	1 169 850,00	1 197 553,37	7,83	1,12	1,02
9	Energia elektryczna	122 748,13	0,80	131 150,00	128 141,19	0,84	1,04	0,98
10	Ubezpieczenie	56 076,00	0,37	57 150,00	59 059,26	0,39	1,05	1,03
11	Konserwacje	448 312,30	2,93	389 800,00	480 327,69	3,14	1,07	1,23
12	Utrzymanie terenów	252 006,89	1,65	268 700,00	244 605,42	1,60	0,97	0,91
13	Fundusz remontowy	2 166 015,30	14,16	2 167 600,00	2 152 970,34	14,07	0,99	0,99
14	Remonty lokali użytkowych (najem)	46 927,84	0,31	50 000,00	19 664,54	0,13	0,42	0,39
15	Amortyzacja lokali w najmie	47 026,50	0,31	50 440,00	43 769,91	0,29	0,93	0,87
16	Utrzymanie nieruchomości wspóln	15 313,98	0,10	16 260,00	16 531,06	0,11	1,08	1,02
II.	Powierzchnia użytkowa w m²	153 099,70	1,00	153 099,7	152 232,7	0,98	0,98	0,98
III.	Centralne ogrzewanie	3 083 021,48	21,76	3 115 000,00	3 648 543,22	25,75	1,18	1,17
IV.	Podgrzanie wody	1 605 224,84	14,66	1 910 000,00	1 668 427,51	15,23	1,04	0,87
	Ogółem	13 047 636,21	91,06	13 915 818,60	14 305 293,26	99,74	1,10	1,03
V.	Udział kosztów co i cw w kosztach ogółem	35,93%		36,11%	37,17%			

- Koszty utrzymania zasobów Spółdzielni, w stosunku do kosztów w 2020 roku, były wyższe o 10%, przy czym w zakresie eksploatacji bieżącej wzrosły o 7 %, podgrzania wody o 4 %, a centralnego ogrzewania o 18 %.
- Wzrost kosztów eksploatacji bieżącej, w porównaniu do roku 2020, wynika z ogólnego wzrostu cen dostawców świadczeń na rzecz Spółdzielni, w tym o 8% za energię ciepłą, o 7% za wodę i kanalizację oraz o 40% za odbiór odpadów komunalnych. Istotnym elementem wpływającym na wzrost kosztów działalności niezależnych od Spółdzielni, było podwyższenie o 200 zł tj. o 7,7% minimalnego wynagrodzenia za pracę.
- W strukturze kosztów najwyższy udział mają koszty niezależne od Spółdzielni, w tym: energia ciepła – 37,2%; woda i kanalizacja - 13%; opłaty za wywóz śmieci - 9%; podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie terenów - 2%; energia elektryczna - 1%;
- Koszty zależne od Spółdzielni to: odpisy na remonty - 15%; utrzymanie czystości - 8%; bieżące konserwacje i utrzymanie terenów – 5,0%; pozostałe koszty – 9,8%.
- 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 zaliczane do GZM	Razem opłaty	Koszty GZM	Niedobór na GZM	Nadwyżka zaliczek na centralne ogrzewanie	Zysk bilansowy netto z pozostałej działalności
1	2	3	5	6	7	8	9
2019	12 110 387,39	197 839,69	12 308 227,08	12 158 535,59	413 655,20	563 346,69	367 731,52
2020	12 542 094,49	205 777,35	12 747 871,84	12 367 677,36	210 687,89	590 882,37	298 255,97
2021	13 534 891,99	205 143,08	13 740 035,07	13 628 191,87	227 770,24	339 613,44	276 239,19

Kwoty do rozliczenia w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi

2019 r.	149 691,49 zł
2020 r.	380 194,48 zł
2021 r.	111 843,20 zł

Spółdzielnia, w roku 2021 działalność GZM zamknęła nadwyżką wpływów z opłat, nad kosztami w wysokości 111 843,20 zł, przy czym:

- w zakresie centralnego ogrzewania – nadwyżką przychodów, nad kosztami w kwocie **339 613,44 zł.** – kwota ta zostanie rozliczona z mieszkańcami w 2022 roku,
- w zakresie utrzymania nieruchomości zamieszkałych – nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie **227 770,24 zł.**

Z pozostałej działalności Spółdzielnia osiągnęła zysk bilansowy netto w wysokości **276 239,19 zł**, który może być przeznaczony na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zebranie Członków Spółdzielni.

W 2021r. Spółdzielnia zapłaciła podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **78 482,00 zł.**

Zaległości czynszowe, w dniu 31-12-2021 wynosiły 475 888,25 zł, w tym:

- za lokale mieszkalne: 348 027,80 zł, wskaźnik zaległości czynszowych wyniósł 0,30 ; podczas, gdy na koniec roku 2020 wynosił 0,28 miesięcznego wymiaru opłat, zwiększenie zaległości o 32 609,45 zł,

- za lokale użytkowe: 127 806,45 zł, wskaźnik zaległości wyniósł 1,32; podczas, gdy na koniec 2020 roku, wynosił 1,57 miesięcznego wymiaru opłat. Zmniejszenie zaległości o 18 395,19 zł, Przy czym, kwota 23 132,84 zł, dotyczy należności, których termin zapłaty przypada w styczniu 2022 roku.

Z tytułu nieterminowego regulowania opłat, wyegzekwowane zostały odsetki w wysokości 13 174,49 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 2021 wskazuje na osiągnięcie wyniku finansowego wynoszącego netto 276,2 tys. zł, przy czym wypracowany zysk stanowi:

- 0,86 % sumy aktywów ogółem,
- 1,89 % przychodów ogółem,
- 1,10 % zaangażowania kapitału własnego.

W stosunku do roku 2020, 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 29,1 tys. zł.

Pozostałe przychody operacyjne były niższe o 89,4 tys. zł, natomiast pozostałe koszty operacyjne o 55,6 tys. zł.

Działalność finansowa przyniosła zysk, w wysokości 13,6 tys. zł. Był on niższy o 19,4 tys. zł, w stosunku do roku poprzedniego.

Podstawowe wskaźniki:

	<i>Wskaźniki płynności finansowej</i>	<i>Wskaźnik bezpieczny</i>	<i>Miernik</i>	<i>2021</i>	<i>2020</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	1,26	1,25	+0,01
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	1,63	1,55	+0,08
3	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia (inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania krótkoterminowe – zobowiązania krótkoterminowe powyżej 12 m-cy)	0,1 - 0,2	krotność	1,46	1,37	+0,09

	<i>Wskaźniki rotacji</i>	<i>Wskaźnik bezpieczny</i>	<i>Miernik</i>	<i>2021</i>	<i>2020</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	1	0	+1
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	11	0

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	56	72	-16
---	--	----------------------------	----------	----	----	-----

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 2021 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.

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

W 2021 roku odbyło się 48 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 dystrybucji wśród wszystkich mieszkańców, maseczek ochronnych dostarczonych przez Urząd Miejski, 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 29 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 2021 roku, organizowania przetargów na prace remontowe, oraz oceny przebiegu prac remontowych wykonywanych w zasobach Spółdzielni,
- przyjęcia rocznych sprawozdań Zarządu z działalności Spółdzielni w 2020 roku,
- przygotowania i przeprowadzenia w dniach 08 i 09-06-2021 głosowania na piśmie uchwał Walnego Zgromadzenia.
- 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 136 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 11 przetargów nieograniczonych, oraz 3 procedury wyboru ofert na roboty ogólnobudowlane lub dostawy materiałów i usług.

Na stronie internetowej Spółdzielni: www.perspektywa.mragowo.net publikowane były informacje dotyczące, m.in.: organizacji pracy Spółdzielni w warunkach stanu epidemii, obrad Walnego Zgromadzenia, uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą, planu remontów w 2021 roku, a także komunikaty i ogłoszenia o organizowanych przetargach.

Zarząd wykonał 16 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 Zbiórki Odpadów Komunalnych.

Członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej.

2. Zatrudnienie:

Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 5/2020 z dnia 14-12-2020 zatwierdzona została struktura organizacyjna Spółdzielni na rok 2021, przewidująca zatrudnienie w liczbie 46 etatów.

W związku ze zmianami w składzie Zarządu, Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 7/2021 z dnia 22-02-2021, zatwierdzającą zmianę struktury organizacyjnej, zmniejszając liczbę etatów do 45.

Przeciętne zatrudnienie w 2021 roku, wyniosło 45 etatów.

Zatrudnienie w poszczególnych grupach przedstawiało się następująco:

- gospodarze budynków - 21
- konserwatorzy - 8
- stanowiska nierobotnicze - 16

Przeciętne zatrudnienie, w stosunku do roku 2020, zmniejszyło się o 1 etat w grupie pracowników umysłowych.

Przeciętne wynagrodzenie w 2021 roku wynosiło 3 834,11 zł i w stosunku do roku poprzedniego, wzrosło o 7 %. Wzrost wynagrodzeń był skutkiem ustawowego podwyższenia o 200 zł minimalnego wynagrodzenia za pracę.

Przeciętne wynagrodzenie w poszczególnych grupach pracowniczych wyniosło:

- gospodarze budynków - 2 983,67 zł
- konserwatorzy - 4 028,16 zł
- stanowiska nierobotnicze - 4 892,67 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, szczególnie 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 2021 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 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.

GLÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu

Agata Abramczyk

ZASTĘPCA PREZESA
ds. TECHNICZNYCH

Ryszard Brakowiecki

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Pińfowarczyk

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Za rok 2021

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 1.01.2021 do 31.12.2021.

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 2021r 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) 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 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 18.01.2022r. 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 2021r.

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 18.03.2022r

Główny Księgowy

Zarząd

GLÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Agata Abramczyk

ZASTĘPCA PREZESA
ds. TECHNICZNYCH
Ryszard Brakoniecki

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Hwoszarczyk

Sprawozdanie finansowe za rok 2021

BILANS - AKTYWA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021r.	Stan na 01.01.2021r.
A.	Aktywa trwałe	23 663 772,99	24 802 745,65
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	23 590 788,76	24 669 045,88
1.	Środki trwałe	23 587 093,37	24 665 350,49
	a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	318 917,17	400 320,80
	b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	23 094 464,77	24 104 047,48
	c) urządzenia techniczne i maszyny	63 025,91	15 556,18
	d) środki transportu	110 685,52	145 426,03
	e) inne środki trwałe	0,00	0,00
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	55 314,93	116 030,47
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	55 314,93	116 030,47

B.	Aktywa obrotowe	8 572 062,59	8 662 756,13
I.	Zapasy	30 287,53	18 280,10
1.	Materiały	30 287,53	18 280,10
2.	Półprodukty i produkty w toku		
3.	Produkty gotowe		
4.	Towary		
5.	Zaliczki na dostawy		
II.	Należności krótkoterminowe	439 722,71	457 190,23
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	439 722,71	457 190,23
	a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	406 916,00	393 767,66
	- do 12 miesięcy	406 916,00	393 767,66
	- w tym należności z tytułu opłat za lokale	380 216,83	367 182,37
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	3 150,00	3 150,00
	c) inne	29 656,71	60 272,57
	d) dochodzone na drodze sądowej		
III.	Inwestycje krótkoterminowe	3 787 053,05	3 665 133,25
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	3 787 053,05	3 665 133,25
	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	3 787 053,05	3 665 133,25
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	115 683,24	36 940,33
	- inne środki pieniężne	3 649 342,89	3 606 166,00
	- inne aktywa pieniężne	22 026,92	22 026,92
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 314 999,30	4 522 152,55
1.	nadwyżka kosztów utrzymania nieruchomości nad przychodami	463 206,70	419 080,28
2.	Fundusz remontowy nieruchomości z niedoborem	3 781 789,16	4 027 593,27
2.	pozostałe rozliczenia	70 003,44	75 479,00
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy	0,00	0,00
	Aktywa razem	32 235 835,58	33 465 501,78

Mragowo, dnia 18.03.2022r
Główny księgowy

Zarząd

GLÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Agata Abramczyk

ZASTĘPCA PREZESA
ds. TECHNICZNYCH
Ryszard Brakoniecki

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Piwowarczyk

Sprawozdanie finansowe za rok 2021

BILANS - PASYWA

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021r.	Stan na 1.01.2021r.
A.	Kapitał (fundusz) własny	25 130 952,36	26 199 556,01
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	22 407 025,39	23 317 648,30
	- fundusz udziałowy	138 989,35	138 989,35
	- fundusz wkładów mieszkaniowych	142 945,76	199 773,54
	- fundusz wkładów budowlanych	22 125 090,28	22 978 885,41
	- 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	2 447 687,78	2 583 651,74
	- fundusz zasobów mieszkaniowych	162 408,44	191 619,31
	- fundusz zasobowy	2 285 279,34	2 392 032,43
V.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny		
VI.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
VII.	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
VIII.	Zysk (strata) netto	276 239,19	298 255,97
IX.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7 104 883,22	7 265 945,77
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	6 849 446,76	7 057 553,38
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	2 644 300,67	2 782 438,86
	a) kredyty i pożyczki		
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	c) inne zobowiązania finansowe		
	d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 202 895,42	2 403 851,52
	- do 12 miesięcy w tym:	2 147 580,49	2 287 821,05
	- zobowiązania z tytułu opłat za lokale	584 465,68	653 339,12
	- zobowiązania z tytułu dostaw mediów	376 574,52	608 184,17
	- powyżej 12 miesięcy	55 314,93	116 030,47
	e) zaliczki otrzymane na dostawy		
	f) zobowiązania wekslowe		
	g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	226 017,51	183 504,22
	h) z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	i) inne	215 387,74	195 083,12
3.	Fundusze specjalne	4 205 146,09	4 275 114,52
	a) ZFŚS	14 868,94	18 006,34
	b) Fundusz remontowy nieruchomości z nadwyżką	4 190 277,15	4 257 108,18
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	255 436,46	208 392,39
1.	Ujemna wartość firmy		
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	255 436,46	208 392,39
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe	0,00	0,00
	- krótkoterminowe (nadwyżka przychodów nad kosztami utrzymania nieruchomości)	255 436,46	208 392,39
	Pasywa razem	32 235 835,58	33 465 501,78

Mrągowo, dnia 18.03.2022r
Główny księgowy

Zarząd

Agata Abramczyk
GŁÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu

Ryszard Brakoniecki
ZASTĘPCA PREZESA
ds. TECHNICZNYCH

Jerzy Piwowarczyk
PREZES ZARZĄDU

Sprawozdanie finansowe za rok 2021

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za okres	Wykonanie za okres
		1.01.-31.12.2021r.	1.01.-31.12.2020r.
A.	Przychody netto ze sprzedaży i	14 638 085,88	13 379 831,12
	zrównane z nimi, w tym:		
	- od jednostek powiązanych		
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	14 415 171,97	13 128 169,60
	- z opłat	13 400 421,63	12 156 989,47
	- z działalności własnej	1 014 750,34	971 180,13
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	222 247,25	251 661,52
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	666,66	0,00
B.	Koszty działalności operacyjnej	14 542 462,40	13 313 313,88
I.	Amortyzacja	90 685,95	75 857,77
II.	Zużycie materiałów i energii	7 340 771,66	6 583 961,24
III.	Usługi obce	568 169,33	559 834,36
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	1 650 973,83	1 301 613,90
	- podatek akcyzowy		
V.	Wynagrodzenia	2 150 719,94	2 057 971,03
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	500 709,81	484 095,75
	- w tym emerytalne	372 102,43	362 929,37
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	2 240 431,88	2 249 979,83
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX.	Razem koszty rodzajowe	14 542 462,40	13 313 313,88
	- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	13 628 191,87	12 367 677,36
	- z działalności własnej	914 270,53	945 636,52
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży	95 623,48	66 517,24
D.	Pozostałe przychody operacyjne	51 086,51	140 529,39
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Dotacje		
III.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	1 712,73	3 921,90
IV.	Inne przychody operacyjne	49 373,78	136 607,49
E.	Pozostałe koszty operacyjne	33 387,62	89 016,81
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych		
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	18 911,43	13 540,84
III.	Inne koszty operacyjne	14 476,19	75 475,97
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	113 322,37	118 029,82
G.	Przychody finansowe	13 628,58	33 025,26

I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	- od jednostek powiązanych		
II.	Odsetki, w tym:	13 628,58	33 025,26
	- 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	126 950,95	151 055,08
J.	Podatek dochodowy	78 482,00	63 487,00
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a - B.IX.a)	9 151,51	31 612,51
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.IX.a - A.I.a)	236 921,75	242 300,40
Ł.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
M.	Zysk (strata) netto	276 239,19	298 255,97

Mrągowo, dnia 18.03.2022r
Główny księgowy

Zarząd

GLÓWNY KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Agata Abramczyk

ZASTĘPCA PREZESA
ds. TECHNICZNYCH
Ryszard Braconiecki

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Mrowarczyk

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA

(załącznik do bilansu oraz rachunku zysków i strat)

Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa”

Za okres 01.01.-31.12.2021r

I. Zmiany majątku trwałego.

1 Środki trwałe - wartość początkowa

lp	wyszczególnienie	Stan na początek roku	przychody	rozchody	Stan na koniec roku
1	Grunty własne	176 037,76	0,00	1 094,04	174 943,72
2	Wieczyste użytkowanie gruntów	1 343 951,82	0,00	131 120,00	1 212 831,82
3	Budynki i budowle	50 350 449,23	0,00	1 084 821,21	49 265 628,02
4	W tym: mieszkalne	45 741 906,99	0,00	357 097,16	45 384 809,83
5	Maszyny i urządzenia	79 187,15	0,00	0,00	79 187,15
6	Środki transportu	441 892,14	0,00	0,00	441 892,14
7	Pozostałe środki trwałe	43 951,94	59 163,00	0,00	103 114,94
	Razem środki trwałe	52 435 470,04	59 163,00	1 217 035,25	51 277 597,79

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	26 246 401,75	776 779,32	852 017,82	26 171 163,25	23 094 464,77
	W tym mieszkalne	22 651 300,73	685 294,96	185 422,60	23 151 173,09	22 233 636,74
2	Maszyny i urządzenia	63 630,97	11 693,27	0,00	75 324,24	3 862,91
3	Środki transportu	296 466,11	34 740,51	0,00	331 206,62	110 685,52
4	Pozostałe środki trwałe	43 951,94	0,00	0,00	43 951,94	59 163,00
5	Wieczyste użytkowanie	1 119 668,78	60 641,59	111 452,00	1 068 858,37	143 973,45
6	Grunty własne	0,00			0,00	174 943,72
		27 770 119,55	883 854,69	963 469,82	27 690 504,42	23 587 093,37

3. Wykaz gruntów w wieczystym użytkowaniu

Lp	Położenie	Wartość ewidencyjna
1	ul. Mrongowiusza 12	29 474,00
2	ul. Mrongowiusza 15	7 923,96
3	ul. Mrongowiusza 49A	3 164,00
4	os. Grunwaldzka 1	15 172,86
5	os. Mazurskie -garaże	185 464,80
6	ul. Młynowa (plac przy 5B)	4 756,78
7	os. Parkowe 16	194 512,00
8	os. Mazurskie 13-14	35 368,00
9	os. Mrongowiusza 49 A (n.z)	39 770,00
10	os. Brzozowe 2A	18 162,00
11	os. Brzozowe 10	169 946,00
12	ul. Sienkiewicza	8 882,00
13	ul. Grunwaldzka	9 563,85
14	os. Grunwaldzkie 1A	211 467,00

15	ul. Dzięczynna	53 298,00
16	os. Grunwaldzkie 6A	30 716,00
17	os. Grunwaldzkie - boisko	163 000,00
18	os. Grunwaldzkie 14A	10 162,16
19	os. Grunwaldzkie 15	13 000,00
20	os. Mazurskie 18A	9 028,41
		0,00
Razem		1 212 831,82

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.

9 Informacja o funduszach

– fundusz udziałowy	138 989,35
– fundusz zasobowy	2 285 279,34
– fundusz zasobów mieszkaniowych	162 408,44
– fundusz wkładów mieszkaniowych	394 879,20
– fundusz wkładów budowlanych	32 586 208,67
– przeszacowanie wkładów mieszkaniowych i budowlanych	-10 713 051,83
– zysk netto	276 239,19
Razem fundusze	25 130 952,36

9.a. Objasnienia 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	199 773,54	22 978 885,41	2 392 032,43	191 619,31
a)	zwiększenie	0,00	47 714,73	776 796,80	202 285,25	27 506,29
	umorzenie wyodrębnionych lokali	0,00	47 714,73	776 796,80	111 452,00	27 506,29
	amortyzacja				90 685,95	
	nadwyżka bilansowa za poprzedni rok				0,00	
	grunty własne - po przekształceniu z wieczystego użytkowania				0,00	
	spłata zobowiązań z tytułu zakupu własności gruntów				147,30	
b)	zmniejszenie	0,00	104 542,51	1 630 591,93	309 038,34	56 717,16
		0,00				
	umorzenie w roku	0,00	4 302,02	696 400,53		5 233,80
	wyodrębnienie lokali w 2021r	0,00	100 240,49	934 191,40	131 120,00	51 483,36
	umorzenie wieczystego użytkowania grunty				60 641,59	
	umorzenie lokali i innych środków trwałych				117 276,75	
2	stan na koniec roku	138 989,35	142 945,76	22 125 090,28	2 285 279,34	162 408,44

Zarząd Spółdzielni proponuje następujący podział zysku w wysokości 276 239,19 zł:

- 227 770,24 zł – przeznaczyć na dofinansowanie działalności GZM za 2021r (nadwyżka kosztów nad przychodami z opłat na nieruchomościach), w tym kwota 79 085,74 zł, jako pożytki z nieruchomości zgodnie z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 48 468,95 zł - 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	111 793,42	18 911,43	1 712,73	128 992,12

13 Zobowiązania krótkoterminowe - bez funduszy specjalnych

lp	tytuł zobowiązań	Stan na 31.12.2021	Okres zaległości	Odsetki naliczone	Odsetki zapłacone
			bieżące	0,00	0,00
1	Z tyt. dostaw robót i usług	1 241 855,22			
2	z tyt. Rozliczeń c.o.	376 574,52			
3	z tyt. opłat za lokale	584 465,68			
4	Z tyt. podatków	45 695,00			
5	Składki ZUS	83 065,23			
6	Opłata za wywóz odpadów	97 257,28			
7	Pozostałe	215 387,74			
	Razem	2 644 300,67		0,00	0,00

14 Zabezpieczenia na majątku Spółdzielni:

nie występują

15 Rozliczenia międzyokresowe czynne obejmują:

lp	wyszczególnienie	Stan na:	
		31.12.2021	01.01.2021
	Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów	4 370 314,23	4 638 183,02
1	Długoterminowe RMO	55 314,93	116 030,47
	montaż radiowego systemu odczytów wodomierzy i podzielników ciepła	55 314,93	116 030,47
2	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 314 999,30	4 522 152,55
	opłacone z góry (za następny rok) przenieumeraty czasopism i innych publikacji	4 067,09	6 017,33
	podatek VAT do rozliczenia w następnym okresie	5 220,81	4 657,38
	fundusz remontowy - nieruchomości z niedoborem	3 781 789,16	4 027 593,27
	montaż radiowego systemu odczytów wodomierzy i podzielników ciepła	60 715,54	64 804,29
	rozliczenie GZM nadwyżka kosztów nad przychodami	463 206,70	419 080,28
3	Bierne rozliczenia międzyokresowe	255 436,46	208 392,39
	nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	255 436,46	208 392,39
	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 2020 r. poz. 1896), na 31.12.2020r wyniosły 0,- zł**

W Spółdzielni na 31.12.2021 r. nie wystąpiły środki pieniężne na rachunkach VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych

17a) Informacje o dochodach z tytułu ukrytych zysków w rozumieniu art. 28 must 1pkt 2 ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych - nie dotyczy

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	14 414 505,31	14 414 505,31	
3	Materiały	666,66	666,66	
	razem	14 415 171,97	14 415 171,97	

- 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	126 950,95	151 055,08
Odszkodowania za straty w środkach trwałych	0,00	14 519,50
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, w tym:	4 862,73	7 071,90
Odpis aktualizujący wartość należności - rozwiązanie	1 712,73	3 921,90
	0,00	0,00
dofinansowane PFRON (wpływy w 2021r)	3 150,00	3 150,00
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach	3 150,00	4 800,00
umorzenie kredytu - ustawa z dn. 30.11.1995r.	0,00	0,00
dofinansowanie PFRON za 2020r	3 150,00	4 800,00
Razem korekta przychodów	3 150,00	-9 719,50
Przekazane darowizny (maseczki)	0,00	18 718,15
Amortyzacja niestanowiąca k.u.p.	745,50	745,50
Odsetki za zwłokę od zobowiązań budżetowych		
Odsetki naliczone niezapłacone w 2021r.		
Odpis aktualizujący wartość należności	0,00	
ZFŚS opłacony w 2022r	0,00	0,00
Wierzytelności odpisane, zaokr. niestanowiące k.u.p.	2,32	39,39
Ubezpieczenia niestanowiące k.u.p.	523,00	523,00
Pozostałe wydatki	956,18	1 039,00
Nie podlegający odliczeniu podatek VAT		
Składka do KRS	190,00	190,00
koszty dotyczące samochodów osobowych	2 615,49	5 325,57
koszty usuwania szkód finansowane z odszkodowania	0,00	14 519,50
Koszty nie uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym	18 911,43	10 583,56
Odpis aktualizujący wartość należności	18 911,43	10 583,56

Inne zmiany podstawy opodatkowania	263 878,43	148 194,11
zaliczki na c.o. do rozliczenia w roku 2022 (konto 205)	339 613,44	590 882,37
wynik na działalności GZM	-96 882,09	-454 713,44
Podstawa opodatkowania	413 060,57	334 141,46
Podatek dochodowy	78 482,00	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	planowane na następny rok
1	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
2	Środki trwałe	59 163,00	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	59 163,00	0,00

- 11 Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie nie wystąpiły

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

IV.

1

Informacje o przeciętnym zatrudnieniu:

lp	wyszczególnienie	Przeciętna liczba zatrudnionych w roku 2021r	W tym		Przeciętna liczba zatrudnionych w roku 2020
			kobiety	mężczyźni	
	Ogółem zatrudnienie	45,0	32,9	12,1	45,9
	W tym :				
1	Na stanowiskach nierobotniczych	15,0	10	5	16
2	Na stanowiskach robotniczych	30,0	22,9	7,1	29,9

- 2 Spółdzielnia nie zawierała transakcji z Członkami Zarządu i Organów Nadzorczych, oraz z ich krewnymi lub wspólnikami.
- 3 Wynagrodzenie Zarządu wyniosło 350 188,20 zł,
- 4 Wynagrodzenie Rady Nadzorczej wyniosło 62 160,- zł

- 5 Pożyczki udzielone Zarządowi i Radzie Nadzorczej - pożyczek nie udzielano
- 6 Wynagrodzenie Biegłego Rewidenta za badanie sprawozdania finansowego - Spółdzielnia nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego w świetle art. 64 ust.1 pkt 4 ustawy o rachunkowości

V. **Objaśnienie niektórych szczególnych zdarzeń.**

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

W roku 2021 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 powiązаныmi.

Transakcje nie wystąpiły.

3. Wykaz spółek (nazywa, siedziba), w których jednostka posiada co najmniej 20% udziałów w kapitale lub ogólnej liczbie

Nie dotyczy.

4. Informacja jednostki o nie sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Nie dotyczy.

VII. **Informacje o połączeniu spółek.**

Nie dotyczy



VIII. Wyjaśnienia poważnych zagrożeń dla kontynuacji działalności.

Sytuacja majątkowa i finansowa jest stabilna, co pozwoli na kontynuację działalności gospodarczej w 2022 roku w co najmniej niezmiennym zakresie.

IX. Inne informacje.

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

	nieruchomość	stan na 1.01.2021	pożytki Uchw. 4/2021 Walnego Zgromadzenia	wynik 2021	stan na 31.12.2021
1	Młynowa 3	-3 788,20	2 702,72	-3 026,60	-4 112,08
2	Młynowa 5b,5c,5d	-13 940,33	5 311,94	-6 993,67	-15 622,06
3	Mrongowiusza 15	-11 167,04	1 931,26	-1 519,26	-10 755,04
4	Mrongowiusza 15 (garaże)	-1 389,99	62,32	-13,80	-1 341,47
5	Mrongowiusza 49a	-20 728,17	1 419,49	-2 961,75	-22 270,43
6	Mrongowiusza 49A (garaże)	147,80	76,15	-202,39	21,56
7	Mrongowiusza 50	-187,43	3 867,24	-1 627,45	2 052,36
8	os.Parkowe 6	-10 961,58	1 113,91	-4 289,55	-14 137,22
9	os.Parkowe 12,13	69 354,23	16 069,12	851,37	86 274,72
10	os.Parkowe 10,11	-76 691,57	9 892,08	-13 105,14	-79 904,63
11	os.Parkowe 15	-4 146,15	3 940,98	-5 460,15	-5 665,32
12	Królewiecka 43	-10 728,96	1 867,11	-4 522,96	-13 384,81
13	Mrongowiusza 12	-24 671,80	3 311,77	-4 116,98	-25 477,01
14	Mrongowiusza 12 (garaże)	-259,14	117,68	-229,11	-370,57
15	Ratuszowa 10	-15 157,05	643,99	-1 074,18	-15 587,24
16	os.Brzozowe 1,2,4	-21 492,63	9 044,32	-18 879,04	-31 327,35
17	os.Brzozowe 5+9	-14 981,34	18 388,36	-20 282,39	-16 875,37
18	Szkolna 1	10 911,15	3 376,67	-2 995,66	11 292,16
19	Sienkiewicza 12	-7 480,97	3 733,71	-2 135,79	-5 883,05
20	Sienkiewicza 14 i 26	-1 565,74	2 864,64	-3 302,39	-2 003,49
21	Sienkiewicza 22,28+32	-35 216,83	6 907,18	-13 849,48	-42 159,13
22	os.Grunw. 1, 2A+10	-32 929,37	41 063,36	-39 603,47	-31 469,48
23	os.Grunwaldzkie 1 (garaże)	1 182,03	161,52	166,50	1 510,05
24	os.Grunwaldzkie 11-17	4 124,41	18 555,88	-18 464,05	4 216,24
25	os.Mazurskie 1+8,10,11	-23 067,00	21 141,68	-28 982,82	-30 908,14
26	os.Mazurskie 18+22	-12 647,60	9 559,10	-8 305,56	-11 394,06
27	os.Mazurskie 23+28	54 830,54	10 702,19	-1 941,78	63 590,95
28	os.Mazurskie 32	14 682,70	3 449,91	3 273,87	21 406,48
29	os.Mazurskie 37,38	41 284,42	5 262,19	-3 329,77	43 216,84
30	Piecki os.Lawendowe	-66 481,22	11 299,47	-18 028,01	-73 209,76
31	os. Parkowe,Mazurskie (ga	7 122,52	6 448,25	-3 431,32	10 139,45
32	ul.Dziekczynna (garaże bla	4 752,59	2 103,29	4 859,77	11 715,65
33	ul.Żołnierska	-9 400,17	4 298,41	-4 247,23	-9 348,99
	Razem	-210 687,89	230 687,89	-227 770,24	-207 770,24

w tym nieruchomości z nadwyżką
kosztów nad przychodami

419 080,28

236 921,75

463 206,70

w tym nieruchomości z nadwyżką
przychodów nad kosztami

208 392,39

9 151,51

255 436,46

2. Stan funduszu remontowego

	nieruchomość	stan na 1.01.2021	wydatki	wpływy	stan na 31.12.2021
1	ul. Młynowa 3	- 393,32	3 647,35	20 549,52	16 508,85
2	ul. Młynowa 5B, 5C, 5D	-75 941,91	6 390,07	58 669,92	-23 662,06
3	ul. Mrongowiusza 15	-26 612,02	499,96	11 217,48	-15 894,50
4	ul. Mrongowiusza 49A	69 061,57	848,03	16 642,32	84 855,86
5	ul. Mrongowiusza 50	-174 175,57	4 623,63	27 835,20	-150 964,00
6	oś. Parkowe 6	-32 878,61	558,80	11 539,20	-21 898,21
7	oś. Parkowe 12, 13	-499 333,03	112 301,74	113 187,60	-498 447,17
8	oś. Parkowe 10, 11	-388 135,96	48 013,96	94 929,00	-341 220,92
9	oś. Parkowe 16	111 003,79	0,00	8 446,70	119 450,49
10	oś. Parkowe 15	-72 722,33	1 924,77	40 030,20	-34 616,90
11	ul. Królewiecka 43	71 345,44	1 373,52	18 105,62	88 077,54
12	ul. Mrongowiusza 12	52 861,45	827,22	27 539,28	79 573,51
13	ul. Mrongowiusza 12 garaże	- 62,50	0,00	1 346,40	1 283,90
14	ul. Ratuszowa 10	-17 131,19	8 420,94	8 457,48	-17 094,65
15	oś. Brzozowe 1, 2, 4	-406 886,43	10 206,96	94 124,28	-322 969,11
16	oś. Brzozowe 5-9	-624 346,94	11 411,10	156 358,80	-479 399,24
17	oś. Brzozowe 10	272 789,38	0,00	18 840,22	291 629,60
18	ul. Szkolna 1	-125 815,38	695,74	27 142,08	-99 369,04
19	ul. Sienkiewicza 12	60 846,96	3 735,41	38 580,96	95 692,51
20	ul. Sienkiewicza 14, 26	2 526,31	2 558,52	29 646,60	29 614,39
21	ul. Sienkiewicza 22, 28-32	55 858,82	171 700,51	58 511,52	-57 330,17
22	oś. Grunwaldzkie 1, 2A-10	639 366,45	423 004,88	329 684,76	546 046,33
23	oś. Grunwaldzkie 11-17	480 884,59	318 093,80	145 406,28	308 197,07
24	ul. Grunwaldzka 1	370 531,82	0,00	29 908,00	400 439,82
25	ul. Krótka 6	0,00	0,00	0,00	0,00
26	oś. Mazurskie 1-11	-689 371,78	227 201,35	191 599,44	-724 973,69
27	oś. Mazurskie 13, 14	53 365,44	0,00	7 324,68	60 690,12
28	oś. Mazurskie 18-22	-95 633,77	50 514,83	106 728,00	-39 420,60
29	oś. Mazurskie 18A	40 966,00	0,00	0,00	40 966,00
30	oś. Mazurskie 23-28	-113 063,96	359 243,15	121 515,72	-350 791,39
31	oś. Mazurskie 32	291 398,49	4 435,29	43 603,32	330 566,52
32	oś. Mazurskie 37, 38	489 653,50	6 407,80	74 748,00	557 993,70
33	Piecki oś. Lawendowe	-677 514,96	53 791,67	127 569,12	-603 737,51
34	ul. Dziękczynna garaże	-7 573,61	109,38	12 639,60	4 956,61
35	ul. Żołnierska 4	285 350,99	167 443,57	62 921,04	180 828,46
36	os. Mazurskie - garaże	1 376,55	17 300,45	17 622,00	1 698,10
37	Mienie wspólne nieruchomości	907 920,63	24 280,94	67 568,08	951 207,77
	Razem	229 514,91	2 041 565,34	2 220 538,42	408 487,99

w tym nieruchomości z nadwyżką funduszu remontowego 4 257 108,18

4 190 277,15

w tym nieruchomości z niedoborem funduszu remontowego 4 027 593,27

3 781 789,16

- 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
18.03.2022 r.

GLÓWNA KSIĘGOWA
Członek Zarządu
Agata Abramczyk

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO
Krzysztof Brakoniecki

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Piwowarczyk

SPRAWOZDANIE

Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” w Mrągowie
z działalności w 2021 roku.

Rada Nadzorcza, w okresie od 01-01-2021 do 31-12-2021 pracowała w 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.

Skład Prezydium Rady Nadzorczej:

1. Henryk Nikonor – Przewodniczący Rady Nadzorczej,
2. Beata Mularczyk – Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej,
3. Bożena Dworczak – Sekretarz Rady Nadzorczej,
4. Andrzej Zając – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej.

Skład Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej:

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

W okresie od 01-01-2021 do 31-12-2021 Rada Nadzorcza wykonywała zadania, wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni oraz na podstawie planu pracy Rady Nadzorczej, przyjętego w dniu 25-01-2021 roku.

W związku z obowiązującym stanem epidemii, jedno z 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 2021 roku Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń, których tematyka obejmowała m.in.:

- omówienie protokołów Komisji Rewizyjnej,
- zapoznanie ze sprawozdaniem finansowym za 2020 rok,
- ustalenie sposobu podjęcia uchwał Walnego Zgromadzenia w sytuacji stanu epidemii,
- analizę spraw poruszanych przez członków Spółdzielni podczas Walnego Zgromadzenia,
- kwartalne oceny sytuacji finansowo-gospodarczej Spółdzielni, w tym szczegółowe analizy stanu zadłużenia mieszkańców i najemców lokali użytkowych,
- okresowe oceny działalności Zarządu Spółdzielni, w tym w sprawach związanych z przeciwdziałaniem zakażeniom koronawirusem i wdrożonym stanem epidemii w kraju,
- omówienie założeń do planów gospodarczo- finansowych na 2022 rok.

W 2021 roku Rada Nadzorcza podjęła 16 uchwał, m.in. w sprawach:

- zmian w składzie Zarządu Spółdzielni - odwołania i powołania Prezesa Zarządu oraz Zastępcy Prezesa ds. Technicznych, oraz zawarciem z nimi umów o pracę,
- przyjęcia planów remontów i konserwacji w 2021 roku,

- zmiany planów gospodarczo-finansowych na 2021 rok, przyjętych uchwałą nr 5/2020 z dnia 14.12.2020.
- zasad wynagradzania członków Zarządu,
- zarządzenia podjęcia uchwał Walnego Zgromadzenia na piśmie,
- zmiany zaliczek na centralne ogrzewanie oraz opłaty stałej i zaliczek na podgrzanie ciepłej wody,
- planów gospodarczo-finansowych na 2022 rok,
- stawki odpisu na fundusz remontowy w 2022 roku,
- klucza podziału kosztów ogólnych gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2022 roku,
- klucza podziału kosztów zarządu ogólnego w 2022 roku,
- wysokości stawek eksploatacyjnych obowiązujących w 2022 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 na roboty budowlane i dostawę materiałów, w tym wymianę wodomierzy mieszkaniowych w 2022 roku.

W 2021 roku, Komisja Rewizyjna odbyła 4 posiedzenia w trakcie, których przeprowadziła czynności kontrolne, oraz formułowala rekomendacje dla Rady dotyczące, m.in.:

- projektu planu remontów i konserwacji w 2021 roku,
- zmian wynagrodzeń członków Zarządu Spółdzielni,
- propozycji zmiany struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- regulaminów wynagradzania i premiowania członków Zarządu,
- założeń do planów finansowo-gospodarczych w 2022 roku,
- wykorzystania funduszu wynagrodzeń.

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 2021 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-ji
Bożena Dworcak
Bożena Dworcak

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej Sp-ji
Henryk Nikonor
Henryk Nikonor