

## **Sprawozdanie Zarządu z działalności w roku 2019.**

### **Organizacja i zarządzanie Spółdzielnią**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” w Elblągu wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000134095 Postanowieniem 515 Sądu Rejonowego w Elblągu, Wydziału V Cywilnego w dniu 17.06.1982 roku.

W roku 2019 Spółdzielnia działała w oparciu o Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 1 marca 2019r zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 czerwca 2019r sygn. sprawy OL.VIII NS-REJ.KRS /004006/19/718, Strukturę Organizacyjną określającą pełnione funkcje oraz podział obowiązków uchwaloną przez Radę Nadzorczą Uchwałą 18/20118 z dnia 25 października 2018 roku oraz Regulaminy wewnętrzne.

W roku 2019 do dnia 28 sierpnia działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w dwuosobowym składzie:

Ewa Przybyłek - Prezes Zarządu

Wiesław Wiśniewski - Zastępca Prezesa ds. adm. - technicznych.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 29 sierpnia 2019 r na podstawie § 53 ust. 1 Statutu Spółdzielni powierzyła Główniej Księgowej - Pani Teresie Ewie Arbart funkcję Członka Zarządu.

Zarząd w okresie sprawozdawczym odbył 33 protokołowane posiedzenia. Do najczęściej rozpatrywanych pism i wniosków należały sprawy członkowsko-mieszkaniowe, sprawy związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, w tym remontową, windykacją zadłużeń, opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe oraz inne sprawy wynikające z bieżącej działalności.

Podjęto 91 Uchwał (w tym 74 dotyczące spraw członkowsko- mieszkaniowych). Wydano 20 Zarządzeń - w tym 15 związanych z przetargami na roboty i usługi na rzecz Spółdzielni.

Struktura organizacyjna na rok 2019 przewidywała 63,50 etatów i uległa zmniejszeniu w stosunku do roku 2018 o 0,75 etatu w pionie finansowo-księgowym.

Na dzień 31.12.2019 roku w Spółdzielni było zatrudnionych ogółem 66 osób, w tym 65 osób na pełnych etatach i 1 osoba w niepełnym wymiarze czasu pracy. Przeciętne zatrudnienie w 2019 roku ogółem wyniosło 63,55 etatów.

### **Sprawy członkowsko-mieszkaniowe**

Na dzień 31.12.2019 roku Spółdzielnia liczyła 3426 członków. Głównym zadaniem w działalności członkowsko-mieszkaniowej jest obsługa osób, którym przysługują tytuły prawne do lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni w zakresie realizacji umów cywilno-prawnych tj. kupna i sprzedaży lokali, darowizn, spadkobrań oraz utraty i odzyskania tytułów prawnych do lokali.

W 2019 roku członkostwo w Spółdzielni uzyskało 145 osób, natomiast z rejestru członków wykreślono 122 osoby.

W 2019 r. do Spółdzielni ogółem wpłynęło 29 wniosków w sprawie przeniesienia prawa własności lokali mieszkalnych, w tym:

23 wnioski z lokali mieszkalnych o statusie lokatorskim,

6 wniosków z lokali mieszkalnych o statusie własnościowym.

W ramach realizacji złożonych wniosków, ogółem zawarto 25 umów ustanowienia odrębnej własności lokali oraz przeniesienia prawa własności, w tym: 19 - z mieszkań lokatorskich (realizacja 1 wniosku złożonego w 2018),

6 - z mieszkań własnościowych, (realizacja 1 wniosku złożonego w roku poprzednim). Z wniosków złożonych w 2019 roku do realizacji w 2020 roku pozostało 6.

W 2019 roku Spółdzielnia odzyskała 1 lokal mieszkalny kategorii M-3 przy ul. B. Leśmiana 5, (przekazany przez osobę, która została wykreślona ze Spółdzielni za zadłużenie). Lokal ten został zbyty w drodze przetargu.

### **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi**

Według stanu na 31.12.2019r. Spółdzielnia administrowała 91 budynkami mieszkalnymi położonymi w Elblągu, w których ogółem znajdują się 3 091 mieszkania o powierzchni 164.216,78 m<sup>2</sup> w tym:

- 1861 lokali (odrębna własność) o pow. 100482,15 m<sup>2</sup>,
- 1129 lokali (o statusie własnościowego prawa do lokalu) o pow. 58500,48 m<sup>2</sup>,
- 101 lokale (o statusie lokatorskiego prawa do lokalu) o pow. 5234,15 m<sup>2</sup>.

W zasobach naszych znajdują się również pawilony handlowo-usługowe oraz garaże o łącznej powierzchni 5143,83 m<sup>2</sup>, w tym 5 lokali mieszkalnych o pow. 205,48 m<sup>2</sup> położonych na I-piętrze pawilonu przy ul. Ogólnej 59, z których 3 lokale o pow. 105,73 m<sup>2</sup> stanowią odrębną własność, a 2 lokale o pow. 99,75 m<sup>2</sup> są w najmie.

Sześć lokali użytkowych o powierzchni 1,093,02 m<sup>2</sup> oraz dziewięć garaży o powierzchni 149,97 m<sup>2</sup> stanowi odrębną własność.

Powierzchnia gruntów administrowanych przez Spółdzielnię wynosi 34,9268 ha w tym 9,3457 ha powierzchni gruntów przeniesionych na odrębną własność.

W 2019r. z mocy ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności przekształcone zostało prawo użytkowania wieczystego gruntów pod 3 ostatnimi budynkami mieszkalnymi przy ul. Legionów 59,61 i 63. W celu uzyskania dodatkowej 60% bonifikaty przekształceniowej Spółdzielnia dokonała jednorazowej opłaty umożliwiającej mieszkańcom tych nieruchomości spłatę przypadających na poszczególne lokale kwot do końca 2021 roku.

Spółdzielnia posiada ponadto budynek mieszkalny w Nadbrzeżu o powierzchni użytkowej 108 m<sup>2</sup>, położony na działce o powierzchni 0,2388 ha, w którym znajdują się cztery lokale mieszkalne.

W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. zamieszkiwało 6209 osób.

### **Remonty i gospodarka funduszem remontowym**

W 2019 roku Spółdzielnia wykonywała roboty remontowe, konserwacyjne i eksploatacyjne siłami własnymi oraz systemem zleconym.

Wykonawcy robót budowlanych, konserwacyjnych, inwestycyjnych o wartości powyżej 70 000zł netto wyłaniani byli w drodze przetargu.

Stan Funduszu Remontowego na 01.01.2019 r. **2 894 568,13zł**  
zwiększenia funduszu w roku 2019 **3 337 850,70zł**

w tym:

- naliczenia z czynszu -lokale mieszkalne 2 762 422,20zł
- naliczenia z czynszu -lokale użytkowe 33 218,04zł
- środki z amortyzacji placu zabaw 7 171,08zł
- dodatkowe naliczenie - wodomierze 141 329,25zł
- środki unijne-dofinansowanie program 04.02. 144 658,95zł
- nadwyżka środków lokali użytkowych 49 051,18zł
- Uchwała WZCzł. – przeksięgowanie części zysku z 2018 roku 200 000,00zł.

W ramach Funduszu Remontowego w 2019 roku wykonano:

- remont 35 klatek schodowych obejmujący: wymianę drzwi wejściowych wewnętrznych i zewnętrznych, wymianę wyłazów dachowych, roboty malarskie z wymianą części tynków i szpachlowaniem ścian, malowanie korytarzy piwnicznych, remont wiatrołapów, za kwotę 580 921zł;
- remonty cząstkowe pokryć dachowych na 23 budynkach mieszkalnych za kwotę 177 319 zł;
- wymianę zaworów podpionowych na instalacji ciepłej i zimnej wody w 20 budynkach mieszkalnych za kwotę 108 558zł;
- remont pawilonów handlowo-usługowych na kwotę 223 826zł. Na remont pawilonu Broniewskiego 51 Spółdzielnia uzyskała w 2019 r. dofinansowanie ze środków zewnętrznych w kwocie 144 659zł;
- prace związane z likwidacją glonów i przemalowaniem ścian elewacji na 14 budynkach mieszkalnych o pow. ~ 3740m<sup>2</sup> za kwotę 163 500zł;
- dokończenie remontu ciągów pieszych na ul. Kłoczowskiego-Broniewskiego, Leszczyńskiego i Sobieskiego-Myliusza.

W roku 2018 opracowany został 7- letni plan remontu osiedlowych ciągów jezdnych polegający na wymianie nawierzchni ulic wraz z robotami towarzyszącymi. W ramach jego realizacji w 2019 r. wykonano remont ulic: Ogólnej na pow. ~ 4.490 m<sup>2</sup> i Tuwima na pow. ~ 2.520 m<sup>2</sup> za kwotę łączną 1 400 626zł;

- drugostronne zasilanie oświetlenia zewnętrznego ulicy Korczaka oraz wymianę części linii kablowych zasilających lampy uliczne na osiedlu za kwotę 39 198zł;
- remont wentylacji grawitacyjnej, uzupełnienie krutek wentylacyjnych i wymianę wyłazów dachowych za kwotę 98 905zł;
- remonty istniejących placów zabaw z wymianą części uszkodzonych urządzeń za kwotę 40 520zł;
- remont pomieszczeń wspólnych w piwnicach budynków (suszarni i pralni) za kwotę 9 307zł;
- wypłacono ekwiwalenty za wymianę stolarki okiennej i docieplenie ścian w loggiach na kwotę 6 590zł;  
a także remonty bieżące budynków mieszkalnych na kwotę 440 626zł,
- naprawy dróg na kwotę 47 217zł,
- remonty bieżące mienia Spółdzielni na kwotę 119 305zł.

Ponadto przebudowano i rozbudowano plac zabaw przy ul. Ogólnej za kwotę 66 595zł. W ramach rządowego programu Osiedlowych Stref Aktywności w roku 2019 uzyskano dofinansowanie z Ministerstwa Sportu i Turystyki do wykonanych w tym zakresie robót w kwocie 23 766zł.

Zdemontowano wyeksploatowane urządzenia zabawowe na placach przy ul. Korczaka i Leszczyńskiego. Na terenach po demontażu wykonano nowe place zabaw za kwotę 204 818zł. Wydatki na przebudowę i rozbudowę placów zabaw obciążały koszty eksploatacji.

Łącznie wydatki poniesione w 2019 roku w ramach Funduszu Remontowego zamknęły się w kwocie **4 056 382,78zł**, a stan Funduszu na dzień 31.12.2019 roku wynosił **2 176 036,05zł**.

Szczegółowy zakres wydatków z Funduszu Remontowego przedstawia Załącznik Nr 5.

### **Gospodarka energia i woda**

W 2019 roku na rzecz gospodarki nośnikami energii i wody wykonano następujące prace:

- legalizację wodomierzy – wymianę starych wodomierzy na nowe w mieszkaniach użytkowników, którzy wnoszą opłatę wodomierzową;  
Wymianę 1 286 wodomierzy w 477 lokalach mieszkalnych za kwotę 77 246zł wykonała firma METRONA POLSKA Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. z Warszawy, wyłoniona w trybie przetargu.

Na dzień 31.12.2019 r. opomiarowanych w wodomierze było 3.081 lokali mieszkalnych, co stanowi 99,4 % zasobów Spółdzielni.

- badanie szczelności instalacji gazowej i przegląd stanu technicznego przewodów wentylacyjnych;

Badanie wykonała firma KALBUD z Elbląga wyłoniona w trybie konkursu ofert. Prace wykonano we wszystkich budynkach mieszkalnych i pawilonach usługowych za kwotę 30 974 zł.

- wymianę zaworów termostatycznych na cyrkulacji ciepłej wody oraz zaworów kulowych pod pionami zimnej i ciepłej wody;

W trybie przetargu wyłoniono firmę WODMIAR z Olsztyna, która wykonała prace w 20 budynkach za kwotę 107 833 zł.

- konserwację centralnego ogrzewania i ciepłej wody;

Prace konserwacyjne prowadzone były w ciągu całego roku przez firmę Instalatorstwo Sanitarne Wod. - Kan., C.O. i Gaz z Elbląga. W roku 2019 zrealizowano 775 zgłoszeń.

W 2019 roku EPEC Elbląg 2 razy wprowadziło nową „Taryfę dla ciepła” od 1 lipca i 1 listopada. Zarząd podejmował decyzje o pozostawieniu bez zmian zaliczek wnoszonych przez użytkowników lokali na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

Zgodnie z *Regulaminem indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby ogrzewania...*, rozliczono koszty energii cieplnej za rok 2018 dla budynków bez podzielników i za sezon 2018/2019 dla budynków z podzielnikami:

- użytkownikom lokali mieszkalnych z 31 budynków rozliczanych na podstawie m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (zaliczka na poczet ogrzewania wynosiła 3,75 zł/m<sup>2</sup>/m-c), wypłacono nadwyżkę wniesionych zaliczek nad kosztami w kwocie 459 733 zł;

- użytkownikom lokali mieszkalnych z budynku Ogólna 59 rozliczanego na podstawie indywidualnych ciepłomierzy (zaliczka na poczet ogrzewania wynosiła 2,50 zł/m<sup>2</sup>/m-c), wypłacono nadwyżkę wniesionych zaliczek nad kosztami w kwocie 780 zł;

- 177 użytkowników lokali mieszkalnych z budynków rozliczanych na podstawie podzielników dopłaciło do wniesionych zaliczek kwotę 27 718 zł, a nadwyżkę wniesionych zaliczek w wysokości 1 017 308 zł zwrócono 1 814 użytkownikom - zaliczka na poczet ogrzewania wynosiła 2,85 zł/m<sup>2</sup>/m-c.

Z analizy kosztów energii cieplnej 2019 roku wynika, że użytkownicy lokali z budynków nie wyposażonych w podzielniki ponieśli o 49,5 % większe koszty na ogrzanie 1 m<sup>2</sup> p. uż. mieszkania niż użytkownicy lokali z budynków wyposażonych w podzielniki.

W 2019 roku na podstawie *Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi...* w budynkach ze zbiorowym licznikiem gazu rozliczono koszty zużycia gazu za rok 2018. Z tego tytułu użytkownikom lokali mieszkalnych z 70 budynków wypłacono nadwyżkę wniesionych zaliczek nad

kosztami w wysokości 148 270zł. W 4 budynkach użytkownicy lokali mieszkalnych dopłacili do wniesionych zaliczek kwotę 953zł.

### **Działalność społeczno kulturalna**

Zgodnie ze Statutem w Osiedlowym Zespole Społeczno-Kulturalnym „Jar” przy ulicy J. Tuwima 4 prowadzona była działalność społeczna, oświatowa i kulturalna na rzecz Członków Spółdzielni i Ich Rodzin.

Działania planowe zostały zrealizowane. Roczne wpływy na tę działalność w 2019 roku wyniosły 195 449,02zł i w pełni pokryły poniesione koszty w kwocie 195 193,70zł. Wynik na tej działalności wyniósł 255,32zł.

W ramach pozyskiwania środków finansowych na tę działalność w 2019 roku odpłatnie udostępniano pomieszczenia OZSK „JAR” członkom Spółdzielni oraz osobom z zewnątrz na imprezy okolicznościowe, spotkania i zajęcia hobbyistyczne.

W ramach projektu Aktywny Elbląg – ze środków europejskich uruchomiono dodatkowe zajęcia w Kreatywnej Pracowni i Kole Gospodyń Miejskich.

Kontynuowano współpracę z Przedszkolem Miejskim nr 24, Zespołem Szkół nr 1, Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej, Stowarzyszeniem Społeczno-Kulturalnym „JAR”, Forum Animatorów Społecznych „Idea” i Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej.

### **Wyniki działalności finansowej**

#### **I. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA**

##### **BILANS - Aktywa i pasywa (Załącznik Nr 1)**

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2019 sporządzone zostało zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 (Dz. U. Nr 121 poz. 591 z późniejszymi zmianami), ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych przy uwzględnieniu wytycznych Komitetu Standardów Rachunkowości z 20 października 2015 roku.

Bilans sporządzony na 31.12.2019 r. po stronie aktywów i pasywów wykazywał wielkość **36 950 761,11 zł**. Kwota ta oznacza wartość całego majątku Spółdzielni. W roku 2019 nastąpił spadek wartości całego majątku Spółdzielni o kwotę 2.191,2 tys. zł, tj. o 5,6 % w porównaniu do roku 2018.

Aktywa bilansowe: to zasoby majątkowe Spółdzielni. Aktywa dzielą się na:

- aktywa trwale - te składniki majątku przeznaczone są do zużycia lub zbycia w długim okresie – stan na 31.12.2019 r. wynosi 24.682,4 tys.zł, tj. 66,8 % ogółu majątku,
- aktywa obrotowe – te składniki majątku zużywają się lub są zbywane w krótkim okresie – stan na 31.12.2019 r. wynosi 12.268,4 tys. zł, tj. 33,2 % ogółu majątku,
- należne wpłaty na kapitał podstawowy - stan na 31.12.2019 r. wynosi „0”

(zmniejszenie o 3,0 tys. zł).

Z danych tabel prezentujących majątek Spółdzielni wynika, że:

1. Majątek trwały w porównaniu do roku ubiegłego zmalał o 1.030,3 tys. zł, tj. o 4,0 %,
2. Aktywa obrotowe ogółem zmniejszyły się w porównaniu do stanu roku ubiegłego o 1.157,9 tys. zł, tj. o 8,6 %.
3. Udział aktywów trwałych w majątku ogółem w kolejnych latach wykazuje tendencję malejącą. Zmiany w majątku trwałym wynikają przede wszystkim z naliczenia rocznego umorzenia budynków i budowli oraz amortyzacji pozostałych środków trwałych, które za rok 2019 zamyka się kwotą 782,2 tys. zł oraz w związku z realizacją art.12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (przenoszenie spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności) - zmniejszenie z tego tytułu wyniosło w 2019 roku 385,8 tys. zł.
4. Aktywa obrotowe obejmują:
  - zapasy- materiały w magazynie – 0,05 % ogółu aktywów (2018 r.- 0,04%),
  - należności krótkoterminowe - 2,8 % ogółu aktywów (2018 r. - 2,7%),
  - inwestycje krótkoterminowe – środki pieniężne – 26,1 % ogółu majątku (2018r. - 28,6%),
  - rozliczenia międzyokresowe - 4,2 % ogółu majątku (2018 r. - 3,0%).

Udział należności krótkoterminowych w majątku ogółem w latach 2019/2018 utrzymywał się na zbliżonym poziomie (2,8/2,7 %), najwyższy poziom należności stanowiły należności z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Inwestycje krótkoterminowe to kwota środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2019 r., w porównaniu do roku ubiegłego zmniejszyła się o 1.515,7 tys. zł, tj. o 13,5 %.

Stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych na 31.12.2019 r. stanowił kwotę 1 558,0 tys. zł i zwiększył się ogółem o 374,6 tys. zł w porównaniu do ub. roku, przy czym:

- nadwyżka kosztów eksploatacji nad przychodami poszczególnych nieruchomości zmniejszyła się o 124,75 zł,
- ujemne salda funduszu remontowego na nieruchomościach zwiększyły się o 373,1 tys. zł,
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe kosztów do rozliczenia w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy (prenumeraty, ubezpieczenie majątku Spółdzielni,) zwiększyły się o 1,5 tys. zł.

5. Pasywa bilansu odzwierciedlają źródła finansowania aktywów bilansu, dzieląc się na dwie grupy:

- kapitał (fundusz) własny – kwota 28 337,0 tys. zł, tj. 76,7 % ogółu pasywów,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – kwota 8 613,8 tys. zł, tj. 23,3% ogółu pasywów.

Fundusze Spółdzielni zmalały w roku 2019 o kwotę 1 185,6 tys. zł. Stan taki jest skutkiem zmian, jakie zaszły w strukturze własności zasobów wynikających z realizacji przekształceń lokali w odrębną własność oraz odpisami umorzeniowymi. Nie jest on skutkiem występowania negatywnych zdarzeń gospodarczych w Spółdzielni.

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania obejmują:

- zobowiązania długoterminowe – zobowiązania wobec kontrahentów, których okres wymagalności zapłaty rozłożony jest w latach – stanowiły 0,7 %
  - zobowiązania krótkoterminowe – stanowiły 20,4% kwoty pasywów (2018 22,4%), w tym między innymi:
    - » zobowiązania z tytułu dostaw i usług – 9,5 % (2018 r.– 11,4%) dotyczą zobowiązań wobec dostawców usług związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i na rzecz członków Spółdzielni (rozliczenie zużycia gazu i energii cieplnej na potrzeby c.o.),
    - » fundusze specjalne ( fundusz remontowy i ZFŚS) – stanowiły 9,5 % ogółu pasywów ( 2018 r.- 9,8%), w tym fundusz remontowy nieruchomości z dodatnim saldem w kwocie 3.421,0 tys. zł, stanowiący 9,2 % kwoty pasywów ( 2018 r.- 9,6%).
  - rozliczenia międzyokresowe – 2,2 % (2018 r. – 1,7%) stanowiły nadwyżkę na początek roku 2019 na gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz dochody przyszłych okresów - otrzymane środki unijne do rozliczenia w czasie,
- Kondycja finansowa Spółdzielni na dzień bilansowy była dobra. Świadczą o tym następujące wskaźniki:
- tzw. ogólnej płynności finansowej kształtował się na poziomie 1,57 (rok ubiegły 1,53) i świadczył o tym, że Spółdzielnia posiada pełną zdolność płatniczą; pozostałe wskaźniki płynności także kształtowały się na bezpiecznym poziomie,
  - pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym wynosił 1,15; majątek trwały jest pokryty w pełni funduszami własnymi,
  - cyklu obrotu należności z tytułu dostaw i usług w 2019 roku wyniósł 19 dni i utrzymywał się na ubiegłorocznym poziomie.

## II. KOSZTY - PRZYCHODY - WYNIK (Załącznik Nr 2)

W 2019r. Spółdzielnia osiągnęła przychody w wysokości **20 801 385,37zł** i poniosła koszty w wysokości **20 383 095,79zł**. Wynik ogółem z działalności Spółdzielni wyniósł **418 289,58 zł**, z tego:

- na lokalach mieszkalnych /-/ 214 978,45 zł,
- na pozostałej działalności - /+/ 633 268,03 zł, w tym, 31 5324,87 zł wynik brutto na lokalach użytkowych własnościowych i z odrębną własnością oraz z pożytków uzyskany z części wspólnych nieruchomości, który po opodatkowaniu rozliczyć należy z właścicielami tych nieruchomości i przeznaczyć zgodnie z art.5.1

ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w których zostały uzyskane.

Zysk z pozostałej działalności gospodarczej netto wyniósł **524 706,62zł**, po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych (19%). Decyzję o przeznaczeniu zysku podejmie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Zgodnie z art.4 pkt 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Różnica między kosztami eksploatacji a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym (art.6 pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Miesięczny koszt utrzymania 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokali mieszkalnych w 2019 roku wyniósł 9,47 zł, w tym:

eksploatacja nieruchomości i mienia - 5,64 zł, w roku 2018 - 5,41 zł,  
dostawa energii cieplnej - 3,83 zł, w roku 2018 - 3,90 zł.

Szczegółowe zestawienie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawia Załącznik Nr 3.

### **III. ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE**

Na dzień 31.12.2019 r. zaległości z tytułu opłat związanych z korzystaniem z lokali mieszkalnych i użytkowych wynosiły **1 135 717,01zł** i w porównaniu ze stanem na 31.12.2018r. zmniejszyły się o kwotę 94 051,53zł, tj. o 6,9 %. Wskaźnik zaległości lokali mieszkalnych obliczony jako proporcja kwoty zaległości do kwoty rocznego wymiaru opłat wynosi 5,73 % i zmniejszył się o 8,2 % w stosunku do wskaźnika roku 2018.

Zaległości czynszowe na 31.12.2019 r. przedstawia poniżej tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2018 r.	31.12.2019 r.	% (4 : 3)
1	2	3	4	5
1.	Lokale mieszkalne	1 150 741,30	1 071 307,06	93,1
2.	Lokale użytkowe	79 027,24	64 409,95	81,5
<b>3.</b>	<b>Razem</b>	<b>1 229 768,54</b>	<b>1 135 717,01</b>	<b>92,3</b>

Na 31.12.2019 roku z zapłatą zalegali właściciele i mieszkańcy 808 lokali mieszkalnych, czyli 26,1% ogółu mieszkań Spółdzielni, zadłużenie 17 osób nie mieszkających już w zasobach mieszkaniowych wyniosło kwotę 215 444,84zł, tj. 20,1 % zaległości lokali mieszkalnych (2018 r.- 21,8 %).

Zaległości lokali użytkowych wykazywały tendencję malejącą, wg stanu na 31.12.2019r. wynosiły 64 409,95zł i zmniejszyły się o 14 617,29zł w porównaniu do stanu na 31.12.2018 r.

Struktura zaległości czynszowych przedstawiona jest w Załączniku Nr 4, a Wykaz z zadłużeniem poszczególnych budynków w Załączniku Nr 6.

Wskaźnik zaległości opłat do naliczenia rocznego w wysokości 19 267 645,37zł wyniósł 5,89% i w stosunku do roku poprzedniego zmniejszył się o 3,9%.

Zarząd podejmował zdecydowane działania wobec dłużników, których kredytują Członkowie Spółdzielni oraz właściciele, nie będący członkami wnoszący opłaty na bieżąco. W ich efekcie wystąpiono do sądu z 2 wnioskami o orzeczenie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu ze względu na zaległości w opłatach. Komornicy sądowi przeprowadzili 1 eksmisję i wszczęli 5 egzekucji z nieruchomości (3ze spółdzielczych własnościowych praw do lokali i 2 z odrębnych własności). W wyniku egzekucji z nieruchomości na wniosek Spółdzielni za pośrednictwem komorników, pod nadzorem sądu zostały sprzedane 2 lokale mieszkalne. Do sądu wieczystoksięgowego skierowano 3 wnioski o wpisanie hipotek przymusowych w związku z długotrwałymi zaległościami w opłatach za używanie lokali mieszkalnych właścicieli lokali.

W wyniku działań windykacyjnych od zalegających z opłatami za używanie lokali mieszkalnych wyegzekwowano nst. kwoty;

- 86 478,08zł z tytułu odsetek za zwłokę,
- 45 663,15zł z tytułu kosztów sądowych,
- 6 822,35zł z tytułu kosztów komorniczych.

Szczegółową informację finansową zawiera Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu za 2019 rok. Sprawozdanie składa się z wymaganych ustawą elementów, a dane w nich zawarte wynikają z ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie finansowe zostało opracowane zgodnie z wytycznymi zawartymi w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe funduszków własnych oraz ustalaniu wyniku finansowego.

Zgodnie z ustawą o rachunkowości Spółdzielnia podlega badaniu bilansu. Raport z badania stanowi załącznik do Sprawozdania Zarządu i podstawę do udzielenia absolutorium dla członków Zarządu Spółdzielni.

Dziękujemy Radzie Nadzorczej za współpracę, a Członków Spółdzielni prosimy o udzielenie absolutorium za pracę na rzecz Spółdzielni w roku 2019.

Zarząd Spółdzielni

Prezes Zarządu  
Ewa Teresa Przybyłek

Zastępca Prezesa  
Wiesław Wiśniewski

Członek Zarządu  
Teresa Ewa Arbart

**ZAŁĄCZNIK Nr 1****BILANS****sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 r.**

A K T Y W A	Stan na:	
	31.12.2018 r.	31.12.2019 r.
0	1	2
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>25 712 706,42</b>	<b>24 682 393,12</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	0,00
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>25 651 113,53</b>	<b>24 635 774,56</b>
1. Środki trwałe	25 630 975,97	24 635 774,56
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	5 939 104,59	5 857 524,98
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	19 234 309,42	18 160 772,11
c) urządzenia techniczne i maszyny	77 427,20	59 637,44
d) środki transportu	83 986,45	64 970,65
e) inne środki trwałe	296 148,31	492 869,38
2. Środki trwałe w budowie	20 137,56	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>12 500,00</b>	<b>12 500,00</b>
1. Nieruchomości	0,00	0,00
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Długoterminowe aktywa finansowe	12 500,00	12 500,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) w pozostałych jednostkach	12 500,00	12 500,00
– udziały lub akcje	12 500,00	12 500,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	49 092,89	34 118,56
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	49 092,89	34 118,56
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	<b>13 426 317,73</b>	<b>12 268 367,99</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>16 055,39</b>	<b>18 773,24</b>
1. Materiały	16 055,39	18 773,24
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00

<b>II.</b>	<b>Należności krótkoterminowe</b>	1 050 409,56	1 030 893,71
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	0,00	0,00
–	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
–	do 12 miesięcy	0,00	0,00
–	powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	1 050 409,56	1 030 893,71
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	965 499,53	945 711,17
–	do 12 miesięcy, w tym:	356 643,34	359 894,65
	od osób uprawnionych	314 399,21	302 535,06
	powyżej 12 miesięcy, w tym:	608 856,19	585 816,52
	od osób uprawnionych	544 669,16	524 829,73
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 399,36	6 621,01
c)	inne	80 510,67	78 561,53
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>III.</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>11 176 436,07</b>	<b>9 660 721,23</b>
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 176 436,07	9 660 721,23
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
–	udziały lub akcje	0,00	0,00
–	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
–	udzielone pożyczki	0,00	0,00
–	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
–	udziały lub akcje	0,00	0,00
–	inne papiery wartościowe	0,00	0,00
–	udzielone pożyczki	0,00	0,00
–	inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 176 436,07	9 660 721,23
–	środki pieniężne w kasie i na rachunkach	11 176 436,07	9 660 721,23
–	inne środki pieniężne	0,00	0,00
–	inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
<b>IV.</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 183 416,71</b>	<b>1 557 979,81</b>
–	niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	250 738,49	250 613,74
–	rozliczenia międzyokresowe- fundusz remontowy	871 804,48	1 244 977,88
–	pozostałe rozliczenia międzyokresowe	60 873,74	62 388,19
<b>C.</b>	<b>Należne wpłaty na kapitał /fundusz podstawowy</b>	<b>2 944,99</b>	<b>0,00</b>
<b>D.</b>	<b>Udziały/akcje własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>39 141 969,14</b>	<b>36 950 761,11</b>

## BILANS

sporządzony na dzień 31 grudnia 2019 r.

P A S Y W A	Stan na:	
	31.12.2018 r.	31.12.2019 r.
0	1	2
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>29 522 540,44</b>	<b>28 336 976,23</b>
I. Fundusz podstawowy	18 883 781,35	18 257 906,00
1. Fundusz udziałowy	134 515,11	134 415,16
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 900 298,63	2 768 143,10
3. Fundusz wkładów budowlanych	15 848 967,61	15 355 347,74
II. Należne wpłaty na kapitał podstawowy (wielkość ujemna)	0,00	0,00
III. Fundusz zapasowy	10 069 406,38	9 554 363,61
1. Fundusz zasobowy	2 125 950,15	1 699 317,65
2. Fundusz zasobów mieszkaniowych	7 943 456,23	7 855 045,96
IV. Fundusz z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
V. Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VII. Zysk (strata) netto	569 352,71	524 706,62
VIII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>9 619 428,70</b>	<b>8 613 784,88</b>
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
– długoterminowa	0,00	0,00
– krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	216 628,19	279 835,31
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	216 628,19	279 835,31
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	216 628,19	279 835,31
III. Zobowiązania krótkoterminowe	8 754 667,18	7 531 533,76
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	4 901 659,33	4 023 768,61
a) kredyty i pożyczki	0,00	0,00
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00

d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	4 461 267,99	3 521 223,99
–	do 12 miesięcy	4 446 293,66	3 483 059,42
–	powyżej 12 miesięcy	14 974,33	38 164,57
e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych tytułów publicznoprawnych	235 131,82	218 898,33
h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
i)	inne	205 259,52	283 646,29
4.	Fundusze specjalne	3 853 007,85	3 507 765,15
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	648 133,33	802 415,81
1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	447 953,89	621 379,81
3.	Inne rozliczenia międzyokresowe	200 179,44	181 036,00
a)	długoterminowe	0,00	0,00
b)	krótkoterminowe	200 179,44	181 036,00
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>39 141 969,14</b>	<b>36 950 761,11</b>

## ZAŁĄCZNIK NR 2

### Zestawienie wyników działalności Spółdzielni za 2019 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
<b>1.</b>	<b>Budynki mieszkalne</b>	<b>18 684 565,17</b>	<b>18 469 586,72</b>	<b>-214 978,45</b>
1.1.	eksploatacja budynków i utrzymanie mienia	11 127 362,59	10 912 384,14	-214 978,45
a.	w tym: najem	15 958,17	22 327,63	6 369,46
1.2.	dostawa energii cieplnej	7 557 202,58	7 557 202,58	0,00
<b>2.</b>	<b>Garáže - własnościowe prawo (członk.Sp-ni)</b>	<b>1 431,74</b>	<b>2 471,08</b>	<b>1 039,34</b>
<b>3.</b>	<b>Garáže-najem- nieczłonkowie Sp-ni</b>	<b>461,85</b>	<b>2 400,00</b>	<b>1 938,15</b>
<b>4.</b>	<b>Lokale użytkowe- razem, w tym:</b>	<b>329 896,99</b>	<b>564 760,10</b>	<b>234 863,11</b>
4.1.	lokale użytkowe- najem	145 144,78	358 796,89	213 652,11
4.2.	lokale użytkowe- własnościowe prawo do lokalu i odrębna własność	74 107,88	93 614,58	19 506,70
4.3.	pożytki z części wspólnych nieruchomości	1 837,82	3 542,12	1 704,30
4.4.	dostawa energii cieplnej	108 806,51	108 806,51	0,00
<b>5.</b>	<b>Pozostałe usługi, w tym:</b>	<b>93 629,58</b>	<b>175 494,42</b>	<b>81 864,84</b>
5.1.	pożytki z z nieruchomości	309,93	3 225,00	2 915,07
6.	Działalność społeczno - kulturalna	195 193,70	195 449,02	255,32
7.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	57 670,08	187 317,77	129 647,69
8.	Przychody i koszty finansowe	4 757,95	188 417,53	183 659,58
<b>9.</b>	<b>Razem (2 ÷ 8)</b>	<b>683 041,89</b>	<b>1 316 309,92</b>	<b>633 268,03</b>
<b>10.</b>	<b>Razem (1 + 7)</b>	<b>19 367 607,06</b>	<b>19 785 896,64</b>	<b>418 289,58</b>
<b>11.</b>	<b>Wykonawstwo własne</b>	<b>1 015 488,73</b>	<b>1 015 488,73</b>	<b>0,00</b>
a.	koszt konserw.- f-sz remontowy, usługi	528 758,88	528 758,88	0,00
b.	obroty wewnętrzne - fundusz remontowy	486 729,85	486 729,85	0,00
<b>12.</b>	<b>O G Ó Ł E M (8 + 9)</b>	<b>20 383 095,79</b>	<b>20 801 385,37</b>	<b>418 289,58</b>
13.	Wynik brutto na lok.użytk.własni.i z pożytków (rozł.międzyokr.)			<b>31 534,87</b>
14.	Wynik bilansowy brutto (poz.1.1.a + 9) - poz.13			<b>608 102,62</b>
15.	Podatek dochodowy od osób prawnych ogółem, w tym:			<b>89 385,00</b>
a.	dot.lokali użytk. własnościowych i odrębnej własności oraz pożytków z nieruchomości			<b>5 989,00</b>
16.	Dotatni wynik netto na pozostałej działalności [14 - (15 - 15.a)]			<b>524 706,62</b>

## Koszty utrzymania nieruchomości i mienia Spółdzielni oraz pozostałe koszty i przychody - wykonanie 2019r.

Lp	Wyszczególnienie	Koszty ogółem	w tym:		Przychody ogółem	w tym:		Różnica		
			1. mieszkalne	dział.gospod.		1. mieszkalne	dział.gospod.	6 - 3	7 - 4	8 - 5
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	<i>Eksploatacja</i>	4 177 956,00	4 101 607,93	76 348,07	4 323 843,98	4 012 508,74	311 335,24	145 887,98	-89 099,19	234 987,17
2.	<i>Woda + kanalizacja</i>	2 115 511,91	2 101 245,41	14 266,50	1 987 258,71	1 972 992,21	14 266,50	-128 253,20	-128 253,20	0,00
3.	<i>Gaz</i>	455 141,16	455 141,16	0,00	455 141,16	455 141,16		0,00	0,00	0,00
4.	<i>Wywóz nieczystości</i>	962 390,01	954 644,49	7 745,52	967 384,28	959 121,12	8 263,16	4 994,27	4 476,63	517,64
5.	<i>Podatek od nieruchomości + opłata za wieczyste użytkowanie</i>	327 262,36	246 211,96	81 050,40	322 834,80	241 784,40	81 050,40	-4 427,56	-4 427,56	0,00
6.	<i>Odpis na fundusz remontowy</i>	2 936 969,49	2 903 751,45	33 218,04	2 936 969,49	2 903 751,45	33 218,04	0,00	0,00	0,00
7.	<i>Konserwacja Azart</i>	52 594,92	52 594,92		52 583,58	52 583,58		-11,34	-11,34	0,00
8.	<i>Konserwacja domofonów</i>	69 146,18	69 146,18		61 218,00	61 218,00		-7 928,18	-7 928,18	0,00
9.	<i>Konserwacja sieci c.o.i c.w.</i>	141 803,76	138 776,52	3 027,24	154 316,48	151 289,24	3 027,24	12 512,72	12 512,72	0,00
10.	<i>Energia elektryczna</i>	5 434,71		5 434,71	4 793,01		4 793,01	-641,70	0,00	-641,70
11.	<i>Odprowadzenie wód opadowych</i>	104 242,57	104 242,57		101 994,24	101 994,24	0,00	-2 248,33	-2 248,33	0,00
<b>12.</b>	<b>Razem (1 ÷ 11)</b>	<b>11 348 453,07</b>	<b>11 127 362,59</b>	<b>221 090,48</b>	<b>11 368 337,73</b>	<b>10 912 384,14</b>	<b>455 953,59</b>	<b>19 884,66</b>	<b>-214 978,45</b>	<b>234 863,11</b>
13.	<i>Energia ciepła</i>	7 666 009,09	7 557 202,58	108 806,51	7 666 009,09	7 557 202,58	108 806,51	0,00	0,00	0,00
14.	<i>Garaże</i>	1 893,59	1 431,74	461,85	4 871,08	2 471,08	2 400,00	2 977,49	1 039,34	1 938,15
<b>15.</b>	<b>Ogółem (12 ÷ 14)</b>	<b>19 016 355,75</b>	<b>18 685 996,91</b>	<b>330 358,84</b>	<b>19 039 217,90</b>	<b>18 472 057,80</b>	<b>567 160,10</b>	<b>22 862,15</b>	<b>-213 939,11</b>	<b>236 801,26</b>
16.	<i>Pozostałe usługi</i>	93 629,58		93 629,58	175 494,42	0,00	175 494,42	81 864,84	0,00	81 864,84
17.	<i>Pozostałe koszty i przychody operacyjne</i>	57 670,08	31 016,48	26 653,60	187 317,77	146 544,65	40 773,12	129 647,69	115 528,17	14 119,52
18.	<i>Przychody i koszty finansowe</i>	4 757,95	4,71	4 753,24	188 417,53	95 193,26	93 224,27	183 659,58	95 188,55	88 471,03
19.	Działalność społ. - kulturalna	195 193,70			195 449,02		255,32	255,32		255,32
<b>20.</b>	<b>Razem (16 ÷ 19)</b>	<b>351 251,31</b>	<b>31 021,19</b>	<b>125 036,42</b>	<b>746 678,74</b>	<b>241 737,91</b>	<b>309 747,13</b>	<b>395 427,43</b>	<b>210 716,72</b>	<b>184 710,71</b>
<b>21.</b>	<b>Ogółem (15 + 20)</b>	<b>19 367 607,06</b>	<b>18 717 018,10</b>	<b>455 395,26</b>	<b>19 785 896,64</b>	<b>18 713 795,71</b>	<b>876 907,23</b>	<b>418 289,58</b>	<b>-3 222,39</b>	<b>421 511,97</b>
22.	Wykonanwstwo własne	1 015 488,73			1 015 488,73			0,00		0,00
<b>23.</b>	<b>O G Ó Ł E M (20 + 21 + 22)</b>	<b>20 383 095,79</b>			<b>20 801 385,37</b>			<b>418 289,58</b>	<b>-3 222,39</b>	<b>421 511,97</b>
24.	Wynik na eksploatacji nieruchomości i mienia /-/		-214 978,45							
25.	Wynik na poz.działalności dot. lokali mieszk.-nieopodatkowany		211 756,06							
26.	Wynik na działalności gosp.-opodatk.		421 511,97							
a.	w tym : lokale własnościowe + odrębna własność		15 800,70							
b.	pozytki z nieruchomości wspólnej		9 745,17							
27.	Wynik brutto (25 + 26 - 26.a.-26 b.)		608 102,62							
28.	Podatek dochodowy, w tym:		89 385,00							
a.	podatek dot.poz.26 a, 26 b.		5 989,00							
29.	Wynik bilansowy netto ( 27 - 28 + 28 a.)		524 706,62							
30.	Wynik dotyczący lokali mieszkalnych		-214 978,45							
<b>31.</b>	<b>Wynik do dyspozycji WZCzł.</b>		<b>524 706,62</b>							

## Zaległości czynszowe w latach 2014 – 2019

Lp.	Zaległości	Stan na dzień 31.12.						%				
		2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	8 : 7	8 : 6	8 : 5	8 : 4	8 : 3
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Lokale mieszkalne	1 436 381,29	1 357 456,82	1 229 989,99	1 172 731,89	1 150 741,30	1 071 307,06	93,1	91,4	87,1	78,9	74,6
2.	Lokale użytkowe	161 275,43	94 121,12	104 913,02	89 435,48	79 027,24	64 409,95	81,5	72,0	61,4	68,4	39,9
<b>3.</b>	<b>R a z e m</b>	<b>1 597 656,72</b>	<b>1 451 577,94</b>	<b>1 334 903,01</b>	<b>1 262 167,37</b>	<b>1 229 768,54</b>	<b>1 135 717,01</b>	<b>92,4</b>	<b>90,0</b>	<b>85,1</b>	<b>78,2</b>	<b>71,1</b>

### Struktura zaległości czynszowych lokali mieszkalnych

Lp.	Zaległości	Stan na 31.12.2017 r.	Ilość lokali	Stan na 31.12.2018 r.	Ilość lokali	Stan na 31.12.2019 r.	Ilość lokali	%	
								7 : 5	7 : 3
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	do 1 - miesiąca	77 335,26	594	71 253,52	558	89 192,46	662	125,2	115,3
	w tym do kwoty 50,00zł	3 963,39	343	3 508,95	342	4 627,14	373	131,9	116,7
2.	od 1 - 3 m-cy	119 128,76	123	97 823,04	94	85 968,15	86	87,9	72,2
3.	razem od 1 - 3 miesięcy	<b>196 464,02</b>	<b>717</b>	<b>169 076,56</b>	<b>652</b>	<b>175 160,61</b>	<b>748</b>	<b>103,6</b>	<b>89,2</b>
4.	od 3 - 6 m-cy	69 322,55	30	65 493,99	28	59 857,95	22	91,4	86,3
5.	od 6 do 12 m-cy	73 902,87	16	64 027,94	14	47 955,44	12	74,9	64,9
6.	powyżej 12 m-cy	532 105,92	31	601 719,73	26	572 888,22	26	95,2	107,7
7.	Ogółem zadłużenie osób zamieszkałych	<b>871 795,36</b>	<b>794</b>	<b>900 318,22</b>	<b>720</b>	<b>855 862,22</b>	<b>808</b>	<b>95,1</b>	<b>98,2</b>
8.	Ogółem zadłużenie osób niezamieszkałych	<b>300 936,53</b>	<b>21</b>	<b>250 423,08</b>	<b>17</b>	<b>215 444,84</b>	<b>17</b>	<b>86,0</b>	<b>71,6</b>
<b>9.</b>	<b>R a z e m</b>	<b>1 172 731,89</b>	<b>815</b>	<b>1 150 741,30</b>	<b>737</b>	<b>1 071 307,06</b>	<b>825</b>	<b>93,1</b>	<b>91,4</b>

## Wydatki z funduszu remontowego w roku 2019

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2018 r.	31.12.2019 r.
1	2	3	4
1.	Konserwacja bieżąca	412 944,25	559 930,33
a.	remonty bieżące budynków	350 976,08	440 625,22
b.	remonty bieżące mienia	61 968,17	119 305,11
2.	Ekwiwalent za stolarkę okienną	2 876,37	4 669,86
3.	Remont klatek schodowych	427 888,49	580 919,75
4.	Odnowienie pomieszczeń suszarni, pralni	3 368,80	9 307,16
5.	Remont dachów	121 816,52	177 319,23
6.	Likwidacja glonów i przemałowanie ścian	179 815,14	154 715,44
7.	Likwidacja przemarzeń ścian w loggiach	0,00	2 521,13
8.	Parkingi, chodniki, utwardzenia poboczy	1 285 388,28	1 916 474,10
9.	Remont pawilonów	9 014,47	223 825,88
	w tym: własnych pawilonów SM	8 514,47	29 724,98
10.	Remont dróg osiedlowych	21 583,47	42 544,53
11.	Remonty placów zabaw	21 592,08	40 520,30
12.	Izolacja ścian i piwnic, odwodnienie	23 916,03	2 700,00
13.	Ekwiwalent za docieplenie ścian w loggiach	1 020,00	1 920,00
14.	Remont oświetlenia- na zewnątrz	301 478,56	39 198,40
15.	Wymiana wodomierzy	63 035,82	80 409,68
16.	Wymiana central domofonowych	4 071,17	7 271,86
17.	Remont chodników osiedlowych	0,00	4 671,82
18.	Wspieranie efektywności energ. budynków	726,93	108 558,36
19.	Remont przyłączy sanitarnych	7 466,13	0,00
20.	Zabezpieczenie środków na projekt UE 4.1.2.	12 243,11	0,00
21.	Remont wentylacji grawitacyjnej	5 078,35	98 904,95
22.	<b>R a z e m 1 ÷ 21</b>	<b>2 905 323,97</b>	<b>4 056 382,78</b>

## Zadłużenie budynków na 31.12.2019 r.

Lp.	Adres	Zadłużenie osób zamieszkałych	Zadłużenie osób zamieszkałych	
1	2	3	4	
<b>Budynki najbardziej zadłużone- powyżej 30.000,00 zł</b>				
		<b>2019 r.</b>	<b>2018 r.</b>	<b>2019 r.</b>
1.	Korczaka 5- 8	86 357,54	82 971,11	
2.	Ogólna 46	58 687,59	52 228,62	
3.	Kłoczowskiego 19-21	55 136,43	52 831,46	
4.	Brzechwy 1- 4	52 880,47	48 093,19	
5.	Brzechwy 24 -27	48 879,45	44 762,00	
6.	Kłoczowskiego 33-35	37 754,97	21 642,41	
7.	Sobieskiego 28- 34	32 689,10	36 532,60	
8.	Leszczyńskiego 20 - 24	31 560,38	34 154,52	
9.	Leśmiana 3		44 861,25	6 694,43
10.	Leśmiana 5		30 828,85	23 604,74
11.	<b>R a z e m</b>	<b>403 945,93</b>	<b>448 906,01</b>	<b>30 299,17</b>

**Budynki najmniej zadłużone - poniżej 1.000,00 zł.**

		<b>2019 r.</b>	<b>2018 r.</b>
1.	Myliusza 1	323,46	64,49
2.	Leśmiana 1	380,09	404,43
3.	Broniewskiego 10-14	411,57	224,92
4.	Korczaka 1-4	419,75	1 393,36
5.	Myliusza 2-4	523,70	3 644,40
6.	Broniewskiego 31-35	541,54	1 911,85
7.	Sobieskiego 10-14	597,98	1 418,21
8.	Rydla 7	614,26	346,81
9.	Kłoczowskiego 27-29	729,69	28 673,98
10.	Kłoczowskiego 15-18	740,99	2 482,31
11.	Leszczyńskiego 29 -31	769,45	501,22
12.	Legionów 69	779,76	608,16
13.	Broniewskiego 39	827,58	974,26
14.	Brzechwy 34-36	902,03	966,25
15.	Rydla 5	916,73	821,76
16.	Leszczyńskiego 14-16	949,13	4 193,23
17.	Leśmiana 21	957,24	880,67
18.	Myliusza 16-19	980,38	2 026,27
19.	<b>R a z e m</b>	<b>12 365,33</b>	<b>51 536,58</b>