

UCHWAŁY nr 23-26
PODJĘTA
NA POSIEDZENIU PLENARNYM RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W GŁOGOWIE
W DNIU 29 kwietnia 2021 ROKU

UCHWAŁA NR 23/2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 29 kwietnia 2021r.

w sprawie:

**przyjęcia sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania
sprawozdania finansowego za 2020 rok Spółdzielni Mieszkaniowej
„Nadodrze” w Głogowie.**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 38 ust. 2 pkt.2 lit. a oraz § 38 ust.2 pkt. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie uchwala co następuje:

§ 1.

Rada Nadzorcza została zapoznana z wynikami badania sprawozdania finansowego za 2020r., przeprowadzonego przez POL-TAX 2 Sp. z o.o. ul. Bora Komorowskiego 56 C lok. 91, 03-982 Warszawa.

Sprawozdanie, z dnia 09 kwietnia 2021r., niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2020 rok jest w posiadaniu Zarządu Spółdzielni.

§ 2.

Treść sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta zawiera klauzulę, że sprawozdanie finansowe zostało opracowane prawidłowo i sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Statutem Spółdzielni oraz rzetelnie przedstawia wyniki działalności gospodarczej Spółdzielni za rok obrotowy od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.

§ 3.

Rada Nadzorcza na podstawie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta opiniuje pozytywnie sporządzone sprawozdanie finansowe za 2020 rok w postaci: wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych, dodatkowych informacji i objaśnień, i wnioskuje o zatwierdzenie sprawozdania finansowego na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA NR 24 /2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 29 kwietnia 2021r.

w sprawie: **premii dla członków Zarządu.**

§ 1.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie, po zapoznaniu się z wynikami ekonomiczno - finansowymi Spółdzielni za IV kwartał 2020r., działając na podstawie § 38 ust.1 pkt.2 lit.c,d Statutu Spółdzielni postanawia przyznać Członkom Zarządu premię za IV kwartał 2020r. w następujących wysokościach:

NAZWISKO I IMIĘ	STANOWISKO	PREMIA NALEŻNA (%)	PREMIA PRYZNANA (%)
Dąbrowski Mirosław	Prezes	20%	20%
Nahorska Anna	Z-ca Prezesa	15%	15%
Zimny Jerzy	Z-ca Prezesa	15%	15%

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UCHWAŁA NR 25/2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 29 kwietnia 2021r.

w sprawie:

**przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie za okres od 01.01.2020r. do
31.12.2020r.**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 38 ust.2 pkt. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie uchwala co następuje:

§ 1.

Przyjmuje sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r. w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i kieruje je do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik nr 1 do Uchwały Rady Nadzorczej

nr 25/2021 z dnia 29.04.2021r

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W GŁOGOWIE
ZA OKRES od 01.01.2020r. do 31.12.2020r.**

Rada Nadzorcza jest ustawowym organem Spółdzielni sprawującym nadzór i kontrolę nad jej działalnością. Uprawnienia i obowiązki Rady Nadzorczej określają postanowienia Ustawy „Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie, natomiast tryb i formy ich realizacji określa Regulamin Rady Nadzorczej. Swoje zadania wykonuje w oparciu o przyjęty na 2020 rok plan pracy określający tematykę posiedzeń w poszczególnych miesiącach.

Rada Nadzorcza od momentu ukonstytuowania się w 2017 r. działa w stałym składzie osobowym liczącym 16 osób.

Kadencja Rady wynosi 3 lata i powinna upłynąć w 2020 roku jednak ze względu na wprowadzenie stanu epidemii w Polsce i związanych z tym obostrzeń przerwana została procedura wyborów członków nowego składu Rady Nadzorczej. Zrealizowano jedynie pierwszy jej etap tj. zgłoszenie kandydatów na członków Rady Nadzorczej. Przepisy antykryzysowe wydłużyły kadencje władz spółdzielni mieszkaniowych, którym upływały one w czasie pandemii. Takie rozwiązania zawiera tarcza antykryzysowa 4.0. Jej art. 90a przewiduje, że gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni mieszkaniowej upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, ulega ona przedłużeniu, ale tylko do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mówi art. 90 tarczy antykryzysowej 4.0. A takie posiedzenie powinno zostać zwołane w ciągu sześciu tygodni od zakończenia epidemii.

W związku z powyższym Rada Nadzorcza działała w 2020 roku w niezmienionym składzie osobowym.

Wprowadzone obostrzenia ze względu na stan epidemii w Polsce wymusił zmianę organizacji pracy Rady Nadzorczej. W obliczu pandemii koronawirusa, mając na względzie bezpieczeństwo i odpowiedzialność Prezydium Rady Nadzorczej postanowiło zmienić tryb pracy zastępując tradycyjne posiedzenie organu na tryb obiegowy tj. w drodze korespondencyjnego/pisemnego uzgodnienia stanowisk. Członkowie Rady otrzymywali wszelkie niezbędne materiały a w przypadku dodatkowych pytań co do poszczególnych pkt.

porządku obrad członkowie Rady mogli telefonicznie bądź mailowo kontaktować się ze Spółdzielnią bądź pomiędzy sobą.

Rada Nadzorcza jak i Komisje Problemowe, powołane i działające na zlecenie Rady pracowały zarówno w trybie tradycyjnym jak i w trybie pisemnego uzgadniania stanowisk.

W 2020r. odbyło się

- 1 posiedzenie Komisji Gospodarki Zasobami Spółdzielni,
- 1 posiedzenie Komisji Regulaminowo – Samorządowej
- 3 posiedzenia Komisji Rewizyjnej

Rada Nadzorcza realizowała i w dalszym ciągu realizuje swoje zadania i obowiązki kierując się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególne organy Spółdzielni. Rozpatrywanie każdego tematu kończyło się, zależnie od jego specyfiki, przyjęciem wniosków, wydaniem zalecenia, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem stanowiska w rozpatrywanej sprawie.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 11 posiedzeń plenarnych Rady w tym 4 posiedzenia w trybie tradycyjnym. Na posiedzeniach tych podjęto 38 uchwał.

Dla zobrazowania pracy Rady Nadzorczej tematyka rozpatrywanych spraw dotyczyła przede wszystkim:

- kształtowania stawek opłat, uchwalenia planu rzeczowo-finansowego, oraz budżetów poszczególnych osiedli ,
- zatwierdzenia planu finansowego Spółdzielni, przyjęcia sposobu finansowania działalności Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni,
- przyznawania środków z Centralnego Funduszu Remontowego,
- nabycia przez Spółdzielnię prawa do 500 akcji Grupy PSB Metale S.A., które przysługiwały MCBiW Kompleks sp. o.o w likwidacji,
- ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- wyrażenia zgody na zakup nieruchomości położonych w Głogowie przy ul. Świerkowej obręb Brzostów,
- rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za sezony grzewcze 2019/2020 i 2020/2021 w budynku przy ul. Strzeleckiej 1,1a,3,
- ustalenia sposobu postępowania przy uchwalaniu planu remontów wyodrębnionych nieruchomości na 2021r.,
- upoważnienia Zarządu do możliwości obniżenia wysokości czynszów najmu lokali użytkowych poniżej kosztów eksploatacji na okres trwania stanu epidemii w Polsce w uzasadnionych sytuacjach

Rada Nadzorcza w 2020 roku zatwierdziła również następujące regulaminy:

- Regulamin rozliczania kosztów zakupu ciepła do budynku przy ul. Strzeleckiej 1,1a,3 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie,
- Regulamin korzystania z miejsc postojowych w lokalu garażowym wielostanowiskowym na Osiedlu Śródmieście w Głogowie w nieruchomości nr 16 przy ul. Strzeleckiej 1,1a,3,
- Regulamin korzystania z miejsc postojowych w lokalu garażowym wielostanowiskowym na Osiedlu Śródmieście w Głogowie w nieruchomości nr 07 przy ul. Powstańców, Rynek i Polska,
- Regulamin korzystania z podziemnego zespołu garaży na Osiedlu Śródmieście w Głogowie w nieruchomości nr 03 przy ul. Słowiańskiej 22

Ponadto członkowie Rady zajmowali się:

- omówieniem sprawozdania finansowego i wyników ekonomicznych Spółdzielni za poprzedni rok z uwzględnieniem wyników rzeczowych i finansowych poszczególnych osiedli w zakresie działalności eksploatacyjnej oraz remontowej,
- opinią i raportem biegłego rewidenta z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- przygotowaniem, opiniowaniem i prezentowaniem materiałów na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w zakresie wynikającym z kompetencji Rady Nadzorczej,
- analizowaniem skarg i wniosków wnoszonych do Spółdzielni oraz sposobów ich załatwiania.

Oceniając pracę Zarządu Rada Nadzorcza uważa, że decyzje i działania Zarządu były prawidłowe i przemyślane. Sytuacja finansowa Spółdzielni była przez cały rok stabilna, wypłacalność i płynność finansowa nie były zagrożone. Zarząd starał się minimalizować występujące ryzyka związane ze stanem epidemii i optymalizować wyniki w ramach dostępnych możliwości i sytuacji rynkowej. W związku z powyższym Rada Nadzorcza wnosi o udzielenie absolutorium wszystkim członkom Zarządu.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze w Głogowie w dniu 29.04.2021r.

W imieniu Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
Przewodniczący Rady Nadzorczej

UCHWAŁA NR 26/2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 29 kwietnia 2021r.

w sprawie:

**przyznania środków z Centralnego Funduszu Remontowego dla
nieruchomości**

nr 01 Osiedla Hutnik

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 147 ust.3 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie uchwala co następuje:

§ 1.

1. Przyznaje dla nieruchomości nr 01 Osiedla Hutnik środki z Centralnego Funduszu Remontowego jako przejściowe finansowanie zadania remontowego polegającego na wymianie instalacji kanalizacyjnej poziomej w piwnicy w budynku przy ul. Sienkiewicza 8A-8D do wysokości poniesionych kosztów na przedmiotowe zadanie, jednak nie więcej niż 165.000,00 zł (słownie: sto sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych 00/100).
2. Spłata przez nieruchomość 01 Osiedla Hutnik przejściowo finansowanych kosztów w/w zadania remontowego nastąpi w okresie 5 lat, poczynając od dnia 01.01.2022r.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Nadodrze w Głogowie

ul. Generała Władysława Sikorskiego 48, 67-200 Głogów

tel. 76 85 20 700, fax. 76 85 20 736

sekretariat@smnadodrze.pl, www.smnadodrze.pl

NIP: 693-000-91-45 REGON: 000493221

Rejestracja: Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej

IX Wydział Gospodarczy KRS, Nr KRS: 0000099612

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„NADODRZE”
W GŁOGOWIE
ZA 2020 ROK**

Spis treści

1. Informacje ogólne o Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”	3
1.1. Stan zasobów	3
1.2. Organizacja Spółdzielni	4
1.3. Organy Spółdzielni	5
1.4. Członkowie Spółdzielni i lokale mieszkalne w liczbach	6
2. Opłaty za mieszkania	8
3. Rozliczenie mediów	11
3.1. Rozliczenia energii cieplnej	11
3.2. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków	12
4. Gospodarka remontowa	13
5. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni	16
5.1. Wynik z całokształtu działalności na dzień 31.12.2020 r.	16
5.2. Stan funduszu remontowego	18
5.3. Stan wolnych środków na 31.12.2020 r.	18
5.4. Zadłużenia w opłatach za lokale	19
5.5. Podsumowanie sytuacji finansowej Spółdzielni na 31.12.2020 r.	20
6. Ważniejsze zdarzenia w 2020 r.	21
6.1. Zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni w 2020 r.	21
6.2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	23
6.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego	23
7. Plany i zamierzenia Spółdzielni w latach następnych	24



Spółdzielnia Mieszkaniowa **NADODRZE**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Nadodrże w Głogowie

ul. Generała Władysława Sikorskiego 48, 67-200 Głogów

tel. 76 85 20 700, fax. 76 85 20 736

sekretariat@smnadodrze.pl, www.smnadodrze.pl

NIP: 693-000-91-45 REGON: 000493221

Rejestracja: Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej

IX Wydział Gospodarczy KRS, Nr KRS: 0000099612

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” ZA 2020 ROK NA PODSTAWIE USTAWY O RACHUNKOWOŚCI Z DNIA 29 WRZEŚNIA 1994 R. Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI

1. Informacje ogólne o Spółdzielni Mieszkaniowej “Nadodrże”

1.1. Stan zasobów

Na koniec 2020 roku powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej “Nadodrże” w Głogowie wynosiła łącznie 799.656,88 m² w tym:

- zasoby mieszkaniowe obejmujące 14.745 lokali mieszkalnych - 766.126,05 m²,
- lokale usługowe - 27.295,34 m²,
- garaże - 6.235,49 m².

Zasoby mieszkaniowe są podzielone na osiem wydzielonych terytorialnie osiedli mieszkaniowych, które są bezpośrednio obsługiwane przez utworzone w tym celu administracje osiedlowe. Każde osiedle podzielone jest na wyodrębnione nieruchomości jedno lub wielobudynkowe, których jest łącznie 82. Wyodrębnione nieruchomości stanowią obecnie podstawowe jednostki zarządzania Spółdzielnią.

Podział zasobów mieszkaniowych na poszczególne osiedla przedstawia się następująco:

Osiedle	Ilość nieruchomości	Liczba lokali mieszkalnych	Powierzchnia użytkowa w m²
Śródmieście	15	1 710	80 640,95
Hutnik	11	1 917	82 290,90
Chrobry	9	2 145	99 870,10
Kopernik A	9	1 869	92 375,20
Kopernik B	9	2 070	119 574,10
Kopernik C	11	2 244	121 258,80
Piastów Śląskich A	9	1 594	96 557,50
Piastów Śląskich B	9	1 196	73 558,50

1.2. Organizacja Spółdzielni

Struktura organizacyjna Spółdzielni pozostała bez zmian w zakresie podziału Spółdzielni na jednostki organizacyjne, tj.: osiem administracji osiedlowych, Zakład Obsługi i Koordynacji Spółdzielni oraz Centrum Techniczne Spółdzielni.

Administracje osiedlowe zarządzają osiedlami na podstawie planów rzeczowo – finansowych zatwierdzanych w drodze uchwały przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Plan rzeczowo-finansowy osiedla jest zbiorczym zestawieniem planów dla poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości.

Kierownicy osiedli posiadając pełnomocnictwa do dokonywania szeregu czynności prawnych związanych z działalnością danego osiedla, mają szerokie kompetencje decyzyjne w sferze gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Zakład Obsługi i Koordynacji Spółdzielni (ZOiKS) ma za zadanie prowadzenie wszystkich funkcji ewidencyjnych, regulacyjnych, zarządczych i kontrolnych Spółdzielni, a więc centralnej księgowości, windykacji należności, koordynowania działalności, planowania strategicznego, obsługi technicznej i członkowskiej oraz kontroli. Obejmuje on wszystkie niezbędne działy i komórki spełniające funkcje ogólne, wspólne dla wszystkich jednostek organizacyjnych, do których należą m. in.:

- ewidencja księgowa, rachunkowość finansowa i zarządcza oraz sprawozdawczość,
- obsługa finansowa, podatki i opłaty, windykacja należności,
- planowanie, analizy ekonomiczne,
- obsługa prawna i specjalistyczna,
- sprawy członkowsko – mieszkaniowe,
- obsługa w zakresie nadzoru budowlanego i przeglądów technicznych,
- obsługa indywidualnego rozliczania zużycia wody i energii cieplnej,
- sprawy kadrowe, pracownicze i socjalne,
- prowadzenie spraw związanych z funkcjonowaniem organów samorządowych.

Planowane koszty funkcjonowania ZOiKS są ujmowane w odrębnym budżecie zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia prowadzi działalność pomocniczą na potrzeby administracji osiedlowych. Świadczy również usługi na zewnątrz, celem pozyskania dodatkowych dochodów. Funkcje te pełni **Centrum Techniczne Spółdzielni**, w skład którego wchodzi następujące wydziały:

- **Wydział Usług Technicznych**, który świadczy usługi w zakresie:
 - wymiany wodomierzy,
 - przeglądów instalacji gazowej,
 - usług transportowych,

- konserwacji i obsługi instalacji elektrycznych,
 - remontów i konserwacji instalacji elektrycznych, gazowych, wodnych, kanalizacyjnych i ciepłowniczych,
 - całodobowego usuwania usterek w/w instalacji.
- **Wydział Usług Dźwigowych i Elektrycznych**, który prowadzi działalność w zakresie:
- konserwacji dźwigów,
 - napraw, remontów i modernizacji dźwigów,
 - montażu dźwigów oraz platform dla osób niepełnosprawnych,
 - przeglądu i przygotowania do odbiorów i badań okresowych dźwigów,
 - udziału w badaniach dźwigów prowadzonych przez Urząd Dozoru Technicznego oraz obsługi tych badań,
 - kontroli instalacji elektrycznych w budynkach, lokalach mieszkalnych oraz usługowych,
 - kontroli instalacji odgromowych.

Centrum Techniczne Spółdzielni jest zobligowane do działania na zasadzie efektywności ekonomicznej. Oznacza to, iż zobowiązane jest wypracowywać przychody w wysokości pokrywającej co najmniej koszty własne działalności oraz częściowo koszty zarządzania ZOiKS w wysokości określonej uchwałą Rady Nadzorczej.

Wszystkie rozliczenia pomiędzy wyodrębnionymi jednostkami Spółdzielni odbywają się wg cen ustalanych na podstawie danych do kosztorysowania zatwierdzanych przez Zarząd oraz cen rynkowych z pewnym dyskontem w stosunku do tych cen.

1.3. Organy Spółdzielni

Działalność Spółdzielni nadzoruje na bieżąco Rada Nadzorcza, a funkcjonowanie administracji osiedlowych - Rady Osiedla. Najwyższym organem samorządowym spółdzielni jest – zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych – Walne Zgromadzenia Członków, zwoływane w częściach odpowiadających poszczególnym osiedlom. Zebrania zwoływane są wg potrzeb, nie rzadziej niż raz w roku.

Statutowymi organami samorządowymi w naszej Spółdzielni, z uprawnieniami opiniowania i wnioskowania, są Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości. Zwoływane są co najmniej dwa razy w roku oraz w każdym przypadku, w którym niezbędne jest wypowiedzenie się mieszkańców danej nieruchomości.

Działalnością Spółdzielni w 2020 r. kierował oraz reprezentował ją na zewnątrz trzyosobowy Zarząd. Każdy z członków Zarządu kierował pionami, na które podzielono organizacyjnie działalność całej Spółdzielni i odpowiadał za rzetelną pracę podległego mu pionu.

Zarząd kierował bieżącą pracą Spółdzielni i wykonywał obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji.

Przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze stanowiące, iż Zarząd Spółdzielni jest organem wykonawczym Spółdzielni określają także zakres jego obowiązków, uzupełniony w postanowieniach Statutu Spółdzielni i Regulaminu Zarządu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Podczas **51** protokołowanych posiedzeń, jakie odbyły się w 2020 r., Zarząd Spółdzielni podjął **1760** kolegialnych decyzji w formie uchwał. Decyzje te dotyczyły w szczególności tematyki z zakresów:

- spraw członkowsko-lokalowych, najmu lokali, miejsc postojowych, innych pomieszczeń i dzierżaw terenów;
- przygotowania projektów planów gospodarczo-finansowych, remontowych, termomodernizacyjnych i innych przedkładanych następnie Radzie Nadzorczej celem zatwierdzenia;
- zwołania Walnego Zgromadzenia Członków w częściach oraz przygotowania i składania podczas zebrań stosownych sprawozdań z działalności;
- zabezpieczania majątku Spółdzielni oraz prowadzenia gospodarki w ramach zatwierdzonych planów i wykonywania związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych;
- analizowania informacji opracowywanych przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni, a dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni;
- przygotowywania oraz przedstawiania informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej Spółdzielni;
- zawierania umów, prowadzenia polityki kadrowo-płacowej Spółdzielni, współdziałania z organami administracji państwowej oraz organizacjami spółdzielczymi, gospodarczymi i społecznymi;
- zarządzania na zlecenie wspólnotami mieszkaniowymi.

Członkowie Zarządu referowali przygotowane materiały, sprawozdania, informacje i dane dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni zarówno podczas plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, jak i podczas obradowania komisji Rady, które sprawy te analizowały wydając stosowne opinie.

1.4. Członkowie Spółdzielni i lokale mieszkalne w liczbach

Na dzień **31.12.2020 r.** ogólna liczba członków Spółdzielni wynosiła **17 037**.

Skład członków przedstawiał się w następujący sposób:

- **16 878** to członkowie, którym przysługuje prawo do lokali mieszkalnych,
- **159** to członkowie, którym przysługuje wyłącznie prawo do lokalu użytkowego lub garażu.

W okresie od **01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.** do rejestru członków Spółdzielni zostało wpisanych **607** nowych członków w związku z nabyciem prawa do lokali położonych w zasobach Spółdzielni oraz złożeniem deklaracji członkowskiej przez właścicieli mieszkań wyodrębnionych na własność. W tym samym okresie **696** członków zostało skreślonych z rejestru członków Spółdzielni w związku ze zbyciem prawa do lokalu, w tym z tytułu zgonu liczba członków Spółdzielni zmniejszyła się o **267**. Ogółem w stosunku do roku 2019 liczba członków zmniejszyła się o **89**.

W **2020 r.** w prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji lokali mieszkalnych dokonano **1 039** zmian skutkujących koniecznością dokonania nowych naliczeń z tytułu opłat za lokal.

Zmiany te wynikały:

- z zawartych na rynku wtórnym transakcji kupna – sprzedaży/zamiany lokali mieszkalnych lub darowizn w ilości **431**,
- ze zgłoszonych zgonów członków i osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługiwały prawa do lokali mieszkalnych oraz przeprowadzonych postępowań spadkowych w ilości **397**,
- pozostałe zmiany wynikały z przedłożenia dokumentów mających wpływ na prowadzoną przez Spółdzielnię ewidencję płatników za lokale mieszkalne i dotyczyły między innymi: zmian płatników na skutek dokonania podziałów majątków wspólnych, zawartych umów o rozszerzenie wspólności prawa do lokalu lub zniesienia współwłasności, ponownego zawarcia umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po uregulowaniu zadłużenia wobec Spółdzielni, nabycia lokali w drodze przetargów organizowanych przez Spółdzielnię, czy też nabycia członkostwa przez właścicieli lokali wyodrębnionych na własność, którzy w 2020 r. zdecydowali się złożyć deklaracje przystąpienia do Spółdzielni.

Na dzień **31.12.2020 r.** zasoby Spółdzielni liczyły **14 745** lokali mieszkalnych, z czego:

- **5 357** - mieszkania zajmowane na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- **8 982** - mieszkania wyodrębnione na własność osób fizycznych,
- **292** - mieszkania posiadające status spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- **114** - mieszkania wyodrębnione na własność Spółdzielni.

Na dzień **31.12.2020 r.** w zasobach Spółdzielni **31** osób zajmowało lokale bez tytułu prawnego, z czego:

- **20** osób utraciło tytuł prawny z powodu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w związku z zadłużeniem z tytułu opłat,
- **1** osoba utraciła tytuł prawny w związku z wypowiedzeniem warunków umowy najmu,

- 10 osób zajmuje lokale, do których spółdzielcze lokatorskie prawo wygasło na skutek zgonu członków Spółdzielni i osoby te są w trakcie dopełniania formalności związanych ze zgłoszonym roszczeniem w trybie art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W 2020 r. 6 osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu z powodu zadłużenia wobec Spółdzielni, dokonało spłaty całości swoich zobowiązań i zrealizowało roszczenie o zawarcie z nimi umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

W wyniku postępowania egzekucyjnego, w związku z zasądzonym wyrokiem eksmisji, został odzyskany jeden lokal mieszkalny.

W 2020 r. kontynuowane były czynności zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokali na rzecz członków w trybie art. 12 oraz art. 17¹⁴ ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. W wyniku realizacji złożonych wniosków zostały zawarte 34 akty notarialne, w tym:

- 17 aktów w wyniku zrealizowania wniosków członków, którym przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- 17 aktów w wyniku zrealizowania wniosków członków, którym przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

2. Opłaty za mieszkania

Zasady ustalania opłat za lokale określają przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

Przyjęte w ramach budżetów poszczególnych wyodrębnionych nieruchomości miesięczne stawki opłat obowiązują cały okres rozliczeniowy i mają charakter zaliczek na poczet pokrycia kosztów utrzymania i eksploatacji tych nieruchomości. Podlegają one ostatecznemu rozliczeniu po zamknięciu roku obrotowego (roku kalendarzowego). Jeśli wówczas okaże się że występują różnice, rozlicza się je poprzez odpowiednie skalkulowanie opłat na rok następny.

Rozliczanie kosztów na poszczególne wyodrębnione nieruchomości powoduje zróżnicowanie wysokości planowanych kosztów w ramach nieruchomości (są to m.in. podatki, ubezpieczenia, energia elektryczna, utrzymanie czystości, utrzymanie terenów zielonych, konserwacje). W związku z powyższym ustalone na podstawie planowanych kosztów stawki opłat na eksploatację podstawową są zróżnicowane na poszczególnych nieruchomościach.

Natomiast wysokość odpisów na fundusz remontowy zależy od przyjętych planów rzeczowych na poszczególnych nieruchomościach.

Przy planowaniu przychodów i kosztów działalności eksploatacyjnej uwzględniono prognozowany na 2020 rok wzrost kosztów tej działalności oraz planowane ujemne bilanse zamknięcia 2019 roku.

Zestawienie obowiązujących w 2020 roku stawek opłat i odpisów na fundusz remontowy na poszczególnych osiedlach i nieruchomościach przedstawiają poniższe tabele.

Wysokość stawki eksploatacji podstawowej w 2020 r. dla lokatorskiego i spółdzielczego własnościowego prawa z członkostwem

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16*	
Śródmieście	2,60	2,60	2,08	2,58	2,74	2,43	2,42	2,10	2,46	2,55	2,82	2,45	2,43	2,55	2,40	
Hutnik	2,80	2,70	2,80	2,85	2,70	2,70	2,70	2,78	2,36	2,91	2,65					
Chrobry	2,63	2,45	2,76	2,75	2,72	2,68	2,62	2,60	2,53							
Kopernik A	3,06	2,65	2,77	2,23	2,35	2,94	2,60	2,53	2,49							
Kopernik B	2,25	2,30	2,10	2,20	2,30	2,35	2,30	2,25	2,15							
Kopernik C	1,99	2,60	2,21	2,55	2,07	2,30	2,25	2,25	2,30	2,42	2,45					
Piastów Śl. A	2,51	2,44	2,51	2,35	2,55	2,47	2,44	2,40	2,35							
Piastów Śl. B	2,66	2,62	2,61	2,65	2,70	2,67	2,83	2,72	2,77							

* wysokość stawki eksploatacji podstawowej dla odrębnej własności z członkostwem

Wysokość odpisu na fundusz remontowy w 2020 r. (bez odpisu na termomodernizację i na remonty wind)

OSIEDLE	NUMER NIERUCHOMOŚCI															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	16	
Śródmieście	1,92	1,67	2,07	2,07	2,07	2,57	2,07	2,00	2,07	2,57	2,07	2,07	2,17	2,07	0,57	
Hutnik	1,85	2,10	1,75	1,85	2,25	1,75	1,80	2,05	1,85	1,55	1,65					
Chrobry	1,65	1,60	1,80	1,75	1,50	1,65	0,80	0,90	0,95							
Kopernik A	1,67	1,42	1,62	1,67	1,57	1,57	1,52	1,57	1,67							
Kopernik B	1,53	1,53	1,44	1,03	1,43	1,38	1,43	1,53	1,43							
Kopernik C	1,42	1,43	1,64	1,45	1,35	1,28	1,43	1,00	1,17	1,05	0,86					
Piastów Śl. A	1,54	1,52	1,49	1,16	0,92	1,12	1,12	1,41	0,85							
Piastów Śl. B	0,92	1,82	1,02	1,48	0,98	1,27	1,00	0,85	1,44							

Wysokości odpisów na fundusz remontowy ujęte w tabeli powyżej nie uwzględniają dodatkowych odpisów na termomodernizację i remonty wind, które wystąpiły w 2020 roku na n/w osiedlach:

Osiedle	Nr nieruchomości	Adres	Odpis na fundusz remontowy - termomodernizacja	Odpis na fundusz remontowy wind (wysokie budynki)
			m ² p.u.	m ² p.u.
Chrobry	07	ul. Armii Krajowej 2-8	1,30	0,50
	07	ul. Armii Krajowej 10-16	1,90	0,50
	07	ul. Armii Krajowej 18-30	1,90	0,00
	08	Cała nieruchomość	1,40	0,00
	09	ul. Słowiańska 7-11	1,40	0,00
	09	ul. Grunwaldzka 23-25	1,40	0,00
	09	ul. Grunwaldzka 17-21	1,40	0,30
	09	ul. Stawna 16-16A	0,00	0,30
Kopernik B	04	ul. K. Polskich 123-127	0,99	x
Kopernik C	08	Cała nieruchomość	1,30	x
	09	Cała nieruchomość	1,48	x
	10	Cała nieruchomość	1,30	x
	11	Cała nieruchomość	1,20	x

Piastów Śląskich A	04	ul. W. Łokietka 15-17	1,55	x
	05	Cała nieruchomość	1,30	x
	06	Cała nieruchomość	1,38	x
	07	Cała nieruchomość	1,25	x
	09	ul.Plac Mieszka I 1-3 ul. Budziszynska 8-12	1,38	x
Piastów Śląskich B	03	Cała nieruchomość	1,37	x
	05	Cała nieruchomość	1,29	x
	07	Cała nieruchomość	1,43	x
	08	Cała nieruchomość	1,32	x
	01	Cała nieruchomość	1,86	x

Przychody z tytułu opłat wnoszonych przez mieszkańców, jak i dochody z pożytków po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych nie zawsze pokrywają się z faktycznie poniesionymi w danym roku kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, dlatego też powstałe na poszczególnych wyodrębnionych nieruchomościach nadwyżki lub niedobory pozostają do rozliczenia w 2021 roku.

3. Rozliczenie mediów

3.1. Rozliczenie energii cieplnej

Rozliczenie energii cieplnej odbywa się zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody”. Regulamin określa, że okresem rozliczeniowym jest okres od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego. Wpłacone przez użytkowników lokali zaliczki na poczet centralnego ogrzewania rozliczane są na podstawie poniesionych kosztów. Oznacza to, że zarówno w budynkach, w których koszty zakupu dzielone są na podstawie podzielników kosztów, czy też na podstawie powierzchni użytkowych lokali, po zakończeniu sezonu grzewczego następuje całkowite rozliczenie użytkowników lokali.

Sezon grzewczy 2019/2020 trwał od 17 września 2019 r. do 19 maja 2020 r., tj. 246 dni i był dłuższy od sezonu poprzedniego o 11 dni. Zużycie ciepła w zasobach Spółdzielni było niższe o 3% w porównaniu do sezonu poprzedniego, natomiast całkowite koszty zakupu energii cieplnej były wyższe o 7% i wyniosły 31.489.088,25 zł.

Istotny wzrost kosztów wynika ze zmiany taryfy dla ciepła, która w sezonie grzewczym 2019/2020 zmieniała się aż czterokrotnie, tj.:

- z dniem 17 września 2019 r.,
- z dniem 1 października 2019 r.,
- z dniem 1 stycznia 2020 r.,
- z dniem 4 lutego 2020 r.

W wyniku tych zmian wystąpił wzrost ceny zintegrowanej za ciepło o 14,5%.

Koszty zakupu energii cieplnej z trzech ostatnich sezonów grzewczych przedstawia poniższa tabela:

Sezon grzewczy	2017/2018	2018/2019	2019/2020
Zużycie ciepła [GJ]	422.471,84	407.302,35	394.913,36
Koszty zakupu energii cieplnej [zł]	29.359.512,05	29.410.814,05	31.489.088,25

3.2. Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków

Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonywane jest na podstawie wskazań wodomierzy głównych i wskazań wodomierzy lokalowych oraz aktualnie obowiązującej taryfy dostawcy wody, tj. Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji (PWiK) w Głogowie. Rozliczenie to obejmuje opłaty za zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków, inne opłaty wynikające z w/w taryfy oraz różnice pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy lokalowych.

Opłaty za wodę wnoszone przez użytkowników lokali na podstawie rozliczeń za użytą wodę sporządzanych w oparciu o odczyty wodomierzy lokalowych traktowane są jako zaliczki na poczet pokrycia całkowitych kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków. Zgodnie z „Regulaminem rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie” całkowite koszty podlegają rozliczeniu po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego. Ostateczne rozliczenie kosztów dostawy wody dokonywane jest odrębnie dla wszystkich użytkowników lokali w ramach danej jednostki rozliczeniowej. Następuje ono w formie dodatkowych dokumentów, uwzględniających wniesione wcześniej zaliczki.

Rok 2020 jest kontynuacją obowiązującej 3 letniej taryfy wprowadzonej przez PWiK w Głogowie, która wygaśnie 31.05.2021 r. To również rok, w którym Gmina Miejska Głogów zrezygnowała z udzielania dopłat do cen za dostawę wody i odprowadzanie ścieków dla mieszkańców miasta Głogowa. To też rok, w którym SM „Nadodrze” w Głogowie rozpoczęła wdrażanie

zintegrowanego systemu informatycznego do obsługi zasobów Spółdzielni. Nowa platforma daje nam nowoczesne rozwiązania oraz większe możliwości komunikacji elektronicznej z mieszkańcami między innymi poprzez zamianę rozliczeń za wodę z wersji papierowej na wersję elektroniczną. Taka usługa jest realizowana po złożeniu elektronicznego wniosku na naszej stronie internetowej. Oprócz tego nowy system posiada rozbudowaną funkcjonalność E-book, która daje mieszkańcom dostęp on-line do kartotek swoich lokali w zasobach Spółdzielni. Mieszkańcy mają wgląd w bieżące i historyczne operacje księgowe dotyczące naliczeń i opłat za wodę oraz opłat za mieszkanie.

4. Gospodarka remontowa

Gospodarka remontowa w Spółdzielni prowadzona jest na podstawie przepisów ujętych w Zasadach Gospodarki Remontowej zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni wraz z Instrukcją Przygotowania i Przeprowadzania Wyboru Wykonawcy oraz Form Udzielania Zamówień.

W roku 2020, podobnie jak w latach ubiegłych, realizowano prace remontowe na bazie opracowanych i zatwierdzonych planów remontowych. W sytuacji, gdy w danym roku środki na funduszu remontowym nieruchomości nie pokrywają całkowitych kosztów remontów, może nastąpić przejściowe finansowanie remontów z Osiedlowego Funduszu Remontowego lub z Centralnego Funduszu Remontowego. Zebrania mieszkańców wyodrębnionych nieruchomości opiniowały rzeczowy plan remontów i wysokość odpisów na **fundusz remontowy swoich nieruchomości** funkcjonujących w ramach poszczególnych osiedli. Uwzględniając potrzeby i oczekiwania oraz wnioski mieszkańców wysokość odpisów została ustalona adekwatnie do planów rzeczowych. Tym samym wysokość odpisów na poszczególnych nieruchomościach jest zróżnicowana. Jednostkowa wysokość odpisu kształtowała się na poziomie od **0,80 zł/m²** do **2,57 zł/m²** (bez uwzględnienia odpisu na termomodernizację), w zależności od potrzeb i planów remontowych.

Realizacja gospodarki remontowej finansowana jest z funduszu remontowego tworzonego w Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

W ramach Funduszu Remontowego tworzonego w Spółdzielni wyodrębnia się:

- **Centralny Fundusz Remontowy (CFR)**, którego celem jest przejściowe finansowanie zadań realizowanych z funduszu remontowego wyodrębnionych nieruchomości i nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania, na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą, finansowanie remontów lokali mieszkalnych będących własnością Spółdzielni oraz finansowanie remontów obiektów stanowiących mienie Spółdzielni. W ramach Centralnego

Funduszu Remontowego Zarząd zabezpiecza środki na realizację zadań nagłych, nieprzewidzianych. Nadzór nad efektywnym wykorzystaniem Centralnego Funduszu Remontowego sprawuje Rada Nadzorcza.

- **Osiedlowy Fundusz Remontowy (OFR)**, którego celem jest przejściowe finansowanie robót remontowych w poszczególnych nieruchomościach w przypadkach kiedy ich fundusze remontowe są niewystarczające, a istniejący stan wymaga remontu. Również w przypadkach awaryjnych oraz w których wielkość zgromadzonych środków uniemożliwia efektywne i sprawne wykonanie remontów.
- **Fundusz Remontowy Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN)**, którego celem jest gromadzenie środków niezbędnych do prowadzenia gospodarki remontowej danych nieruchomości oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego.
- **Fundusz Remontowy Nieruchomości Przeznaczonych do Wspólnego Korzystania (FRW)**, którego celem jest gromadzenie środków niezbędnych do prowadzenia gospodarki remontowej tych nieruchomości oraz utrzymania ich właściwego stanu technicznego.

W okresie użytkowania, budynki mieszkalne podlegają procesowi zużycia, który jest nieuchronny i postępuje wraz z wiekiem zasobów mieszkaniowych. Prowadzona gospodarka remontowa zasobów ma na celu hamowanie tego procesu oraz wykonywanie w istniejących obiektach budowlanych robót polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego. Wysokość niezbędnych środków powinna zapewniać nie tylko utrzymanie stanu technicznego w stanie niepogorszonym, ale także powinna pozwolić na stopniowe i konsekwentne poprawianie tego stanu i podnoszenie estetyki budynków.

W 2020 r. w ramach realizacji planów remontowych poszczególnych osiedli wydatkowano łącznie **13.233.707,69 zł**, w tym:

- 12.875.899,64 zł w ramach Funduszu Remontowego Wyodrębnionych Nieruchomości (FRN),
- 111.739,62 zł w ramach Funduszu Remontowego Nieruchomości Przeznaczonych do Wspólnego Korzystania (FRW),
- 246.068,43 zł w ramach Osiedlowego Funduszu Remontowego (OFR).

Koszty działalności remontowej poszczególnych osiedli w 2020 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Osiedle	Fundusz Remontowy Wyodrębnionych Nieruchomości FRN [zł]	Fundusz Remontowy Nieruchomości do Wspólnego Korzystania FRW [zł]	Osiedlowy Fundusz Remontowy OFR [zł]	Wykonanie łączne funduszy remontowych [zł]
1	Śródmieście	1.880.320,14	410,88	63.800,41	1.944.531,43
2	Hutnik	1.328.310,74	91,44	22.271,80	1.350.673,98
3	Chrobry	1.849.882,23	106,80	1.041,21	1.851.030,24
4	Kopernik A	1.284.024,17	11.764,82	1.236,44	1.297.025,43
5	Kopernik B	2.119.088,13	11.286,77	5.701,68	2.136.076,58
6	Kopernik C	1.810.878,74	81.889,70	84.476,14	1.977.244,58
7	Piastów Śl. A	1.218.200,37	6.189,21	36.332,95	1.260.722,53
8	Piastów Śl. B	1.385.195,12	0,00	31.207,80	1.416.402,92
Razem		12.875.899,64	111.739,62	246.068,43	13.233.707,69

Koszty wykonania remontów w ujęciu rzeczowym w 2020 roku przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Wartość [zł]
1	Remonty bieżące – usuwanie awarii	1.340.501,97
2	Remonty budowlane	5.075.762,08
3	Remonty infrastruktury zewnętrznej	622.364,50
4	Remonty sanitarne	2.329.982,66
5	Remonty elektryczne	3.303.283,98
6	Remonty wentylacji mechanicznej i grawitacyjnej	582.403,38
7	Prace projektowe i orzeczenia techniczne	164.398,82
8	Koszty programu termomodernizacji	- 184.989,70
Razem		13.233.707,69

Koszty remontów lokali użytkowych w najmie stanowiących majątek Spółdzielni obciążają fundusz remontowy tych lokali. W 2020 r. wykonano remonty lokali na łączną kwotę 351.868,92 zł. Zakres remontów przedstawia poniższa tabela.

Koszty działalności remontowej lokali użytkowych będących majątkiem Spółdzielni:

L.p.	Wyszczególnienie rodzaju robót remontowych	Wartość [zł]
1	Instalacje c.o.	908,72
2	Instalacje kanalizacyjne	30.978,18
3	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	82.897,31
4	Remont schodów, posadzek i podestów	38.680,88
5	Instalacje elektryczne	19.198,54
6	Remonty generalne lokali	131.532,21
7	Remont elewacji	42.652,29
8	Pozostałe remonty bieżące – usuwanie awarii	2.416,79
9	Podatek VAT wynikający z korekty rocznej wskaźnika za 2020 rok	2.604,00
Razem		351.868,92

5. Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni

5.1. Wynik z całokształtu działalności na dzień 31.12.2020 r.

W 2020 roku w poszczególnych rodzajach działalności uzyskano następujące wyniki:

Wyszczególnienie	Kwota
1) nadwyżka kosztów nad przychodami na poszczególnych nieruchomościach	(-) 2 325 670,94
<i>w tym:</i>	
- na eksploatacji lokali mieszkalnych	(-) 2 288 378,52
- na eksploatacji garaży spółdzielczych własnościowych	(-) 20 444,78

- na eksploatacji garaży wyodrębnionych na pełną własność	(-) 13 103,69
- na eksploatacji lokali użytkowych spółdzielczych własnościowych	(-) 824,24
- na eksploatacji lokali użytkowych wyodrębnionych na pełną własność	(-) 2 919,71
2) z pozostałej działalności gospodarczej (brutto tj. przed opodatkowaniem), po sfinansowaniu kosztów ZOiKS w zakresie obciążającym członków Spółdzielni (Uchwała Nr 46/2007 ZPCz z dnia 29.11.2007 r.) oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej <i>w tym :</i>	(+) 3 636 856,17
- z pożytków wyodrębnionych nieruchomości	(+) 1 257 109,90
- z pozostałej działalności operacyjnej wyodrębnionych nieruchomości	(+) 19 815,76
- dochody z pozostałej działalności administracji osiedlowych	(+) 29 757,92
- z najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni	(+) 1 643 002,07
- z działalności Centrum Technicznego Spółdzielni	(+) 54 348,61
- z tytułu usług zleconych (w tym m.in. administrowanie wspólnotami, inkaso opłat za posiadanie psów)	(+) 117 746,17
- z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej	(+) 1 712 671,76
- koszty ZOiKS	(-) 1 160 790,59
- koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	(-) 36 805,43

Pozostała działalność gospodarcza została opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości **630.825,00 zł**. Zatem wynik z pozostałej działalności gospodarczej netto wynosi **3.006.031,17 zł**.

Wynik netto z **pozostałej działalności gospodarczej (+) 3.006.031,17 zł** składa się:

- z dochodu z tytułu pożytków i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej na poszczególnych nieruchomościach w kwocie (+) 1.131.857,66 zł,
- z dochodu z pozostałej działalności gospodarczej w kwocie (+) 1.874.173,51 zł.

Wynik narastająco na dzień 31.12.2020 r. na poszczególnych nieruchomościach wynosi (+) 693.438,71 zł i obejmuje:

- BO 2020 r. – (+) 1.165.838,23 zł,
- pożytki z nieruchomości za 2019 r. – (+) 992.592,47 zł,
- przeznaczenie dochodu z pozostałej działalności gospodarczej za 2019 r. na zmniejszenie kosztów eksploatacji – (+) 860.678,95 zł,

- nadwyżkę kosztów nad przychodami na poszczególnych nieruchomościach za 2020 r. – (-) 2.325.670,94 zł.

Na wysokość wyniku z pozostałej działalności gospodarczej za rok 2020 miały przede wszystkim wpływ n/w zdarzenia:

- pozyskanie dodatkowych środków z działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej,
- uzyskanie dochodów z najmów i dzierżaw majątku Spółdzielni,
- pozyskanie dodatkowych środków z tytułu usług zleconych.

5.2. Stan funduszu remontowego

Fundusz remontowy Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2020 r. wyniósł (+) **4.035.886,73 zł.**

Stan tych środków uwzględnia:

- BO na 01.01.2020 r. w wys. (-) 4.111.540,33 zł,
- przychody funduszu w 2020 roku w wys. (+) 27.689.771,14 zł,
- wydatki funduszu w 2020 roku w wys. (-) 19.542.344,08 zł.

Niedobór środków na funduszu remontowym wyodrębnionych nieruchomości związany jest ze zrealizowaną w roku 2018 termomodernizacją 29 budynków w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020 „Działanie 3.3. Efektywność energetyczna w budynkach użyteczności publicznej w sektorze mieszkaniowym” współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej. Realizacja obejmuje trzy wnioski złożone do Urzędu Marszałkowskiego Województwa Dolnośląskiego, które uchwałą Zarządu Województwa zostały wybrane do dofinansowania. Całkowita wartość projektu obejmująca trzy wnioski wynosiła 12.238.408,39 zł, z czego rekomendowana kwota dotacji wynosiła 5.470.524,89 zł. Otrzymane z Unii Europejskiej i rozliczone w 2020 roku dofinansowanie na zadania w zakresie termomodernizacji budynków mieszkalnych na terenie miasta Głogowa realizowanych w ramach projektów: RPDS.03.03.01-02-0128/16, RPDS.03.03.01-02-0146/16, RPDS.03.03.01-02-0149/16 wyniosło faktycznie 5.167.603,01 zł. Pełne koszty realizacji projektu zostaną pokryte z wpłat użytkowników lokali oraz otrzymanego dofinansowania. Przejściowe sfinansowanie wkładu własnego nastąpi ze środków Spółdzielni, który użytkownicy lokali objętych programem są zobowiązani spłacić w okresie do 8 lat.

5.3. Stan wolnych środków na 31.12.2020 r. przedstawia się następująco:

- 1) Fundusz zasobowy – wolne środki (+) **10.056.629,61 zł.**
- 2) Fundusz zasobowy w środkach obrotowych – wpisowe (+) **1.182.572,53 zł.**

5.4. Zadłużenia w opłatach za lokale

Jednym z podstawowych obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych jest ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem, eksploatacją i gospodarką remontową poprzez wnoszenie miesięcznych opłat. Zasady ustalania opłat za lokale określają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisy innych ustaw obowiązujących w tym zakresie. Jeżeli użytkownicy nie wywiązują się z tych obowiązków, Spółdzielnia uruchamia procedury windykacyjne określone w regulaminie windykacji wierzytelności.

Dłużnicy często unikają kontaktów ze Spółdzielnią, wykazują bierną postawę w przystąpieniu do spłaty zadłużenia. W takich przypadkach Spółdzielnia stosuje dwa sposoby windykacji. Pierwszy polega na windykacji polubownej, mającej na celu monitorowanie zadłużenia i informowanie dłużników o zadłużeniu. Drugi polega na windykacji sądowej, a więc wytaczaniu powództw celem uzyskania tytułów wykonawczych. W roku 2020 wysłaliśmy 2.779 zawiadomień o zadłużeniu. Na wniosek dłużników zostały zawarte z Zarządem Spółdzielni 152 ugody. Niestety wobec tych osób, które nie wykazały woli spłaty zadłużenia skierowaliśmy do sądu 223 pozwy, a do postępowania egzekucyjnego zostały skierowane 153 tytuły wykonawcze. Kolejne etapy oraz procedury uruchamiane są w przypadku, kiedy to wcześniej zastosowane narzędzia nie spowodowały odzyskania należności od dłużnika. Cały proces ma na celu doprowadzenie do normalizacji spłaty zobowiązania, a więc uregulowania całości zaległego zobowiązania albo przywrócenia regularności dalszych spłat, zgodnie z obowiązującym harmonogramem lub wystawionymi fakturami.

Według naszej oceny najmniej skutecznie przebiega windykacja wobec osób które zakupiły lokale mieszkalne zaciągając w banku kredyt hipoteczny. W minionym roku w związku z zadłużeniami zostały sprzedane w drodze licytacji 2 lokale mieszkalne. Pierwszeństwo w zaspokojeniu wierzytelności ze środków finansowych uzyskanych ze sprzedaży mają banki, a w dalszej kolejności zaspokajani są pozostali wierzyciele, wśród nich między innymi Spółdzielnia. Nie oznacza to, że w przypadku nieuzyskania środków finansowych ze sprzedaży lokali odstąpiliśmy od dochodzenia swoich należności. Nadal wobec tych dłużników kontynuowane są działania windykacyjne.

Na mocy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych użytkownicy lokali mieszkalnych, którzy spełniają warunki określone w w/w ustawie mogą ubiegać się o dodatek mieszkaniowy. W roku 2020 z tytułu przyznanych dodatków mieszkaniowych wpłynęły dla mieszkańców naszych zasobów środki finansowe w wysokości 574.369,72 zł.

Spółdzielnia w celu obniżenia skutków niewywiązywania się przez użytkowników lokali z podstawowych obowiązków jakim jest ponoszenie kosztów utrzymania zajmowanych lokali wdrożyła wszelkie dostępne i zgodne z prawem procedury windykacyjne.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie zadłużeń za lokale mieszkalne i użytkowe z podziałem na tytuły płatności:

Wg stanu	Ogółem w zł	Lokale mieszkalne			Lokale użytkowe	
		opłaty w zł	zużycie wody w zł	kredyty w zł	opłaty w zł	zużycie wody w zł
01.01.2020 r.	3.906.921,65	1.933.834,43	1.797.484,81	8.889,74	143.475,62	23.237,05
31.12.2020 r.	4.839.173,50	2.376.854,84	2.276.496,35	7.076,42	157.870,22	20.875,67
zmiana	+932.251,85	+443.020,41	+479.011,54	-1.813,32	+14.394,60	-2.361,38

Wskaźniki zadłużenia w opłatach w latach 2018-2020 kształtowały się następująco:

	2018 r.	2019 r.	2020 r.
zadłużenia ogółem	4,79 %	4,34 %	4,89 %
zadłużenia za lok. mieszkalne	4,84 %	4,43 %	4,99 %
zadłużenia za lok. użytkowe	4,02 %	2,98 %	3,23 %

Wskaźniki wyliczono jako stosunek narastającej sumy zadłużenia do rocznego wymiaru opłat za ostatni rok.

5.5. Podsumowanie sytuacji finansowej Spółdzielni na 31.12.2020 r.

1) Wynik narastająco na 31.12.2020 r. na poszczególnych nieruchomościach	693.438,71 zł
2) Stan funduszu remontowego	4.035.886,73 zł
3) Fundusz wolnych środków obrotowych	10.056.629,61 zł
4) Fundusz zasobowy w środkach obrotowych - wpisowe	1.182.572,53 zł
5) Wynik netto za rok bieżący z pozostałej działalności gospodarczej	3.006.031,17 zł

Stan środków finansujących działalność bieżącą na 31.12.2020 r. (poz. 1 do 5) 18.974.558,75 zł

Zaległości w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych oraz w spłacie kredytów i odsetek (-) 4.839.173,50 zł

Stan finansowy na 31.12.2020 r. 14.135.385,25 zł

W 2020 r. Spółdzielnia realizowała swoją działalność zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem finansowym Spółdzielni, który sporządzono dla poszczególnych jednostek w formie budżetów wyodrębnionych rodzajów działalności. Taki sposób planowania pozwala na pełną kontrolę prowadzonej działalności, jak i na szybkie reagowanie w przypadkach występowania większych odchylen w stosunku do założeń.

Stan środków finansowych w 2020 roku, stała kontrola przepływów finansowych w Spółdzielni, systematycznie prowadzona windykacja opłat za użytkowanie lokali oraz sprawdzone metody planowania pozwoliły na utrzymanie przez cały rok pełnej płynności finansowej Spółdzielni oraz na bieżące realizowanie płatności z tytułu zobowiązań podatkowych, płacowych oraz dostaw mediów (energii ciepłej i elektrycznej, wody itd.). Okresowe nadwyżki finansowe Spółdzielnia lokowała na lokatach bankowych.

6. Ważniejsze zdarzenia w 2020 r.

6.1. Zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni w 2020 r.

Do najważniejszych zdarzeń wpływających na działalność Spółdzielni w 2020 r należy niestety zaliczyć okres pandemii, pojawiające się ograniczenia w działalności i w ogóle w kontaktach oraz mniejszy lub większy „lockdown”. Po raz pierwszy przechodzimy pandemię i zaistniało realne zagrożenie utraty ciągłości pracy firmy. Nikt z nas nie miał doświadczenia jak zachowywać się w takich warunkach, jakie decyzje będą najlepsze, jak w optymalny sposób zabezpieczyć ciągłość pracy poszczególnych działów, zwłaszcza związanych z ewidencją księgową, finansami i rozliczeniami z fiskusem. Jak zorganizować obsługę zasobów mieszkaniowych. Działaliśmy w dużej mierze intuicyjnie i wiele decyzji było wymuszanych przez kolejne decyzje Rządu wprowadzające obostrzenia i różne elementy ”lockdownu”. Oczywiście na bieżąco analizowaliśmy tą nową sytuację dostosowując nasze działania do nowych warunków i na wszystkie nasze działania musieliśmy nałożyć odpowiedni reżim sanitarny.

Dodatkowym negatywnym zjawiskiem była obawa pracowników przed zachorowaniem, przed kontaktami z innymi, a powszechnie katastroficzny ton mediów dodatkowo powodował stres i dezorientację. Musieliśmy więc zapewnić takie warunki pracy, aby nie dopuścić do rozprzestrzenienia się wirusa między pracownikami i dać pracownikom pewne poczucie bezpieczeństwa.

Występująca sytuacja mocno ograniczała również funkcjonowanie organów spółdzielni, zwłaszcza najważniejszego - Walnego Zgromadzenia Członków, na którym podejmowane są najważniejsze decyzje, często warunkujące dalsze funkcjonowanie. Praktycznie musieliśmy zmienić stosowane praktyki oraz wypracowane metody pracy. Nie były organizowane Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości, Rady Osiedli działały w ograniczonej formie – należało więc zmienić tryb podejmowania podstawowych decyzji, a przede wszystkim dotyczących planów remontów i kosztów eksploatacji, tak aby dać możliwość mieszkańcom wypowiedania się bez organizacji spotkań. I to zrobiliśmy.

W związku z tym, że wysokość opłat za mieszkania uwzględniała wypracowany wynik na działalności gospodarczej musieliśmy mimo obostrzeń zorganizować Walne Zgromadzenie w celu zatwierdzenia podziału tego wyniku. Odbyło się ono 2 lipca 2020 r. i podjęto na nim szereg uchwał pozwalających na kontynuowanie przyjętej strategii funkcjonowania Spółdzielni, zwłaszcza w zakresie zagospodarowywania pustych lokali użytkowych i określenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na lata 2020/2021.

W 2020 roku realizowaliśmy kolejne etapy wdrażania Zintegrowanego Sytemu Informatycznego firmy „UNISOFT”, co powodowało konieczność pracy przez niektóre działy praktycznie na dwóch systemach: starym i nowym. Wybuch pandemii koronawirusa COVID-19 w marcu spowodował znaczne wyhamowanie prac wdrożeniowych. Okres wdrażania znacznie się wydłużył. Niemniej jednak wdrożono i zainstalowano najbardziej istotne systemy.

W 2020 roku odbyła się kontrola Dolnośląskiej Instytucji Pośredniczącej realizacji programu dociepleń budynków w ramach trzech zadań Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Dolnośląskiego 2014-2020 „ Działanie 3.3. Efektywność energetyczna w budynkach użyteczności publicznej w sektorze mieszkaniowym” i poprawności jego rozliczenia w 2019 r. Nie stwierdzono uchybień i przekazano dla Spółdzielni środki unijne w wysokości 5.056.345,78 zł.

W 2020 roku ustawodawca wprowadził kolejne zmiany w zakresie ewidencji i rozliczania podatku VAT. Zmodyfikowano ewidencjonowanie podatku VAT, wprowadzając w miejsce dwóch dokumentów rozliczeniowych (pliku JPK_VAT i deklaracji VAT) jeden dokument elektroniczny – plik JPK_VAT7M. W tym roku wprowadzono także obowiązek oznaczania w JPK procedur (np. mechanizmu podzielonej płatności) oraz oznaczania wybranych dostaw towarów i usług za pomocą symboli GTU. Kolejna zmiana dotyczyła konieczności weryfikowania na wykazie podatników VAT rachunków bankowych tych kontrahentów, którzy wystawią faktury na kwoty powyżej 15 tysięcy zł. W tym przypadku płatności można dokonywać wyłącznie na rachunek znajdujący się w tym wykazie. Wszystkie te zmiany wymagały odpowiedniego dostosowania pracy i uwzględnienia w systemie informatycznym.

Rok 2020 był rokiem w którym ostatecznie zakończono czynności weryfikacyjne prowadzonej ewidencji członków. Do wszystkich osób wpisanych do rejestru sukcesywnie wysyłano korespondencję, która umożliwiła weryfikację dokonanych wpisów.

Pomimo wszystkich problemów związanych z pandemią i nałożonych obostrzeń staraliśmy się wykonać założony plan remontów. Było trochę niepewności na początku okresu pandemii związanej zarówno z zachowaniem ludzi, zadłużeniami w opłatach, jak i niewiadomymi jeszcze kosztami tej pandemii. Dlatego w I kwartale ograniczyliśmy część prac remontowych. Zrezygnowaliśmy również z niektórych robót wymagających większych prac w mieszkaniach lokatorów. Ale już od II kwartału

zaczęliśmy konsekwentnie realizować założone remonty. Były również problemy z wykonawcami, którzy też mieli swoje problemy pracownicze. W konsekwencji większość założonych zadań została wykonana. Niektóre zostały przesunięte na początek przyszłego roku, ale są już na ukończeniu.

Wykonywaliśmy również sprawdzanie szczelności instalacji gazowych, ale ograniczając się do sprawdzenia ciśnienia w całej instalacji w budynku. Tylko w przypadkach koniecznych wchodziło do poszczególnych lokali. Musieliśmy natomiast wstrzymać kontrole stanu technicznego instalacji elektrycznych, gdyż praktycznie wymagają one wejścia do wszystkich pomieszczeń w lokalu. Kontrole te przełożono na przyszły rok.

6.2. Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Spółdzielnia nie jest jednostką, która statutowo jest zobowiązana do prowadzenia badań mających na celu zdobycie nowej wiedzy oraz umiejętności w celu usprawniania, ulepszania czy doskonalenia produktów lub usług. Jednak w ramach swojej działalności prowadzimy pewne działania mające na celu wdrożenie nowych rozwiązań i technologii lub udoskonalanie już istniejących - badamy ich przydatność w długim okresie użytkowania i efektywność ich zastosowania. Celem tych działań jest przede wszystkim wykorzystanie istniejącego zasobu wiedzy dla znaczącego ulepszenia istniejących już technologii lub usług, które następnie możemy wprowadzić do działalności Spółdzielni.

Kontynuowaliśmy nasze badania i obserwacje zwłaszcza w następujących dziedzinach:

- wybór optymalnej metody usprawnienia zbiorczej wentylacji grawitacyjnej poprzez zastosowanie nasad kominowych typu turbowent w różnych wariantach,
- cyfryzacja pomiaru i odczytu zużycia wody i ciepła,
- stosowanie masztów odgromowych dla ochrony budynków i urządzeń zamontowanych na dachach,
- analiza możliwości zmniejszenia ilości ciepła niezbędnego do podgrzania 1m³ wody,
- zastosowanie kamer termowizyjnych do oceny złączy energetycznych i elektrycznych.

Dużym przedsięwzięciem w tym zakresie będzie również instalacja paneli fotowoltaicznych na budynku biurowym Spółdzielni w celu analizy efektywności i możliwości jej wykorzystania w różnych wariantach.

6.3. Zagadnienia dotyczące środowiska naturalnego

Od wielu już lat realizujemy różne programy mające na celu oszczędność energii. Jest to program docieplania budynków, program wymiany głowic termostatycznych na głowice z nastawami

od 16 °C, program wymiany oświetlenia na typu LED, program wymiany sterowników i wciągarek windowych na nowe znacznie bardziej energooszczędne.

W roku 2020 wykonano remonty polegające na wymianie zespołów napędowych oraz powiększeniu powierzchni kabiny poprzez likwidację drzwi przedziału meblowego i zwiększeniu udźwigu z 450 kg na 1000 kg. kolejnych 11 dźwigów osobowych. Zakres remontów obejmował wymianę zespołu napędowego, ramy kabiny z chwytaczami, ramy przeciwwagi, wymianę lin nośnych, montaż falownika oraz modyfikację aparatury sterowej dźwigu.

W 2020 roku kontynuowano rewitalizację terenów zielonych wokół budynków polegającą m.in. na wymianie drzewostanu, krzewów, trawników wraz z rekultywacją przydeptów i miejsc zniszczonych przez samochody. Ogółem posadzono 2550 krzewów i 43 drzewa. W tym okresie wycięto 135 drzew o złym stanie zdrowotnym lub z wrastającymi korzeniami w budynki lub sieci podziemne. Wykonaliśmy również montaż podwójnych gniazd lęgowych – 18 szt. dla jaskółki oknówki.

W zakresie gospodarki odpadami prowadziliśmy ciągłe akcje informacyjne i edukacyjne. Wprowadziliśmy 8 nowych punktów selektywnej zbiórki odpadów oraz gabarytów. Na bieżąco z naszych osiedli usuwamy odpady wielkogabarytowe i tzw. „zielone (liście , trawa, itd.).

7. Plany i zamierzenia Spółdzielni w latach następnych

Jednym z najważniejszych zadań w roku 2021 będzie zakończenie przedłużonego pandemią wdrażania nowego Zintegrowanego Systemu Informatycznego firmy „UNISOFT” obejmującego wszystkie jednostki organizacyjne Spółdzielni i połączenie osiedli z ZOiKS. Pełne wdrożenie tego systemu warunkuje wdrożenie aplikacji M-mieszkaniec dla mieszkańców, zarządzającej wszelkimi zgłoszeniami awarii i usterek od zgłoszenia do zakończenia. W 2021 roku planowane jest kontynuowanie wdrożenia Zintegrowanego Systemu Informatycznego w następującym zakresie:

- udostępnienia mieszkańcom modułu e-BOK,
- system Zarządzanie i Planowanie – moduł e-Sprawozdania,
- system zarządzania infrastrukturą,
- wdrożenie i umożliwienie dostępu do ZSI w administracjach osiedlowych.

Będziemy kontynuowali programy modernizacji wind i instalacji elektrycznych. Planujemy również montaż instalacji fotowoltaicznej na budynku biurowym Spółdzielni i budowę parkingów komercyjnych oraz dalszą modernizację naszych lokali użytkowych.

W 2021 roku zamierzamy zrealizować pierwsze inwestycje w ramach naszego programu dostępności budynków dla osób z ograniczonymi możliwościami ruchowymi. W ramach tego programu we współpracy z Powiatowym Centrum Pomocy Rodzinie zamierzamy wykonać platformy dźwigowe oraz dodatkowe przystanki wind na poziomie chodników.

W ramach podjętych inwestycji w 2021 r. planujemy wykonać 5 segmentów mieszkalnych w zabudowie szeregowej w zakresie stanu surowego zamkniętego z elewacją i przekazać do dalszego wykańczania przyszłym użytkownikom.

W związku z trudnościami w zatrudnieniu wykwalifikowanych pracowników zwłaszcza w zakresie instalatorstwa, robót elektrycznych czy spawalniczych Spółdzielnia planuje przeznaczyć część środków na zorganizowanie systemowego szkolenia w tych zawodach młodych pracowników bez przygotowania praktycznego. Pozwoli to nam na utrzymanie zatrudnienia zarówno we własnym zakładzie wykonawczym, jak i konserwatorów na osiedlach mieszkaniowych. Ponadto szkolenie własnych służb pozwoli po pewnym czasie na rozszerzenie usług specjalistycznych dla ludności.

W zakresie dotyczącym środowiska naturalnego planujemy wprowadzenie działań związanych z retencją wody, w tym realizację małych zbiorników wodnych.

W 2015 roku Spółdzielnia rozpoczęła współpracę z Towarzystwem Ubezpieczeń UNIQA w zakresie obsługi użytkowników lokali mieszkalnych ze składką płatną w opłacie za mieszkania. Zainteresowanie powyższą formą ubezpieczenia ma tendencję rosnącą, w związku z tym Spółdzielnia będzie kontynuowała dalszą współpracę w tym zakresie, podejmując dodatkowo wspólną akcję zachęcającą do tej formy ubezpieczania mieszkań.

Głogów, 2021-03-23

Opracowała:

Izabela Wieleba

Zarząd Spółdzielni

P R E Z E S

1.
mgr inż. Mirosław Dąbrowski

Z-ca PREZESA

2.
mgr Anna Natorska
Z-ca PREZESA

3.
mgr inż. Jerzy Zimny



POL-TAX 2 Sp. z o.o.
ul. Bora Komorowskiego 56C lok.91
03-982 Warszawa

+48 (22) 616 55 11
+48 (22) 616 55 12
biuro@pol-tax.pl

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku jednostki:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „NADODRZE” W GŁOGOWIE

z siedzibą w Głogowie (67-200), ul. Generała Władysława Sikorskiego 48

L. Dz. 1-M/09/IV/21

Warszawa, dnia 9 kwietnia 2021 r.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania
Dla Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. („sprawozdanie finansowe”) **Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie („Spółdzielnia”) z siedzibą w Głogowie (67-200), ul. Generała Władysława Sikorskiego 48**, na które składa się:

- 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- 2) Bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **131 144 734,21 zł**
- 3) Rachunek zysków i strat wykazujący za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. zysk netto w wysokości **3 006 031,17 zł**
- 4) Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę **1 437 255,76 zł**
- 5) Rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę **7 611 830,54 zł**
- 6) Dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 217) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1415). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z

obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. („Sprawozdanie z działalności”)

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne

ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta jest **Robert Meller**, działający w imieniu POL - TAX 2 Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4090 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Warszawa, dnia 9 kwietnia 2021 roku

.....

Robert Meller

Biegły Rewident nr ewid. w rej. KRBR 13333

Kluczowy Biegły Rewident przeprowadzający badanie
w imieniu POL - TAX 2 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
firmy audytorskiej uprawnionej do badania
sprawozdań finansowych nr 4090
ul. Bora Komorowskiego 56C lok. 91
03-982 Warszawa

RACHUNEK ZYSKÓW I STRATSporządzony na dzień: 31-12-2020 rok
(wariant porównawczy)

	Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	104 718 959,45	93 942 592,47
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	100 180 021,85	89 456 759,99
a) z opłat nieruchomości	48 052 662,23	44 247 289,95
b) z własnej działalności gospodarczej	52 127 359,62	45 209 470,04
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	6 500,16	2 117,56
III. Koszty wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	4 532 437,44	4 483 714,92
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B. Koszty działalności operacyjnej	105 205 950,51	94 903 092,28
I. Amortyzacja	411 296,40	429 648,77
II. Zużycie materiałów i energii	49 032 762,84	41 735 938,35
III. Usługi obce	15 853 951,26	13 757 607,99
IV. Podatki i opłaty, w tym:	1 278 721,68	1 278 306,34
- podatek akcyzowy	0,00	0,00
V. Wynagrodzenia	16 475 381,75	16 137 922,26
VI. Ubezpieczenia i inne świadczenia, w tym:	3 667 410,44	3 621 391,69
- emerytalne	0,00	0,00
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	18 486 426,14	17 942 276,88
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
IX. Razem koszty rodzajowe, w tym:	105 205 950,51	94 903 092,28
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	50 378 333,17	46 494 806,66
b) z działalności własnej	54 827 617,34	48 408 285,62
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	- 486 991,06	- 960 499,81
C.I. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-2 325 670,94	-2 247 516,71
C.II. II Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	1 838 679,88	1 287 016,90
D. Pozostałe przychody operacyjne	1 959 686,00	1 707 633,00
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 326 885,55	918 001,24
II. Dotacje	0,00	0,00
III. Aktualizacja w wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
VI. Inne przychody operacyjne	632 800,45	789 631,76
E. Pozostałe koszty operacyjne	475 510,79	595 056,62
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
II. Aktualizacja w wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
III. Inne koszty operacyjne	475 510,79	595 056,62
F. Zysk (strata) na działalności operacyjnej (C+D-E)	997 184,15	152 076,57
G. Przychody finansowe	326 175,22	408 446,10
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
- w którym jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II. Odsetki, w tym:	326 175,22	408 446,10
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV. Aktualizacja w wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
V. Inne	0,00	0,00
H. Koszty finansowe	12 174,14	14 769,10
I. Odsetki, w tym:	12 174,14	14 769,10
- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III. Aktualizacja w wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV. Inne	0,00	0,00
I. Zysk (strata) brutto (F+G-H)	1 311 185,23	545 753,57
I.I Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	0,00	0,00
I.II Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	0,00	0,00

I.III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I. + I.I - I.II)	1 311 185,23	545 753,57
J.	Podatek dochodowy	630 825,00	604 704,00
K.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
L.	Zysk (strata) netto (I-J-K)	680 360,23	- 58 950,43
L.I	Nadwyżka przychodów z roku bieżącego (-)	0,00	0,00
L.II	Nadwyżka kosztów z roku bieżącego (+)	2 325 670,94	2 247 516,71
L.III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	3 006 031,17	2 188 566,28

Głogów, dnia: 08.03.2021r.

KIEROWNIK DZIAŁU RACHUNKOWOŚCI
Zastępca Głównego Księgowego
Podpis osoby sporządzającej

mgr Teresa Masny

P R E Z E S

mgr inż. Mirosław Dąbrowski
Prezes

Z-ca PREZESA

mgr Anna Nahorska
Z-ca Prezesa

Osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg
rachunkowych

Z-ca PREZESA

mgr inż. Jerzy Zimny
Z-ca Prezesa

Nazwa jednostki

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Nadodrże" w

Głogowie

Generała Władysława Sikorskiego 48

67-200 Głogów

NIP 693-000-91-45

BILANS

Sporządzony na dzień: 31-12-2020 rok

AKTYWA		Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019	PASYWA		Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
A.	AKTYWA TRWAŁE	95 059 603,87	97 612 632,17	A.	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	97 733 347,89	99 170 603,65
I.	Wartości niematerialne i prawne	157 391,71	209 440,94	I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	47 444 256,64	49 359 748,18
1.	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	1.1	Fundusz udziałowy	911 076,99	933 377,45
2.	Wartość firmy	0,00	0,00	1.2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	77 072,44	81 539,80
3.	Inne wartości niemater. i prawne	157 391,71	209 440,94	1.3	Fundusz wkładów budowlanych	46 456 107,21	48 344 830,93
4.	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	II.	Fundusz zasobowy	46 313 925,64	46 653 154,75
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	90 472 195,54	93 547 387,08	III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	969 134,44	969 134,44
1.	Środki trwałe	87 146 092,64	89 723 863,87	IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	22 438 218,97	22 635 211,29	V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	64 019 059,81	66 354 513,01	VI.	Zysk (strata) netto	3 006 031,17	2 188 566,28
c)	urządzenia techniczne i maszyny	222 496,97	242 065,08	VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
d)	środki transportu	209 557,63	264 598,27				
e)	inne środki trwałe	256 759,26	227 476,22				
2.	Środki trwałe w budowie	3 326 102,90	3 823 523,21				
3.	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00				
III.	Należności długoterminowe	4 403 216,62	3 829 004,15				
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	4 403 216,62	3 829 004,15				
IV.	Inwestycje długoterminowe	26 800,00	26 800,00				
1.	Nieruchomości	0,00	0,00				
2.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00				
3.	Długoterminowe aktywa finansowe	26 800,00	26 800,00				
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)	w pozostałych jednostkach, 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	26 800,00	26 800,00				
	- udziały lub akcje	26 800,00	26 800,00				
	- 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				
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00				
1.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00				
2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00				
B.	AKTYWA OBROTOWE	35 338 828,95	35 296 049,20	B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	33 411 386,32	34 588 857,36
I.	Zapasy	964 164,43	1 137 803,14	I.	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1.	Materiały	646 261,99	660 641,86	1.	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2.	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	2.	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
3.	Produkty gotowe	0,00	0,00		- długoterminowa	0,00	0,00
4.	Towary	0,00	0,00		- krótkoterminowa	0,00	0,00
5.	Zaliczki na dostawy i usługi	317 902,44	477 161,28	3.	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	8 655 848,77	8 718 211,59		- długoterminowe	0,00	0,00
1.	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00		- krótkoterminowe	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	II.	Zobowiązania długoterminowe	4 301 856,05	4 889 851,18
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00				
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00				

AKTYWA		Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019	PASYWA		Stan na 31-12-2020	Stan na 31-12-2019
b)	inne	0,00	0,00	1.	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2.	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	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 spłaty:	0,00	0,00	3.	Wobec pozostałych jednostek	4 301 856,05	4 889 851,18
	- do 12 miesięcy	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	3 748 782,61	4 312 975,15
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
3.	Należności od pozostałych jednostek	8 655 848,77	8 718 211,59	d)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 258 113,54	1 944 800,81	e)	inne	553 073,44	576 876,03
	- do 12 miesięcy	2 191 947,50	1 939 346,37	III.	Zobowiązania krótkoterminowe	27 981 841,77	28 289 206,10
	- powyżej 12 miesięcy	66 166,04	5 454,44	1.	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
b)	z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	0,00	180 126,63	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	inne	2 018 392,96	3 024 733,55		- do 12 miesięcy	0,00	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00		- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e)	należności od osób uprawnionych:	4 379 342,27	3 568 550,60	b)	inne	0,00	0,00
	- lokale mieszkalne	4 336 679,64	3 536 337,62	2.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	- lokale użytkowe	42 662,63	32 212,98	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe	16 435 984,49	8 824 153,95		- do 12 miesięcy	0,00	0,00
1.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	16 435 984,49	8 824 153,95		- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	b)	inne	0,00	0,00
	- udziały lub akcje	0,00	0,00	3.	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	14 699 992,36	15 770 395,10
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	717 308,38	1 977 966,70
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	9 853 583,74	9 229 179,46
	- udziały lub akcje	0,00	0,00		- do 12 miesięcy	9 853 583,74	9 229 179,46
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00		- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	16 435 984,49	8 824 153,95	g)	z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	1 462 916,23	1 484 511,51
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	16 435 984,49	8 824 153,95	h)	z tytułu wynagrodzeń	817 100,00	301 654,75
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00	i)	inne	1 849 084,01	2 777 082,68
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	j)	Zobowiązania wobec osób uprawnionych	0,00	0,00
2.	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00		- zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	9 282 831,26	16 615 880,52		- zobowiązania wobec osób uprawnionych - lok. użytkowe	0,00	0,00
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	18 312,80	11 812,64	k)	Zobowiązania z tyt. wniesionych wkładów	0,00	0,00
2.	Nieobdór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	303 802,61	243 961,85	l)	Zobowiązania z tyt. zwrotó wkładów	0,00	0,00
3.	Fundusz remontowy	8 960 715,85	16 360 106,03	4.	Fundusze specjalne, w tym:	13 281 849,41	12 518 811,00
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	746 301,39	850 779,64		fundusz remontowy	12 996 602,58	12 248 565,70
D.	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1 127 688,50	1 409 800,08
				1.	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
				2.	Inne rozliczenia międzyokresowe	130 447,18	0,00
					- długoterminowe	0,00	0,00
					- krótkoterminowe	130 447,18	0,00
				3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	997 241,32	1 409 800,08
	AKTYWA RAZEM	131 144 734,21	133 759 461,01		PASYWA RAZEM	131 144 734,21	133 759 461,01

Głogów, dnia: 08.03.2021r.

KIEROWNIK DZIAŁU RACHUNKOWOŚCI
Zastępca Głównego Księgowego

mgr Teresa Masny

P R E Z E S

mgr inż. Mirosław Dąbrowski

Prezes

Z-ca PREZESA

mgr Anna Pękalska

Osoba, której powierzono prowadzenie
ksiąg rachunkowych

Z-ca PREZESA

mgr inż. Jerzy Zimny

Z-ca Prezesa