



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W ŚWIECIU

ul. Bolesława Prusa 1, 86-100 Świecie

e-mail: sekretariatsm@smswiecie.pl, strona internetowa: smswiecie.pl

tel. administracja: 52 33 11 909 tel. czynsze: 52 33 11 989

tel. sekretariat: 52 33 12 917 fax: 52 33 11 911

NIP 559-000-45-32, REGON 000483576, KRS 0000173471

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu za rok 2021

Świecie, marzec 2022

Spis treści

WSTĘP	3
SPRAWY ORGANIZACYJNE	3
ZASOBY MIESZKANIOWE	7
SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE.....	8
GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.....	10
MEDIA	19
SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁDZIELNI.....	25
POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA	27
FUNDUSZ REMONTOWY	29
NALEŻNOŚCI EKSPLOATACYJNE I WINDYKACJA.....	37
DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA	41
PODSUMOWANIE I KIERUNKI DZIAŁAŃ	43

WSTĘP

Działając na podstawie § 61, pkt 2 Statutu, Zarząd przedkłada doroczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu w 2021 roku i jej sytuacji ekonomicznej według stanu na dzień 31.12.2021 r.

Kierując działalnością Spółdzielni Zarząd podejmował decyzje wynikające z planów, bieżących potrzeb lub zgłaszanych przez mieszkańców. Działalność Zarządu w okresie sprawozdawczym dotyczyła wykonywania obowiązków statutowych, realizowania uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz realizacji zadań określonych w rocznym planie gospodarczo-finansowym i określonych w strategii spółdzielni, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie.

SPRAWY ORGANIZACYJNE

Spółdzielnia wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000173471 w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym funkcjonowała w oparciu o Ustawę „Prawo spółdzielcze” z dnia 16 września 1982r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 oraz Dz.U. 2020 poz. 275), Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 845 oraz Dz.U. z 27 sierpnia 2020 r. poz. 1465), Statut Spółdzielni, regulaminy wewnętrzne, uchwały Walnego Zgromadzenia, uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu.

Zgodnie z zapisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu celem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i oświatowych, społecznych i kulturalnych - wynikających z zamieszkiwania w naszych zasobach.

1. Organy Spółdzielni

a) Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie w 2019 roku odbyło się w trzech częściach w dniach 28, 29 i 30.05.2019 r. oraz Kolegium WZ w dniu 4.06.2019 r.

Wnioski Walnego Zgromadzenia 2019 r. - realizacja

Podczas obrad I, II i III części Walnego Zgromadzenia Komisje Wnioskowe nie zostały wybrane – wniosków nie złożono.

b) Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu zgodnie z obowiązującym Statutem składała się z 7 członków. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

Elżbieta Kraińska	- przewodnicząca Rady Nadzorczej
Marek Kozłowski	- z-ca przewodniczącego RN
Barbara Caban	- sekretarz RN
Roman Józefczyk	- przewodniczący Komisji GZM
Barbara Detlaf	- przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Wiesław Krawczyk	- członek RN
Maria Marchlewska	- członek RN

c) Zarząd Spółdzielni

Zarząd Spółdzielni jest dwuosobowy - w 2021 roku Zarząd działał w składzie:

Prezes Zarządu	- mgr inż. Dariusz Zawadziński pełniący funkcje od 01.07.2008 r.
Z-ca Prezesa Zarządu	- mgr inż. Mariusz Sajdak pełniący funkcje od 03.11.2014 r.

Ustanowionym przez Zarząd pełnomocnikiem jest:

Z -ca Gł. Księgowego	- mgr Grażyna Oborska
----------------------	-----------------------

Tematyka posiedzeń Zarządu

Zarząd realizując zadania statutowe odbył w okresie sprawozdawczym 52 posiedzenia, podejmując 29 uchwał.

Tematykę posiedzeń Zarządu oraz podejmowanych uchwał w większości stanowiły sprawy dotyczące:

- 1) rozpatrywania spraw członkowsko - mieszkaniowych - przyjęcie w poczet członków spółdzielni, rezygnacje członków,

- 2) podejmowanie działań w zakresie ograniczenia skutków wywołanych stanem epidemicznym, zarówno pod względem bezpieczeństwa sanitarnego jak i ograniczenia strat finansowych,
- 3) realizacja postanowień, obowiązującej od 9.09.2017 r. ustawy z dnia 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 4) rozpatrywanie wniosków mieszkańców,
- 5) przeniesienia prawa własności lokali,
- 6) gospodarki spółdzielni na podstawie uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczo-finansowych,
- 7) analizy wysokości stawek, opłat, spłat dotyczących użytkowania lokali,
- 8) realizowania planu działania w zakresie zagospodarowania terenów Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 9) opracowania dokumentacji związanej z przetargami, ogłaszanie i przeprowadzanie przetargów - ogółem odbyło 13 przetargów, m. innymi na:
 - remonty klatek schodowych,
 - remonty instalacji elektrycznej,
 - remont połaci dachów,
 - wynajmy lokali użytkowych.
- 10) podpisywania umów z wykonawcami na wykonanie prac remontowych,
- 11) bieżące uzgodnienia z wykonawcami dotyczące realizacji prac remontowych w zasobach spółdzielni,
- 12) realizacja remontów klatek schodowych, remontów bieżących, remontów instalacji, termomodernizacja lokali użytkowych,
- 13) windykacja należności – analiza bieżąca zaległości czynszowych, poszukiwanie alternatywnych form spłaty zadłużenia (ugody, firmy windykacyjne), wnioski o eksmisję i licytację do komornika. Działania te ograniczyły zmiany prawne związane ze stanem epidemicznym, np. zakaz eksmisji,
- 14) negocjowanie cen z dostawcami mediów lub poszukiwanie nowych, oferujących korzystniejsze ceny, np. energii, gazu,
- 15) negocjowanie ubezpieczenia zwiększającego wartość budynków,

- 16) rozpatrywanie wniosków złożonych do zarządu przez mieszkańców i użytkowników lokali, w tym związanych z ograniczeniem handlu i usług,
- 17) opracowywanie uregulowań wewnętrznych w Spółdzielni dostosowujących je do zmian prawa,
- 18) przygotowanie materiałów do omawiania i uchwalania na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej,
- 19) sprawy dotyczące bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, sprawy związane z przejmowaniem wspólnot mieszkaniowych do zarządzania.

d) Kontrole Spółdzielni Mieszkaniowej i realizacja wniosków pokontrolnych

1. Lustracja pełna Spółdzielni Mieszkaniowej zgodnie z art. 91. § 1 ustawy Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 2018) została przeprowadzona w terminie od dnia 24.02.2020r. do 27.03.2020r. (zgodnie z zawartą umową) obejmująca całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2017r. do 31 grudnia 2019r. Lustratorzy zbadali wszystkie dziedziny działalności Spółdzielni pod względem legalności, gospodarności i rzetelności działań oraz decyzji jej organów.

Rekomendacje pokontrolne:

Lustratorzy nie wnieśli uwag co do działalności Spółdzielni i nie wydali zaleceń polustracyjnych.

2. Wizyta monitorująca projektu nr RPUP.03.01.00-04-0026/18 – Urzędu Marszałkowskiego w Toruniu – nr upoważnienia WUP 235/2021
3. ZUS O/Bydgoszcz – kontrola kompleksowa za lata 2017 – 2019.

Rekomendacje pokontrolne:

Kontrolujący nie wydali zaleceń pokontrolnych.

ZASOBY MIESZKANIOWE

Powierzchnia zarządzanych zasobów spółdzielczych wynosiła 141 739,52 m²p.u, z czego przypada na:

- lokale mieszkalne 129 546,91 m²
- lokale użytkowe 12 192,61 m²

Powierzchnia zasobów zarządzanych na zlecenie:

- 29 wspólnot mieszkaniowych 47 864,25 m²,
- zespół budynków przy ul. Laskowickiej 2 1 847,19 m²,

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu zarządzała w 2021 roku 77 budynkami mieszkalnymi, z czego: 71 budynków znajduje się w Świeciu, 2 budynki w Osiu i 4 budynki w Gródku. Ponadto zarządzamy 5 pawilonami handlowo – usługowymi, zapleczem warsztatowym oraz kotłownią. Zarządzamy 175 garażami oraz dodatkowo – 29 wspólnotami mieszkaniowymi na zlecenie.

1. Struktura powierzchni lokali użytkowych zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2021 r.

Powierzchnia lokali użytkowych – 12 192,61 m², z czego :

- lokale własne – 1 614,01 m²
- lokale z własnościowym prawem do lokalu i odrębna własność – 1 563,00 m²
- lokale użytkowe i garaże w najmie – 6 823,43 m²
- garaże z własnościowym prawem i odrębna własność – 2 192,17 m²

Lokale własne to biura i pomieszczenia warsztatowe przy ul. Żwirki i Wigury 6 oraz B. Prusa 1, SOK Stokrotka przy ul. Ks. Kard. S. Wyszyńskiego 15, wykorzystywane w działalności Spółdzielni.

2. Liczba lokali zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2021r.

Ogółem zarządzamy 3 679 lokalami z czego:

- 2 639 mieszkania w zasobach spółdzielni:
 - w Świeciu - 2 541 mieszkań,

- w Gródku - 64 mieszkania,
- w Osiu - 34 mieszkania,
- 860 lokali we wspólnotach zarządzanych przez Spółdzielnię,
- 5 pawilonów handlowo – usługowych,
- 175 garaży.

3. Struktura własności gruntów z podziałem na wieczyste użytkowanie i własność gruntów

Spółdzielnia Mieszkaniowa na dzień 31 grudnia 2021r. posiada prawo:

a) do wieczystego użytkowania gruntów o powierzchni – 34 562,94 m²,

z czego na terenie:

- Gminy Świecie – 33 896,94 m²
- Gminy Drzycim – 666,00 m²

b) do własności gruntów o powierzchni – 81 602,79 m²,

z czego na terenie:

- Gminy Świecie – 75 269,68 m²
- Gminy Osie – 4 985,93 m²
- Gminy Drzycim – 1 347,18 m²

SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Świeciu według ewidencji na dzień 31.12.2021 r. zrzeszała ogółem 2 856 członków. W porównaniu do roku ubiegłego nastąpiło zwiększenie o 78 członków, natomiast 118 zrezygnowało z członkostwa w Spółdzielni (głównie z powodu zbycia prawa do lokalu).

- członkowie zamieszkali wraz z towarzyszczącymi - 2 852
- członkowie lokale użytkowe - 4

oraz 423 osób nie będącymi członkami spółdzielni.

W ramach nabycia prawa odrębnej własności prawa do lokalu – 9 osób złożyło deklaracje członkowskie.

Struktura własności lokali mieszkalnych Spółdzielni wg prawa do lokalu:

- | | |
|--|----------------|
| – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego | - 1 285 lokali |
| – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego | - 21 lokali |
| – odrębną własność lokalu posiada | - 1 313 lokali |
| – najem | - 14 lokali |
| – bez prawa do lokalu | - 6 lokali |

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Plany finansowo - gospodarcze Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2021 zostały opracowane przez Zarząd i na jego wniosek zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w dniu 22.12.2020 r. Uchwałą nr 42/2020r.

1. Plan i wykonanie kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (stawki eksploatacyjnej) za 2021 r. na lokalach mieszkalnych

L. p.	Wyszczególnienie	Plan na 2021 r.	Wykonanie za 2021 r.	% wykonania (4:3)	Stawka planowana (zł/m ² /m-c)	Stawka wykonana (zł/m ² /m-c)
1	2	3	4	5	6	7
1	Energia części wspólnych	51 000	63 713,90	1,25	0,03	0,04
2	Materiały do zleceń na budynki	23 600	22 513,46	0,95	0,02	0,01
3	Ubezpieczenie budynków	126 100	126 256,15	1,00	0,08	0,08
4	Koszty przeglądów technicznych	132 500	97 143,90	0,73	0,09	0,06
5	Utrzymanie czystości - sprzątanie	627 150	605 975,44	0,97	0,40	0,39
6	Koszty utrzymania terenów	407 500	438 695,38	1,08	0,26	0,28
7	Koszty konserwacji	355 200	321 509,31	0,91	0,23	0,21
8	Koszty administrowania nieruchomościami	610 300	594 692,05	0,97	0,39	0,38
9	Narzut Kosztów Ogólnego Zarządu	736 900	702 491,48	0,95	0,47	0,45
	Razem koszty (poz.1 - 9)	3 070 250	2 972 991,07	0,97	1,97	1,90

2. Udział poszczególnych składników wymiaru czynszu (kosztów GZM) za 2021 rok

L.p.	Składniki kosztów GZM	2020	Udział kosztów w kosztach ogółem %	2021	Udział kosztów w kosztach ogółem %	Dynamika 2021/2020
1.	Eksploatacja	2 651 429,84	23,53	2 972 991,07	24,09	1,12
2.	Fundusz remontowy	2 196 694,56	19,49	2 274 363,48	18,43	1,04
Razem koszty zależne od Spółdzielni:		4 848 124,40	43,02	5 247 354,55	42,52	1,08
3.	Opłaty i podatki	98 025,45	0,87	99 397,42	0,81	1,01
4.	Koszty c.o., c.w.	3 709 296,02	32,91	4 335 504,48	35,14	1,17
5.	Koszty z.w.	1 421 834,93	12,62	1 403 380,17	11,37	0,99
6.	Gaz	325 355,73	2,89	287 050,19	2,33	0,88
7.	Gospodarka odpadami	867 520,00	7,70	966 554,50	7,83	1,11
Razem koszty niezależne od Spółdzielni		6 422 032,13	56,98	7 091 886,76	57,48	1,10
OGÓŁEM:		11 270 156,53	100,00	12 339 241,01	100,00	1,09

W strukturze kosztów wymiaru opłat tylko poz. 1 i 2 (42,52 %) tj. eksploatacja i fundusz remontowy są opłatami zależnymi od spółdzielni. Pozostałe koszty – 57,48 % ogółu kosztów – stanowią opłaty, na które spółdzielnia nie ma wpływu czyli stawki opłat i podatków, gospodarki odpadami komunalnymi, wody i kanalizacji, uchwalane przez odpowiednie organy poszczególnych gmin oraz stawki dostawców mediów takich jak c.o. czy gaz.

W roku 2021 w strukturze kosztów GZM, koszty eksploatacji stanowią 24,09 %. Największy udział w kosztach GZM za rok 2021 stanowią koszty c.o. i c.w. – 35,14%.

Koszty ogółem za rok 2021 w stosunku do roku 2020 wzrosły o 9%.

Najwyższą dynamikę zanotowano w kosztach c.o. i c.w. – wzrost na poziomie 17%, kosztach eksploatacji – wzrost o 12% oraz kosztach gospodarki odpadami – wzrost na poziomie 11%.

Działania podjęte przez Zarząd mające na celu ograniczenie kosztów i usprawnienie obsługi mieszkańców, to:

Należy stwierdzić, że cały ubiegły rok był objęty, stanem epidemicznym, co spowodowało ograniczenie kontaktu bezpośredniego z mieszkańcami, znaczny wzrost komunikacji poprzez e-mail i telefon. Mimo tych trudności udało się prowadzić większość spraw bez znacznych utrudnień dla użytkowników lokali.

W 2021 roku nastąpił skokowy wzrost kosztów materiałów, pracy i nośników energii. W tych trudnych warunkach podejmowaliśmy n/w działania w celu ograniczenia ich wpływu na koszty, tj. :

- pełne rozliczanie i kontrola kosztów i przychodów na poszczególnych nieruchomościach,
- zmiana opomiarowania na niewymagające obecności lokatora przy odczycie – podzielniki kosztów c.o., systematyczna wymiana wodomierzy z odczytem radiowym,
- spadek zatrudnienia oraz oszczędności w kosztach pracy (wzrost wydajności pracy),
- regularne zatrudnianie stażystów,
- kontrola kosztów i lepsze wykorzystanie własnych możliwości technicznych i kadrowych,
- zlecanie dostaw i usług firmom zewnętrznym przez organizowanie przetargów, co powoduje obniżenie ceny,
- zlecenie firmom zewnętrznym – sprzątania, konserwacji zieleni oraz konserwacji instalacji elektrycznej, domofonowej i odgromowej,
- zmiana dostawców mediów w zależności od proponowanych cen,
- dofinansowanie członków spółdzielni z zysku wypracowanego przez Spółdzielnię,
- udostępnienie podglądu konta przez Internet,
- udostępnienie kontaktu ze Spółdzielnią poprzez hasła na telefon,
- ograniczenie zleceń oraz kosztów pracy ze względu na stan epidemiczny.

3. Wyniki na nieruchomościach za rok 2021

Wynik spółdzielni mieszkaniowej ustala się w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Zgodnie z przywołanymi przepisami, różnica między kosztami a przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości danego roku obrotowego zwiększa odpowiednio koszty i przychody roku następnego.

W oparciu o art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów – z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych.

W związku z powyższym, każda inna działalność prowadzona przez spółdzielnie mieszkaniowe niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, podlega opodatkowaniu. W przypadku Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu jest to wynajem lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń gospodarczych, opłaty za udostępnienie terenów, dachów i ścian pod reklamy i urządzenia, działalność Spółdzielczego Ośrodka Kultury „Stokrotka”, dochody uzyskane z tytułu odsetek od lokat bankowych oraz zarządzanie na zlecenie.

Wynik z Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi przedstawia się następująco:

I. PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

– przychody ze sprzedaży produktów	12 355 518,78 zł
– pozostałe przychody operacyjne	84 423,21 zł
– <u>przychody finansowe</u>	<u>33 741,07 zł</u>

Razem : 12 473 683,06 zł

II. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

– koszty działalności operacyjnej	12 638 063,25 zł
– pozostałe koszty operacyjne	14 353,97 zł
– <u>koszty finansowe</u>	<u>44 433,66 zł</u>

Ogółem koszty GZM : 12 696 850,88 zł

<u>Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (I-II)</u>	<u>(-) 223 167,82 zł</u>
---	---------------------------------

Wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi wykazywany jest w rachunku zysków i strat sporządzonym według wariantu porównawczego jako zmiana stanu produktów: niedobory ze znakiem „+”, nadwyżki ze znakiem „-”.

Na koniec roku 2021 uzyskane wpływy z tytułu eksploatacji z lokali mieszkalnych na 6 nieruchomościach pokryły poniesione koszty – nadwyżka w wysokości 9 071,40 zł.

Niedobór w kwocie 232 239,22 zł wystąpił na 59 nieruchomościach. Zgodnie z Ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych Zarząd zobowiązany jest do rozliczenia wyników na poszczególnych nieruchomościach w roku następnym, dlatego też po przeanalizowaniu osiągniętego wyniku oraz uwzględniając zatwierdzone przez Radę Nadzorczą plany na rok 2022, podejmuje się decyzję o ustaleniu stawek eksploatacyjnych.

Wyniki finansowe nieruchomości za rok 2021 przedstawiają się następująco:

I.p.	Adres nieruchomości	Powierzchnia 2021	Nadwyżka przychodów nad kosztami (nadwyżka)	Nadwyżka kosztów nad przychodami (niedobór)
1	2	3	4	5
1	I. Krasickiego 1	829,10	1 787,06	
2	I. Krasickiego 1a	1 291,90		-5 630,05
3	I. Krasickiego 3	363,70		-753,08
4	Słowackiego 2	400,00	2 781,87	
5	Słowackiego 3	395,00		-1 173,49
6	Słowackiego 4	140,00		-624,28
7	Słowackiego 6	200,00		-451,88
8	Słowackiego 5	395,00		-954,07
9	Słowackiego 7	663,00	411,66	
10	Słowackiego 8	459,80		-1 847,49
11	Słowackiego 10	440,00		-778,34
12	Słowackiego 2a	4 892,70		-5 629,40
13	Gen. Hallera 3a	929,50		-3 350,17
14	Sądowa 8a, 8b	2 087,85		-4 153,30
15	B. Prusa 3	2 360,00		-1 941,85
16	B. Prusa 5	3 234,70		-2 660,58
17	Wojska Polskiego 67- 67d	10 489,00		-3 778,25
18	Wojska Polskiego 73a	3 218,00		-3 410,23

19	Żwirki i Wigury 1	2 157,50		-4 866,80
20	Żwirki i Wigury 5,5a	4 328,80		-7 590,50
21	Żwirki i Wigury 7	3 234,00		- 6 013,28
22	Żwirki i Wigury 17	3 245,50		-5 313,48
23	Al. Jana Pawła II 2	3 233,00		-7 019,92
24	Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00		-4 909,87
25	Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	906,02	
26	Al. Jana Pawła II 7	2 164,00		-3 302,45
27	Al. Jana Pawła II 9	2 164,00		-4 394,79
28	Al. Jana Pawła II 10	1 255,00		-3 505,59
29	Al. Jana Pawła II 12	1 255,20		-2 356,45
30	Al. Jana Pawła II 14	1 254,00		-3 162,39
31	Al. Jana Pawła II 16	1 628,50		-2 949,35
32	Al. Jana Pawła II 18	1 628,50		-5 970,16
33	Al. Jana Pawła II 20	1 628,50		-4 323,12
34	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50		-2 166,22
35	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00		-5 477,14
36	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2 173,00		-5 694,60
37	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00		-3 960,09
38	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00		-6 340,57
39	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90		-2 034,10
40	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00		- 4 061,21
41	Ks. S. Krausego 3	2 141,00		-4 235,16
42	Ks. S. Krausego 4	2 299,00		-7 301,96
43	Ks. S. Krausego 5	2 141,00		-3 843,98
44	Ks. S. Krausego 6	2 419,00		-2 367,42
45	Ks. S. Krausego 11	1 753,50		-3 516,47
46	Ks. S. Krausego 13	2 178,00		-5 427,21
47	Ks. S. Krausego 15	1 756,00		-4 936,44
48	Ks. S. Krausego 17	1 756,50		-4 264,44
49	Ks. S. Krausego 19	1 091,00		-1 884,98
50	Gałczyńskiego 1,3	2 426,10		-11 505,91
51	Gałczyńskiego 44	1 589,70		-2 586,55
52	Gałczyńskiego 46	1 589,70		-3 049,53
53	Gałczyńskiego 48	1 621,00		-1 502,26
54	Skłodowskiej C. 1a,1b,1c,1d	5 188,00		-12 999,86
55	Paderewskiego 6a	2 297,50		-5 073,45
56	Paderewskiego 6b	1 633,50		-2 744,99
57	Paderewskiego 6c	1 629,00		-2 628,16
58	Paderewskiego 8a, 8b	2 840,00		-2 874,67
59	Moniuszki 1-11	1 138,86	2 103,03	
60	Moniuszki 13-17	602,60	1 081,76	

61	Słoneczna 1b i 1a	931,20		-3 038,46
62	Wrzosowa 2b i 2a	922,00		-3 069,94
63	Wrzosowa 1a i 1b	922,00		-1 370,45
64	Wrzosowa 4b 4a	1 002,90		-3 159,25
65	Osie, Nowy Świat 7,9	1 837,70		- 6 309,14
	Ogółem lokale mieszkalne	129 546,91	9 071,40	-232 239,22
	Ogółem wynik na nieruchomościach			-223 167,82

Wynik na działalności Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w roku 2021 jest na większości nieruchomości ujemny. Do roku 2018 Spółdzielnia przeznaczała zysk z działalności gospodarczej na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej dla członków spółdzielni. Dzięki temu, nasi członkowie ponosili mniejsze opłaty na eksploatację. Z powodu pandemii, w latach 2019 i 2020 nie odbyło się Walne Zgromadzenie i środki zgromadzone z zysku w kwocie 301 600,00 zł są niepodzielone na nieruchomości. Po decyzji Walnego Zgromadzenia i podziale nadwyżki finansowej wyniki na nieruchomościach znacznie się poprawią.

Stawki na poszczególnych nieruchomościach obowiązujące na 31.12.2021r.:

L.p.	Adres nieruchomości	Pow. Ogółem w m2	Stawki obowiązujące od VII 2021r.		Opłata na dział. społeczno-kulturalną od członków zł/m ²	Fundusz remontowy zł/m ²	Gospodarka odpadami zł/os.	Opłata przekształceniowa zł/m ²	Podatek od nieruchomości zł/m ²
			członek	nie członek					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	I. Krasickiego 1	829,10	1,75	1,86	0,11	2,60	17,50		0,12
2.	I. Krasickiego 1a	1 291,90	1,75	1,86	0,11	1,40	17,50		0,08
3.	I. Krasickiego 3	363,70	1,73	1,84	0,11	3,20	17,50		0,15
4.	Słowackiego 2	400,00	1,71	1,82	0,11	3,40	17,50		0,15
5.	Słowackiego 3	395,00	1,79	1,90	0,11	3,40	17,50		0,12
6.	Słowackiego 4	140,0	1,80	1,91	0,11	4,20	17,50		0,20
7.	Słowackiego 5	395,00	1,78	1,89	0,11	3,40	17,50		0,12
8.	Słowackiego 6	200,00	1,80	1,91	0,11	4,20	17,50		0,20
9.	Słowackiego 7	622,00	1,70	1,81	0,11	2,60	17,50		0,12
10.	Słowackiego 8	459,80	1,85	1,96	0,11	4,20	17,50		0,13

11.	Słowackiego 10	440,00	1,78	1,89	0,11	3,90	17,50		0,14
12.	B. Prusa 3	2 360,00	1,70	1,81	0,11	1,40	17,50	0,02	0,09
13.	B. Prusa 5	3 234,70	1,67	1,78	0,11	1,40	17,50	0,02	0,09
14.	Słowackiego 2a	4 892,70	1,69	1,80	0,11	1,40	17,50		0,09
15.	Gen. Hallera 3a	929,50	1,76	1,87	0,11	1,40	17,50	0,04	0,13
16.	Sądowa 8a-8b	2 087,85	1,65	1,76	0,11	1,40	17,50	0,04	0,10
17.	Wojska Polskiego 67-67d	10 489,00	1,70	1,81	0,11	1,40	17,50	0,05	0,11
18.	Wojska Polskiego 73a	3 218,00	1,69	1,80	0,11	1,40	17,50	0,03	0,09
19.	Żwirki i Wigury 1	2 157,50	1,68	1,79	0,11	1,40	17,50	0,03	0,09
20.	Żwirki i Wigury 5-5a	4 328,80	1,69	1,80	0,11	1,40	17,50	0,03	0,09
21.	Żwirki i Wigury 7	3 234,00	1,70	1,81	0,11	1,40	17,50	0,03	0,09
22.	Żwirki i Wigury 17	3 245,50	1,71	1,82	0,11	1,40	17,50	0,03	0,10
23.	Al. Jana Pawła II 2	3 233,00	1,71	1,82	0,11	1,40	17,50	0,03	0,09
24.	Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00	1,70	1,81	0,11	1,40	17,50	0,03	0,09
25.	Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	1,54	1,65	0,11	1,40	17,50	0,02	0,09
26.	Al. Jana Pawła II 7	2 164,00	1,67	1,78	0,11	1,40	17,50	0,04	0,10
27.	Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	1,69	1,80	0,11	1,40	17,50	0,05	0,11
28.	Al. Jana Pawła II 10	1 255,00	1,69	1,80	0,11	1,40	17,50	0,05	0,11
29.	Al. Jana Pawła II 12	1 255,20	1,69	1,80	0,11	1,40	17,50	0,05	0,11
30.	Al. Jana Pawła II 14	1 254,00	1,69	1,80	0,11	1,40	17,50	0,04	0,10
31.	Al. Jana Pawła II 16	1 628,50	1,70	1,81	0,11	1,40	17,50	0,02	0,09
32.	Al. Jana Pawła II 18	1 628,50	1,74	1,85	0,11	1,40	17,50	0,03	0,09
33.	Al. Jana Pawła II 20	1 628,50	1,71	1,82	0,11	1,40	17,50	0,02	0,09
34.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50	1,64	1,75	0,11	1,40	17,50	0,03	0,10
35.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00	1,71	1,82	0,11	1,40	17,50	0,02	0,09
36.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2 173,00	1,68	1,79	0,11	1,40	17,50	0,03	0,10
37.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00	1,71	1,82	0,11	1,40	17,50	0,03	0,10
38.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00	1,68	1,79	0,11	1,40	17,50	0,03	0,10
39.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90	1,71	1,82	0,11	1,40	17,50	0,03	0,10
40.	Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00	1,70	1,81	0,11	1,40	17,50	0,03	0,09
41.	Ks.S.Krausego 3	2 141,00	1,70	1,81	0,11	1,40	17,50	0,03	0,09
42.	Ks.S.Krausego 4	2 299,00	1,73	1,84	0,11	1,40	17,50	0,02	0,09
43.	Ks.S.Krausego 5	2 141,00	1,71	1,82	0,11	1,40	17,50	0,03	0,09
44.	Ks.S.Krausego 6	2 419,00	1,70	1,81	0,11	1,40	17,50	0,03	0,09
45.	Ks.S.Krausego 11	1 753,50	1,68	1,79	0,11	1,40	17,50	0,03	0,09
46.	Ks.S.Krausego 13	2 178,00	1,67	1,78	0,11	1,40	17,50	0,03	0,09
47.	Ks.S.Krausego 15	1 756,00	1,69	1,80	0,11	1,40	17,50	0,03	0,10
48.	Ks.S.Krausego 17	1 756,50	1,71	1,82	0,11	1,40	17,50	0,04	0,10
49.	Ks.S.Krausego 19	1 091,00	1,70	1,81	0,11	1,40	17,50	0,02	0,09
50.	Gałczyńskiego 1-3	2 426,10	1,77	1,88	0,11	1,40	17,50	0,06	0,12

51.	Gałczyńskiego 44	1 589,70	1,68	1,79	0,11	1,40	17,50	0,02	0,09
52.	Gałczyńskiego 46	1 589,70	1,70	1,81	0,11	1,40	17,50	0,03	0,09
53.	Gałczyńskiego 48	1 621,00	1,68	1,79	0,11	1,40	17,50	0,03	0,09
54.	Paderewskiego 6a	2 297,50	1,67	1,78	0,11	1,40	17,50	0,04	0,11
55.	Paderewskiego 6b	1633,50	1,67	1,78	0,11	1,40	17,50	0,03	0,09
56.	Paderewskiego 6c	1629,00	1,67	1,78	0,11	1,40	17,50	0,04	0,10
57.	Paderewskiego 8a-8b	2840,00	1,62	1,73	0,11	1,40	17,50	0,03	0,10
58.	Skłodowskiej Curie 1a-1d	5 188,00	1,72	1,83	0,11	1,40	17,50	0,04	0,10
59.	Moniuszki 1-11	1 138,86	1,35	1,46	0,11	1,40	17,50	0,07	0,11
60.	Moniuszki 13-17	602,60	1,33	1,44	0,11	1,40	17,50	0,17	0,20
61.	Słoneczna 1a,1b	931,20	1,70	1,81	0,11	1,40	21,00	0,02	0,13
62.	Wrzosowa 2a,2b	922,00	1,70	1,81	0,11	1,40	21,00	0,03	0,17
63.	Wrzosowa 1a,1b	922,00	1,70	1,81	0,11	1,40	21,00	0,01	0,13
64.	Wrzosowa 4a,4b	1 002,90	1,70	1,81	0,11	1,40	21,00	0,02	0,15
65.	Nowy Świat 7	841,00	1,35	1,46	0,11	1,40	28,00	0,05	0,10
66.	Nowy Świat 9	996,70	1,35	1,46	0,11	1,40	28,00	0,05	0,09
Razem :		129 546,91							

W kol. 4 - 5 stawki eksploatacji - opłaty zależne od spółdzielni – ustalane przez Zarząd Spółdzielni na podstawie wyników poszczególnych nieruchomości i planu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą, poz. 6, 7 – stawka na fundusz remontowy i opłata na działalność społeczno – kulturalną – ustalane są przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Kol. 8, 9, 10 - wywóz nieczystości, opłaty i podatki – stawki ustalone na podstawie uchwał odpowiednich organów w poszczególnych gminach.

MEDIA

1. Struktura kosztów energii cieplnej w latach 2020/2021 w tys. zł w budynkach mieszkalnych w Świeciu.

Koszty z tytułu energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w. za rok 2021 wyniosły: 4 056 555,45 zł i wykazały wzrost o ok. 12 % w stosunku do roku poprzedniego, które kształtowały się na poziomie: 3 613 069,26 zł.

z tego :

Dotyczy	2019r.	2020r.	2021r.	Wzrost/spadek 2021/2020	Dynamika 2021/2020
Na potrzeby co.	1 384 230,31	1 498 663,99	1 844 368,47	345 704,48	1,23
Na potrzeby c.w.	996 985,79	1 071 265,49	1 095 289,74	24 024,25	1,02
Opłaty stałe c.o. i c.w.	976 480,49	1 043 139,78	1 116 897,24	73 757,46	1,07
Razem :	3 357 696,59	3 613 069,26	4 056 555,45	443 486,19	1,12

Koszty energii cieplnej na potrzeby c.o., c.w. oraz opłat stałych w roku 2021 w porównaniu z rokiem 2020 wykazały tendencję wzrostową. Wzrost spowodowany był wprowadzeniem zmian stawek w ciągu roku 2021 przez firmę Veolia, które obowiązywały od 04.06.2021r. Koszty opłat zmiennych wzrosły o 12,65%, natomiast opłaty stałe wzrosły o 10,41%.

Na wzrost kosztów energii cieplnej wpływ miał chłodniejszy i dłuższy sezon grzewczy.

Zużycie GJ przedstawia poniższa tabela.

Dotyczy	2019r.	2020 r.	2021r.	2021/2020	
	GJ	GJ	GJ	GJ	Dynamika
c.o.	27 290,44	27 797,44	32 283,67	4 486,23	1,16
c.w.u.	16 671,17	19 839,22	19 153,58	- 685,64	0,97
razem	43 961,61	47 636,66	51 437,25	3 800,59	1,08

Zużycie GJ tytułu c.o. za rok 2021 w porównaniu do roku 2020 zwiększyło się o 4 486,23 GJ, tj. o 16 %, natomiast zużycie GJ c.w. za rok 2021 w porównaniu do roku 2020 zmniejszyło się

o 685,64 Gj. Większe zużycie Gj na c.o. spowodowane było wydłużonym okresem grzewczym w roku 2021.

2. Struktura kosztów energii cieplnej w Osiu i Gródku

Ciepło w Gródku oraz w Osiu pozyskiwane jest z pomp ciepła wspomaganych instalacją fotowoltaiczną.

W skład kosztów ciepła wchodzi:

- koszty zużytej energii elektrycznej,
- koszty amortyzacji środków trwałych,
- koszty ubezpieczenia urządzeń i instalacji,
- koszty za przyłącza energetyczne.

Poniesione koszty ogółem dzielone są na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Na pokrycie tych kosztów ustalane są zaliczki, które następnie rozliczane są z mieszkańcami:

- w przypadku kosztów centralnego ogrzewania raz w roku na dzień 31 sierpnia,
- w przypadku kosztów ciepłej wody dwa razy w roku na dzień 31 stycznia i 31 sierpnia.

3. Zużycie zimnej wody w mieszkaniach i wg wodomierzy głównych w budynkach w latach 2019-2021 – Świecie, Gródek, Osie.

Zużycie zimnej wody - porównanie zużycia z wodomierzy głównych ze zużyciem przez mieszkańców.

Świecie	1.02.2019r.- 31.01.2020r.	1.02.2020r.- 31.01.2021r.	1.02.2021r.- 31.01.2022r.	Wzrost /spadek zużycia 2021/2020
1.	2.	3.	4.	m ³
Zużycie wodomierze główne w m ³	175 124,00	173 920,00	167 236,00	-6 684,00
Zużycie przez mieszkańców w m ³	167 459,24	169 445,75	161 870,01	-7 575,74
Różnica w m ³	7 664,76	4 474,25	5 365,99	891,74
% niedoboru	4,38	2,57	3,21	

Średnia liczba osób	5 079,00	5 027,00	4 945,00
Niedobór w m ³ w przeliczeniu na 1 osobę/rok	1,51	0,89	1,09

W 2021 roku zarówno na wodomierzach głównych jak i indywidualnych odnotowaliśmy duży spadek zużycia wody. Na wodomierzach głównych zużycie spadło o 6.684,00 m³ a na wodomierzach mieszkaniowych o prawie 7.575,74m³.

Niedobór za 2021 rok w zaokrągleniu wyniósł 5.366,00m³ co w przeliczeniu na 1 osobę daje 1,09 m³. Na niski poziom niedoboru niewątpliwie wpłynęła wymiana wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym.

Gródek	1.02.2019r.- 31.01.2020r.	1.02.2020r.- 31.01.2021r	1.02.2021.- 31.01.2022r	Wzrost /spadek zużycia 2021/2020	Dynamika 2021/2020 4/3
	12m-cy	12 m-cy	12 m-cy	m ³	
1.	2.	3.	4.	5.	6.
Zużycie wodomierze główne w m ³	5 228,00	5 456,00	5 244,00	212,00	0,96
Zużycie przez mieszkańców w m ³	4 643,90	4 895,60	4 796,10	99,50	0,98
Różnica w m ³	584,10	560,40	447,90	-112,50	
% niedoboru	11,17	10,27	8,54		

Średnia liczba osób	169	165	163
Niedobór w m ³ w przeliczeniu na 1 osobę/rok	3,46	3,40	2,75

W roku 2021 w stosunku do roku 2020 odnotowaliśmy w Gródku spadek zużycia zarówno przez wodomierze główne jak i indywidualne. Przełożyło się to na zmniejszenie różnic w tym okresie i jednocześnie na spadek niedoboru w przeliczeniu na 1 osobę.

Wszystkie budynki posiadają wodomierze z odczytem radiowym.

Wprawdzie niedobór w budynkach Gródku kształtuje się na wyższym poziomie niż w budynkach w Świeciu ale odchylenia wskazań wodomierzy mieszczą się w normie tj. do 10%.

Osie	I – XII 2019r.	I 2020r. - I 2021r.	II 2021r. - I 2022r.	Wzrost /spadek zużycia 2021/2020	Dynamika 2021/2020 4/3
1.	2.	3.	4.	m ³	
Zużycie liczniki główne w m ³	3 099,00	2 875,00	2 555,00	-320,00	0,89
Zużycie przez mieszkańców w m ³	3 874,00	3 613,70	2 353,30	-1.260,40	0,65

Różnica w m ³	775,00	738,70	-201,70
% nadwyżki / niedoboru	25,01	25,01	7,89

Średnia liczba osób	83	81	78
Nadwyżka / niedobór w m ³ w przeliczeniu na 1 osobę/rok	9,34	9,11	2,59

W budynkach mieszkalnych w Osiu w roku 2019 i 2020 nie było niedoboru wody ponieważ większość mieszkań nie posiadała indywidualnego opomiarowania i naliczany był ryczałt.

W sierpniu 2020r. przeprowadzono modernizację instalacji wodnej w budynkach w Osiu. Budynki wyposażono w instalację ciepłej wody. W mieszkaniach zostały zainstalowane wodomierze na zimną i ciepłą wodę z odczytem radiowym. Także w 2021 roku rozliczenie wody nastąpiło już na podstawie indywidualnych wodomierzy zgodnie z przyjętymi okresami rozliczeniowymi tak jak dla pozostałych budynków Spółdzielni tj. na dzień 31 stycznia oraz 31 sierpnia każdego roku.

W każdym kolejnym roku odnotowujemy spadek deklarowanej liczby osób w naszych zasobach, co ma wpływ na rozliczenie niedoborów wody na osobę. Od 2013 roku Spółdzielnia przy wymianie instalacji wodnej rozpoczęła wymianę wodomierzy istniejących na wodomierze z odczytem radiowym. Do końca 2020 roku wymiany dokonano w 39 budynkach co stanowi 51 % posiadanych zasobów mieszkaniowych. Z uwagi na nadal panującą sytuację epidemiologiczną w roku 2021 nie przeprowadzaliśmy wymiany wodomierzy.

4. Zużycie energii elektrycznej w lokalach mieszkalnych w latach 2012, 2019, 2020, 2021.

Wyszczególnienie	2012	2019	2020	2021	2021/2020 różnica w zł	2021/2012 różnica w zł
Koszt w zł	55 563,00	54 782,00	58 589,00	63 714,00	5 125,00	8 151,00
średnioroczny koszt w zł/m ² p. u.	0,43	0,43	0,46	0,50	0,04	0,07

Koszty energii elektrycznej w roku 2021 do roku 2020 wzrosły o 4 gr/m².

5. Poniesione koszty z tytułu gospodarki odpadami komunalnymi za lata 2012, 2019 - 2021

GMINA	2012	2019	2020	2021	Wzrost/spadek kosztów w zł 2021/2020	Dynamika kosztów 2021/2020
	Spółdzielnia Mieszkaniowa					
1	2	3	4	5	7	8
Świecie	485 520,95	823 446,00	815 049,00	899 277,50	84 228,50	1,10
Drzycim	13 546,52	26 078,00	33 592,00	41 097,00	7 505,00	1,22
Osie	6 556,95	12 922,00	18 879,00	26 180,00	7 301,00	1,39
Razem	505 624,42	862 446,00	867 520,00	966 554,50	99 034,50	1,11

Wzrost kosztów w roku 2021 w porównaniu z rokiem poprzednim odnotowaliśmy we wszystkich gminach. Największy wzrost był w Gminie Osie. Wpływ na wzrost kosztów miała zmiana wysokości stawek zł/osobę wprowadzonych przez Gminy, i tak :

- w Gminie Świecie zmiana nastąpiła od 1 lipca 2021r.,
- w Gminie Drzycim zmiana nastąpiła od 1 stycznia 2021r.,
- w Gminie Osie zmiana nastąpiła od 1 stycznia 2021r.

Stawki w zł/osobę za gospodarkę odpadami w poszczególnych budynkach na terenie Gmin przedstawiały się następująco:

GMINA	2012	2019	2020	2021
	Spółdzielnia Mieszkaniowa	Gminy		
1.	2.	3.	4.	5.
Świecie	7,44	13,50	13,50	17,50
Drzycim	6,61	13,00	17,00	21,00
Osie	6,97	13,00	20,00	28,00

6. Koszty z tytułu zużycia gazu w budynkach mieszkalnych.

Zużycie gazu w latach 2019-2021 przedstawiało się następująco:

ROK 2019 (m ³)	ROK 2020 (m ³)	ROK 2021 (m ³)	2021 /2020	
			m ³	DYNAMIKA
1	2	3	4	5
166 310	150 904	151 392	488	1,00

W stosunku do roku 2020 w roku 2021 nastąpił wzrost zużycia gazu o 488 m³, natomiast w porównaniu z rokiem 2019 zużycie spadło o 14 918 m³.

Poniesione koszty w latach 2019-2021 przedstawia poniższa tabela:

ROK 2019 (zł)	ROK 2020 (zł)	ROK 2021 (zł)	2021/2020	
			zł	DYNAMIKA
1	2	3	4	5
379 696	325 355	287 050	38 305	0,88

Zużycie gazu w latach 2021 do 2020 kształtowało się na podobnym poziomie. Ze względu na wynegocjowaną niską cenę gazu na rok 2021 oszczędności wyniosły ponad 38 000,00 zł, co zostało rozliczone z mieszkańcami poszczególnych budynków jako nadpłaty.

SYTUACJA MAJĄTKOWA SPÓŁDZIELNI

1. Skrócony bilans za rok 2021 - w tys. zł

L.p.	AKTYWA	STAN NA DZIEŃ		L.p.	PASYWA	STAN NA DZIEŃ	
		31.12.2020 r.	31.12.2021 r.			31.12.2020 r.	31.12.2021 r.
A	AKTYWA TRWAŁE	16 593,69	15 372,31	A	KAPITAŁ(FUNDUSZ) WŁASNY	10 484,20	10 131,64
	z tego :				z tego :		
	wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00		kapitał podstawowy	9 255,95	8 774,10
	rzeczowe aktywa trwałe	15 825,23	14 940,01		kapitał zapasowy (zasobowy)	604,08	601,07
	należności długoterminowe	0,00	0,00		kapitał z aktualizacji wyceny	15,28	15,28
	inwestycje długoterminowe	0,30	0,20		zysk/strata z lat ubiegłych	354,17	608,89
	długoterminowe rozl. międzyokresowe	768,16	432,10		zysk netto	254,72	132,30
B	AKTYWA OBROTOWE	2 741,94	2 453,84	B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	8 851,43	7 694,51
	z tego :				z tego :		
	zapasy materiałowe	0,00	0,00		zobowiązania długoterminowe	2 771,37	2 132,96
	należności krótkoterminowe	2 012,27	1 611,32		zobowiązania krótkoterminowe	5 235,17	4 594,39
	środki pieniężne	639,22	527,92		rozliczenia międzyokresowe	844,89	967,16
	krótkoterminowe rozl. międzyokresowe	90,45	314,60				
	AKTYWA RAZEM	19 335,63	17 826,15		PASYWA RAZEM	19 335,63	17 826,15

Suma bilansowa w 2021 r. w kwocie **17 826 154,72 tys. zł** oznacza po stronie Aktywów wartość składników majątku Spółdzielni, a po stronie Pasywów źródła pokrycia tego majątku w postaci funduszy własnych, kredytów i innych zobowiązań. Suma bilansowa w stosunku do roku 2020 zmalała o 1 509 tys. zł. Spowodowane jest to między innymi z jednej strony spłatą końcową kredytów termomodernizacyjnych przez mieszkańców a z drugiej strony spłatą tychże przez spółdzielnię do banku. W rozliczeniach międzyokresowych, gdzie wykazuje się rozliczenia z tytułu funduszu remontowego finansowanego z kredytów nastąpił spadek o 336,06 tys. zł.

Po stronie zobowiązań również nastąpił spadek o 638,40 tys. zł, co świadczy o terminowej spłacie kredytu termomodernizacyjnego. W roku 2021 Spółdzielnia spłaciła do banku prawie wszystkie kredyty termomodernizacyjne na blokach – pozostał do rozliczenia na rok 2022 jeden budynek i kamienice przy ul. Słowackiego i I. Krasickiego. Mieszkańcy budynków spłaconych zostali rozliczeni i powiadomieni o spłacie.

W roku 2021 tak jak w latach poprzednich Spółdzielnia nie podlegała badaniu sprawozdania finansowego zgodnie z Art. 50 ust. 2 ustawy o rachunkowości, natomiast w umowach kredytowych bank kredytujący zawarł klauzulę o badaniu sprawozdania finansowego w czasie spłaty kredytów termomodernizacyjnych i remontowych. Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziło Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo – Księgowego „Fin-Rach” Tadeusz Stefek z siedzibą w Pile. Wyboru firmy audytorskiej do badania dokonała Rada Nadzorcza - Uchwałą nr 34/2020 z dnia 29.09.2020 r., zobowiązując Zarząd do podpisania stosownej umowy, która została podpisana dnia 1.12.2020 r. Badanie przeprowadzono w dniach 15 marca do 24 kwietnia 2022 r. Z badania sporządzono sprawozdanie, które przedstawiono Radzie Nadzorczej.

W opinii biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe Spółdzielni przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu na dzień 31.12.2021 r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r., zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości. Zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych oraz jest zgodne, co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię Mieszkaniową w Świeciu przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu.

Dynamika przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za rok 2021 :

Wyszczególnienie	Rok kończący się 31.12.2020	Rok kończący się 31.12.2021	Dynamika 2021/2020
Przychody ze sprzedaży produktów	13 414 375,55	14 605 737,91	1,09
Amortyzacja	322 726,43	374 677,71	1,16
Zużycie materiałów i energii	4 976 128,21	5 496 144,37	1,11
Usługi obce	850 190,78	1 033 268,88	1,22
Podatki i opłaty	2 393 572,16	2 642 125,07	1,10

Pozostałe koszty rodzajowe	4 670 865,94	4 917 832,71	1,06
Razem koszty rodzajowe	13 213 483,52	14 464 048,74	1,10
Zysk brutto ze sprzedaży	200 892,03	141 689,17	0,71
Przychody operacyjne	183 602,55	102 932,42	0,56
Koszty operacyjne	52 978,92	67 474,71	1,28
Zysk z działalności operacyjnej	331 515,66	177 146,88	0,53
Przychody finansowe - odsetki	31 311,18	42 292,81	1,35
Koszty finansowe - odsetki	32 077,51	44 433,66	1,39
Zysk brutto	330 749,33	175 006,03	0,53
Podatek dochodowy od osób prawnych	76 028,00	42 709,00	0,56
Zysk netto	254 721,33	132 297,03	0,52

Struktura pozioma i pionowa majątku Spółdzielni jest typowa dla jednostek stabilnych. Rzeczowe aktywa trwałe stanowią 83,81 % aktywów, aktywa trwałe to głównie budynki. Udział należności w stosunku do ogółu aktywów utrzymuje się na poziomie 9,04%. Z analizy struktury pasywów wynika, że wartość kapitału własnego gwarantuje zdolność do kontynuacji działania Spółdzielni. Wskaźniki płynności wskazują na dobry stan płatniczy.

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

I. PRZYCHODY POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

– przychody ze sprzedaży produktów	2 013 853,95 zł
– pozostałe przychody operacyjne	18 509,31 zł
– <u>przychody finansowe</u>	<u>8 551,74 zł</u>
Razem :	2 040 915,00 zł

II. KOSZTY POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI

– koszty działalności operacyjnej	1 812 788,13 zł
– pozostałe koszty operacyjne	53 120,84 zł
– <u>koszty finansowe</u>	<u>0,00 zł</u>
Razem :	1 865 908,97 zł

III. <u>Wynik pozostałej działalności (I-II)</u>	175 006,03zł
---	---------------------

ROZLICZENIE PODATKU DOCHODOWEGO OD OSÓB PRAWNYCH

a)	Przychody nie podlegające opodatkowaniu	- 55 332,36 zł
b)	Koszty nie stanowiące k. uzysk. przychodów	+ 105 112,36 zł
IV.	Podstawa opodatkowania (III-IIIa+IIIb-IIIc)	224 786,03 zł
V.	Podatek CIT (wg stawki 19%)	42 709 zł
	Zysk netto (III-V)	+ 132 297,03 zł

Wynik z pozostałej działalności opodatkowanej: + 132 297,03 zł wykazywany jest w bilansie jako zysk netto w kapitałach własnych, a w rachunku zysków i strat jako zysk netto.

Osiągnięty zysk został wygospodarowany przede wszystkim z wynajmu lokali użytkowych i garaży, z nowo adaptowanych pomieszczeń do wynajmu, powierzchni dachowych pod maszty, odsetek od lokat bankowych a także z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi.

Zarząd podejmuje duże wysiłki, by wszystkie lokale użytkowe były wynajęte. Mimo coraz większych trudności na rynku i ograniczeń związanych ze stanem epidemicznym staramy się pozyskiwać najemców na zwolnione lokale.

Zysk w kwocie 132 297,03 zł proponuje się przeznaczyć na:

- dofinansowanie Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi dla członków Spółdzielni – 132 297,03 zł

FUNDUSZ REMONTOWY

1. Stan środków funduszu remontowego i ich rozliczenie przedstawia się następująco:

Stan funduszu na dzień 1.01.2021 r.		+ 1 724 986,27 zł
– zwiększenie funduszu	(+)	2 753 705,14 zł
– wydatkowanie	(-)	2 927 320,11 zł

Stan funduszu na dzień 31.12.2021 r. + 1 551 371,30 zł

Wpływy i wydatki funduszu remontowego

Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2021 r. + 1 724 986,27zł

Wpływy funduszu remontowego (zwiększenia) :

– odpisy na f. remontowy l. mieszkalne -	2 274 363,48 zł
– odpis na f. remontowy l. użytkowe -	176 243,95 zł
– zwrot kosztów remontów, odszkodowania -	31 142,16 zł
– wolne środki	229 000,00 zł
– dobudowa balkonów (odpłatność mieszkańców)	42 955,55 zł

Ogółem wpływy: 2 753 705,14 zł

Wydatki z funduszu remontowego (zmniejszenia):

– roboty dekarско-błacharskie	196 782,31 zł
– roboty ogólnobudowlane	1 538 074,60 zł
– roboty w zakresie instalacji sanit: gaz, woda, kan.	183 963,09 zł
– roboty elektryczne	148 217,70 zł
– obciążenie spłatą kredytu (stare budownictwo) -	194 673,55 zł
– dobudowa balkonów – obciążenie	40 555,55 zł
– zwrot kosztów remontów	26 697,86 zł
– remonty na obiektach użytkowych	176 243,95 zł
– infrastruktura (finans. z dodatniego salda l. użytk.)	422 111,50 zł

Ogółem wydatki : 2 927 320,11 zł

Stan funduszu remontowego na 31.12.2021 r. + 1 551 371,30 zł

2. Rozliczenie funduszu remontowego w części finansowanej kredytem:

Stan na dzień 01.01.2021 r. -	768 163,32 zł
<u>Wpływy :</u>	
spłata rat kapitałowych i odsetkowych przez mieszkańców -	351 522,55 zł
Ogółem (+) :	351 522,55 zł
<u>Wydatkowanie :</u>	
spłata odsetek do banku, inne -	15 454,67 zł
Ogółem (-) :	15 454,67 zł
<u>Stan na dzień 31.12.2021 r.</u>	<u>432 095,44 zł</u>

Fundusz remontowy służy utrzymaniu zasobów w należytym stanie technicznym, poprawie estetyki i obniżeniu energochłonności. Rozdysponowanie środków z funduszu remontowego odbywa się w oparciu o plan remontów uchwalany corocznie przez Radę Nadzorczą.

W roku 2021 zrealizowano remonty infrastruktury zewnętrznej, tj. remonty schodów, remonty chodników, utwardzenia terenów służących mieszkańcom jako miejsca postojowe, dojazdy do budynków itp., które realizujemy ze środków funduszu remontowego mienia spółdzielni. Realizacja dobudowy balkonów finansowana jest bezpośrednio przez mieszkańców, w gotówce lub ratach.

Regularnie i terminowo spłacamy do banku raty kredytów termomodernizacyjnych i zależnie od sytuacji poszczególnych nieruchomości regulujemy wysokość spłat wnoszonych przez mieszkańców.

W roku 2021 zakończyliśmy spłatę kolejnych 15 budynków, po zakończeniu spłaty mieszkańcy zostali poinformowani o zakończeniu spłat i rozliczeni. Na rok 2022 pozostał do spłaty jeden budynek. Spółdzielnia spłaca jeszcze kredyty na kamienice przy ul. Słowackiego i I. Krasickiego.

3. Stan środków funduszu remontowego na dzień 31.12.2021 r. na poszczególnych budynkach mieszkalnych.

Budynek , ulica	powierzchnia	Saldo ujemne	Saldo dodatnie
I. Krasickiego 1	829,10	231 570,41	
I. Krasickiego 3	282,40	49 643,76	
Słowackiego 2	400,00	126 579,99	
Słowackiego 3	395,00	51 770,50	
Słowackiego 4	140,00	146 116,03	
Słowackiego 6	395,00	52 017,60	
Słowackiego 5	200,00	53 848,46	
Słowackiego 7	622,00	199 322,29	
Słowackiego 8	459,80	94 539,82	
Słowackiego 10	440,00	32 188,76	
Gen.Hallera 3a	929,50	78 032,19	
Sądowa 8a	1 042,85	24 833,97	
Sądowa 8b	1 045,00	22 871,51	
I. Krasickiego 1a	1 291,90	100 536,23	
B. Prusa 3	2 360,00	85 047,76	
B. Prusa 5	3 234,70	160 033,11	
Słowackiego 2a	4 892,70	170 004,60	
Wojska Polskiego 73a	3 218,00	112 198,98	
Żwirki i Wigury 1	2 157,50		22 838,39
Al. Jana Pawła II 14	1 254,00		8 985,52
Al. Jana Pawła II 12	1 255,20	6 101,08	
Al. Jana Pawła II 10	1 255,00		13 865,46
Al. Jana Pawła II 9	2 164,00	173 054,36	
Al. Jana Pawła II 7	2 164,00		89 426,43
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 6	2 293,00		87 840,81
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 4	2 173,00		17 494,46
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 2	3 379,50		206 712,86

Żwirki i Wigury 5	2 164,00		93 129,95
Żwirki i Wigury 5a	2 164,80		102 340,17
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 11	2 168,00		4 021,70
Żwirki i Wigury 7	3 234,00		158 512,27
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 5	2 168,00		123 096,64
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 7	1 083,90	29 152,80	
Ks.Kard.St.Wyszyńskiego 3	3 235,00		235 382,35
Żwirki i Wigury 17	3 245,50	1 262,17	
Wojska Polskiego 67	1 577,00		159 128,13
Wojska Polskiego 67a	1 626,00		140 221,39
Wojska Polskiego 67b	1 626,00		436,76
Wojska Polskiego 67c	1 626,00		67 413,74
Wojska Polskiego 67d	4 034,00		131 595,60
Ks. S.Krausego 13	2 178,00	4 675,21	
Al. Jana Pawła II 4	2 141,00	32 535,24	
Ks.S.Krausego 5	2 141,00	88 445,18	
Ks.S.Krausego 3	2 141,00	14 194,51	
Ks.S.Krausego 15	1 756,00		188 698,10
Al. Jana Pawła II 2	3 233,00		103 370,24
Al. Jana Pawła II 2a	3 233,00		102 800,46
Ks.S.Krausego 17	1 756,50		56 750,05
Ks.S.Krausego 19	1 091,00		17 649,02
Al. Jana Pawła II 16	1 628,50		77 896,03
Ks.S.Krausego 11	1 753,50		67 567,34
Al. Jana Pawła II 18	1 628,50		20 013,35
Ks.S.Krausego 4	2 299,00		65 753,26
Al. Jana Pawła II 20	1 628,50		47 924,28
Ks.S.Krausego 6	2 419,00		129 319,75
Gałczyńskiego 1	1 376,10		57 588,77
Gałczyńskiego 3	1 050,00		50 856,03
Gałczyńskiego 44	1 589,70		104 322,88
Gałczyńskiego 46	1 589,70		99 230,06
Gałczyńskiego 48	1 621,00		83 194,41

Skłodowskiej Curie 1b	1 190,80	57 228,24	
Skłodowskiej Curie 1c	867,20	34 658,28	
Skłodowskiej Curie 1d	1 505,00	22 178,89	
Słoneczna 1a,b	931,20	17 164,08	
Wrzosowa 2a,b	922,00	11 783,46	
Wrzosowa 1a,b	922,00	51 716,64	
Wrzosowa 4a,b	1 002,90		32 564,15
Nowy Świat 7	841,00	5 049,02	
Nowy Świat 9	996,70	3 547,65	
Moniuszki 1-11	1 138,86		42 605,58
Moniuszki 13-17	602,60		41 657,54
Skłodowskiej Curie 1a	1 625,00	3 269,09	
Paderewskiego 6c	1 629,00		112 725,43
Paderewskiego 6a	2 297,50		128 853,31
Paderewskiego 6b	1 633,50		131 870,94
Paderewskiego 8a	1 633,50	51 476,19	
Paderewskiego 8b	1 206,50	6 661,04	

W roku 2021:

- zakończono remont instalacji elektrycznej w budynku mieszkalnym przy ul. Nowy Świat 9,
- w IV kwartale 2021 roku rozpoczęto remont instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 2. Zakończenie prac: kwiecień 2022 r.,
- zakończono remont klatek schodowych z umów zawartych w 2020r. w budynku mieszkalnym przy Wojska Polskiego 67b (3 klatki schodowe) oraz Ks. Krausego 13 (4 klatki schodowe),
- przeprowadzono przetargi i wykonano remonty klatek schodowych w budynkach przy: Paderewskiego 8a (3 klatki schodowe), Paderewskiego 8b (2 klatki schodowe), Ks. Kard. Wyszyńskiego 7 (2 klatki schodowe), Ks. Kard. Wyszyńskiego 11 (4 klatki schodowe), Żwirki i Wigury 17 (6 klatek schodowych) oraz Gen. Hallera 3a (2 klatki schodowe). Na przełomie 2021/2022 r. trwały remonty klatek schodowych w budynkach przy: Gałczyńskiego 1 (4 klatki schodowe), Gałczyńskiego 3

(3 klatki schodowe). W listopadzie przeprowadzono przetarg na remont 3 klatek schodowych w budynku przy ul. Paderewskiego 6b (rozpoczęcie robót w styczniu 2022 r.),

- wykonano nowe przyłącza elektryczne do budynków przy ul. Nowy Świat 7 i Nowy Świat 9 w Osiu oraz do nowej linii zasilającej przy Słonecznej 1ab w Gródku,
- wymieniono odcinek poziomej zimnej wody w budynku przy Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 2,
- stosownie do potrzeb i na wnioski mieszkańców dokonano wymiany instalacji domofonowej analogowej na cyfrową. W 2021 r. wymieniono 177 aparatów domofonowych w mieszkaniach w 17 klatkach schodowych,
- przeprowadzono częściowe czyszczenie elewacji budynków: B. Prusa 5, Słowackiego 2a, Gałczyńskiego 3, Ks. Krausego 19. Wojska Polskiego 67d, Wojska Polskiego 73a. Ogółem wyczyszczono 4 995 m² powierzchni na 6 budynkach. W 2022 r. planowane jest kontynuowanie prac na kolejnych budynkach,
- wykonano czyszczenie pionów kanalizacyjnych w budynkach przy ul. Ks. Krausego 5, Ks. Krausego 6, Wrzosowa 1ab. W 2022 r. zakładamy kontynuowanie prac w następnych budynkach,
- na wniosek mieszkańców zamontowano 3 balkony w budynku przy B. Prusa 3,
- wykonano remont 74 balkonów w budynkach przy: ul. Wojska Polskiego 73a (35 balkonów), Ks. Krausego 6 (20 balkonów), Ks. Krausego 11 (5 balkonów), Ks. Krausego 15 (4 balkony), Paderewskiego 6c (7 balkonów) i Gałczyńskiego 1 (3 balkony),
- Wspomagano przygotowanie dokumentacji na dobudowę balkonów do budynku Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 11,
- wykonano wymianę pokrycia dachu na budynku przy ul. Słowackiego 7 oraz częściowy remont dachu na budynku przy Moniuszki 5,
- wykonano iniekcję ścian zewnętrznych w budynkach: Słowackiego 6, Słowackiego 8 oraz Al. Jana Pawła 9 (dodatkowo wyremontowano posadzkę w pomieszczeniu pralni i korytarzu piwnicznym),
- wykonano remont cokołów budynków przy Słoneczna 1ab, Wrzosowa 1ab i Wrzosowa 4ab w Gródku,

Sukcesywnie prowadzone są remonty w lokalach użytkowych. W 2021 roku:

- wykonano termomodernizację części Pawilonu przy ul. Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 10a,
- zakończono termomodernizację ściany zewnętrznej w obrębie lokalu JAŚMIN przy Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 15,
- wykonano czyszczenie pionów kanalizacyjnych w Pawilonie przy Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 15,
- docieplono dach budynku warsztatowego przy ul. Żwirki i Wigury 6,
- wykonano remont sali nr 3 w SOK STOKROTKA Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 15,

Przeprowadzone zostały remonty infrastruktury:

- wyremontowano chodniki przy budynkach: Paderewskiego 6a, Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 11, Żwirki i Wigury 5a,
- dokonano naprawy nawierzchni przy B. Prusa 1 i B. Prusa 3, Ks. Krausego 15, przy szczycie budynku B. Prusa 5,
- wyremontowano schody przy Paderewskiego 6a,
- wyremontowano murek oporowy w rejonie budynku Al. Jana Pawła II 20,
- wykonano chodnik między budynkami Al. Jana Pawła 16 – 18,
- wykonano chodnik od strony frontowej Liceum Menedżerskiego przy Żwirki i Wigury 6,
- uporządkowano teren przy garażach przy Żwirki i Wigury 6,
- wyremontowano opaskę przy budynku I. Krasickiego 1,
- naprawiono zapadnięte studzienki przy budynkach: Ks. Krausego 15, Słowackiego 2,
- utwardzono teren pod śmietniki w rejonie budynku przy Wojska Polskiego 67,
- utwardzono teren między budynkami przy ul. I. Krasickiego 1 i I. Krasickiego 3,
- wykonano chodniki przy budynkach Nowy Świat 7 i Nowy Świat 9 w Osiu,
- wykonano malowanie urządzeń placów zabaw,
- współfinansowano urządzenie placu zabaw w obrębie bloków przy ul. Paderewskiego 8a, 8b, 8c, 8d i 8f,

Dodatkowo na wnioski mieszkańców:

- wyremontowano posadzki przed wejściem do klatek przy Ks. Krausego 13,
- wyremontowano chodnik przy garażach przy B. Prusa 3 oraz dokonano naprawy kostki na dojeździe do budynku B. Prusa 5,
- zamontowano balustrady między budynkami Słowackiego 2 i 8, przy schodach do budynku Paderewskiego 6b, Ks. Krausego 4 i Wrzosowa 1a oraz przed klatką w budynku przy ul. Paderewskiego 6a oraz ul. Gen. Hallera 3a,
- wyremontowano pomieszczenie w piwnicy przy Ks. Krausego 13, z przeznaczeniem na przechowywanie rowerów, wózków itp.,

Pomimo trudności wynikających z trwającej sytuacji epidemiologicznej i wynikających z niej ograniczeń realizowano założenia planu. Negocjowano korzystniejsze dla SM ceny prac remontowych na klatkach schodowych i innych.

Informację na temat wpływów i wydatków na poszczególnych budynkach w roku 2021 mieszkańcy otrzymali wraz z informacją o stanie funduszu remontowego na klatkach schodowych.

NALEŻNOŚCI EKSPLOATACYJNE I WINDYKACJA

Należności eksploatacyjne, c.o. i c. w. przedstawione zostały w poniższej tabeli:

	Razem	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe
Stan na 1.01.2021 r.	541 936,24	361 982,06	179 954,18
Stan na 31.12.2021 r.	530 737,17	370 959,72	159 777,45
Zmiana	- 11 199,07	+8 977,66	-20 176,73

Należności mieszkańców z tytułu nieterminowych opłat za lokale w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2020 roku zmniejszyły się ogółem o 11 199,07 zł, na lokalach mieszkalnych uległy zwiększeniu o 8 977,66 zł a na lokalach użytkowych zmniejszyły się o 20 176,73 zł.

Zmniejszenie zadłużenia na lokalach użytkowych jest efektem wytężonej pracy Zarządu z najemcami tj. szukaniem optymalnego rozwiązania problemów z opłatami za wynajem lokali w czasie pandemii.

Zadłużenia 3 miesięczne i dłuższe kierowane są do Sądu Rejonowego w Świeciu w celu przymusowego ściągnięcia, pozostałe monitorowane są na bieżąco.

1. Struktura zadłużenia na 31.12.2021r.

Należności ogółem	530 737,17 zł
w tym:	
– lokale mieszkalne	370 959,72 zł
– lokale użytkowe	159 777,45 zł

2. Struktura zadłużenia na dzień 31.12.2021 r.

W spółdzielni wnoszone są opłaty za 2 639 lokali mieszkalnych.

Zdecydowana większość – 2 177 lokali nie zalega z opłatami za mieszkanie, stanowi to 82,5% użytkowników lokali – w stosunku do roku ubiegłego zmniejszyła się liczba osób niezalegających o 1,1 %. Dotyczy to wszystkich grup zadłużeń w Spółdzielni.

W pozostałej grupie 462 lokalach stanowiącej 17,5 % ogółu lokali, zadłużenie z tytułu opłat przedstawia się następująco:

- do jednego miesiąca zalegało 333 lokali, tj. 12,6 % ogółu,
- zadłużenie 1 miesięczne posiadało 56 lokali, tj. 2,1 % ogółu,
- zadłużenie 2 miesięczne posiadało 27 lokali, tj. 1,1 % ogółu,
- zadłużenie 3 miesięczne i dłuższe posiadało 46 lokali, tj. 1,7 % ogółu.

3. Zadłużenie mieszkańców z podziałem na miesiące w złotych

Zadłużenie na lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2021 roku wynosi kwotę 371 tys. zł

Kwotowo struktura zadłużenia przedstawia się następująco;

- do jednego miesiąca kwota zadłużenia wynosi: 29,3 tys. zł, co stanowi 7,9 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych,
- zadłużenie 1 miesięczne - kwota zadłużenia wynosi: 35,4tys. zł, co stanowi 9,5 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych,
- zadłużenie 2 miesięczne to kwota zadłużenia 28,9 tys. zł, co stanowi 7,8 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych,
- zadłużenie 3 miesięczne i dłuższe to kwota 277,4 tys. zł, co stanowi 74,8 % zadłużenia na lokalach mieszkalnych.

W 2021 roku zawarto 8 ugód spłaty zadłużenia na kwotę 71 225,85 zł, z lat poprzednich w spłacie były 3 ugody na 32 714,47 zł. W ciągu roku 2021 całkowicie spłacono 7 ugód na kwotę 37 816,30 zł.

Do sądu skierowano 76 spraw na kwotę 134 098,38 zł, z czego uzyskano 52 wyroki na kwotę 87 496,95 zł, z lat poprzednich w posiadaniu Spółdzielni było 19 nakazów na kwotę 27 618,38 zł.

Do komornika w 2021 r. skierowano 22 wnioski na kwotę 42 119,65 zł. Wszystkie sprawy w egzekucji łącznie z latami poprzednimi to 62 sprawy na kwotę 128 077,16 zł.

Komornik całkowicie ściągnął i zamknął 9 spraw na kwotę 17 720,94 zł.

4. Działania w zakresie uporczywego zalegania z opłatami

- a) w postępowaniu sądowym znajdują się dwie sprawy o eksmisję z czego jedna sprawa została zawieszona , ponieważ zawarto sądową ugodę spłaty zadłużenia,
- b) spółdzielnia jest w posiadaniu wyroku eksmisyjnego z zapewnieniem lokalu socjalnego. Gmina Drzycim zaproponowała lokal zastępczy, jednak odmówiono przyjęcia lokalu. Spółdzielnia skierowała sprawę o eksmisję do Komornika, jednak w postępowaniu mediacyjnym zawieszono działania eksmisyjne za zobowiązanie spłaty zadłużenia, które jest realizowane,
- c) spłaty zobowiązań są monitorowane na bieżąco.

5. Struktura zadłużenia rok 2019-2021

Poniższa tabela obrazuje strukturę zadłużenia w latach 2019-2021

Okres zadłużenia w m-cach	rok 2019		rok 2020		rok 2021	
	ilość członków	kwota	ilość członków	kwota	ilość członków	Kwota
3 i więcej	49	223 578,64	51	270 410,04	46	277 408,65
2	15	15 405,09	22	25 042,23	27	28 821,40
1	53	30 621,50	59	36 368,88	56	35 400,79
drobne	298	29 363,94	313	30 160,91	333	29 328,88
Razem	415	298 969,17	445	361 982,06	462	370 959,72

w stosunku do roku 2020

- kwota zadłużeń 3 m-cznych i powyżej wzrosła o 6 998,61 zł,
- zadłużenia do 2-ch m-cy wzrosły o 3 779,17 zł,
- zadłużenia do 1 m-ca zmniejszyły się o 968,09 zł,
- kwota zadłużeń drobnych zmniejszyły się o 832,03 zł,

Mimo nieznacznych wzrostów zadłużeń pozytywnym aspektem jest zmniejszenie ilości osób zadłużonych ponad 3 miesiące, co jest efektem skutecznie prowadzonej windykacji.

6. Wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni w zakresie windykacji

Analiza zaległości czynszowych - wskaźniki		2019	2020	2021
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych ogółem	Zadł. z tyt.opłat	3,38	3,85	3,76
	Pow. użytkowa			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. mieszk.	Zadł. z tyt.opłat ekspl.l.mieszk.	2,31	2,79	2,86
	pow. użytk.mieszkań			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. użytkowe	Zadł.z tyt.opłat ekspl.l.uż.	14,82	15,79	13,70
	pow. użytk.lok. użyt.			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lok. mieszk. w stosunku do ilości mieszkań	Zadł.z tyt.opłat l.mieszk.	113,29	137,17	140,57
	ilość mieszkań			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do obciążenia	Zadł.z tyt.opłat _ekspl.ogółem	3,56	3,94	3,71
	obciążenie za rok			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do obciążenia - lokale mieszkalne	Zadł.z tyt.opłat ekspl.l.mieszk.	2,53	2,98	2,94
	obciążenie za rok			
Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do obciążenia - lokale użytkowe	Zadł.z tyt.opłat ekspl.l.użytkowe	10,61	11,01	10,75
	obciążenie za rok			

Pomimo pogarszającej się sytuacji majątkowej mieszkańców spowodowanej znaczącym skokiem cen, opłat i kosztów utrzymania na skutek panującej pandemii w większości wskaźników nastąpił ich spadek.

Stosowane jest wiele metod obniżenia zadłużenia: poprzez proponowanie zawierania ugód do spłaty i ich ciągle monitorowanie a w razie braku kontaktu podejmowanie działań windykacyjnych polegających na wystawianiu regularnych wezwań do zapłaty, wpisywaniu zadłużeń do ogólnopolskich rejestrów zadłużeń (KRD i BIG). Równolegle prowadzi się windykację sądową, komorniczą. Polepszenie wskaźników daje obraz skutecznego działania Zarządu w zakresie windykacji mimo bardzo utrudnionego kontaktu z osobami zadłużonymi oraz opóźnieniem w działaniu sądów i wprowadzonego zakazu eksmisji.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

W roku 2021 Spółdzielnia Mieszkaniowa, realizowała główne kierunki działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej z zachowaniem obowiązujących obostrzeń sanitarnych i wymogów epidemicznych wynikających z covid-19. Spółdzielczy Ośrodek Kultury „Stokrotka” prowadził działania zgodnie ze statutem poprzez:

- edukację kulturalną i artystyczną,
- zajęcia oświatowo-wychowawcze,
- organizację imprez kulturalnych, artystycznych i sportowo-rekreacyjnych.

W swojej ofercie mieliśmy nadal 12 kół zainteresowań z podziałem na grupy wiekowe, w których nasi mieszkańcy mogli rozwijać swoje zainteresowania i pasje, jednak ilość tych zajęć i ich częstotliwość była uzależniona tak jak w roku 2020 od zmieniających się obostrzeń i wynikających z nich możliwości organizacji naszych działań. W SOK Stokrotka odbywały się zajęcia wokalne, taneczne, plastyczne, sportowe i sportowo-rekreacyjne również w formie online. Nadal szczególną ochroną zostali objęci seniorzy, którzy rzadziej i w mniejszych grupach spotykali się w Klubie Seniora „Kalina” i Uniwersytecie III Wieku. Dopiero w IV kwartale spotkania tych grup zaczęły odbywać się regularnie ku zadowoleniu jej uczestników.

W minionym roku zrealizowaliśmy kilka projektów i imprez samodzielnie lub wspólnie z innymi instytucjami m. in.:

- zorganizowano Zimową i Letnią Edukację Kulturalną w formie warsztatów: wokalnych, plastycznych, gitarowych i z robotyki a w okresie letnim dodatkowo turnus zorganizowany z posiłkami, wycieczkami i zajęciami sportowo-rekreacyjnymi i integracyjnymi,
- z okazji Dnia Kobiet zorganizowano (w formie online) – koncert pt. „Być Kobietą...” , na który przygotowano 13 utworów w wykonaniu solistów zespołu „Pięciolinia” z SOK,
- wspólnie z UM i OKSiR zorganizowano Dzień Dziecka – „Dzieciaki Rządzą” na boisku sportowym SP-8,
- sfinansowano wspólnie z Gminą Świecie wydanie tomiku poezji Szymona Piątkowskiego „Domum” oraz zorganizowano wieczór autorski naszego podopiecznego,
- zorganizowano IV Ogólnopolski Konkurs Piosenki VOKALE 2021 dla dzieci i młodzieży, w którym uczestniczyły 52 osoby z całej Polski,

- wspólnie z Klubem Szachowym „Gambit” przeprowadzono Turniej Szachowy im. Ryszarda Obertowskiego, XX Indywidualne Mistrzostwa Świecia Juniorów i Juniorek w Szachach, Wiosenny turniej szachowy i pod koniec roku Turniej Jesienny oraz Mikołajkowy, rozegrano także kilka meczy ligowych,
- dokonaliśmy kolejny raz oceny ukwieconych balkonów, logi oraz ogródków na osiedlach mieszkaniowych SM Świecie i przyznaliśmy nagrody,
- nagraliśmy pierwszy teledysk z piosenką świąteczną wykonaną przez solistów zespołu wokalnego „Pięciolinia”, oraz współfinansowaliśmy nagranie singla Julii Olędzkiej,

Nagranie teledysku nie byłoby możliwe gdyby nie wykonany w IV kwartale dalszy remont sali nr 3 dzięki któremu stworzyliśmy studio nagrań oraz zyskaliśmy salę do profesjonalnych zajęć muzycznych. Remont i wyposażenie sali w dużej części zostały sfinansowane z funduszy gminnych – w ramach przewidzianego dofinansowania na 2021 rok.

Mimo trwającej pandemii cieszymy się, że w roku 2021 nasi wychowankowie zdobyli 37 nagród uczestnicząc w różnego rodzaju konkursach i festiwalach w tym również odbywających się online.

Ograniczenie działań na skutek pandemii covid-19 nadal miało duży wpływ na osiągnięte przez nas dochody, których nie mogliśmy wypracować zgodnie z przyjętymi założeniami. Wynik finansowy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w 2021 roku przedstawia się następująco:

a) Dochody:

odpis od lokali mieszkalnych i użytkowych	180 319,37 zł
wpływ z zysku SM	0,00 zł
wypracowane dochody własne	32 107,66 zł
<u>dotacja z Budżetu Gminy</u>	<u>85 596,07 zł (90tys.brutto)</u>
RAZEM dochody	298 023,10 zł

b) Koszty: **366 738,00 zł**

WYNIK (a-b) **- 68 714,90 zł**

PODSUMOWANIE I KIERUNKI DZIAŁAŃ

W 2021 roku mimo trudności wynikającej z sytuacji epidemicznej udało się wypracować zysk, co umożliwiło zaproponowanie Walnemu Zgromadzeniu jego przeznaczenie na cel wskazany w propozycji podziału zysku.

1. Ponadto:

- a) opracowano – do zatwierdzenia przez Radą Nadzorczą - harmonogram rzeczowo-finansowy zadań do Strategii Rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu oraz Plan gospodarczo – finansowy na rok 2022,
- b) przygotowano stosowne zmiany w regulaminach,
- c) kontynuowano współpracę z Urzędem Pracy w zakresie zatrudniania stażystów – w 2021 r. zatrudnialiśmy 7 osób,
- d) uzupełniano oznakowanie placów zabaw oraz przeprowadzano dezynfekcję wszystkich urządzeń zgodnie z wymogami sanitarnymi,
- e) wolne środki pieniężne lokowano, co przyczynia się do wypracowania zysku, mimo znacznego spadku oprocentowania,
- f) w dalszym ciągu trwało zagospodarowywanie terenów, ze szczególnym uwzględnieniem miejsc postojowych i poprawy estetyki otoczenia,
- g) prowadzono negocjacje w sprawie przyjmowania kolejnych wspólnot do zarządzania – w 2021 roku zarządzaliśmy 29 wspólnotami,
- h) w zakresie poprawy bezpieczeństwa wymieniono w 17 klatkach domofony z analogowych na cyfrowe a w związku z nasileniem się aktów wandalizmu skrupulatnie współpracowaliśmy z policją i strażą miejską.
- i) w wyniku ograniczenia imprez i innych działalności spowodowanych pandemią, otrzymaliśmy dofinansowanie do działalności SOK, wykorzystane głównie na doposażenie sal w wysokości ponad 85 tys. zł,
- j) mimo braku podziału zysku za lata 2019 -2020 podtrzymano – decyzją Rady Nadzorczej – zaliczkowe finansowanie opłat dla członków SM,

2. W zakresie remontów:

- a) trwała wymiana instalacji elektrycznych i instalacji zimnej i ciepłej wody z cyrkulacją,
- b) kontynuowano remonty dachów,
- c) kontynuowano wieloletni program remontów klatek schodowych,
- d) wykonano czyszczenie pionów kanalizacyjnych,
- e) dobudowano 3 balkony do budynku B. Prusa 3. W przypadku zainteresowania mieszkańców planuje się pomoc w zakresie uzyskania pozwoleń na budowę oraz nadzór nad dobudową kolejnych balkonów,
- f) przeprowadzono czyszczenie elewacji budynków,

3. W zakresie infrastruktury:

Koszt prac w zakresie remontu dróg, chodników i schodów w roku 2021 roku wyniósł 193 111,50 tys. zł.

- a) wyremontowano chodniki przy budynkach: Paderewskiego 6a, Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 11, Żwirki i Wigury 5a,
- b) dokonano naprawy nawierzchni przy B. Prusa 1 i B. Prusa 3, Ks. Krausego 15, przy szczycie budynku B. Prusa 5,
- c) wyremontowano schody przy Paderewskiego 6a,
- d) wyremontowano murek oporowy w rejonie budynku Al. Jana Pawła II 20,
- e) wykonano chodnik między budynkami Al. Jana Pawła 16 – 18,
- f) wykonano chodnik od strony frontowej Liceum Menedżerskiego przy Żwirki i Wigury 6,
- g) uporządkowano teren przy garażach przy Żwirki i Wigury 6,
- h) wyremontowano opaskę przy budynku I. Krasickiego 1,
- i) naprawiono zapadnięte studzienki przy budynkach: Ks. Krausego 15, Słowackiego 2,
- j) utwardzono teren pod śmietniki w rejonie budynku przy Wojska Polskiego 67,
- k) utwardzono teren między budynkami przy ul. I. Krasickiego 1 i I. Krasickiego 3,
- l) wykonano chodniki przy budynkach Nowy Świat 7 i Nowy Świat 9 w Osiu,
- m) zrealizowano wnioski mieszkańców dotyczące wykonania chodników, utwardzeń terenów oraz drobnych napraw nawierzchni na różnych lokalizacjach.

4. Działania prowadzone obecnie i założenia na przyszłość

- a) wykonanie założeń zawartych w Strategii Spółdzielni, oraz Planie gospodarczo – finansowym,
- b) kontynuacja budowy zespołu garaży przy ul. Żwirki i Wigury 6, która została wstrzymana w 2021 roku ze względu na brak podziału zysku za rok 2020.
- c) kontynuacja remontów instalacji gazowych, elektrycznych, wod.-kan. i kompleksowego remontu klatek schodowych,
- d) pomoc w procesie dobudowy balkonów na kolejnych lokalizacjach,
- e) remonty lokali użytkowych (kontynuacja w pawilonie przy Ks. Kard. St. Wyszyńskiego 15).
- f) współpraca w projekcie dotyczącym budowy przyłączy światłowodowych NETIA, ORANGE do budynków.
- g) sfinalizowanie złożonych wniosków na dofinansowanie działalności Spółdzielni z Budżetu Gminy oraz monitorowanie wykonania tychże,
- h) kontynuowanie pracy nad wizerunkiem spółdzielni jako dobrego i efektywnego zarządcy nieruchomości,
- i) przyjmowanie do zarządzania nieruchomości na zlecenie, w tym nowych budynków oddanych do użytkowania (zmniejszenie kosztów dla mieszkańców),
- j) utrzymywanie bilansowania kosztów eksploatacji na nieruchomościach,
- k) poprawa infrastruktury posiadanych lokali użytkowych w celu uzyskania korzystnego wyniku finansowego i wynajęcie wolnych lokali,
- l) działania w zakresie przejęcia węzłów cieplnych, eliminacji podgrzewaczy gazowych, wdrażanie energooszczędnych rozwiązań, w powiązaniu z uzyskaniem możliwością uzyskania dotacji na odnawialne źródła energii,
- m) utrzymanie nakładów na zagospodarowanie terenów, zieleni, poprawę estetyki osiedli,
- n) prowadzenie prac w zakresie robót infrastrukturalnych, m.in. chodniki i place utwardzone, oznakowanie, poprawa bezpieczeństwa,
- o) przyspieszenie montażu wodomierzy z odczytem radiowym wyhamowane przez stan epidemiczny,
- p) wspomaganie wnioskodawców w zakresie pozyskiwania środków z Budżetu Obywatelskiego,

- q) poszukiwanie nowych form spłaty zadłużenia,
- r) likwidacja barier architektonicznych w miarę możliwości finansowych i prawnych,
- s) szukanie rozwiązań likwidujących kwestie sporne między mieszkańcami,

5. Nagrody i wyróżnienia

- a) w dalszym ciągu jesteśmy posiadaczami **certyfikatu rzetelności Krajowego Rejestru Długów**, co oznacza, że spółdzielnia dokonuje płatności terminowo i rzetelnie i nie posiada należności przeterminowanych w rejestrze. Tym samym KRD rekomenduje współpracę z naszym przedsiębiorstwem,
- b) w 2021 roku otrzymaliśmy również tytuł **DOBRA FIRMA** Związku Przedsiębiorców i Pracodawców w województwie kujawsko – pomorskim. Tytułem tym honorowane są przedsiębiorstwa, których działania w dziedzinie przedsiębiorczości, zarządzania i innowacyjności zasługują na uznanie. Tym cenny jest ten tytuł, ponieważ laureaci zostali wyłonieni w sposób obiektywny, oparty na twardych kryteriach finansowych,
- c) otrzymaliśmy również tytuł **LIDER OKAZJI RYNKOWYCH 2021** za udział w międzynarodowym projekcie badawczym „Podejście oparte na okazjach do zarządzania innowacjami w firmach sektora MSP” realizowanym przez pracowników Wydziału Zarządzania i Inżynierii Produkcji Politechniki Łódzkiej, College of Entrepreneurship and Law (Czechy) oraz Wydziału Zarządzania Politechniki Łódzkiej.

6. **Badanie sprawozdania finansowego**

Działalność Spółdzielni za rok 2021 zbadał biegły rewident Pan Tadeusz Stefek - Przedsiębiorstwo Usługowe Ekspertyz i Doradztwa Finansowo – Księgowego „Fin-Rach” Tadeusz Stefek z siedzibą w Pile. Wyboru podmiotu uprawnionego do badania dokonała Rada Nadzorcza - Uchwałą nr 34/2020 z dnia 29.09.2020 r., zobowiązując Zarząd do podpisania stosownej umowy, która została podpisana dnia 1.12.2020 r. Z badania sporządzono sprawozdanie, które przedstawiono Radzie Nadzorczej.

Biorąc pod uwagę stan środków pieniężnych, pomimo występujących zaległości w opłatach za lokale, należy stwierdzić, że w Spółdzielni Mieszkaniowej w Świeciu nie występuje ryzyko do kontynuowania działalności w okresie najbliższych lat.

Podpisy Zarządu :

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej

mgr inż. Mariusz Sajdak

PREZES ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANOWEJ

mgr inż. Dariusz Zawadziński

Świecie, dnia 30 marzec 2022 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
ul. Bolesława Prusa 1
86-100 Świecie
tel. 52 331 19 09, 52 331 19 89
NIP 559-000-45-32, REGON 000483576

