

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

## Z DZIAŁALNOŚCI SML-W W LEGIONOWIE ZA ROK 2020

**Legionowo, 11 marzec 2021 r.**

# Spis treści

ROZDZIAŁ I .....	4
<b>I-1 STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI .....</b>	<b>5</b>
<b>I-2. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.....</b>	<b>9</b>
1. Koszty i przychody GZM – ogółem zasoby własne .....	9
2. Rozpisanie rodzajowe kosztów: .....	10
3. Zaległości w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości – lokale mieszkalne ...	16
<b>I-3. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA I POZOSTAŁA SPÓŁDZIELNI.....</b>	<b>17</b>
1. Koszty spółdzielczej sieci telewizji przewodowej, telewizji lokalnej oraz Internetu .....	17
2. Działalność gospodarcza za rok 2020.....	20
3. Działalność finansowa i majątkowa Spółdzielni .....	20
4. Kierunki działania Spółdzielni w 2021 roku i latach następnych:.....	21
 ROZDZIAŁ II .....	 22
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA .....</b>	<b>22</b>
 ROZDZIAŁ III.....	 23
<b>DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA SPÓŁDZIELNI.....</b>	<b>23</b>

## W S T Ę P

Zarząd kierując w roku sprawozdawczym 2020 działalnością Spółdzielni oraz reprezentując ją na zewnątrz, pracował w następującym składzie :

1. Szymon Rosiak - Prezes Zarządu  
/Dyrektor Naczelny SML-W/
2. Marek Petrykowski - V-ce Prezes Zarządu  
/Dyrektor d/s ekonomiczno-finansowych/
3. Agnieszka Borkowska - V-ce Prezes Zarządu  
/Dyrektor d/s eksploatacyjnych/

Na stanowisku Głównego Księgowego Spółdzielni była zatrudniona Pani Agnieszka Krośnicka, ustanowiona Pełnomocnikiem Zarządu d/s finansowo-księgowych.

Zarząd Spółdzielni działając zgodnie z uprawnieniami wynikającymi ze Statutu Spółdzielni i Regulaminu Zarządu, odbył w roku 2020 - 67 protokołowanych posiedzeń, na których rozpatrywano, omawiano i podejmowano niezbędne decyzje dotyczące całokształtu zagadnień związanych z działalnością Spółdzielni oraz podjęto 69 uchwał.

Do najważniejszych należały sprawy :

1. finansowo-księgowe,
2. windykacja należności,
3. członkowsko-mieszkaniowe,
4. inwestycyjno-remontowe,
5. gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
6. organizacyjne, osobowe, zatrudnienia i płac,
7. realizacji uchwał Rady Nadzorczej,
8. zaspokojenia potrzeb socjalno-bytowych pracowników,
9. podejmowanie działań związanych z ograniczeniem ryzyka zarażenia się koronawirusem SARS-CoV-2.

# ROZDZIAŁ I

---

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Legionowie używająca skrótu „SML-W” z siedzibą w Legionowie, przy ul. Jagiellońskiej 11 prowadzi działalność na podstawie Ustawy – Prawo Spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw oraz aktualnego statutu.

Ponad 60 lat zaspakają potrzeby mieszkaniowe i inne potrzeby członków oraz ich rodzin przez dostarczanie samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Działania Spółdzielni koncentrują się na wyborze rozwiązań prawno-organizacyjnych, finansowych i technicznych zapewniających utrzymanie jakości usług mieszkaniowych na wysokim poziomie, przy jednoczesnym bieżącym dostosowaniu do obowiązujących regulacji prawnych.

Obszar działalności Spółdzielni obejmuje: osiedle Batory, Jagiellońska, Młodych i Sobieskiego w Legionowie i osiedle Przylesie w Jabłonie.

Spółdzielnia prowadząc swoją działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, inwestycji oraz pozostałej działalności gospodarczej zatrudniała w 2020 roku **124 osoby** (w przeliczeniu na etaty -121), w tym bezpośrednio inwestycjami i pozostałą działalnością gospodarczą zajmowało się 13 osób.

Zatrudnienie w 2020 roku w stosunku do 2019 roku spadło o 2 etaty.

Struktura zatrudnienia przedstawia się następująco:

Tabela nr 1

## *Średnioroczne zatrudnienie w etatach*

	Adm. SML-W	Adm. Oś „J”	Adm. Oś „S”	Adm. Oś „M”	Adm. Oś „B”	Adm. Oś. „P” I i II	Komórka.ds transp.i logistyki	<b>Razem</b>
umysłowi	50	8	5	0,5	0,5	1	-	<b>65</b>
fizyczni	1	21	25	1,5	1,5	4	2	<b>56</b>
	<b>51</b>	<b>29</b>	<b>30</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>121</b>

## I-1 STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

*Wartość rzeczowych aktywów trwałych na dzień 31.12.2020 r. wyniosła 203 004 999,02 zł w kwocie netto, zaś w 2019 r. 230 609 604,60 zł.*

Wyszczególnienie	2020	2019	2018	2020	2019	2018	Zmiana %	Zmiana PLN
Rzeczowe aktywa trwałe	203 004 999,02	230 609 604,60	220 391 184,60	78,72%	78,76%	77,58%	-11,97%	- 27 604 605,58

Na 31.12.2020 rok zasoby lokalowe Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie, przedstawiały się następująco:

### "Mieszkaniówka"

Tabela nr 2

#### Zasoby własne

Lp.	Osiedle	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m2	Ilość lokali mieszkalnych w szt.	Ilość budynków mieszkalnych w szt.
1.	BATORY	17 162,72	420	10
2.	Bud.nr 0 - os. Batory	1 025,01	41	1
3.	JAGIELLOŃSKA	249 300,45	5358	52
4.	Detki – os. Jagiellońska	3 480,90	45	3
5.	Kompleks 58 – os. Jagiellońska	4 809,12	79	4
6.	MŁODYCH	10 739,10	199	6
7.	SOBIESKIEGO	110 304,07	2079	62
8.	PRZLESIE I	7 012,07	200	5
	<b><u>RAZEM</u></b>	<b><u>403 836,64</u></b>	<b><u>8 421</u></b>	<b><u>143</u></b>

### Zasoby obce zarządzane przez Spółdzielnię

1.	JAGIELLOŃSKA	17 219,05	271	6
2.	PRZLESIE II	16 421,47	374	10
	<b><u>RAZEM</u></b>	<b><u>33 640,52</u></b>	<b><u>645</u></b>	<b><u>16</u></b>
<b><u>Podsumowanie tabeli nr 2</u></b>		<b><u>437 477,16</u></b>	<b><u>9 066</u></b>	<b><u>159</u></b>

### "Użytkowe"

Tabela nr 3

#### Zasoby własne

Lp.	Osiedle	Powierzchnia użytkowa lokali w m2	Ilość lokali użytkowych w szt.	Ilość budynków użytkowych w szt.
1.	<b><u>BATORY</u></b>	<b><u>887,59</u></b>	<b><u>9</u></b>	<b><u>1</u></b>
	<i>w tym lok. użyt. społ. własnościowe</i>	124,62	1	
2.	<b><u>JAGIELLOŃSKA</u></b>	<b><u>4 634,26</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>8</u></b>
	<i>w tym wynaj. lok. na mieszk.</i>	2 264,20	80	-
	<i>w tym lok. użyt. społ. własnościowe</i>	1 820,90	4	-
	<i>w tym - pustostan</i>	47,50	1	-
3.	<b><u>MŁODYCH</u></b>	<b><u>398,74</u></b>	<b><u>4</u></b>	<b><u>1</u></b>
	<i>w tym - pustostan</i>	84,35	1	-
4.	<b><u>SOBIESKIEGO</u></b>	<b><u>7 617,13</u></b>	<b><u>112</u></b>	<b><u>2</u></b>
	<i>w tym wynaj. lok. na mieszk.</i>	680,63	15	-
	<i>w tym lok. użyt. społ. własnościowe</i>	146,90	1	-
	<i>w tym lok. użyt. odrębna włas.</i>	283,75	1	-
	<i>w tym pustostan</i>	400,96	9	-
5.	<b><u>PRZLESIE I</u></b>	<b><u>890,45</u></b>	<b><u>2</u></b>	<b><u>1</u></b>
	<b><u>RAZEM</u></b>	<b><u>14 428,17</u></b>	<b><u>227</u></b>	<b><u>13</u></b>

### Zasoby obce zarządzane przez Spółdzielnię

1.	JAGIELLOŃSKA	9 065,52	29	-
2.	PRZLESIE II	1 380,41	18	-
	<b><u>RAZEM</u></b>	<b><u>10 445,93</u></b>	<b><u>47</u></b>	-

<b><u>Podsumowanie tabeli nr 3</u></b>	<b><u>24 874,10</u></b>	<b><u>274</u></b>	<b><u>13</u></b>
--	-------------------------	-------------------	------------------

Tabela nr 4

**"Garaże"**

Zasoby własne

Lp.	Osiedle	Powierzchnia garaży w m <sup>2</sup>	<u>z kol.3</u> pow. garaży wyodrębnionych	Ilość garaży w szt.	<u>z kol.5</u> garaże wyodręb. w szt.
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	BATORY	270,00	38,00	14	2
2.	JAGIELLOŃSKA	815,00	256,30	35	11
3.	MŁODYCH	1 628,00	270,00	86	14
4.	SOBIESKIEGO	2 772,00	516,00	150	28
	<b><u>RAZEM</u></b>	<b><u>5 485,00</u></b>	<b><u>1 080,03</u></b>	<b><u>285</u></b>	<b><u>55</u></b>

**Powierzchnia gruntów** na 31.12.2020 r. oddana w dzierżawę na działalność gospodarczą stanowi **1 592,08 m<sup>2</sup>**

z tego :

- Oś. Jagiellońska - 1 451,01 m<sup>2</sup>
- Oś. Sobieskiego - 41,07 m<sup>2</sup>
- Oś. Przylesie - 100,00 m<sup>2</sup>

W stosunku do 2019 roku nastąpił spadek o 5,62%.

W zasobach mieszkaniowych Spółdzielni na 143 budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

- 29 budynków wyposażonych jest w dźwigi, o pow. użytkowej mieszkań 149 051,14 m<sup>2</sup>
- 36 budynków wyposażonych jest w liczniki zbiorcze gazu, o pow. użytkowej mieszkań 77 910,61 m<sup>2</sup>, w tym osób zamieszkałych 3 127.

Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji dźwigów jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań (p.u.m.).

Jednostką rozliczeniową kosztów zużycia gazu „Liczniki zbiorcze” jest ilość osób.

*Porównując rok 2020 do 2019 ilość osób do rozliczania kosztów gazu liczników zbiorczych, spadła o 24 osób, z tego na :*

- *Oś. Jagiellońska* – spadek o 6 osób,
- *Oś. Sobieskiego* – spadek o 14 osób,
- *Oś. Młodych* – spadek o 4 osoby.

Na 31.12.2020 roku Spółdzielnia zarządzała zasobami własnymi i obcymi lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży o powierzchni 467 836,26 m<sup>2</sup>, z tego:

- 90,58 % - zasoby własne
- 9,42 % - zasoby obce.

W zasobach obcych Spółdzielnia sprawowała zarząd powierzony w piętnastu budynkach wybudowanych na odrębną własność. W dziesięciu budynkach mieszkalnych przy ul. Akademijnej na osiedlu Przylesie II w Jabłonie i w pięciu budynkach mieszkalnych na osiedlu Jagiellońska w Legionowie tj. w budynku przy ul. Norwida 6B, w budynku A i B przy ul. Kr. Jadwigi 2 i ul. Piłsudskiego 30, przy ul. Ogrodowej 10A oraz zarządzała nieruchomością w budynku C i C1 przy ul. Piłsudskiego 28 i w budynku przy ul. Broniewskiego 2 w Legionowie.

Oprócz zarządzania zasobami obcymi budynków wielorodzinnych, Spółdzielnia administruje również częścią wspólną zespołu mieszkaniowego budynków w zabudowie jednorodzinnej i bliźniaczej przy ul. Przylesie, Wiedzy, Klonowej, Studenckiej, Kameralnej i Politechnicznej na osiedlu Przylesie w Jabłonie oraz Listopadowej I i II w Jabłonie.

### **Stan członków Spółdzielni**

Na dzień **31.12.2020 r.** Spółdzielnia liczyła **10 272 członków**.

W roku sprawozdawczym w poczet członków przyjęto **406** osób głównie byli to nabywcy własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności w wyniku sprzedaży, darowizny, zamiany lub spadkobrania a skreślono z rejestru członków **718** osoby.

W roku 2020 Spółdzielnia realizowała wnioski członków o przekształcenie lokatorskiego prawa w prawo odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu, w trybie Art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r., jak również realizowała wnioski członków posiadających



spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o przeniesienie własności lokalu, w trybie Art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia zawarła **42 umowy** notarialne o odrębnej własności lokali mieszkalnych, z tego:

- Osiedle „Batory” - **1** umowy
- Osiedle „Jagiellońska” - **28** umów
- Osiedle „Sobieskiego” - **10** umów
- Osiedle „Młodych” - **3** umowy

Ogółem w okresie **31.07.2007 r. do 31.12.2020 r.** w Spółdzielni liczba mieszkań stanowiących **wyodrębnioną własność** – w trybie realizacji przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynosiła ogółem **3 070** co stanowi 36,31% ogółu lokali, z czego **2062** z przekształceń mieszkań własnościowych i **1008** z przekształceń mieszkań lokatorskich, w tym na poszczególnych osiedlach:

- Osiedle „Batory” – ogółem **131** (**95** własn. + **36** lokat.)
- Osiedle „Jagiellońska” – ogółem **1 992** (**1162** własn.+**830** lokat.)
- Osiedle „Młodych” – ogółem **120** (**21** własn. + **99** lokat.)
- Osiedle „Sobieskiego” – ogółem **827** (**784** własn. + **43** lokat.)

## **I-2. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

### **1. Koszty i przychody GZM – ogółem zasoby własne**

Koszty GZM na przestrzeni czterech lat przedstawia się następująco:

Rok 2017	52 280 224,02
Rok 2018	51 802 451,35
Rok 2019	56 414 486,36
Rok 2020	60 887 539,22

Na pokrycie kosztów GZM uzyskano przychody w kwocie:

w 2017 r.	51 525 386,45 zł
w 2018 r.	50 497 745,70 zł
w 2019 r.	54 841 273,14 zł
w 2020 r.	58 789 448,73 zł

Na działalności GZM w 2020 r. uzyskano wynik finansowy w kwocie brutto 2 098 090,49 zł., netto – 2 112 724,49 zł.

Niedobór zostanie uwzględniony w planach GZM na rok 2021 wraz z planowanym pokryciem z zysku na działalności gospodarczej za rok 2019 i 2020 r., po uzyskaniu decyzji Walnego Zgromadzenia.

## 2. Rozpisanie rodzajowe kosztów:

### KOSZTY EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNEJ

W 2020 r. średnio-miesięczny koszt eksploatacji podstawowej w zasobach spółdzielni w rozliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań wyniósł **5,10 zł/m<sup>2</sup>**, w tym odpis na fundusz remontowy 1,91 zł/m<sup>2</sup>.

W porównaniu do roku 2019 w 2020 roku średnio miesięczny koszt eksploatacji części wspólnej nieruchomości bez odpisu na fundusz remontowy **wzrósł o 0,10 zł/m<sup>2</sup>** natomiast odpis na fundusz remontowy w związku z zastosowaniem obniżki podyktowanej sytuacją epidemiczną w kraju przez 5 miesięcy **zmalął o 0,29 zł/m<sup>2</sup>**.

Tabela nr 5

*Koszty eksploatacji części wspólnej nieruchomości z podziałem na osiedla:*

Lp.	Wyszczególnienie	Oś. Batory	Oś. Jagiellońska	Oś. Młodych	Oś. Sobieskiego	Oś. Przylesie	Nieruchomości budynkowe nr 0 oraz Detki i Komp.58
	<b>rok 2017</b>						
1.	Koszty eksploatacji części wspólnej	<b>4,50</b>	<b>4,26</b>	<b>4,84</b>	<b>4,60</b>	<b>4,37</b>	x
	<b>w tym: odpis na fundusz remontowy</b>	1,64	1,65	1,68	1,67	0,98	x
	( w tym nieruch.bud.nr 0 oś B i J oraz „Detki” i „Komp.58” na oś. J.)						
	<b>rok 2018</b>						
2.	Koszty eksploatacji części wspólnej	<b>4,81</b>	<b>4,37</b>	<b>5,12</b>	<b>4,90</b>	<b>4,24</b>	od 4,09 do 5,80
	<b>w tym: odpis na fundusz remontowy</b>	1,90	1,90	1,90	1,90	0,98	od 1,03 do 2,00
	<b>rok 2019</b>						
3.	Koszty eksploatacji części wspólnej	<b>5,04</b>	<b>4,78</b>	<b>5,38</b>	<b>5,43</b>	<b>4,59</b>	od 4,72 do 6,03
	<b>w tym: odpis na fundusz remontowy</b>	2,08	2,26	2,18	2,17	0,98	od 1,03 do 3,00
	<b>rok 2020</b>						
4.	Koszty eksploatacji części wspólnej	<b>4,93</b>	<b>4,96</b>	<b>5,23</b>	<b>5,41</b>	<b>4,53</b>	od 4,84 do 6,74
	<b>w tym: odpis na fundusz remontowy</b>	1,75	1,93	1,84	1,84	0,65	od 0,70 do 392

W kosztach eksploatacji części wspólnej za rok 2020 w kwocie 24 731 728,25 zł fundusz remontowy stanowił kwotę 9 265 659,59 zł (37,47 %).

Na pokrycie kosztów eksploatacji części wspólnej nieruchomości pobierana jest opłata eksploatacyjna .

Zestawienie średniej opłaty eksploatacyjnej za m<sup>2</sup> powierzchni mieszkań pobieranej w latach 2017–2020, zawiera:

Tabela nr 6

### Od członków spółdzielni

Lp.	Wyszczególnienie	LATA				Udział %
		2017	2018	2019	2020	2020 do 2017
<b>1.</b>	<b><u>Razem opłaty eksploatacji części wspól. nieruchomości</u></b>					
	Os. Batory	<b>3,91</b>	<b>4,21</b>	<b>4,70</b>	<b>4,34</b>	<u>111,0</u>
	Os. Jagiellońska	<b>3,91</b>	<b>4,21</b>	<b>4,68</b>	<b>4,34</b>	<u>111,0</u>
	Os. Młodych	<b>3,91</b>	<b>4,21</b>	<b>4,70</b>	<b>4,34</b>	<u>111,0</u>
	Os. Sobieskiego	<b>3,91</b>	<b>4,21</b>	<b>4,68</b>	<b>4,34</b>	<u>111,0</u>
	Os. Przylesie I	<b>3,22</b>	<b>3,29</b>	<b>3,75</b>	<b>3,44</b>	<u>106,83</u>
	Bud.nr 0 os.B	<b>3,30</b>	<b>3,37</b>	<b>3,83</b>	<b>3,50</b>	<u>106,06</u>
	Detki oś.J	<b>3,34</b>	<b>3,64</b>	<b>4,10</b>	<b>3,77</b>	<u>112,87</u>
	Komplex '58"	<b>3,29</b>	<b>4,39</b>	<b>5,20</b>	<b>6,13</b>	<u>186,32</u>
	Bud.0 oś.J	<b>x</b>	<b>4,21</b>	<b>4,70</b>	<b>4,34</b>	<u>x</u>
	<b>w tym:</b>					
1a	Eksploatacja części wspólnej nieruchomości					
	Os. Batory	2,23	2,31	2,62	2,59	116,14
	Os. Jagiellońska	2,23	2,31	2,42	2,40	107,62
	Os. Młodych	2,23	2,31	2,52	2,49	111,66
	Os. Sobieskiego	2,23	2,31	2,50	2,49	111,66
	Os. Przylesie I	2,24	2,31	2,77	2,79	124,55
	Bud.nr 0 os.B	2,27	2,34	2,80	2,80	123,35
	Detki oś.J	2,18	2,26	2,35	2,35	107,8
	Komplex '58"	2,01	2,39	2,20	2,21	109,95
	Bud.0 oś.J	<b>x</b>	2,31	2,62	2,59	x

1b	Fundusz remontowy nieruch. z odpisu ze stawki eksploatacyjnej					
	Os. Batory	1,68	1,90	2,08	1,75	104,17
	Os. Jagiellońska	1,68	1,90	2,26	1,93	114,88
	Os. Młodych	1,68	1,90	2,18	1,84	109,52
	Os. Sobieskiego	1,68	1,90	2,18	1,84	109,52
	Os. Przylesie I	0,98	0,98	0,98	0,65	66,33
	Bud.nr 0 os.B	1,03	1,03	1,03	0,70	67,96
	Detki oś.J	1,16	1,38	1,75	1,41	121,55
	Komplex '58"	1,28	2,00	3,00	3,92	306,25
	Bud.0 oś.J	x	1,90	2,08	1,75	x

Od osób nie będących członkami spółdzielni

	ROK 2020		
	Eksploatacja z FR		Uśredniona opłata ekspl.w roku
	od I - II	od III-XII	
<b>os. B.</b>	4,96	5,45	<b>5,37</b>
<b>os. B.bud.0</b>	4,08	4,57	<b>4,49</b>
<b>os. J.</b>	4,87	5,36	<b>5,28</b>
<b>os. J.bud.0</b>	4,96	5,45	<b>5,37</b>
<b>oś.J.Detki</b>	4,34	4,83	<b>4,75</b>
<b>os. M.</b>	4,96	5,45	<b>5,37</b>
<b>os. S.</b>	4,96	5,45	<b>5,37</b>
<b>os. P.</b>	3,98	4,47	<b>4,39</b>

Uzyskana sprzedaż z opłat eksploatacyjnych pokryła koszty eksploatacji części wspólnej nieruchomości zasobów mieszkaniowych w roku:

2017	w	90,57 %
2018	w	92,26 %
2019	w	93,28 %
2020	w	96,55 %

## KOSZTY OGÓLNE SPÓŁDZIELNI

Struktura finansowania kosztów statutowej działalności ogólnej Spółdzielni w rozliczeniu średnio w miesiącu zł/m<sup>2</sup> powierzchni lokali mieszkalnych rozpisana w latach 2017-2020, przedstawia:

Tabela nr 7

Lp	Narzut NKO w ciężar kosztów:	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.
1	Eksploatacja osiedli	0,43	0,43	0,46	0,54
2	Najem dzierżawa, SUW, Transport	0,07	0,07	0,06	0,07
3	SSTP i WSK-internet	0,08	0,07	0,07	0,08
4	Kotłownia gazowa	0,01	0,005	0,01	0,01
5	Dźwigi-windy	0,02	0,02	0,02	-
6	Pozostałe operacyjno-finansowe	0,07	0,08	0,10	0,05
7	Parkingi i Garaże	0,01	0,005	0,01	0,01
8	Lokal. użytk. na pr. własn., domki	0	0	0	0,03
<i>Średnio miesięczny koszt NKO w roku</i>		<b>0,67</b>	<b>0,68</b>	<b>0,73</b>	<b>0,78</b>

## FUNDUSZ REMONTOWY

Spółdzielnia w celu prowadzenia prawidłowej gospodarki zasobami i utrzymania ich w należyтым stanie technicznym tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych i garaży oraz centralny fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

Stan funduszy wynosi (-) 3 273 366,57 zł w tym:

- fundusz remontowy lokale użytkowe 508 403,63 zł
- fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych w tym garaże (-) 3 781 770,20 zł

*Fundusz Remontowy na 31.12.2020 r. z podziałem na rodzaje remontów.*

Tabela nr 8

	Opis	Bilans otwarcia roku	Wydatki	Wpływy	Wynik narastająco
0 - MIESZKALNE	00 - BO	-7 672 586,76	0,00	0,00	-7 672 586,76
	07 - DOCIEPLENIA BUDYNKOW	0,00	607 157,02	0,00	-607 157,02
	08 - REALIZACJA UCHWAŁY WALNEGO ZGR	0,00	0,00	0,00	0,00
	09 - NALICZEN.FUNDUSZU REMONTOWEGO	0,00	0,00	8 897 948,30	8 897 948,30
	10 - REMONT NAWIERZ.ULIC,CHODN.PLAC	0,00	467 660,74	0,00	-467 660,74
	11 - REMONTY I NAPRAWY DACHÓW	0,00	856 745,91	0,00	-856 745,91
	12 - MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH	0,00	16 033,80	0,00	-16 033,80
	13 - ROBOTY OGOLNOBUDOWLANE	0,00	207 197,67	0,00	-207 197,67
	14 - ROBOTY ELEKTRYCZNE I ODGROMIOW	0,00	735 928,78	0,00	-735 928,78
	15 - REMONTY I NAPRAWY INSTAL.SANIT	0,00	325 978,67	0,00	-325 978,67
	16- ROBOTY SZKLARSKIE	0,00	94 389,34		-94 389,34
	17 - REMONTY I NAPRAWY WIAT,WEJSCIA	0,00	582 889,80	0,00	-582 889,80
	18 - NAPRAWA,MALOWAN.ELEWACJI BUDYN	0,00	3 610,40	0,00	-3 610,40
	19 - ROBOTY KOMINIARSKIE,WENTYLACYJ	0,00	223 034,29	0,00	-223 034,29
	20 - REMONTY INSTALACJI GAZOWEJ	0,00	122 233,79	0,00	-122 233,79
	21 - KOSZTY NADZORU TECHNICZNEGO	0,00	368 293,33	0,00	-368 293,33
	22 - REMONTY,NAPRAWY ALTANEK SMIETN	0,00	53 053,19	0,00	- 53 053,19
	23 - POZOSTALE KOSZTY	0,00	1 000,00	0,00	-1 000,00
	26- REMONT/WYMIANA DŹWIGÓW	0,00	531 769,92	626 240,08	94 470,16
	33 - REMONT BALKONÓW / LOGGI	0,00	215 893,14	0,00	-215 893,14
	37 - WYMIANA OKIEN,DRZWI	0,00	279 806,26	0,00	-279 806,26
	38 - WYMIANA INSTALACJI ZW,CW,WOD-K	0,00	41 680,06	0,00	- 41 680,06
	42 - WYKONANIE,REMONTY PLACÓW ZABAW	0,00	74 904,55	0,00	-74 904,55
	51 - NALEŻNE Z FUNDUSZU TERMOMODER.	0,00	0,00	408 970,68	408 970,68
	57 - TERMOMODERNIZACJA/DOCIEPLENIA	0,00	430 002,59	0,00	-430 002,59
	- REMONT -GARAŻE	165 072,98	25 569,83	57 417,60	196 920,75
	- REMONT LOKALE UŻYTKOWE	480 247,29	3 287,89	31 451,28	508 403,63
	<b>Razem</b>	<b>-7 027 266,49</b>	<b>6 268 120,97</b>	<b>10 022 027,94</b>	<b>-3 273 366,57</b>

**FUNDUSZ SPECJALNY**

Oprócz funduszu remontowego, tworzony jest fundusz specjalny na:

## 1) REMONTY-wymiana-legalizacja wodomierzy

Na wymianę – legalizację i drobne remonty „Wodomierzy”, fundusz tworzony jest od 1 kwietnia 2001r.

Na 31.12.2020 r. saldo na w/w funduszu stanowi kwotę + 1 225 665,91 zł.

W/w fundusz w rozbiciu na osiedla, przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 9

Lp.	Wyszczególnienie	B.O.	WYDATKI	WPLYWY	SALDO
1	Os.B	43 503,34	27 537,84	10 281,60	26 247,10
2	Os J	803 340,01	311 460,66	233 762,40	725 641,75
3	Detki	13 184,81	-	3 888,00	17 072,81
4	Kompleks '58'	7 850,29	-	1 706,40	9 556,69
5	Os.M	31 179,86	28 898,64	8 596,80	10 878,02
6	Os S	317 036,58	-	94 518,00	411 554,58
7	Os.P	6 392,64	-	8 640,00	15 032,64
8	Budynek C-C1	6 787,92	-	2 894,40	9 682,32
9	<b><u>Razem</u></b>	<b><u>1 229 275,45</u></b>	<b><u>367 897,14</u></b>	<b><u>364 287,60</u></b>	<b><u>1 225 665,91</u></b>

## 2) REMONTY – wymiana - legalizacja ciepłomierzy

Na wymianę – legalizację i drobne remonty „Ciepłomierzy” fundusz tworzony jest od 1 października 2005 roku. Dotyczy to lokali wyposażonych w indywidualne ciepłomierze:

- Oś. Batory budynek nr 0 (20 szt. ciepłomierzy w lokalach )
- Oś. Jagiellońska budynki D1,D2,D3 (45 szt. ciepłomierzy w lokalach )
- Oś. Przylesie budynki nr 1, 2, 3, 4, 5 (200 szt. ciepłomierzy w lokalach )
- Oś. Jagiellońska budynek C-C1 (67 szt. ciepłomierzy w lokalach )

Na 31.12.2020 r. saldo na w/w funduszu stanowi kwotę + 270 902,14 zł.

Saldo w rozbiciu na osiedla oraz wyodrębnione nieruchomości przedstawia się następująco:

Oś. Batory bud. Nr 0	+	15 700,68 zł,
Oś. Jagiellońska bud. "DETKI"	+	28 311,84 zł,
Oś. Przylesie bud. Nr 1 do 5	+	200 552,62 zł,
Oś. Jagiellońska budynek C-C1	+	26 337,00 zł.

### 3) REMONTY- DOMOFONY

Na 31.12.2020 r. saldo na w/w funduszu stanowi kwotę + 18 965,00 zł.

Saldo w rozbiciu na osiedla oraz wyodrębnione nieruchomości przedstawia się następująco:

Oś. Jagiellońska	+	13 656,20 zł,
Kompleks 58	+	5 308,80 zł.

**Łącznie saldo funduszy specjalnych na 31.12.2020 r. stanowi kwotę  
+ 1 515 533,05 zł.**

### 3. Zaległości w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości – lokale mieszkalne

W 2020 roku kwota zaległości wynosi 4 169 640,99 zł.

Wskaźnik zaległości w stosunku do naliczeń bez roszczeń spornych stanowi 6,93 %.

W/w wskaźnik w porównaniu do roku 2019 r. zmalał o 0,56 % punktów procentowych.

Poniżej zestawienie wskaźnika zaległości lokali mieszkalnych, bez roszczeń spornych w latach 2011 - 2020.

Tabela nr 10

Rok	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Wskaźnik	6,61%	7,63%	7,95%	7,78%	7,56%	7,48 %	7,62 %	7,49 %	7,49 %	<b>6,93 %</b>



Na kwotę zadłużenia 4 169 640,99 zł składają się zaległości objęte nakazami zapłaty i te stanowią kwotę 1 757 853,02 zł, pozostała część 2 411 787,97 zł to tzw. bieżące zadłużenie mieszkańców, które nie jest objęte nakazami zapłaty.

W stosunku do osób posiadających zaległości powyżej 4-5 miesięcy prowadzone jest przez cały rok postępowanie windykacyjne polegające na wysyłaniu do tych osób wezwań do zapłaty.

Na przestrzeni całego roku 2020 wysłano 511 wezwań do zapłaty, a w stosunku do 105 osób, które w żaden sposób nie zareagowały na wezwanie skierowano do sądu pozwy o zapłatę zaległej kwoty.

Część dłużników, która wyraziła chęć uregulowania swoich długów względem Spółdzielni a nie posiadała jednorazowych środków na ich pokrycie, podpisywała z Zarządem Spółdzielni porozumienia, na mocy których należności zostały rozłożone na dogodne raty.

Mimo kierowania dużej liczby nakazów zapłaty do egzekucji komorniczej to wiele z tych nakazów komornik zwraca z klauzulą o nieściągalności.

Zaległości widniejące na koncie opłat eksploatacyjnych nie zagrażają płynności finansowej Spółdzielni są natomiast przeszkodą uniemożliwiającą prowadzenie bieżących remontów, bo uszczuplają nasz fundusz remontowy.

### **I-3. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA I POZOSTAŁA SPÓŁDZIELNI**

#### **1. Koszty spółdzielczej sieci telewizji przewodowej, telewizji lokalnej oraz Internetu**

##### **SSTP i LTV**

Na dzień 31.12.2020 r. zainstalowanych było 4 107 gniazd podstawowych TVK.

- w zasobach SML - W, zainstalowanych było 3 303 gniazd,
- w zasobach obcych, zainstalowanych było 804 gniazd

Na przestrzeni lat 2014 – 2020 ilość abonentów SSTP zmniejszyła się o 2054 osoby, poniżej zestawienie:

Tabela nr 11

SSTP	rok 2014	rok 2015	rok 2016	rok 2017	rok 2018	rok 2019	rok 2020
<b><i>Ilość abonentów na 31.12.</i></b>	<b>6 161</b>	<b>5 895</b>	<b>5 695</b>	<b>5 433</b>	<b>4 821</b>	<b>4 393</b>	<b>4 107</b>
udział %	100,00	95,68	92,44	88,18	78,25	71,30	66,66
spadek o	x	- 266	- 200	- 262	- 612	- 428	- 286
	<b>2 054</b>						

W roku 2020 wysokość abonamentu poszczególnych umów została dostosowana do kosztów ponoszonych przez SSTP z tytułu reemisji kanałów zawartych w pakiecie. W roku 2020 jak w poprzednich latach zrezygnowano z wszelkich akcji promocyjnych polegających na okresowym obniżaniu opłat za usługi SSTP. Na bieżąco prowadzone są rozmowy z operatorami dostarczającymi sygnał internetowy w celu dalszego obniżenia kosztów świadczenia usług.

Na 31.12.2020 rok z usług w zakresie telewizji cyfrowej kodowanej korzystało 794 abonentów tj. 19,33 % ogółu abonentów. W stosunku do 2019 roku nastąpił spadek o 160 abonentów.

Poniżej tabela przedstawiająca koszty i naliczenia SSTP za 2020r.

Tabela nr 12

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Koszty (w zł)</i>	<i>Przychody (w zł)</i>
SSTP	2 514 765,10	2 356 486,92
w tym koszty TVL	106 095,00	

Wynik SSTP na 31.12.2020 r. - 158 278,18 zł

W porównaniu do roku 2019 :

- koszty SSTP spadły o 33 272,39 zł,
- przychody SSTP wzrosły o 18 648,29 zł,
- wynik poprawił się o 51 920,68 zł.

### **WSK - INTERNET**

Na dzień 31.12.2020 r. do Internetu WSK podłączonych było 2 341 internautów.

Na przestrzeni lat 2014 – 2020 ilość abonentów WSK zmniejszyła się o 560 osób, poniżej zestawienie:

Tabela nr 13

<b>WSK</b>	<b>rok 2014</b>	<b>rok 2015</b>	<b>rok 2016</b>	<b>rok 2017</b>	<b>rok 2018</b>	<b>rok 2019</b>	<b>rok 2020</b>
<b>Ilość abonentów na 31.12.</b>	<b>2 901</b>	<b>2 900</b>	<b>2 830</b>	<b>2 803</b>	<b>2 584</b>	<b>2 341</b>	<b>2 125</b>
udział %	100,00	99,97	97,55	96,62	89,07	80,70	73,25
spadek o	x	- 1	- 70	- 27	- 219	- 243	216
	<b>minus 776</b>						

Na działalności internetowej -WSK w 2020 roku ponieśliśmy:

- koszty w kwocie 556 070,66 zł,
- przychody w kwocie 672 164,54 zł.

uzyskano dochód w kwocie 116 093,88 zł.

W stosunku do roku poprzedniego dochód był niższy o kwotę 63 868,40 zł.

Działalność SSTP i WSK w 80,42 % skupiona jest na zasobach SML-W. Duża ilość Operatorów przedmiotowych usług na rynku gminy Legionowo skutkuje spadkiem ilości naszych abonentów.

Poniżej zestawienie wyniku na działalności SSTP + WSK, na przestrzeni lat 2015-2020:

Tabela nr 14

<b>SSTP + WSK</b>	<b>rok 2015</b>	<b>rok 2016</b>	<b>rok 2017</b>	<b>rok 2018</b>	<b>rok 2019</b>	<b>rok 2020</b>
<b>strata na 31.12.</b>	<b>- 758 335,66</b>	<b>- 777 011,33</b>	<b>- 502 682,25</b>	<b>- 339 019,20</b>	<b>- 30 236,58</b>	<b>- 42 184,30</b>
<b>Zmiana 2020 r do 2015 r.</b>	x	- 18 676	274 329	163 663	308 783	- 11 948
	<b>- 716 151</b>					

## 2. Działalność gospodarcza za rok 2020

W 2020 roku wynik finansowy - dochód na całej działalności gospodarczej i pozostałej Spółdzielni stanowił kwotę + 1 507 548,17 zł. z tego:

- Najem lokali użytkowych i dzierżawa + 96 705,50 zł,
  - SSTP + Internet +TVL - 42 184,30 zł,
  - pozostała działalność + 1 453 026,97 zł.
- (w tym: operacyjno-finansowe)

Podatek dochodowy od osób prawnych za 2020 rok wyniósł **419 862 zł.**, z czego 14 634 zł. obciąża gospodarke zasobami mieszkaniowymi a 405 228 zł działalność gospodarczą.

## 3. Działalność finansowa i majątkowa Spółdzielni

Bilans Spółdzielni za 2020 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 257 876 696,79 zł.

Na majątek Spółdzielni składają się aktywa trwałe , których wartość na koniec 2020 r. wyniosła 232 973 595,66 zł, co stanowi 90,34 % majątku jednostki.

W okresie sprawozdawczym wartość aktywów w porównaniu do roku ubiegłego spadła o 11,93 %.

W strukturze bilansu aktywa obrotowe stanowią 9,66 %, w tym należności krótkoterminowe 3,48 %. Udział inwestycji krótkoterminowych wynosi 3,41%.

Zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę 12 627 777,44 zł tj. 4,90 % wartości pasywów. Dotyczą zaciągniętych kredytów na docieplenie budynków w naszej Spółdzielni oraz opłaty za przekształcenie gruntu na własność.

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę 50 155 552,45 zł, tj. 19,45 % pasywów i mają charakter bieżący.

Przychody ogółem spółdzielni wyniosły za 2020 r. 67 336 169,37 zł i wzrosły o 1 476 255,66 w stosunku do 2019 r. tj. o 2,24%, w tym:

- przychody netto ze sprzedaży wyniosły za 2020 r. 64 939 834,65 zł i wzrosły o 3 925 596,51 zł w stosunku do 2019 r. tj. o 6,43 %.

Koszty ogółem spółdzielni wyniosły za 2020 r. 68 586 991,98 zł i wzrosły o 4 594 828,49 w stosunku do 2019 r. tj. o 7,18%.

Wskaźniki rentowności przedstawia:

Tabela nr 15

65502700,13	Nazwa wskaźnika i jego wzór	miernik	2020	2019	2018
Wskaźniki rentowności					
1	<b>Rentowność majątku (ROA)</b> $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	procent	0,43%	1,06%	0,82%
2	<b>Rentowność przychodów</b> $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	procent	1,64%	4,72%	3,85%
3	<b>Rentowność kapitału własnego (ROE)</b> $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny}}$	procent	0,58%	1,60%	1,18%
4	<b>Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów</b> $\frac{\text{wynik na sprzedaży} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	procent	-3,75%	-3,11%	-3,14%

Na podstawie rocznych wyników ekonomicznych należy stwierdzić, że Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą płynnością finansową, a wszystkie zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów i banków były realizowane terminowo. Stan majątkowy i finansowy na dzień 31.12.2020 roku nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2021 roku i latach następnych.

#### 4. Kierunki działania Spółdzielni w 2021 roku i latach następnych:

1. wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody,
2. remont instalacji odgromowej,
3. remont dachów,
4. wymiana wind,
5. wymiana drzwi wejściowych i okien w częściach wspólnych,
6. polimeryzacja,
7. wymiana WLZ

## **ROZDZIAŁ II**

---

### **DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA**

W 2020 r. Dział Inwestycyjny Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie prowadził działalność **inwestycyjną i remontową** (termomodernizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Legionowie).

#### **INWESTYCJE planowane i realizowane**

##### **W 2020 roku zrealizowano:**

- budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Broniewskiego z garażami podziemnymi. Budynek przekazano do użytkowania w III kw. 2020 r.
- 18 domów jednorodzinnych na osiedlu Przylesie w Jabłonie. Budynki, przekazano do użytkowania w IV kw. 2020 r.

##### **W trakcie budowy jest:**

- Budynek mieszkalny wielorodzinny nr 15 na os. Przylesie w Jabłonie.

##### **Planowane są:**

- Budynek mieszkalny wielorodzinny przy. ul. Norwida w Legionowie.
- Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i garażem podziemnym przy ul. Sobieskiego 43 w Legionowie.

## R O Z D Z I A Ł   I I I

### DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA SPÓŁDZIELNI

Działalność samorządowa Spółdzielni w 2020 roku była realizowana w następujących organach statutowych :

- Radzie Nadzorczej,
- Radach Osiedli :
  1. „Jagiellońska”
  2. „Sobieskiego”
  3. „Batory”
  4. „Młodych”
  5. „Przylesie”

W posiedzeniach Rady Nadzorczej - na zaproszenie Przewodniczącego - uczestniczyli członkowie Zarządu oraz Główny Księgowy.

Podejmowane przez Radę Nadzorczą uchwały, były przekazywane do realizacji przez odpowiednie komórki organizacyjne SML-W.

Na zaproszenie Przewodniczących Rad Osiedli, w posiedzeniach Rad Osiedli uczestniczyli z głosem doradczym Kierownicy Administracji.

Opinie i wnioski Rad Osiedli były przekazywane do rozpatrzenia i załatwienia przez odpowiednie służby SML-W.

W związku z zagrożeniem epidemiologicznym związanym z wirusem SARS-CoV-2, organy samorządowe pracowały przy zachowaniu niezbędnych środków ostrożności.

#### *Zarząd*

Prezes Zarządu - Szymon Rosiak

V-ce Prezes Zarządu - Marek Petrykowski

V-ce Prezes Zarządu - Agnieszka Borkowska