

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SML-W W LEGIONOWIE ZA ROK 2021

Legionowo, 25 marzec 2022 r.

Spis treści

ROZDZIAŁ I	4
I-1 STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI	5
I-2. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	8
1. Koszty i przychody GZM – ogółem zasoby własne	8
2. Rozpisanie rodzajowe kosztów:	9
3. Zaległości w opłatach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości – lokale mieszkalne ...	15
I-3. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA I POZOSTAŁA SPÓŁDZIELNI	16
1. Koszty spółdzielczej sieci telewizji przewodowej, telewizji lokalnej oraz Internetu	16
2. Działalność gospodarcza za rok 2021	18
3. Działalność finansowa i majątkowa Spółdzielni	18
4. Kierunki działania Spółdzielni w 2022 roku i latach następnych:	20
ROZDZIAŁ II	21
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA	21
ROZDZIAŁ III	22
DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA SPÓŁDZIELNI	22

W S T Ę P

Zarząd kierując w roku sprawozdawczym 2021 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 ds. finansowo-księgowych.

Zarząd Spółdzielni działając zgodnie z uprawnieniami wynikającymi ze Statutu Spółdzielni i Regulaminu Zarządu, odbył w roku 2021 - 71 protokołowanych posiedzeń, na których rozpatrywano, omawiano i podejmowano niezbędne decyzje dotyczące całokształtu zagadnień związanych z działalnością Spółdzielni oraz podjęto 76 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 2021 roku **125 osoby** (w przeliczeniu na etaty -121), w tym bezpośrednio inwestycjami i pozostałą działalnością gospodarczą zajmowało się 14 osób.

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	Razem
umysłowi	52	7	5	1	1	2	-	68
fizyczni	1	19	25	1	1	4	2	53
	53	26	30	2	2	6	2	121

I-1 STAN ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Wartość rzeczowych aktywów trwałych na dzień 31.12.2022 r. wyniosła 185 120 028,22 zł w kwocie netto, zaś w 2020 r. 203 004 999,02 zł.

Wyszczególnienie	2021	2020	2019	2021	2020	2019	Zmiana %	Zmiana PLN
Rzeczowe aktywa trwałe	185 120 028,22	203 004 999,02	230 609 604,60	75,82%	78,72%	78,76%	-8,81%	- 17 884 970,80

Na 31.12.2021 rok zasoby lokalowe Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie, przedstawiały się następująco:

Tabela nr 2

	Ilość budynków w szt.	Ilość lokali w szt.	Powierzchnia w m ²
Mieszkalne	143	8 517	406 813,84
Użytkowe	12	130	10 475,57
Garaże		285	5 485,00
Grunty oddane w dzierżawę			1 720,08

Mieszkalne

Tabela nr 2a

Lp.	Osiedle	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w m ²	Ilość lokali mieszkalnych w szt.	Ilość budynków mieszkalnych w szt.
1.	BATORY	18 187,73	461	11
2.	JAGIELLOŃSKA w tym:	259 890,24	5 563	59
	Lokale wynajmowane na cele mieszkalne	2 298,90	81	
3.	MŁODYCH	10 739,10	199	6
4.	SOBIESKIEGO w tym:	110 984,70	2094	62
	Lokale wynajmowane na cele mieszkalne	680,63	15	
5.	PRZLESIE I	7 012,07	200	5
	<u>RAZEM</u>	<u>406 813,84</u>	<u>8 517</u>	<u>143</u>

Użytkowe

Tabela nr 2b

Lp	Osiedle	Powierzchnia użytkowa lokali w m ²	Ilość lokali użytkowych w szt.	Ilość budynków użytkowych w szt.
1.	BATORY w tym:	887,59	9	2
	<i>Lokal użytkowy spół. własnościowe</i>	<i>124,62</i>	<i>1</i>	
2.	JAGIELLOŃSKA w tym:	2 259,44	19	6
	<i>Lokal użytkowy spół. własnościowe</i>	<i>1 820,90</i>	<i>4</i>	
3.	MŁODYCH	398,74	4	1
4.	SOBIESKIEGO w tym:	6 039,35	96	2
	<i>Lokal użytkowy odrębna własność</i>	<i>430,65</i>	<i>2</i>	
5.	PRZLESIE I	890,45	2	1
	RAZEM	10 475,57	130	12

Garaze/m. postojowe

Tabela nr 2c

lp.	Osiedle	Powierzchnia garaży w m ²	<u>z kol.3</u> pow. garaży wyodrębnionych	Ilość garaży w szt.	<u>z kol.5</u> garaże wyodręb. w szt.
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
	RAZEM	5 485,00	1 080,03	285	55

W zasobach mieszkaniowych Spółdzielni na 143 budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

- 29 budynków wyposażonych jest w dźwigi, o pow. użytkowej mieszkań *149 701,20 m²*
- 36 budynków wyposażonych jest w liczniki zbiorcze gazu, o pow. użytkowej mieszkań *78 275,11 m²*, w tym osób zamieszkałych *3 046*.

Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji dźwigów jest m² powierzchni użytkowej mieszkań (p.u.m.).

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

Porównując rok 2021 do 2020 ilość osób do rozliczania kosztów gazu liczników zbiorczych, spadła o 81 osób, z tego na :

- *Oś. Jagiellońska – spadek o 10 osób,*
- *Oś. Sobieskiego – spadek o 54 osoby,*
- *Oś. Młodych – spadek o 17 osób.*

Na 31.12.2021 roku Spółdzielnia zarządzała zasobami własnymi i obcymi lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży o powierzchni 469 583,60 m², z tego:

- 90,03 % - zasoby własne
- 9,97 % - zasoby obce.

W zasobach obcych Spółdzielnia sprawowała zarząd powierzony w siedemnastu budynkach wybudowanych na odrębną własność. W jedenastu budynkach mieszkalnych na osiedlu Przylesie II w Jabłonnie i w sześciu 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, przy ul. Broniewskiego 2 oraz zarządzała nieruchomością w budynku C i C1 przy ul. Piłsudskiego 28 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 Jabłonnie oraz Listopadowej I i II w Jabłonnie.

Stan członków Spółdzielni

Na dzień **31.12.2021 r.** Spółdzielnia liczyła **10 097 członków.**

W roku sprawozdawczym w poczet członków przyjęto **402** osób głównie byli to nabywcy własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności w wyniku sprzedaży, darowizny, zamiany lub spadkobrania a skreślono z rejestru członków **577** 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. 17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia zawarła **37 umowy** notarialne o odrębnej własności lokali mieszkalnych, z tego:

- Osiedle „Batory” - **5 umów**
- Osiedle „Jagiellońska” - **16 umów**
- Osiedle „Sobieskiego” - **13 umów**
- Osiedle „Młodych” - **3 umowy**

Ogółem w okresie **31.07.2007 r. do 31.12.2021 r.** w Spółdzielni liczba mieszkań stanowiących **wyodrębnioną własność** – w trybie realizacji przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynosiła ogółem **3 107** co stanowi 36,75% ogółu lokali, z czego **2095** z przekształceń mieszkań własnościowych i **1012** z przekształceń mieszkań lokatorskich, w tym na poszczególnych osiedlach:

- Osiedle „Batory” – ogółem **136** (**98** własn. + **38** lokat.)
- Osiedle „Jagiellońska” – ogółem **2 008** (**1177** własn.+ **831** lokat.)
- Osiedle „Młodych” – ogółem **123** (**24** własn. + **99** lokat.)
- Osiedle „Sobieskiego” – ogółem **840** (**796** własn. + **44** lokat.)

I-2. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Koszty i przychody GZM – ogółem zasoby własne

Koszty GZM na przestrzeni czterech lat przedstawia się następująco:

Rok 2020	60 887 539,22
Rok 2021	66 814 801,75

Na pokrycie kosztów GZM uzyskano przychody w kwocie:

w 2020 r.	58 789 448,73 zł
w 2021 r.	65 167 780,11 zł

Na działalności GZM w 2021 r. uzyskano wynik finansowy w kwocie brutto -1 647 021,64 zł., netto – 1 660 661,64 zł.

Niedobór zostanie uwzględniony w planach GZM na rok 2022 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 2021 r. średnio-miesięczny koszt eksploatacji podstawowej w zasobach spółdzielni w rozliczeniu na m² powierzchni użytkowej mieszkań wyniósł **5,78 zł/m²**, w tym odpis na fundusz remontowy 2,51 zł/m².

W porównaniu do roku 2020 w 2021 roku średnio miesięczny koszt eksploatacji części wspólnej nieruchomości bez odpisu na fundusz remontowy **wzrósł o 0,08 zł/m²** natomiast odpis na fundusz remontowy **wzrósł o 0,60 zł/m²**.

Tabela nr 3

Koszty eksploatacji części wspólnej nieruchomości z podziałem na osiedla:

Lp	Wyszczególnienie	Oś. Batory	Oś. Jagiellońska	Oś. Jagiellońska bud. z windami	Oś. Młodych	Oś. Sobieskiego	Oś. Sobieskiego bud. z windami	Oś. Przylesie	Nieruchomości budynkowe nr 0 oraz Detki i Komp.58
	rok 2020								
1.	Koszty eksploatacji części wspólnej	4,93	4,96	X	5,23	5,41	X	4,53	od 4,84 do 6,74
	w tym: odpis na fundusz remontowy	1,75	1,93	X	1,84	1,84	X	0,65	od 0,70 do 3,92
	rok 2021								
2.	Koszty eksploatacji części wspólnej	5,81	5,19	5,99	5,94	5,97	6,73	5,46	od 5,10 do 7,18
	w tym: odpis na fundusz remontowy	2,28	2,43	2,78	2,37	2,37	2,72	1,12	od 1,11 do 4,00

W kosztach eksploatacji części wspólnej za rok 2021 w kwocie 27 999 847,42 zł fundusz remontowy stanowił kwotę 12 177 330,93 zł (43,49 %).

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

Zestawienie średniej opłaty eksploatacyjnej za m² powierzchni mieszkań pobieranej w latach 2020–2021, zawiera:

Tabela nr 4

Od członków spółdzielni

Lp.	Wyszczególnienie	LATA		Udział %
		2020	2021	2021 do 2020
1.	<u>Razem opłaty eksploatacji części wspól. nieruchomości</u>			
	Os. Batory	<u>4,34</u>	<u>5,12</u>	<u>117,97</u>
	Bud.nr 0 os. Batory	<u>3,50</u>	<u>4,28</u>	<u>122,29</u>
	Os. Jagiellońska	<u>4,34</u>	<u>5,12</u>	<u>117,97</u>
	Os. Jagiellońska bud. z windami	<u>4,95</u>	<u>5,73</u>	<u>115,76</u>
	Bud.0 os. .Jagiellońska	<u>4,34</u>	<u>5,12</u>	<u>117,97</u>
	Os. Młodych	<u>4,34</u>	<u>5,12</u>	<u>117,97</u>
	Os. Sobieskiego	<u>4,34</u>	<u>5,12</u>	<u>117,97</u>
	Os. Sobieskiego bud. z windami	<u>4,95</u>	<u>5,73</u>	<u>115,76</u>
	Os. Przylesie I	<u>3,44</u>	<u>4,20</u>	<u>122,09</u>
	Detki os. Jagiellońska	<u>3,77</u>	<u>4,55</u>	<u>120,69</u>
	Kompleks '58" os. Jagiellońska	<u>6,13</u>	<u>6,34</u>	<u>103,43</u>
	w tym:			
1a	Eksploatacja części wspólnej nieruchomości			
	Os. Batory	2,59	2,84	109,65
	Bud.nr 0 os. Batory	2,80	3,17	113,21
	Os. Jagiellońska	2,40	2,69	112,08
	Os. Jagiellońska bud. z windami	2,66	2,95	110,90
	Bud.0 os. Jagiellońska	2,59	2,85	110,04
	Os. Młodych	2,49	2,75	110,44
	Os. Sobieskiego	2,49	2,75	110,44
	Os. Sobieskiego bud. z windami	2,75	3,01	109,45
	Os. Przylesie I	2,79	3,08	110,39
	Detki os. Jagiellońska	2,35	2,59	110,21
	Kompleks '58" os. Jagiellońska	2,21	2,34	105,88

1b	Fundusz remontowy nieruch. z odpisu ze stawki eksploatacyjnej			
	Os. Batory	1,75	2,28	130,29
	Bud.nr 0 os. Batory	0,70	1,11	158,57
	Os. Jagiellońska	1,93	2,43	125,91
	Os. Jagiellońska bud. z windami	2,28	2,78	121,93
	Bud.0 os. Jagiellońska	1,75	2,27	129,71
	Os. Młodych	1,84	2,37	128,80
	Os. Sobieskiego	1,84	2,37	128,80
	Os. Sobieskiego bud. z windami	2,19	2,72	124,20
	Os. Przylesie I	0,65	1,12	172,31
	Detki os. Jagiellońska	1,41	1,96	139,01
	Kompleks '58" os. Jagiellońska	3,92	4,00	102,04

Tabela nr 5

Od osób nie będących członkami spółdzielni

	ROK 2021		
	Eksploatacja z FR		Uśredniona opłata ekspl.w roku
	od I - II	od III-XII	
os. Batory	4,96	5,45	5,37
os. Batory bud.0	4,08	4,57	4,49
os. Jagiellońska	4,87	5,36	5,28
Os. J z windami	5,48	5,97	5,89
os. J.bud.0	4,96	5,45	5,37
oś.J.Detki	4,34	4,83	4,75
os. Młodych	4,96	5,45	5,37
os. Sobieskiego	4,96	5,45	5,37
Os. S z windami	5,57	6,06	5,98
os. Przylesie	3,98	4,47	4,39
Os. J. kompl. 58	6,40	6,7	6,65

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

2020 w 96,55 %
2021 w 97,53 %

KOSZTY OGÓLNE SPÓŁDZIELNI

Struktura finansowania kosztów statutowej działalności ogólnej Spółdzielni w rozliczeniu średnio w miesiącu zł/m² powierzchni lokali mieszkalnych rozpisana w latach 2020-2021, przedstawia:

Tabela nr 6

Lp	Narzut NKO w ciężar kosztów:	2020 r.	2021 r.
1	Eksploatacja osiedli	0,54	0,59
2	Najem dzierżawa, SUW, Transport	0,07	0,07
3	SSTP i WSK-internet	0,08	0,07
4	Kotłownia gazowa	0,01	0,01
6	Pozostałe w tym operacyjno-finansowe	0,05	0,04
7	Garaże	0,01	0,00
8	Lokal.użytk.na pr.włas	0,03	0,01
Średnio miesięczny koszt NKO w roku		0,79	0,79

Trwająca wciąż pandemia COVID-19 wywiera wpływ na wszystkie dziedziny życia zarówno społeczne jak i gospodarcze. Zarząd Spółdzielni w 2021 roku kontynuował działania w celu ograniczania rozprzestrzeniania się zakażeń poprzez wprowadzenie skróconego czasu pracy z rotacją pracowników, zakupiono środki ochrony takie jak maseczki, rękawiczki, płyny do dezynfekcji. Dostosowanie się do nowej sytuacji zmusiło Zarząd do ograniczenia bezpośrednich kontaktów z mieszkańcami. W tym celu uruchomiono kontakty drogą korespondencyjną i internetową. Niektóre prace remontowe zostały wstrzymane. W 2021 roku na przeciwdziałanie rozprzestrzenianiu się zakażeń COVID-19 Spółdzielnia poniosła koszty w wysokości 28 443,06 zł.

FUNDUSZ REMONTOWY

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

Stan funduszy wynosi (+) 2 312 117,85 zł w tym:

- fundusz remontowy lokale użytkowe własnościowe i odrębna własność (+) 540 167,47 zł

- fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych w tym garaże (+) 1 771 950,38 zł

Fundusz Remontowy na 31.12.2021 r. z podziałem na rodzaje remontów.

Tabela nr 7

	Opis	Bilans otwarcia roku	Wydatki	Wpływy	Wynik narastająco
0 - MIESZKALNE	00 - BO	-3 978 690,95	0,00	0,00	-3978 690,95
	07 - DOCIEPLENIA BUDYNKOW	0,00	201 246,10	0,00	-201 246,10
	08 - REALIZACJA UCHWAŁY WALNEGO ZGR	0,00	0,00	0,00	0,00
	09 - NALICZEN.FUNDUSZU REMONTOWEGO	0,00	0,00	11 758 321,37	11 758 321,37
	10 - REMONT NAWIERZ.ULIC,CHODN.PLAC	0,00	190 624,95	0,00	-190 624,95
	11 - REMONTY I NAPRAWY DACHÓW	0,00	1 323 579,46	0,00	-1 323 579,46
	12 – MALOWANIE, REMONT KLATEK SCHODOWYCH	0,00	85 535,20	0,00	-85 535,20
	13 - ROBOTY OGOLNOBUDOWLANE	0,00	552 949,31	0,00	-552 949,31
	14 - ROBOTY ELEKTRYCZNE I ODGROMIOW	0,00	342 150,23	0,00	-342 150,23
	15 - REMONTY I NAPRAWY INSTAL.SANIT	0,00	1 243 488,75	0,00	-1 243 488,75
	16- ROBOTY SZKLARSKIE	0,00	4 372,31	0,00	-4 372,31
	17 - REMONTY I NAPRAWY WIAT,WEJSCIA	0,00	111 620,40	0,00	-111 620,40
	18 - NAPRAWA,MALOWAN.ELEWACJI BUDYN	0,00	413 932,52	0,00	-413 932,52
	19 - ROBOTY KOMINIARSKIE,WENTYLACYJ	0,00	20 679,77	0,00	-20 679,77
	21 - KOSZTY NADZORU TECHNICZNEGO	0,00	431 196,50	0,00	-431 196,50
	22 - REMONTY,NAPRAWY ALTANEK SMIETN	0,00	134 164,60	0,00	-134 164,60
	23 - POZOSTALE KOSZTY	0,00	31 398,21	0,00	-31 398,21
	25- KOSZTY REMONTÓW DŹWIGÓW	0,00	288 213,63	104 371,48	-183 842,15
	33 - REMONT BALKONÓW / LOGGI	0,00	369 689,28	0,00	-369 689,28
	37 – WYMIANA REMONT OKIEN,DRZWI	0,00	357 211,11	0,00	-357 211,11
	42 - WYKONANIE,REMONTY PLACÓW ZABAW	0,00	202 345,33	0,00	-202 345,33
	51 - NALEŻNE Z FUNDUSZU TERMOMODER.	0,00	0,00	408 970,68	408 970,68
	55 – REMONT KOTŁOWNI	0,00	28 807,14	0,00	-28 807,14
	56 – REMONT, WYMIANA INST.CO, ZAWORY	0,00	112 811,30	0,00	-112 811,30
	57 - TERMOMODERNIZACJA/DOCIEPLENIA	0,00	287 913,21	0,00	-287 913,21
	59 – INSTALACJA PRZECIWPOŻAROWA	0,00	22 682,50	0,00	-22 682,50
	- REMONT -GARAŻE	196 920,75	29 493,54	68 162,40	235 589,61
	- REMONT LOKALE UŻYTKOWE	508 403,63	1 384,12	31 763,84	540 167,47
	Razem	-3 273 366,57	6 787 489,47	12 372 973,89	2 312 117,85

FUNDUSZE SPECJALNE

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 2001 r.

Na 31.12.2021 r. saldo na w/w funduszu stanowi kwotę + 1 561 906,45 zł.

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

Tabela nr 8

Lp.	Wyszczególnienie	B.O.	WYDATKI	WPLYWY	SALDO
1	Os. Batory	26 247,10	-	10 277,70	36 524,80
2	Os Jagiellońska	725 641,75	-	233 837,40	959 479,15
3	Os. Jagiellońska Detki	17 072,81	-	3 888,00	20 960,81
4	Kompleks '58"	9 556,69	-	1 706,40	11 263,09
5	Os. Młodych	10 878,02	-	8 596,80	19 474,82
6	Os. Sobieskiego	411 554,58	-	94 505,04	506 059,62
7	Os. Przylesie	15 032,64	28 080,00	8 625,60	-4 421,76
8	Budynek C-C1	9 682,32	-	2 883,60	12 565,92
9	<u>Razem</u>	<u>1 225 665,91</u>	<u>28 080,00</u>	<u>364 320,54</u>	<u>1 561 906,45</u>

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:

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

Na 31.12.2021 r. saldo na w/w funduszu stanowi kwotę + 224 344,14 zł.

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

Oś. Batory bud. Nr 0	+	18 100,68 zł,
Oś. Jagiellońska bud. "DETKI"	+	33 711,84 zł,
Oś. Przylesie bud. Nr 1 do 5	+	138 544,62 zł,
Oś. Jagiellońska budynek C-C1	+	33 987,00 zł.

3) REMONTY- DOMOFONY

Na 31.12.2021 r. saldo na w/w funduszu stanowi kwotę + 29 004,47 zł.

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

Oś. Jagiellońska	+	21 420,47 zł,
Kompleks 58	+	7 584,00 zł.

Łącznie saldo funduszy specjalnych na 31.12.2021 r. stanowi kwotę + 1 815 255,06 zł.

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

W 2021 roku kwota zaległości wynosi 4 009 479,63 zł.

Wskaźnik zaległości w stosunku do naliczeń bez roszczeń spornych stanowi 6,13 %.

W/w wskaźnik w porównaniu do roku 2020 r. zmalał o 0,80 % punktów procentowych.

Poniżej zestawienie wskaźnika zaległości lokali mieszkalnych, bez roszczeń spornych w latach 2012 - 2021.

Tabela nr 9

Rok	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Wskaźnik	7,63%	7,95%	7,78%	7,56%	7,48%	7,62 %	7,49 %	7,49 %	6,93 %	6,13 %

Na kwotę zadłużenia 4 009 479,63 zł składają się zaległości objęte nakazami zapłaty i te stanowią kwotę 1 643 591,48 zł, pozostała część 2 365 888,15 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 2021 wysłano 715 wezwań do zapłaty, a w stosunku do 113 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

Na dzień 31.12.2021 r. ilość abonentów SSTP wyniosła 5 864 z tego:

- 3 897 szt. abonenci usługi TVK
- 1 967 szt. abonenci korzystający z usługi dostępu do Internetu - w tym 1 514 szt. to usługa wiązana tj. pakiet TV + Internet.

W 2021 roku w porównaniu do 2020 ilość abonentów SSTP zmniejszyła się o 368 szt., jest to spowodowane przede wszystkim kontynuacją montażu instalacji światłowodowych FTTH w naszych zasobach przez operatora telekomunikacyjnego Orange Polska oraz firmy VECTRA.

Rok 2021 był pierwszym w całości rokiem funkcjonowania nowej struktury obsługi technicznej abonentów SSTP po zmianie dokonanej w dniu 1 sierpnia 2020 roku. Z tym dniem zakończona została współpraca z firmą SSTP Tels, która obsługiwała pod względem technicznym naszą sieć. Pracownicy firmy Tels odpowiadający dotychczas za konserwację sieci zostali przejęci przez SML-W Legionowo jako pracownicy etatowi w nowo powstałej komórce obejmującej również serwis SSTP. Przejęcie pracowników serwisu Tels przez SML-W Legionowo, mimo poniesienia przez SML-W Legionowo wydatków w początkowym okresie w roku 2021 wpłynęło w dużym stopniu na ograniczenie kosztów bieżącej obsługi technicznej i napraw sieci kablowej.

Dodatkowo wdrożenie programu naprawczego mającego na celu dostosowanie przychodów z opłat abonamentowych do kosztów programowych na rzecz nadawców spowodowało poprawę wyniku finansowego.

Poniżej tabela przedstawiająca koszty i naliczenia SSTP za 2021 r.

Tabela nr 10

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Koszty (w zł)</i>	<i>Przychody (w zł)</i>
SSTP	2 837 493,14	2 963 878,79
w tym koszty TVL	104 068,00	

Wynik SSTP na 31.12.2021 r. + 126 385,65 zł

W porównaniu do roku 2020 :

- koszty spadły o 233 342,62 zł,
- przychody spadły o 64 772,67 zł,
- wynik poprawił się o 168 569,95 zł.

Poniżej zestawienie wyniku na działalności SSTP, na przestrzeni lat 2016-2021:

Tabela nr 11

SSTP	rok 2016	rok 2017	rok 2018	rok 2019	rok 2020	rok 2021
<i>Strata/zysk na 31.12.</i>	- 777 011,33	- 502 682,25	- 339 019,20	- 30 236,58	- 42 184,30	+ 126 385,65

2. Działalność gospodarcza za rok 2021

Powierzchnia gruntów na 31.12.2021 r. oddana w dzierżawę na działalność gospodarczą stanowi **1 720,08 m²**

z tego:

➤ Oś. Batory	-	2,00	m ²
➤ Oś. Jagiellońska	-	1 575,01	m ²
➤ Oś. Młodych	-	1,00	m ²
➤ Oś. Sobieskiego	-	41,07	m ²
➤ Oś. Przylesie	-	101,00	m ²

W stosunku do 2020 roku nastąpił wzrost o 8,04%.

*W 2021 roku wynik finansowy - dochód na całej działalności gospodarczej i pozostałej Spółdzielni stanowił kwotę **+ 1 118 759,33 zł.** z tego:*

- *Najem lokali użytkowych i dzierżawa* + 51 610,87 zł,
 - *SSTP + Internet +TVL* + 126 385,65 zł,
 - *pozostała działalność* + 940 762,81 zł.
- (w tym: operacyjno-finansowe)*

*Podatek dochodowy od osób prawnych za 2021 rok wyniósł **304 614,00 zł.**, z czego 13 640 zł. obciąża gospodarkę zasobami mieszkaniowymi a 290 974,00 zł działalność gospodarczą.*

3. Działalność finansowa i majątkowa Spółdzielni

Bilans Spółdzielni za 2021 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 244 155 986,94 zł.

Na majątek Spółdzielni składają się aktywa trwałe, których wartość na koniec 2021 r. wyniosła 210 903 642,93 zł, co stanowi 86,38 % majątku jednostki.

W okresie sprawozdawczym wartość aktywów w porównaniu do roku ubiegłego spadła o 9,47 %.

W strukturze bilansu aktywa obrotowe stanowią 13,62 %, w tym należności krótkoterminowe 2,92 %. Udział inwestycji krótkoterminowych wynosi 7,12%.

Zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę 9 469 981,23 zł tj. 3,88 % wartości pasywów. Dotyczą zaciągniętych kredytów na docieplenie budynków w naszej Spółdzielni.

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią kwotę 46 581 292,67 zł, tj. 19,08 % pasywów i mają charakter bieżący.

Przychody ogółem spółdzielni wyniosły za 2021 r. 77 191 578,63 zł i wzrosły o 9 855 409,26 w stosunku do 2020 r. tj. o 14,64%, w tym:

- przychody netto ze sprzedaży wyniosły za 2021 r. 71 176 331,28 zł i wzrosły o 6 236 496,63 zł w stosunku do 2020 r. tj. o 9,60 %.

Koszty ogółem spółdzielni wyniosły za 2021 r. 77 719 840,94 zł i wzrosły o 9 132 848,96 w stosunku do 2020 r. tj. o 13,32%.

Wskaźniki rentowności przedstawia:

Tabela nr 12

L.p.	Nazwa wskaźnika i jego wzór	miernik	2021	2020	2019
Wskaźniki rentowności					
1	Rentowność majątku (ROA) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	procent	0,34%	0,43%	1,06%
2	Rentowność przychodów $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	procent	1,07%	1,64%	4,72%
3	Rentowność kapitału własnego (ROE) $\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitał własny}}$	procent	0,44%	0,58%	1,60%
4	Rentowność sprzedaży produktów, towarów i materiałów $\frac{\text{wynik na sprzedaży} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	procent	-2,33%	-3,75%	-3,11%

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 31.12.2021 roku nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2022 roku i latach następnych.

Ogłoszony stan zagrożenia epidemiologicznego spowodowany rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19 oraz związane z tym stanem ograniczenia mogą spowodować opóźnienie, a w niektórych przypadkach całkowite wstrzymanie zaplanowanych prac remontowych. Konsekwencją takiego stanu rzeczy może być skumulowanie robót remontowych w przyszłości i podwyższenie ich kosztów. W najbliższym czasie możemy spodziewać się opóźnień w regulowaniu przez mieszkańców zobowiązań z tytułu eksploatacji lub z tytułu najmu lokali użytkowych. Nie wpłynie to jednak na pogorszenie sytuacji finansowej Spółdzielni, ani na terminowość spłaty zaciągniętych kredytów. Stan epidemii COVID-19 nie stanowi zagrożenia kontynuowania działalności Spółdzielni. Konflikt zbrojny za granicą naszego kraju pozostaje bez wpływu na działalność Spółdzielni.

4. Kierunki działania Spółdzielni w 2022 roku i latach następnych:

1. Kontynuowanie prac remontowych wynikających z przeglądów wieloletnich oraz bieżących potrzeb.
2. Działania związane z dalszą optymalizacją ponoszonych kosztów eksploatacji.
3. Prowadzenie procesu inwestycyjnego celem zaspakajania potrzeb mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ II

DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W 2021 r. Dział Inwestycyjny Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Legionowie prowadził działalność **inwestycyjną i remontową** (termomodernizacja budynku mieszkalnego wielorodzinnego 400 przy ul. Zwycięstwa 1 w Legionowie).

INWESTYCJE planowane i realizowane

W 2021 roku zrealizowano:

- budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi i garażami w parterze przy ul. Akademijnej 6 w Jabłonie. Budynek przekazano do użytkowania w III kw. 2021 r.

W trakcie budowy jest:

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

Planowane są:

- Budynek wielorodzinny 16 przy ul. Akademijnej w Jabłonie

ROZDZIAŁ III

DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA SPÓŁDZIELNI

Działalność samorządowa Spółdzielni w 2021 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.

Legionowo, 25.03.2022 r.

Zarząd

Prezes Zarządu - Szymon Rosiak

V-ce Prezes Zarządu - Marek Petrykowski

V-ce Prezes Zarządu - Agnieszka Borkowska