

SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„WRZOS”
WE WŁOCŁAWKU
Z DZIAŁALNOŚCI W 2020 ROKU

KWIECIEŃ 2021

[Handwritten signature]

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” zgodnie z obowiązkiem statutowym przedstawia coroczną informację z działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w 2020 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „WRZOS” z siedzibą we Włocławku przy ul. Metalowej 13/11 została powołana uchwałą Zebrania Założycielskiego w dniu 26 października 1992 r. i zarejestrowana w Sądzie Rejonowym we Włocławku w dniu 21 grudnia 1992 r. Dnia 27 grudnia 2001 r. postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000076160.

Podstawą funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” jest ustawa prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statut. Wewnętrzną organizację określają regulaminy, struktura organizacyjna dostosowane do potrzeb i zadań Spółdzielni. Zasadniczym celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb Członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni funkcjonował w składzie:

Prezes Zarządu Marzena Wiśniewska,

Wiceprezes Zarządu Jerzy Michałak,

Zarząd Spółdzielni odbył 13 posiedzeń, na których podjął 34 uchwały.

Tematyka prac Zarządu skupiała się w szczególności na realizacji spraw członkowsko - mieszkaniowych, bieżącej działalności Spółdzielni oraz racjonalnym gospodarowaniu środkami finansowymi.

Działalność finansowa i gospodarcza Spółdzielni prowadzona była na podstawie w/w aktów prawnych będących podstawą funkcjonowania spółdzielni, planu finansowo – gospodarczego oraz okresowych sprawozdań (analiz) z wykonania planu, planu pracy Zarządu, przepisów ustawy o rachunkowości oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i od osób fizycznych. Zarząd wykonywał swoje obowiązki poprzez podejmowanie koleżeńskich decyzji, jak też czynności wynikających z podziału dokonanego pomiędzy członkami Zarządu.

I. Sprawy Członkowskie i Organizacyjno-Prawne

1. Zarząd na bieżąco realizował sprawy dotyczące działalności członkowsko – mieszkaniowej jak również prowadził bieżącą obsługę mieszkańców w zakresie zarządzania i administrowania.
2. W 2020 roku wpisano do rejestru 5 członków i skreślono 13 osób. Na koniec roku obrotowego Spółdzielnia zrzeszała 463 członków.
3. Ze względu na wprowadzony w kraju w dniu 20 marca 2020 r. stan epidemii oraz mając na uwadze dalsze rozprzestrzenianie się wirusa SARS-CoV-2 Zarząd Spółdzielni postanowił skorzystać ze zmienionych możliwości prawnych i zarządził w formie pisemnej (korespondencyjnej) głosowanie Walnego Zgromadzenia nad uchwałami, których termin dla zatwierdzenia został przedłużony do 30 września 2020 r.
Głosowanie odbyło się w dniach 23, 24 i 25 września 2020 r.
Taka forma głosowania, z jednej strony zapewniła Członkom Spółdzielni bezpieczeństwo, z drugiej zaś pozwoliła na podjęcie tych uchwał, które były niezbędne dla dopełnienia obowiązku terminowego zatwierdzenia sprawozdań Spółdzielni za rok 2019 oraz do prowadzenia prawidłowej bieżącej działalności Spółdzielni.
4. W 2020 roku Zarząd zajmował się również między innymi:
 - rozpatrywaniem i realizacją wniosków składanych przez mieszkańców Spółdzielni oraz organy samorządowe;
 - windykacją należności z tytułu zadłużeń w opłatach za użytkowanie lokali;
 - akceptacją umów z dostawcami mediów, usług komunalnych i wykonawcami robót;
 - kontynuacją procesu przenoszenia własności lokali na rzecz poszczególnych członków;
 - zgłaszaniem do Krajowego Rejestru Sądowego sprawozdania z działalności i rocznego sprawozdania finansowego.

II. Realizacja uchwał i wniosków organów Spółdzielni

1. Zarząd współpracował z Radą Nadzorczą przygotowując okresowe sprawozdania, analizy, informacje i inne materiały żądane przez Radę, jak również poprzez udział na posiedzeniach Rady Nadzorczej.
2. Członkowie Spółdzielni w głosowaniu pisemnym (korespondencyjnym) zakończonym w dniu 25 września 2020 roku podjęli 4 uchwały. Zarząd wykonał następujące uchwały wymagające realizacji:

- 1) Wniosek o dokonanie wpisu został przesłany drogą elektroniczną do Krajowego Rejestru Sądowego w Toruniu w dniu 30 września 2020 r. Sąd w dziale III rejestru przedsiębiorców umieścił wzmianki o złożeniu dokumentów:
 - a) rocznego sprawozdania finansowego za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. - uchwała nr 1/2020;
 - b) sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2019 - uchwała nr 3/2020;
 - c) podziału nadwyżki bilansowej za 2019 rok – uchwała nr 2/2020.
- 2) Zgodnie z uchwałą nr 2/2020 nadwyżka bilansowa za 2019 r. w kwocie 4 123,95 zł została przekięgowana w dniu 30.09.2020 r. na konto funduszu remontowego.

III. Majątek Trwały Spółdzielni

Wartość majątku trwałego netto Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2020 r. zgodnie z pozycją Bilansu - „rzeczowe aktywa trwałe” wynosiła ogółem 8 878 644,53 zł z czego przypada na:

1. Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej6 591 222,42 zł... 74,24% całego majątku
2. Grunty2 285 930,97 zł... 25,75%
 - własne.....2 252 974,22 zł
 - w użytkowaniu wieczystym32 956,75 zł
3. Inne.....1 491,14 zł..... 0,01%

W roku sprawozdawczym zlikwidowano 1 zestaw komputerowy, 2 monitory oraz 2 drukarki o wartości księgowej 5 822,10 zł.

W 2020 roku wyodrębniono z zasobów Spółdzielni 1 lokal mieszkalny. Do dnia 31 grudnia 2020 r. wyodrębniono łącznie 25 lokali mieszkalne o powierzchni 1 107,41 m² i wartości księgowej 973 669,05 zł wraz z ułamkową częścią gruntu przypadającą na te lokale o łącznej wartości księgowej 91 215,89 zł i powierzchni 786,92 m². Wszystkie wyodrębnione lokale i grunty pozostają w zarządzaniu Spółdzielni i ewidencjonowane są pozabilansowo.

IV. Gospodarka Zasobami Spółdzielni

Podstawowe zadania gospodarki zasobami Spółdzielni dotyczą w szczególności utrzymania we właściwym stanie techniczno – estetycznym budynków i ich otoczenia, dostawy podstawowych mediów i usług komunalnych (energii ciepłej i elektrycznej, wody, wywozu nieczystości), bieżącej konserwacji oraz remontów budynków, racjonalnego i ekonomicznego gospodarowania środkami finansowymi. W ramach działalności finansowo – gospodarczej Zarząd między innymi opracował analizę finansowo – gospodarczą za 2019 r.; projekt planu finansowo – gospodarczego na 2021 r., sporządzał okresowe sprawozdania i analizy

finansowo – gospodarcze, prowadził gospodarkę finansową w oparciu o efektywne i rozsądne gospodarowanie środkami pieniężnymi.

1. Stan zasobów Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r.:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów o powierzchni 2 375 m²,
- grunty własne o powierzchni 19 405,08 m²,
- grunty będące w zarządzaniu Spółdzielni – 786,92 m²,
- wielorodzinne budynki mieszkalne 10 szt. o powierzchni 13 547,07 m² z 310 lokalami mieszkalnymi,
- 25 lokale mieszkalne będące w zarządzaniu Spółdzielni – odrębna własność o powierzchni 1 107,41 m²,
- pawilony handlowo – usługowe 7 szt. o powierzchni 374,72 m²,
- garaże 60 szt. o powierzchni 982,38 m²,
- biuro o powierzchni 78,64 m².

2. Roczne koszty gospodarki zasobami Spółdzielni w 2020 roku zgodnie z rachunkiem zysków i strat wyniosły ogółem 1 794 722,50 zł i stanowiły 100,92% kosztów planowanych, z tego:

- Eksploatacja: 94,35%
- Fundusz remontowy: 100,00%
- Energia cieplna: 95,45%
- Zużycie zimnej wody: 105,57%
- Wywóz nieczystości: 158,91%
- **Ogółem:** **100,92%**

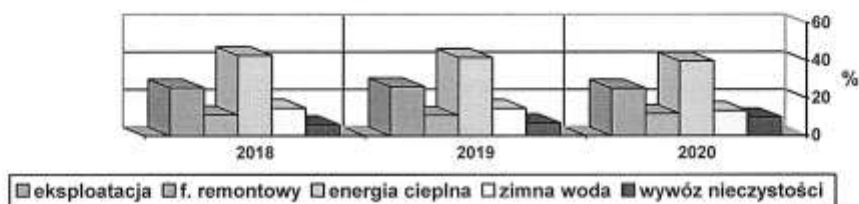
W 2020 roku wydatki realizowane były zgodnie z planem. Koszty na eksploatację ponoszono zgodnie z kalkulacją przy uwzględnieniu wzrostu cen za usługi oraz bieżących potrzeb Spółdzielni. Koszty poniesione przez SM „WRZOS” z tytułu usług komunalnych wynikają z rzeczywistego obciążenia Spółdzielni przez dostawców mediów.

Zestawienie kosztów wg rodzaju za lata 2018-2020

Rodzaj	Rok 2018		Rok 2019		Rok 2020	
	Kwota	Struktura %	Kwota	Struktura %	Kwota	Struktura %
Eksploatacja	402 929,16	25,5%	424 819,79	26,1%	456 108,20	25,3%
Fundusz remontowy	175 853,76	11,1%	175 853,76	10,8%	211 024,08	11,8%
Energia cieplna	676 822,44	42,8%	677 655,38	41,7%	713 670,03	39,8%

Zimna woda	232 492,34	14,7%	236 861,71	14,6%	238 539,19	13,3%
Wywóz nieczystości	93 724,00	5,9%	110 402,00	6,8%	175 381,00	9,8%
Razem koszty	1 581 821,70	100,0%	1 625 592,64	100,0%	1 794 722,50	100,0%

Struktura kosztów za lata 2018 - 2020



Wydatki na gospodarke zasobami za rok 2020 w stosunku do roku 2019 wzrosly o 169 129,86 zł tj. o 10,44 % z tego:

- o 31 288,41 zł (7,7%) koszty eksploatacji – wzrost stawek podatku od nieruchomości, cen energii elektrycznej oraz minimalnego wynagrodzenia;
- o 35 170,32 zł (20,0%) fundusz remontowy – zwiększenie cen usług budowlanych;
- o 36 014,65 zł (5,3%) energia cieplna – od dnia 1 kwietnia 2020 r. Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej wprowadziło nową taryfę na ciepło. Stawki opłaty stałej i zmiennej wzrosły o około 5%. Zarząd pozostawił bez zmian wysokość zaliczek na centralne ogrzewanie i stawki za podgrzanie 1 m³ wody.
- o 1 677,48 zł (0,7%) zimna woda – większe zużycie wody.
- o 64 979,00 zł (58,9%) wywóz nieczystości – znaczący wzrost wydatków za wywóz nieczystości związany jest z podjęciem w dniu 3 marca 2020 roku przez Radę Miasta Włocławek pakietu uchwał (6) regulujących gospodarke odpadami komunalnymi na terenie Miasta Włocławek, które obowiązują od dnia 1 kwietnia 2020 r. Do najważniejszych zmian wprowadzonych tymi uchwałami należą:
 - 1) Zmiana metody ustalania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz zmiana wysokości stawki opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi – nowa metoda naliczania opłat „od osoby” stanowi iloczyn mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość (lokal) oraz stawki opłaty, która wynosi 28 zł miesięcznie od osoby. Od 01.06.2020 r. stawka opłaty za 1 osobę wynosi 25,00 zł miesięcznie.

2) Obowiązkowa selektywna zbiórka odpadów komunalnych – mieszkańcy nie mają już możliwości nieselektywnej zbiórki odpadów. Niedopełnienie tego obowiązku skutkuje koniecznością zapłaty dwukrotności stawki podstawowej tj. 56 zł miesięcznie od osoby.

3) Określenie warunków uznania, że odpady komunalne zbierane są w sposób selektywny – dopuszczalne zanieczyszczenie odpadów zbieranych selektywnie oraz zmieszanych (niesegregowanych) innym rodzajem odpadów nie może przekroczyć poziomu: 10% w przypadku papieru, metali, tworzyw sztucznych, szkła, bioodpadów oraz 20% w przypadku zmieszanych (niesegregowanych) odpadów, liczone w odniesieniu do pojemności pojemnika.

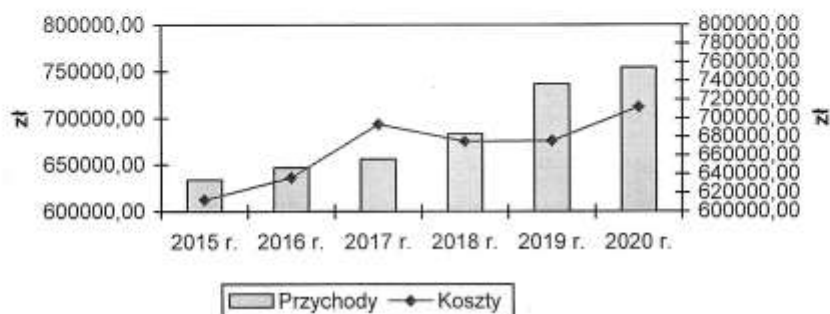
3. Rozliczenie energii ciepłej za 2020 r. – lokale mieszkalne.

- koszty poniesione w 2020 roku
 - opłata stała:190 698,42 zł
 - opłata zmienna:521 206,89 zł
 - Razem koszty:.....711 905,31 zł**
- wpłaty wniesione w 2020 roku
 - centralne ogrzewanie (zaliczka):633 080,89 zł
 - podgrzanie wody:.....120 888,32 zł
 - Razem zaliczki:.....753 969,21 zł**
- rozliczenie energii ciepłej za 2020 rok w porównaniu z 2018 i 2019 rokiem

Rok	Wyszczególnienie	Wpłaty zaliczkowe	Poniesione koszty	Różnica
2018	Centralne ogrzewanie	569 765,01	675 048,33	7 946,55
	Podgrzanie wody	113 229,84		
	Razem	682 994,88		
2019	Centralne ogrzewanie	617 269,21	675 947,89	60 325,85
	Podgrzanie wody	119 004,53		
	Razem	736 273,74		
2020	Centralne ogrzewanie	633 080,89	711 905,31	42 063,90
	Podgrzanie wody	120 888,32		
	Razem	753 969,21		

Wydatki na energię ciepłą wynikają z faktycznych płatności dokonanych na podstawie faktur dostawcy ciepła oraz temperatury zewnętrznej w sezonie grzewczym.

**Dynamika wzrostu kosztów i przychodów energii
cieplnej za lata 2015-2020**



4. Planowane przychody na 2020 rok wynosiły: 1 784 941,00 zł. Wpływy z opłat za lokale według naliczeń równały się kwocie 1 790 388,38 zł, co stanowi 99,75% przychodów planowanych, z tego:

- Eksploatacja: 93,70%
- Fundusz remontowy: 100,00%
- Energia ciepła: 100,21%
- Zużycie zimnej wody: 105,02%
- Wywóz nieczystości: 158,91%
- **Ogółem:** **99,75%**

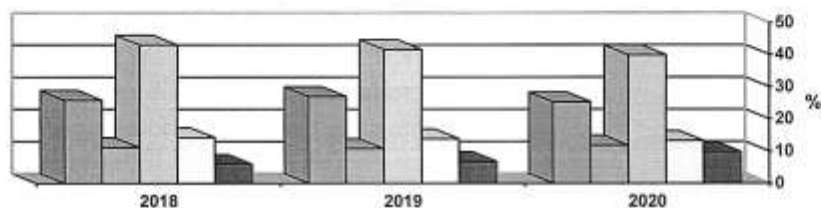
Przychody z eksploatacji, funduszu remontowego oraz centralnego ogrzewania realizowane były zgodnie z planem. Przychody za zużycie zimnej wody oraz podgrzanie wody wynikają z faktycznego zużycia zgodnego z odczytami liczników, natomiast wpływy z wywozu nieczystości uzależnione są od ilości osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni w 2020 r.

Zestawienie przychodów wg rodzaju za lata 2018-2020 zgodnie z naliczeniami

Rodzaj	Rok 2018		Rok 2019		Rok 2020	
	Kwota	Struktura %	Kwota	Struktura %	Kwota	Struktura %
Eksploatacja	410 225,85	25,8%	439 909,38	27,0%	453 038,26	25,3%
Fundusz remontowy	175 853,76	11,1%	175 853,76	10,8%	211 024,08	11,8%
Energia ciepła	684 768,99	43,0%	677 655,38	41,6%	713 670,03	39,9%

Zimna woda	226 389,39	14,2%	225 142,15	13,8%	237 275,01	13,2%
Wywóz nieczystości	93 736,00	5,9%	110 402,00	6,8%	175 381,00	9,8%
Razem przychody	1 590 973,99	100,0%	1 628 962,67	100,0%	1 790 388,38	100,0%

Struktura przychodów za lata 2018 - 2020



■ eksploatacja ■ f.remontowy □ energia cieplna □ zimna woda ■ wywóz nieczystości

Przychody z naliczonych opłat za używanie lokali w 2020 r. wzrosły o 161 425,71 zł tj. o 9,91% w stosunku do roku ubiegłego.

Największy przyrost bo aż o 64 979,00 zł (58,9%) dotyczy wywozu nieczystości i związany jest z wprowadzeniem nowych stawek opłat oraz zasad ich naliczania. Wzrost funduszu remontowego o 35 170,32 zł (20,0%) dotyczy zwiększonych odpisów na ten cel w związku z podwyżką cen prac remontowych. Przychody z eksploatacji wzrosły o 13 128,88 zł – zmiana stawki opłat na podatek od nieruchomości i wzrost cen za usługi. Natomiast zwiększenie się przychodów za energię cieplną o 36 014,65 zł (5,3%) i zimnej wody o 12 132,86 (5,4%) zł wynika z faktycznego, zgodnego z licznikami ich zużycia w roku sprawozdawczym.

Wynik z gospodarki zasobami spółdzielni za 2020 rok po rozliczeniu energii cieplnej

Lokale	Przychód	Koszty	Wynik
Mieszkalne	1 759 605,33	1 763 865,14	- 4 259,81
Użytkowe	12 261,63	12 359,33	- 97,70
Garaże	18 521,42	18 498,03	+ 23,39
Razem	1 790 388,38	1 794 722,50	- 4 334,12

Wynik na działalności podstawowej za 2020 rok wyniósł: - 4 334,12 zł i po skorygowaniu o kwotę: + 2 088,14 zł (wynik za 2019 r.) zwiększa koszty 2021 r. o kwotę: 2 245,98 zł.

5. Na dzień 31.12.2020 r. zatrudnione były 3 osoby, w przeliczeniu - 2,75 etatu. Koszty administracji i zarządzania wyniosły 236 162,68 zł, co równa się 96,41 % kosztów planowanych. Wydatki zostały podzielone na podstawie klucza procentowego. Za podstawę ustalenia klucza procentowego podziału kosztów pośrednich (administracji i zarządu) przypadających na poszczególne typy lokali przyjęto koszty bezpośrednio występujące w tych lokalach, przy uwzględnieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych:

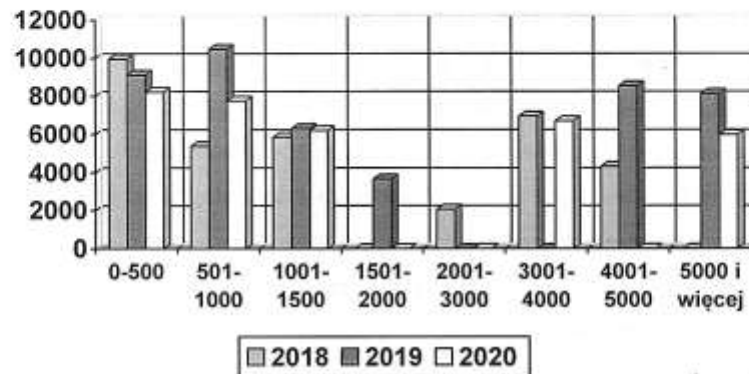
- mieszkalne:.....98,00 %
- użytkowe:.....1,25 %
- garaże:.....0,75 %

6. Zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2020 r. wyniosły 34 804,97 zł (bez rozliczenia wody) co stanowi 1,99% w stosunku do naliczeń rocznych. Ogółem na koniec roku zadłużonych było 60 lokali ze średnim zadłużeniem 580,13 zł.

Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych za lata 2018 - 2020

Wartość zadłużenia w zł		Liczba zadłużonych lokali			Suma zadłużenia w zł		
od	do	31.12. 2018 r.	31.12. 2019 r.	31.12. 2020 r.	31.12.2018 r.	31.12.2019 r.	31.12.2020 r.
0	500	71	50	40	9 957,04	9 109,11	8 208,35
501	1 000	8	15	12	5 375,98	10 469,08	7 739,89
1 001	1 500	5	5	5	5 849,42	6 306,08	6 188,88
1 501	2 000	0	2	0	0,00	3 650,82	0,00
2 001	3 000	1	0	0	2 060,45	0,00	0,00
3 001	4 000	2	0	2	6 938,12	0,00	6 697,91
4 001	5 000	1	2	0	4 303,01	8 540,94	0,00
5 001	~	0	1	1	0,00	8 125,76	5 969,94
Razem		88	75	60	34 484,02	46 201,79	34 804,97

Statystyka zadłużenia w poszczególnych przedziałach



Zarząd Spółdzielni SM „WRZOS” działając zgodnie z zapisami Regulaminu windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w roku 2020 dokonywał stałej analizy wpłat i niezwłocznie reagował na opóźnienia w ich spływie. Zostały wystosowane 234 pism mających na celu polubowne odzyskanie należności. Do właścicieli mieszkań zalegających z opłatami powyżej 2-ch miesięcy Zarząd wysłał 115 wezwań do zapłaty: 62 wezwania zwykłe oraz 53 wezwań ostatecznych w przypadku braku reakcji na pierwsze ponaglenie. Wszyscy użytkownicy lokali wraz z rozliczeniem zużycia ciepłej i zimnej wody otrzymali informacje o saldzie kartoteki lokalu na dzień 31 grudnia 2020 r. Rozpatrzono 2 wnioski o ratalną spłatę zadłużenia z równoczesnym ustaleniem zasad i warunków spłaty długu oraz prowadzono bieżącą i stałą kontrolę dłużnika, zobowiązanego do ratalnej spłaty zaległości.

W roku 2020 skierowano łącznie 10 wniosków do rady prawnej o wysłanie wezwań przedsądowych do dobrowolnej spłaty zaległości. Ponadto w celu zdyscyplinowania dłużników Zarząd wystosował 8 pism z informacją, że brak regularnych wpłat rozpocznie procedurę odzyskiwania należności na drodze postępowania sądowego lub komorniczego. Od stycznia do grudnia 2020 r. wniesiono do Sądu 4 pozwy o zapłatę zaległości oraz wystosowano do Komornika Sądowego 5 wniosków o przeprowadzenie postępowania egzekucyjnego. W stosunku do 3 dłużników dług odzyskano w całości.

W ramach dodatkowych działań windykacyjnych zgodnie z zaleceniem Rady Nadzorczej wywieszano w poszczególnych klatkach schodowych informację o stanie zadłużenia na

koniec każdego kwartału. Ponadto Zarząd do osób zalegających z opłatami wysyłał pisma z informacją o możliwości spłaty zadłużenia w formie ratalnej.

W 2021 roku Zarząd Spółdzielni w dalszym ciągu będzie regularnie monitorował zadłużenia oraz podejmował wszelkie działania windykacyjne, w celu zmniejszenia zadłużeń w opłatach za używanie lokali.

7. Bieżące utrzymanie i konserwacja zasobów Spółdzielni.

W 2020 roku w zakresie bieżących napraw i konserwacji oraz przeglądu technicznego zrealizowano w szczególności:

- 1) roczny przegląd techniczny budynków oraz terenu Spółdzielni;
- 2) przegląd zerowy instalacji gazowej;
- 3) wymiana wodomierzy na ciepłą i zimną wodę w lokalach mieszkalnych;
- 4) przegląd kominowych przewodów wentylacyjnych w budynkach mieszkalnych;
- 5) konserwację i naprawy instalacji c.o. i c.w. w budynkach mieszkalnych;
- 6) konserwację i naprawy instalacji elektrycznej (mienie do wspólnego korzystania);
- 7) konserwację i naprawy domofonów;
- 8) naprawy instalacji wodnokanalizacyjnej;
- 9) naprawy dachów;
- 10) dezynsekcję i deratyzację piwnic w budynkach mieszkalnych;
- 11) wymianę oświetlenia na terenie Spółdzielni;
- 12) naprawy chodników i pieszojezdni;
- 13) naprawy uszkodzonych samozamykaczy, zamków i wkładek do drzwi wejściowych;
- 14) wymiany uszkodzonych zaworów w mieszkaniach i ciągach piwnicznych;
- 15) wymiany zaworów grzejnikowych i odpowietrzaczy w lokalach mieszkalnych;
- 16) wymianę piasku w piaskownicach, malowanie i naprawy urządzeń na placach zabaw;
- 17) rekultywację terenów zielonych;
- 18) wymiany żarówek, lamp opraw i kloszy;
- 19) inne bieżące konserwacje i naprawy (wg potrzeb i posiadanych środków pieniężnych) budynków mieszkalnych i terenów znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

V. Pozostała Działalności Gospodarcza i Inwestycje

W roku sprawozdawczym w ramach funduszu remontowego wykonano:

- 1) malowanie i docieplenie elewacji wejściowej Bartnicka 15. – II etap wraz z modernizacją instalacji domofonowej za kwotę 204 577,10 zł.

Całkowity koszt remontu budynku wyniósł: 408 624,70 zł;

- 2) remont kanalizacji w budynkach przy ul. Metalowa 11, 13, 21 za kwotę 1 630,60 zł;
- 3) uszczelnianie dylatacji w budynkach Metalowa 23, Letnia 33, Bartnicka 19 za kwotę 1 300,00 zł;
- 4) remont dachów i kominów wentylacyjnych w budynkach Letnia 33, Metalowa 23, Bartnicka 17 i 19 za kwotę 4 434,01 zł;
- 5) sporządzenie kosztorysów inwestorskich na remont dachów w budynkach mieszkalnych przy ul. Letnia 33, Metalowa 23, Bartnicka 19 za kwotę 2 000,00 zł.

Łącznie wydatki z funduszu remontowego wyniosły: 213 941,71 zł.

Fundusze pozyskane z pozostałej działalności w kwocie 3 947,91 zł, jak wykazano w rachunku zysków i strat, to przede wszystkim przychody finansowe – odsetki od lokat i odsetki od zaległości w opłatach za użytkowanie lokali oraz zwrot poniesionych kosztów postępowania sądowego i komorniczego.

VI. Fundusze Spółdzielni

1. Fundusz remontowy:

- Stan funduszu na dzień 01.01.2020 r.: 108 952,47 zł
- Wpływy z naliczeń: 211 024,08 zł
- Nadwyżka bilansowa za 2019 r. - Uchwała nr 2/2020 r.: 4 123,95 zł
- Wydatki na remonty: - 213 941,71 zł
- Stan funduszu na dzień 31.12.2020 r.: 110 158,79 zł

2. Stan funduszu wkładów budowlanych na dzień 31.12.2020 r. wynosił: 6 684 616,66 zł.

3. Fundusz udziałowy:

- Stan na dzień 01.01.2020 r.: 20 941,00 zł
- Wpłaty: - 250,00 zł
- Stan na dzień 31.12.2020 r.: 20 691,00 zł

4. Fundusz zasobowy:

- Wpisowe na dzień 01.01.2020 r. (b/z od 09.09.2017 r.): 31 881,00 zł
- Grunty w użytkowaniu wieczystym na dzień 31.12.2020 r.: 36 616,87 zł
- Wartość gruntów otrzymanych nieodpłatnie na dzień 31.12.2020 r.: 2 072 076,47 zł
- Infrastruktura sfinansowana wkładami: 81 672,95 zł
- Ogółem fundusz zasobowy na dzień 31.12.2020 r.: 2 222 247,29 zł



Spółdzielnie mieszkaniowe, jako jedyne spółdzielnie działające w polskiej gospodarce, zostały pozbawione prawa do tworzenia dwóch zasadniczych i obligatoryjnych funduszy własnych – udziałowego oraz zasobowego powstającego m.in. z wpłat wpisowego. Fundusze te stanowiły kapitał spółdzielni i służyły do finansowania aktywów obejmujących przede wszystkim majątek obrotowy oraz pokrywaniu strat. Fundusz udziałowy ustalony na dzień 9 września 2017 r. będzie ulegał sukcesywnemu zmniejszaniu wraz z ustaniem członkostwa w SM „WRZOS” z mocy prawa tj. utratą prawa do lokalu (wszystkich tytułów prawnych, jeśli było ich kilka).

6. Środki pieniężne:

• Kasa:.....	2 286,92 zł
• Rachunki bieżące:	205 304,81 zł
• Rachunek oszczędnościowy:.....	101 966,56 zł
Stan na dzień 31.12.2020 r.:.....	309 558,29 zł.

Główne kierunki działania Spółdzielni w 2021 roku

W 2021 roku Zarząd będzie realizował między innymi zadania dotyczące poprawy ściągalności opłat za lokale, w celu zapewnienia środków do terminowego regulowania zobowiązań Spółdzielni, sporządzał okresowe sprawozdania i analizy finansowo – gospodarcze, analizy przychodów i kosztów oddzielnie dla każdej nieruchomości, prowadził bieżącą obsługę mieszkańców Spółdzielni w zakresie zarządzania i administracji z zachowaniem reżimu sanitarnego związanego z wprowadzonym stanem epidemii w Polsce.. Kontynuowane również będą działania z roku poprzedniego mające na celu zmniejszenie kosztów oraz racjonalne wykorzystanie posiadanych funduszy. Plan finansowo - gospodarczy na 2021 rok przewiduje:

1. Pięcioletni przegląd techniczny budynków.
2. Przegląd zerowy instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych.
3. Badanie odgromowe i elektryczne.
4. Przegląd kominowych przewodów wentylacyjnych w budynkach mieszkalnych.
5. Malowanie piwnic w budynkach przy ul. Metalowej 11,13,15,19,21 i 23.
6. Modernizację oświetlenia terenu Spółdzielni.
7. Renowację placów zabaw.
8. Naprawy instalacji wodno-kanalizacyjnej.
9. Przeprowadzenie dezynsekcji i deratyzacji piwnic w budynkach mieszkalnych.

10. Bieżące naprawy i konserwację instalacji c.o. i c.w.
11. Naprawy pieszojezdni i chodników.
12. Uzupełnienie zieleni.
13. Bieżące naprawy i konserwacje w tym wynikające z przeglądu stanu technicznego obiektów i terenu Spółdzielni.
14. Kontynuację procesu przenoszenia własności lokalu na rzecz poszczególnych członków.
15. Przygotowanie wewnętrznych aktów prawnych zgodnie z potrzebami Spółdzielni.

W ramach zgromadzonych środków na funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych w 2021 r będzie wykonany remont dachów w budynkach wielorodzinnych przy ul. Letniej33, Metalowej 23, Bartnickiej19. Szacowany koszt tej inwestycji to około 200 000,00 zł.

Mając na uwadze tendencję rosnącą cen usług budowlanych jak również potrzeby remontowe zasobów Spółdzielni w celu zachowania ich należytego stanu technicznego niezbędne będzie podwyższenie odpisu na fundusz remontowy.

Wrocław, dnia 27 kwietnia 2021 r.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„WRZOS”

Wiceprezes Zarządu
Jerzy Michałak

Prezes Zarządu
Marzena Wiśniewska