



**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA
ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

za okres od 01 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku jednostki:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POŁUDNIE”

z siedzibą we Włocławku (87-800), przy ulicy Broniewskiego 7

KPW Audytor Sp z o.o.

audyt i badanie
sprawozdań
finansowych

NIP 727 276 70 73
KRS 0000363162

KPW Audyt Sp z o.o.

audyt i badanie
sprawozdań
finansowych jzp

NIP 728 281 30 24
KRS 0000656344

KPW Księgowość Sp z o.o.

prowadzenie ksiąg
rachunkowych,
kadry, płace

NIP 835 160 38 26
KRS 0000415757

KPW Finanse Sp z o.o.

doradztwo biznesowe,
monitoring i windykacja
należności

NIP 725 206 96 50
KRS 0000472397



SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO JEDNOSTKI

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POŁUDNIE”

z siedzibą we Włocławku (87-800), przy ulicy Broniewskiego 7

dla Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni i Rady Nadzorczej

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego jednostki **SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POŁUDNIE”** („Spółdzielnia, Jednostka”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2021 roku poz. 217 ze zm.) 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 dn. 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2020 r., poz. 1415 ze zm.). 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, z późn. zm. 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 zmywy, 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.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 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.



GRUPA
KPW

Audyt i doradztwo

Grupa KPW – siedziba Zarządu
ul. Tymienieckiego 25c/410
90-350 Łódź, tel.: 42 611 10 57
e-mail: biuro@kpw.pl; www.kpw.pl

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Ryszard Łyszczek działający w imieniu KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (90-350), przy ulicy Tymienieckiego 25C/410 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3640 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

KPW Audytor Sp. z o.o.

ul. Tymienieckiego 25C/410; 90-350 Łódź

Elektronicznie podpisany
przez Ryszard Marian
Łyszczek
Data: 2022.04.28
13:50:43 +02'00'

Ryszard Łyszczek

Kluczowy Biegły Rewident nr rej. 4 808



GRUPA
KPW

Audytor

*KPW Audytor Sp. z o.o. jest wpisana na listę firm
audytorskich prowadzoną przez
Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 3640*

Łódź, dnia 28 kwietnia 2022 roku

KPW Audytor Sp z o.o.

audyt i badanie
sprawozdań
finansowych

NIP 727 276 70 73
KRS 0000363162

KPW Audyt Sp z o.o.

audyt i badanie
sprawozdań
finansowych jzp

NIP 728 281 30 34
KRS 0000658344

KPW Księgowość Sp z o.o.

prowadzenie ksiąg
rachunkowych,
kadry, płace

NIP 835 160 35 26
KRS 0000415757

KPW Finanse Sp z o.o.

doradztwo biznesowe,
monitoring i windykacja
należności

NIP 725 206 90 50
KRS 0000472397

Sprawozdanie finansowe

ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI

Za okres od 2021-01-01 do 2021-12-31

Data sporządzenia: 2022-04-11

Wariant sprawozdania: 1

Kod sprawozdania: SprFinJednostkaInnaWZlotych - SFJINZ (1) - 1-2

Dane identyfikujące jednostkę				
Nazwa firmy Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe"				
Siedziba albo miejsce zamieszkania				
Województwo Kujawsko-Pomorskie	Powiat Włocławek	Gmina Włocławek		
Miejscowość Włocławek				
Adres				
Kod kraju PL	Województwo Kujawsko-Pomorskie	Powiat Włocławek	Gmina Włocławek	Ulica Broniewskiego
Nr domu 7	Nr lokalu	Miejscowość Włocławek	Kod pocztowy 87-800	Poczta Włocławek
Podstawowy przedmiot działalności jednostki				
PKD 6832Z				
Identyfikator podatkowy NIP				
NIP 8880005369				
Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.				
Numer KRS 0000064540				

Okres objęty sprawozdaniem	
Od dnia 2021-01-01	Do dnia 2021-12-31

Sprawozdanie zawiera dane łączne (w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe)	
Sprawozdanie zawiera dane łączne NIE	

Kontynuacja działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości

TAK

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności

TAK

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym:

metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

Środki trwałe i wartości materialne i prawne wycenia się wg wartości księgowej i umarza się stosując zasady i stawki przewidziane w przepisach podatkowych. Wyjątek od tej zasady stanowi prawo wieczystego użytkowania gruntu. Stawka umorzenia tego składnika aktywów wynosi 1,5%. Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty z zachowaniem zasad ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące), zobowiązania, kredyty i pożyczki zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty. Materiały wycenia się według cen zakupu w drodze szczegółowej identyfikacji.

ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy ustala się z uwzględnieniem specyfiki działalności statutowej Spółdzielni. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi przechodzi przez rozliczenia międzyokresowe na rok następny. Wynik (zysk) z własnej działalności gospodarczej podlega podziałowi przez walne zgromadzenie.

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w układzie porównawczym. Do sporządzenia rachunku przepływów pieniężnych Spółdzielnia zastosowała metodę pośrednią.

pozostałe

W Spółdzielni nie tworzy się rezerw z tytułu: kwoty zaległych urlopów z ubiegłego roku, przewidzianych wypłat na odprawy emerytalno - rentowe w latach następnych, przewidywanych wypłat nagród jubileuszowych w latach następnych.

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Zofia Wawrzyniak

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Kryszna Wachowska

PREZES ZARZĄDU
Ryszard Adamczewski

Wyszczególnienie	Bilans 2021	
	2021-01-01	2021-12-31
Aktywa		
A. Aktywa trwałe	159 483 886,86	159 662 755,23
I. Wartości niematerialne i prawne	137 075 090,66	132 856 641,48
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	139 588,74	92 705,18
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	139 588,74	92 705,18
II. Rzeczowe aktywa trwałe	0,00	0,00
1. Środki trwałe	134 185 165,44	130 893 838,81
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	134 173 089,44	130 891 592,71
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inż. lądowej i wodnej	60 990 380,51	60 488 527,31
c) urządzenia techniczne i maszyny	72 900 368,17	69 975 012,53
d) środki transportu	234 005,25	248 248,94
e) inne środki trwałe	48 335,51	179 803,93
2. Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	12 076,00	2 246,10
III. Należności długoterminowe	0,00	0,00
1. Od jednostek powiązanych	2 398 928,12	1 548 222,84
2. Od poz. jedn., w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
IV. Inwestycje długoterminowe	2 398 928,12	1 548 222,84
1. Nieruchomości	351 408,36	321 874,65
2. Wartości niematerialne i prawne	334 924,36	319 302,65
3. Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	16 484,00	2 572,00
- 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 poz. jedn., 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	0,00	0,00
- udziały lub akcje	16 484,00	2 572,00
- inne papiery wartościowe	16 484,00	2 572,00
- 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
Aktywa obrotowe	22 408 796,20	26 806 113,75
I. Zapasy	113 066,01	117 133,19
1. Materiały	113 066,01	117 133,19
2. Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
3. Produkty gotowe	0,00	0,00
4. Towary	0,00	0,00
5. Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
II. Należności krótkoterminowe	3 506 785,60	3 429 861,83
1. Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Należności od poz. jedn., w których jednostka posiada zaangaż. w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00

- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Należności od pozostałych jednostek	3 506 785,60	3 429 861,83
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 947 099,10	2 219 098,31
- do 12 miesięcy	1 947 099,10	2 219 098,31
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubez. społ. i zdrow. oraz innych tyt.	5 418,82	5 601,46
c) inne	1 534 226,73	1 194 286,18
d) dochodzone na drodze sądowej	20 040,95	10 875,88
III. Inwestycje krótkoterminowe	11 941 056,03	16 654 426,36
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 941 056,03	16 654 426,36
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- udziały lub akcje	0,00	0,00
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
- udzielone pożyczki	0,00	0,00
- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 941 056,03	16 654 426,36
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 141 040,59	9 453 813,79
- inne środki pieniężne	8 800 015,44	7 200 612,57
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 847 888,56	6 604 692,37
- fundusz remontowy	6 664 545,09	5 941 748,34
-nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	92 223,73	565 615,45
-pozostałe rozliczenia międzyokresowe	91 119,74	97 328,58
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa	159 483 886,86	159 662 755,23
A. Kapitał (fundusz) własny	139 118 650,27	135 158 450,98
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	73 555 332,58	70 754 772,05
- fundusz udziałowy	606 948,18	579 003,86
- fundusz wkładów mieszkaniowych	6 520 606,71	5 984 264,53
- fundusz wkładów budowlanych	66 427 777,69	64 191 503,66
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	63 841 216,49	63 296 485,23
- nadwyżka wart. sprzed. (wart. emisyjnej) nad wart. nominalną udziałów	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	10 661,51	9 171,67
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
- zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	799 758,47	0,00
VI. Zysk (strata) netto	911 681,22	1 098 022,03
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	20 365 236,59	24 504 304,25
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	1 939 398,96	1 873 846,38
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec poz. jedn., w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	1 939 398,96	1 873 846,38
a) kredyty i pożyczki	1 939 398,96	1 873 846,38
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00

c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
e) inne	0,00	0,00
III. Zobowiązania krótkoterminowe	18 423 958,43	22 628 578,67
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
2. Zobowiązania wobec poz. jedn., w których jedn. posiada zaangaż. w kapitale	0,00	0,00
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
- do 12 miesięcy	0,00	0,00
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) inne	0,00	0,00
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	9 724 869,39	10 023 796,43
a) kredyty i pożyczki	976 520,00	752 017,55
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
c) inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 392 250,01	3 407 605,23
- do 12 miesięcy	2 392 250,01	3 407 605,23
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
f) zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
g) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubez. społ. i zdrow. oraz innych tyt.	962 591,16	1 034 359,42
h) z tytułu wynagrodzeń	200 619,31	223 110,70
i) inne	5 192 888,91	4 606 703,53
4. Fundusze specjalne	8 699 089,04	12 604 782,24
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 879,20	1 879,20
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 879,20	1 879,20
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	1 879,20	1 879,20

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Zofia Wawrzyniak

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Krzyszyna Wachowska

PREZES ZARZĄDU

Konrad Adamczewski

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe" 87-800 Włocławek Broniewskiego 7 Regon: 000863356		Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) 2021	
Wyszczególnienie		Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
A.Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:		50 168 897,11	52 740 453,57
– od jednostek powiązanych		0,00	0,00
I.Przychody netto ze sprzedaży produktów		49 516 536,42	52 303 901,99
II.Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie –)		-25 576,41	4 334,87
III.Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		665 818,03	393 041,62
IV.Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		12 119,07	39 175,09
B.Koszty działalności operacyjnej		49 813 952,25	52 747 193,07
I.Amortyzacja		127 128,92	195 929,57
II.Zużycie materiałów i energii		18 237 191,54	20 737 884,61
III.Uslugi obce		5 719 515,02	5 793 229,70
IV.Podatki i opłaty, w tym:		5 955 723,48	6 207 077,83
– podatek akcyzowy		0,00	0,00
V.Wynagrodzenia		7 697 964,87	7 718 058,36
VI.Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:		1 843 126,07	1 786 649,91
– emerytalne		717 357,87	728 040,12
VII.Pozostałe koszty rodzajowe		10 225 375,88	10 287 805,99
VIII.Wartość sprzedanych towarów i materiałów		7 926,47	20 557,10
C.Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)		354 944,86	-6 739,50
D.Pozostałe przychody operacyjne		313 520,16	504 373,91
I.Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		849,98	85 612,50
II.Dotacje		0,00	0,00
III.Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
IV.Inne przychody operacyjne		312 670,18	418 761,41
E.Pozostałe koszty operacyjne		185 503,01	161 962,26
I.Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00	0,00
II.Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00	0,00
III.Inne koszty operacyjne		185 503,01	161 962,26
F.Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)		482 962,01	335 672,15
G.Przychody finansowe		184 484,52	153 178,70
I.Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		0,00	0,00
a) od jednostek powiązanych, w tym:		0,00	0,00
– w których 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:		184 484,52	153 178,70
– 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 wartości aktywów finansowych		0,00	0,00
V.Inne		0,00	0,00
H.Koszty finansowe		16,58	13 929,27
I.Odsetki, w tym:		16,58	17,27
– dla 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 wartości aktywów finansowych		0,00	13 912,00
IV.Inne		0,00	0,00
I.Zysk (strata) brutto (F + G – H)		667 429,95	474 921,58
J.Podatek dochodowy		228 875,00	242 515,00
K.Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		473 126,27	865 615,45
- Nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM		473 126,27	865 615,45
- Nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM		0,00	0,00
L.Zysk (strata) netto (I – J – K)		911 681,22	1 098 022,03

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Zofia Wotrzyńska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Krzyszyna Wachowska

PREZES ZARZĄDU

Krzysztof Adamczewski

Wyszczególnienie	Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym 2021	
	Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	141 862 480,85	139 118 650,27
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	0,00	0,00
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	141 862 480,85	139 118 650,27
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	76 448 509,76	73 555 332,58
a) zwiększenie (z tytułu)	-2 893 177,18	-2 800 560,53
- wydania udziałów	1 311 427,39	2 182 335,85
- wpłaty wkładów mieszkaniowych i budowlanych	0,00	0,00
- waloryzacja wkładów-zmiany,eksmisje,przepisanie członk.oddanie do Sp-ni	391 472,56	677 419,65
- zdjęcie z ewidencji dotychcz.umorzenia lok.przenies w odrębną własność	258 999,99	831 938,27
b) zmniejszenie (z tytułu)	660 954,84	672 977,93
- umorzenia udziałów (akcji)	4 204 604,57	4 982 896,38
- wypłaty udziałów	0,00	0,00
- umorzenie zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych	18 665,29	27 944,32
- zdjęcie z ewidencji wartości pocz. gruntów zw z wyodrębn.lokali	2 139 872,69	2 122 324,42
- zdjęcie z ewidencji wartości pocz.lokali i bud. przenies. we włas.odrębną	0,00	0,00
- zwrot wkładów budowlanych i mieszkaniowych	1 619 504,40	1 862 315,53
inne(w tym:storno różnicy umorzeń i wkładów dot. przen.prawa w odręb.własn)	341 375,47	854 344,83
1.2 Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	85 186,72	115 967,28
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	73 555 332,58	70 754 772,05
2.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	64 603 551,11	63 841 216,49
a) zwiększenie (z tytułu)	-762 334,62	-544 731,26
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	301 378,73	979 625,99
- podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	400 000,00
- wpisowe	0,00	0,00
- korekty umorzenia z lat ubiegłych lokali wyodrębnionych	0,00	0,00
- zdjęcia z ewid.dotych.umorz.wiecz.użytk.gruntu w związku z jego sprzedażą	85 186,72	112 263,36
- inne	0,00	1 353,81
- zdjęcie z ewidencji wartości lokali wyodrębnionych	36 892,73	1 489,84
b) zmniejszenie (z tytułu)	179 299,28	464 518,98
- pokrycia straty	1 063 713,35	1 524 357,25
- umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntu	0,00	0,00
- umorzenie zasobów mieszkaniowych	28 007,37	27 970,56
- spłata umorzenia bankowego przy przekształcenia prawa lokat.w odrębną własność	118 391,91	115 314,20
- zdjęcie z ewid.wiecz.użytk.gruntów w związku z ich wykupem na własność i ze sprzedażą	87 362,53	68 247,53
- zdjęcie z ewid.gruntów własnych związku z wyodrębnieniem lokali	0,00	9 212,21
- zdjęcie z ewid.wartości początkowej lokali wyodrębnionych	570 951,55	471 674,47
- waloryzacja wkładów (przeniesienie majątku na wkłady)	0,00	0,00
- inne	258 999,99	831 938,28
2.2 Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	0,00	0,00
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polity)	63 841 216,49	63 296 485,23
3.1 Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	10 661,51	10 661,51
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	1 489,84
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych	0,00	1 489,84
3.2 Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	1 489,84
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	10 661,51	9 171,67
4.1 Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
4.2 Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
5.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	799 758,47	1 711 439,69
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	799 758,47	1 711 439,69
- korekty błędów	0,00	0,00
	0,00	0,00

5.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	799 758,47	1 711 439,69
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	1 711 439,69
-fundusz remontowy celowy	0,00	294 378,83
-fundusz remontowy celowy-modern dźwigów	0,00	315 163,76
-fundusz zasobowy	0,00	400 000,00
-działalność społeczna,oświatowa i kulturalna dla osiedla	0,00	0,00
-fundusz remontowy nieruchomości	0,00	4 074,17
-fundusz remontowy mienia Spółdzielni	0,00	305 599,20
-pokrycie niedoboru na GZM	0,00	92 223,73
-pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości GZM w latach przyszłych	0,00	300 000,00
5.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	799 758,47	0,00
5.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
5.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.6 Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	799 758,47	0,00
6. Wynik netto	911 681,22	1 098 022,03
a) zysk netto	911 681,22	1 098 022,03
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	139 118 650,27	135 158 450,98
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	137 407 210,58	134 060 428,95

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Dorota Wajlich

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Kryszna Wachowska

PREZES ZARZĄDU

Krzysztof Adamczak

Wyszczególnienie	Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) 2021	
	Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	5 037 433,45	5 065 914,72
I. Zysk (strata) netto	911 681,22	1 098 022,03
II. Korekty razem	4 125 752,23	3 967 892,69
1. Amortyzacja	127 128,92	195 929,57
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	-1 879,20
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-849,98	-85 612,50
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	6 189,40	-4 067,18
7. Zmiana stanu należności	1 034 080,59	927 629,05
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 821 815,65	4 429 122,69
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 137 387,65	243 196,19
10. Inne korekty	0,00	-1 736 425,93
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	5 037 433,45	5 065 914,72
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-228 026,24	-289 042,24
I. Wpływy	8 244,18	90 440,50
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	8 244,18	90 440,50
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	0,00	0,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	236 270,42	379 482,74
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	236 270,42	379 482,74
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-228 026,24	-289 042,24
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-1 380 434,96	-63 502,15
I. Wpływy	74 410,32	1 053 575,87
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dop	74 410,32	253 575,87
2. Kredyty i pożyczki	0,00	800 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	1 454 845,28	1 117 078,02
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	1 454 845,28	1 117 078,02
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	0,00	0,00
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 380 434,96	-63 502,15
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	3 428 972,25	4 713 370,33
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	3 428 972,25	4 713 370,33
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00

F. Środki pieniężne na początek okresu	8 512 083,78	11 941 056,03
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	11 941 056,03	16 654 426,36
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Zofia Wautyzyniak

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Krzyszyna Wachowska

PREZES ZARZĄDU
Konrad Adamczewski

*SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POŁUDNIE”
WE WŁOCŁAWKU UL. BRONIEWSKIEGO 7*

**DODATKOWA INFORMACJA
I OBJAŚNIENIA
ZA ROK 2021**

Podstawa prawna: ustawa z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości
(Dz. U. z 2021 r. poz. 217 ze zm.)

◆◆ Włocławek, marzec 2022 r. ◆◆

Ustęp 1 – wyjaśnienia do bilansu

1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych przedstawią się następująco:
Zmiany w stanie środków trwałych – od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

LP	TYTUŁ	GRUNTY		BUDYNKI I BUDOWLE	URZĄDZENIA TECHNICZNE I MASZYNY	ŚRODKI TRANSPORTU	POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE	RAZEM
		WŁASNE	WIECZ. UŻYTK.					
1.	Wartość brutto środków trwałych na 01.01.21(BO)	59 823 155,60	1 598 325,10	145 302 331,11	3 466 410,38	518 071,93	25 624,19	210 733 918,31
	Zwiększenia:	7 691,46	5 991,24	94 187,92	114 474,01	162 140,00		384 484,63
	a) zakup środków trwałych				114 474,01	162 140,00		276 614,01
	b) przyjęcie inwestycji			94 187,92				94 187,92
	c) darowizny otrzymane							
	d) ujawnienia (inwentaryzacja)							
	e) pozostałe(zakup gr. własnego i wiecz. użytk)	7 691,46	5 991,24					13 682,70
	Zmniejszenia:	480 081,45	9 212,21	1 448 282,03	60 511,23	49 524,00		2 047 610,92
	a) sprzedaż		9 212,21	2 762,36		49 524,00		61 498,57
	b) likwidacja środków trwałych				38 769,14			38 769,14
	c) przekazane nieodpł.							
	d) straty losowe							
	e) niedobory (inwentaryzacja)							
	f) pozostałe (przenies. praw spółdzielczych w odrębną własność)	480 081,45		1 445 519,67	21 742,09			1 947 343,21
	g) przeniesienie z wiecz. użytk na grunt własny							
4.	Wartość brutto środków trwałych na 31.12.21(BZ)	59 350 765,61	1 595 104,13	143 948 237,00	3 520 373,16	630 687,93	25 624,19	209 070 792,02

1.2. Zmiany w stanie środków trwałych – umorzenie – od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

LP	TYTUŁ	GRUNTY		WIECZ.UŻYTK	BUDYNKI I BUDOWLE	URZĄDZENIA TECHNICZNE I MASZYNY	ŚRODKI TRANSPORTU	POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE	RAZEM
		WŁASNE							
1.	Umorzenie środków trwałych na 01.01.2021 rok			431 100,19	72 401 962,94	3 232 405,13	469 736,42	25 624,19	76 560 828,87
	Zwiększenia:			23 890,12	2 244 239,46	100 230,32	30 671,58		2 399 031,48
2.	a) naliczenie umorzenia, w tym: <ul style="list-style-type: none"> • nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów b) nieplanowane odpisy amortyzacyjne c) pozostałe			23 890,12	2 244 239,46	100 230,32	30 671,58		2 399 031,48
	Zmniejszenia:			- 2 352,12	672 977,93	60 511,23	49 524,00		780 661,04
3.	a) sprzedaż b) likwidacja c) przekazanie nieodpł. d) pozostałe(przen. praw spółdz. w odrębną włas – korekta umorz.z lat ubiegł.w uż. wiecz.pod garażem e) przeniesie.na grunt własny			- 2 352,12	672 977,93	21 742,09	49 524,00		692 367,90
4.	Umorzenie środków trwałych na 31.12.2021.(BZ)			457 342,43	73 973 224,47	3 272 124,22	450 884,00	25 624,19	78 179 199,31
5.	Wartość netto środków trwałych na 01.01.20 r.(BO)	59 823 155,60		1 167 224,91	72 900 368,17	234 005,25	48 335,51	-	134 173 089,44
6.	Wartość netto środków trwałych na 31.12.21 r.(BZ)	59 350 765,61		1 137 761,70	69 975 012,53	248 248,94	179 803,93	-	130 891 592,71

1.3. Szczegółowy zakres zmian wartości inwestycji długoterminowych w nieruchomości przedstawia się następująco:

Zmiany w stanie – inwestycje w nieruchomości – od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

LP	TYTUŁ	GRUNTY		BUDYNKI I BUDOWLE	URZĄDZENIA TECHNICZNE I MASZYNY	ŚRODKI TRANSPORTU	POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE	RAZEM
		WŁASNE	WIECZ. UŻYTK.					
1.	Wartość brutto na 01.01.21(BO)	—	271 902,74	1 036 836,92	—	—	—	1 308 739,66
	Zwiększenia:	—	—	—	—	—	—	—
2.	a) zakup	—	—	—	—	—	—	—
	b) przyjęcie inwestycji	—	—	—	—	—	—	—
	c) darowizny otrzymane	—	—	—	—	—	—	—
	d) ujawnienia (inventaryzacja)	—	—	—	—	—	—	—
	e) pozostałe – przenies. ze środków trwałych	—	—	—	—	—	—	—
	Zmniejszenia:	—	—	—	—	—	—	—
3.	a) sprzedaż	—	—	—	—	—	—	—
	b) likwidacja środków trwałych	—	—	—	—	—	—	—
	c) przekazane nieodpł.	—	—	—	—	—	—	—
	d) straty losowe	—	—	—	—	—	—	—
	e) niedobory (inventaryzacja)	—	—	—	—	—	—	—
4.	Wartość brutto na 31.12.21(BZ)	—	271 902,74	1 036 836,92	—	—	—	1 308 739,66

1.5 Szczegółowy zakres zmian Wartości Niematerialnych i Prawnych przedstawia się następująco:
Zmiany w stanie – Wartości Niematerialne i Prawne - od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

L.P	TYTUŁ	PROGRAMY KOMPUTEROWE	RAZEM
1	Wartość brutto WNiP na 01.01.2021 (BO)	255 080,90	255 080,90
2	Zwiększenia		
3	Zmniejszenia		
4	Wartość brutto WNiP na 31.12.2021 (BZ)	255 080,90	255 080,90

1.6 Zmiany w stanie Wartości Niematerialnych i Prawnych - umorzenie - od 01.01.2021r. do 31.12.2021r.

L.P	TYTUŁ	PROGRAMY KOMPUTEROWE	RAZEM
1	Umorzenie WNiP na 01.01.2021 (BO)	115 492,16	115 492,16
2	Zwiększenia	46 883,56	46 883,56
3	Zmniejszenia		
4	Umorzenie WNiP na 31.12.2021 (BZ)	162 375,72	162 375,72
5.	Wartość netto WNiP na 01.01.2021 (BO)	139 588,74	139 588,74
6.	Wartość netto WNiP na 31.12.2021 (BZ)	92 705,18	92 705,18

1.4. Zmiany w stanie – inwestycje w nieruchomości – umorzenie – od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

L.P	TYTUŁ	GRUNTY		BUDYNKI I BUDOWLE	URZĄDZENIA TECHNICZNE I MASZYNY	ŚRODKI TRANSPORTU	POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE	RAZEM
		WŁASNE	WIECZ.UŻYTK					
1.	Umorzenie na 01.01.2021 rok	—	75 070,55	898 744,75	—	—	—	973 815,30
	Zwiększenia:	—	4 078,44	11 543,27	-	-	-	15 621,71
2.	a) naliczenie umorzenia, w tym: <ul style="list-style-type: none"> • nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów b) nieplanowane odpisy amortyzacyjne c) pozostałe- przenies. ze środków trwałych	—	4 078,44	11 543,27	—	—	—	15 621,71
	Zmniejszenia:	—	—	—	—	—	—	—
3.	a) sprzedaż b) likwidacja c) przekazanie nieodpł. d) pozostałe(przen. praw spółdz. w odrębną włas.)	—	—	—	—	—	—	—
4.	Umorzenie na 31.12.2021 (BZ)	—	79 148,99	910 288,02	—	—	—	989 437,01
5.	Wartość netto na 01.01.21 (BO)	—	196 832,19	138 092,17	—	—	—	334 924,36
6.	Wartość netto na 31.12.21(BZ)	—	192 753,75	126 548,90	—	—	—	319 302,65

Tabele w pkt. 1.3 i 1.4 przedstawiają zmiany zachodzące w stanie inwestycji w nieruchomości w 2021 roku według wartości początkowej i ich umorzenia.

Zgodnie z art. 3 ust 1 pkt 17 ustawy o rachunkowości środki trwałe – budynki i lokale, które Spółdzielnia posiada, ale nie są użytkowane do działalności GZM oraz nie są budynkami bądź lokalami biurowymi, i z których Spółdzielnia uzyskuje przychody, pożytki i zyski, a także grunty w użytkowaniu wieczystym posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z ich dzierżawy stanowią tzw. Inwestycje w nieruchomości i w Bilansie wykazane są w pozycji A.IV.1. Inwestycje długoterminowe – Nieruchomości.

1.7. Zmiany w stanie środków trwałych w budowie od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

L.P.	TYTUŁ	WARTOŚĆ
1.	Stan na 01.01.2021 r.	12 076,00
2.	Zwiększenia nakładów w ciągu roku	379 482,73
a)	Zakupy gotowych dóbr inwestycyjnych	276 614,01
b)	Zadania inwestycyjne własne	95 586,02
c)	Zakup gruntu wieczystego i własnego	7 282,70
3.	Rozliczenie nakładów inwestycyjnych według miejsc odniesienia nakładów	389 312,63
a)	Przeniesienie na majątek Sp-ni zakupionych środków trwałych.	276 614,01
b)	Przeniesienie na majątek Spółdzielni nakładów na modernizację Kolskiej 10	94 187,92
c)	Przeniesienie pozostałych nakładów sprzedaży dokumentacji	4 828,00
d)	Przeniesienie na majątek nabytego wieczystego użytkowania i własnego	13 682,70
4.	Stan na 31.12.2021 r.	2 246,10

Pozycja wykazana w aktywach bilansu A.II.2

Ad. pkt. 2a)

W 2021 roku zakupiono:

13 zestawów komputerowych ,2 laptopy do odczytów wodomierzy ,Ciągnik, Kosiarka, Pług śnieżny

276 614,01 zł

Ad.pkt.2b)

Zadania inwestycyjne własne (koszty poniesione w 2021 r)

- Modernizacja Biura Obsługi Klienta Kolska 10 92 437,92zł
- Garaże Długa i Pusta dokumentacja techniczna 1 886,10 zł
- Koszty dokumentacji technicznej (Nowcy 12) 81,00 zł
- Sprzedaż dokumentacji do sprzedaży działek pod garażem ul. Broniewskiego 7 1 181,00 zł
- Razem nakłady własne 2021 95 586,02 zł

Ad.pkt.2c)

Zakup gruntu w tym:

- prawo wieczystego użytkowania (parking wiaty Gajowa) 5 991,24 zł
 - na własność od Gminy Miasta - zatoka parkingowa ul. Krasińskiego 1 291,46 zł
- Razem 7 282,70 zł**

2. Należności długoterminowe – aktywa bilansu A.III.2

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA 01.01.2021	ZWIĘKSZENIA	ZMNIJSZENIA	STAN NA 31.12.2021
1.	Wkłady należne lecz nie wniesione	1 979 552,12	-	383 329,28	1 596 222,84
2.	Kaucje stanowiące zabezp.kredytów w BOŚ	1 685 901,00	240 000,00	978 122,00	947 779,00
X	OGÓŁEM w tym:	3 665 453,12	240 000,00	1 361 451,28	2 544 001,84
	• długoterminowe	2 398 928,12			1 548 222,84
	• krótkoterminowe	1 266 525,00			995 779,00

W należnościach długoterminowych Spółdzielnia wykazała należności z tytułu wnoszenia przez członków wkładów mieszkaniowych w ratach — spłata kredytu mieszkaniowego zaciągniętego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Raty kredytu mieszkaniowego przewidywane do spłaty w 2022 roku w kwocie ~288 000,00 zł zostały wykazane w należnościach krótkoterminowych w poz. B.II.3c. Aktywów bilansu. Należności płatne w okresie dłuższym wykazano w poz. A.III. w kwocie 1 308 222,84 zł.

Ponadto w należnościach długoterminowych w poz. A.III. Spółdzielnia wykazała kwotę kaucji w wysokości 240 000,00 zł stanowiącej zabezpieczenie kredytu na docieplenie budynku Matejki 7 zaciągniętego w roku 2021 w Banku Ochrony Środowiska.

Kaucje do zwrotu w związku z zakończeniem okresów spłaty w 2022r. przewiduje się na poziomie 707 779,00zł i są ujęte jako krótkoterminowe należności w aktywach obrotowych bilansu poz. B.II.3c.

Kaucje te są oprocentowane jak lokaty bankowe, a odsetki stanowią przychody finansowe Spółdzielni.

Razem należności długoterminowe z powyższych tytułów w Aktywach trwałych bilansu poz. III wynoszą 1 548 222,84 zł. Należności krótkoterminowe razem z powyższych tytułów w kwocie 995 779,00 zł. w Aktywach obrotowych bilansu B. II. 3c inne.

3.1 Grunty własne.

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA 01.01.2021	ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	STAN NA 31.12.2021
1.	Powierzchnia (m ²)	381 489,59	25	3 106,96	378 407,63
	w tym:				
	• Adm I	221 245,72		2 036,18	219 209,54
	• Adm II	102 194,14		765,69	101 428,45
	• Adm III	58 049,73	25	305,09	57 769,64
2.	Wartość gruntu (zł)	59 823 155,60	7 691,46	480 081,45	59 350 765,61
	w tym:				
	• Adm I	42 588 418,14		383 874,63	42 204 543,51
	• Adm II	13 395 281,51		76 040,51	13 319 241,00
	• Adm III	3 839 455,95	7 691,46	20 166,31	3 826 981,10

W 2021 roku w Spółdzielni zmniejszyła się powierzchnia gruntów własnych o 3 106,96 m² w związku z wyodrębnieniami oraz zwiększyła się o 25 m² w związku z nabyciem na własność Akt 956/2021 dz 6/18 Krasieńskiego.

3.2. Grunty w użytkowaniu wieczystym stanowiące środki trwałe i inwestycje w nieruchomości

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA 01.01.2021	ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	STAN NA 31.12.2021
1.	Powierzchnia (m ²)	153 544,18	149	1 023,12	152 670,06
	W tym:				
	• Adm I	94 771,70		1 023,12	93 748,58
	• Adm II	40 959,48	84		41 043,48
	• Adm III	17 813,00	65		17 878,00
2.	Wartość gruntu (zł)	1 870 227,84	5 991,24	9 212,21	1 867 006,87
	W tym:				
	• Adm I	1 006 675,53		9 212,21	997 463,32
	• Adm II	379 508,84			
	• Adm III	484 043,47	5 991,24		490 034,71

Spółdzielnia użytkuje również grunty, do których posiada prawo użytkowania wieczystego. Dane dotyczące powierzchni jak i wartości wynikają z aktów notarialnych lub innych dokumentów stanowiących podstawę naliczenia opłat za wieczyste użytkowanie poszczególnych działek gruntu.

W 2021 roku powierzchnia gruntów w użytkowaniu wieczystym uległa zwiększeniu o 65 m² - Akt 14618/2021 nabycie wieczystego użytkowania – parking – wiaty ul. Gajowa ,84 m² zmiana danych w ewidencji gruntów – drogi ul. Kruszyńska. Natomiast zmniejszenie o 1 023,12 m² wynika ze sprzedaży wieczystego użytkowania: - 319,60 m² - Kaliska 83c – Palmowski, 656 m² - Nowcy 12 Wróblewska, 47,52 m² - Jabłońscy- garaże

3.3 Spółdzielnia nie wynajmuje ani nie dzierżawi środków trwałych od innych jednostek.

4. Dane o strukturze własności kapitału podstawowego – nie dotyczy Spółdzielni.

5. Zmiany w funduszach.

Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy funduszy własnych wynika z załącznika do bilansu „Zestawienie zmian w kapitale własnym”.

W poz. B.III.4 pasywów bilansu figuruje:

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

FUNDUSZ	STAN NA 01.01.2021	ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	STAN NA 31.12.2021
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	272 234,29	221 442,20	202 845,84	290 830,65

W Bilansie stan tego funduszu na dzień 31.12.2021 figuruje w pasywach poz. B. III.4 wraz z funduszami remontowymi, których salda są dodatnie.

Fundusz Remontowy

L.P.	FUNDUSZ	STAN NA 01.01.2021	ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	STAN NA 31.12.2021
1.	Fundusz remontowy wg nieruchomości	1 019 684,67	9 929 649,32	6 209 505,67	4 739 828,32
2.	Fundusz remontowy mienia spółdzielni	100 441,08	305 599,20	-	406 040,28
3.	Fundusz remontowy celowy	642 183,91	613 162,59	29 011,85	1 226 334,65
4.	OGÓŁEM	1 762 309,66	10 848 411,11	6 238 517,52	6 372 203,25

Fundusz remontowy został zaprezentowany zgodnie z aktualnymi przepisami w bilansie w tzw. szyku rozwartym. Fundusz remontowy nieruchomości ze znakiem minus 5 941 748,34 zł w poz. B IV Aktywów Bilansu a fundusz nieruchomości ze znakiem plus 10 681 576,66 zł. i Fundusze Mienia i Celowy w wysokości razem 1 632 374,93 zł. w Pasywach Bilansu w poz. B III 4. . Należy podkreślić, że stany funduszy na 31.12.2021 r. zarówno na nieruchomościach ogółem jak i mienia i celowy są dodatnie, co oznacza niewykorzystanie wszystkich środków przeznaczonych na remont. Obrazuje to powyższa tabela. Głównym powodem takiej sytuacji była pandemia koronawirusa i w związku z tym brak możliwości wykonywania pewnych prac zarówno wewnątrz budynków jak i na zewnątrz.

6. Propozycje sposobu podziału zysku za rok obrotowy.

Za 2021 rok na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni wystąpiła **nadwyżka kosztów nad przychodami** w wysokości (-) **865 615,45 zł**. Różnica ta jest wykazana w rachunku zysków i strat w poz. K.W bilansie na 31.12.2021r. kwota ta figuruje w Aktywach B.IV Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe. (wynik ujemny na GZM za 2021 r. – (-)865 615,45 zł + 300 000,00 zł z podziału zysku na działalności gospodarczej za 2020 r. = **565 615,45.zł**).

Na powyższy wynik GZM składają się:

- nadwyżka kosztów nad przychodami na eksploatacji części wspólnych zasobów mieszkaniowych i dźwigów osobowych w wys.**1 197 528,02 zł**.

- nadwyżka przychodów nad kosztami na gazie, konserwacji domofonów i na garażach wbudowanych **331 912,57 zł**.

Przedstawiony powyżej ujemny wynik na GZM został częściowo pokryty z podziału wyniku finansowego osiągniętego za 2020 rok wg Uchwały Nr 8/2021 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” pkt.6 o brzmieniu: pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych (GZM), w roku 2021 w kwocie 300 000,00 zł). Zatem kwotę (-) **865 615,45 zł** pomniejsza się o **300 000,00 zł** i do pokrycia z zysku osiągniętego w 2021 r. pozostaje kwota **565 615,45 zł**.

Wynik finansowy netto w wysokości **1 098 022,03zł**. osiągnięty w związku z prowadzeniem przez Spółdzielnię innych czynności niż bezpośrednio związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych, a dotyczący pożytków i innych przychodów uzyskanych na mieniu Spółdzielni i z pozostałej (gospodarczej) działalności operacyjnej, wyniku z kosztów i przychodów operacyjnych, kosztów i przychodów finansowych, podlega zatwierdzeniu i podziałowi w drodze uchwały przez Walne Zgromadzenie.

Wynik ten jest wyższy o **186,3 tys zł**. od ubiegłorocznego. W szczególności Spółdzielnia uzyskała większe wpływy z tytułu sprzedaży środków trwałych: wieczyste użytkowanie gruntów (Nowcy 12) – **90 tys zł**, uzyskania wyższej kwoty odszkodowań z Gminy Miasta W-ek z tyt. niedostarczenia lokali socjalnych oraz uzyskania większej kwoty z dzierżawy terenów.

Proponowany podział zysku netto

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota zł
	Zysk netto	1 098 022,03
1.	pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi z tytułu ujemnego wyniku na utrzymaniu i eksploatacji części wspólnych nieruchomości za 2021 rok	565 615,45
2.	▪ pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych (GZM) w roku 2022.	166 700,78
3.	▪ zasilenie funduszu zasobowego	350 000,00
4.	▪ zasilenie funduszy remontowych nieruchomości (pożytki ze sprzedaży złomu) w tym nieruchomości:	15 705,80
	- Broniewskiego 34	4 316,20
	- Broniewskiego 26	90,00
	-Wyspiańskiego 4	657,00
	- Gajowa 22	1 773,00
	- Skarżyńskiego 1	1 361,25
	- Skarżyńskiego 2	504,00
	- Skarżyńskiego 3	1 361,25
	- Kolska 3	800,00
	- Kaliska 83 A	1 088,00
	- Dziewińska 4/14	610,00
	- Dziewińska 16/24	611,00
	-Noakowskiego 55	2 534,10

7. Dane o stanie rezerw wg celu ich tworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystywaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym.

Na 31.12.2021 r. rezerwy nie wystąpiły, nie została również utworzona rezerwa na przyszłe świadczenia emerytalne, świadczenia rentowe, nagrody jubileuszowe i z tyt. zaległych urlopów. Ze względu na bezwynikowe rozliczenie GZM nie zachodzi naszym zdaniem taka konieczność w spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto koszty te są nieznaczne w stosunku do kosztów ogółem i okresowo występują co roku w podobnych wielkościach. Odpowiednie zapisy w powyższych kwestiach zostały poczynione w Polityce Rachunkowości.

8. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności przedstawia poniższa tabela (konto „290”).

L.P.	GRUPA NALEŻNOŚCI	STAN NA 01.01.2021	ZWIĘKSZENIA	WYKORZYSTANIE ODPIŚÓW	UZNANIE ODPIŚÓW ZA ZBĘDNE	STAN NA 31.12.2021
1.	Opłaty za lokale:	313 950,21	38 217,96	-	66 459,72	285 708,45
	• opłaty za lok. mieszk.	241 365,02	28 326,04	-	66 459,72	203 231,34
	• najem lokali użytkowych	72 585,19	9 891,92	-	-	82 477,11
2.	Dzierżawy	38 077,62	7 625,22	-	-	45 702,84
3.	Pozostałe dostawy i usługi	-	-	-	-	-
4.	Podatki	-	-	-	-	-
5.	Dochodzone na drodze sądowej	-	-	-	-	-
X	RAZEM	352 027,83	45 843,18	0,00	66 459,72	331 411,29

W bilansie saldo konta koryguje należności, których odpis aktualizujący dotyczy.

- należności z tytułu spłaty kred. i ods. mieszk. — 10 260,69zł
- należności z tytułu czynszów mieszk. i lokali użytk. — 321 150,60zł oraz dzierżaw

9. Zobowiązania długoterminowe wg pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umową okresie spłaty przedstawiają się następująco:

L.P.	TREŚĆ	OKRES WYMAGALNOŚCI						RAZEM	
		DO 1 ROKU		OD 1 ROKU DO 5 LAT		POWYŻEJ 5 LAT		BO	BZ
		BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ		
1.	Długoterminowe kredyty	-	-	921 868,98	233 946,37	1 987 964,80	2 386 029,78	2 909 833,78	2 619 976,15
2.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-	6 085,18	5 887,78	6 085,18	5 887,78
x	RAZEM zobowiązania długoterminowe	-	-	921 868,98	233 946,37	1 994 049,98	2 391 917,56	2 915 918,96	2 625 863,93

Na 31.12.2021 kredyty bankowe w BGK 1 620 405,86 zł
kredyty bankowe w BOŚ 999 570,29 zł
pożyczki na mieszkania 5 887,78 zł
- zakład pracy

Razem 2 625 863,93 zł

Z tego:

- zobowiązania krótkoterminowe których przewidywana spłata następuje w 2022 r.

- BGK 288 000,00 zł
- BOŚ 463 820,15 zł
- Pożyczka mieszkaniowa 197,40 zł

Razem 752 017,55 zł

uwidocznione w Pasywach bilansu poz. B III 3a.

- zobowiązania długoterminowe których przewidywana spłata następuje od 01.01.2023r.

- BGK 1 332 404,86 zł
- BOŚ 535 751,14 zł
- Pożyczka mieszkaniowa 5 690,38 zł

Razem 1 873 846,38 zł

uwidocznione w Pasywach bilansu poz. B II 3a

Ogółem 2 625 863,93 zł

1. Przewidywany umową okres spłaty kredytów w BGK wynosił ~ 24 lata, jednakże z uwagi na zmienne oprocentowanie kredytu uzależnione od stopy redyskonta weksli w NBP pozostały okres do spłaty uległ wydłużeniu. Całkowita spłata może nastąpić w latach 2029 – 2030. Ponadto biorąc pod uwagę uchylenia art. 12¹ ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zakazującego przenoszenia przez spółdzielnie na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, w Spółdzielni następują wyodrębnienia lokali w budynkach Kolska 6 i 6A. Warunkiem jest spłata jednorazowa przez członka do BGK całości pozostającego do spłaty na lokal kredytu oraz umorzenia w nominale. W IV kw. 2018r. , 2019r. i 2020 r. i 2021r. Spółdzielnia występowała do BGK z wnioskami w sprawie ustalenia wysokości kwoty zadłużenia z tytułu udzielonego przez BGK kredytu ze środków byłego KFM oraz wysokości kwoty dokonanego umorzenia części kredytu przypadających na wyodrębniany na własność lokal mieszkalny. W wyniku powyższego na 31 mieszkaniach został spłacony całkowicie kredyt i 31 lokali zostało notarialnie wyodrębnionych łącznie do dnia 31.12.2021r.
2. Przewidywany umowami okres spłaty kredytów w BOŚ SA dla kredytów zaciągniętych w latach 2016-2017 wynosi 5 lat (ostatnie raty spłaty wystąpią w 2022 roku) i 8 lat kredytu na budynek Matejki 7 zaciągniętego w 2021r.

10. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń okresowych.

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA 31.12.2020	STAN NA 31.12.2021
1.	Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (poz. B.IV. aktywów bilansu)	6 847 888,56	6 604 692,37
	w tym:		
	• opłacone z góry prenumeraty czasopism i innych publikacji	7 157,74	4 432,11
	• opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe	83 962,00	91 022,50
	• strata na GZM	92 223,73	565 615,45
	• fundusz remontowy (ujemny)	6 664 545,09	5 941 748,34
	• roboty w toku	0,00	0,00
• inne (niezapadłe odsetki)	0,00	1 873,97	
2.	Ogółem bierne rozliczenia międzyokresowe (poz. B.IV. pasywów)	1 879,20	1 879,20
	w tym:		
	• otrzym.zalicz.na poczet sprzedaży działek gruntu	1 879,20	1 879,20
	• nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	-	-

11. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółdzielni.

Zobowiązania Spółdzielni zabezpieczone hipoteką na aktywach trwałych.

L.P.	ZABEZPIECZENIE HIPOTECZNE	STAN NA 01.01.2021		STAN NA 31.12.2021	
		Kwota kredytu pozost.do spłaty	Kwota zabezpiecz.	Kwota kredytu pozost.do spłaty	Kwota zabezpiecz.
1.	Kredyty zaciągnięte w BGK z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (hipoteka)	1 987 964,80	9 895 000,00	1 620 404,86	9 895 000,00

Bank Gospodarstwa Krajowego nie wyraża zgody na stopniowe zmniejszanie zabezpieczeń hipotecznych wraz ze zmniejszaniem kwot kredytów do spłaty. Hipoteki zostaną zdjęte po spłacie całości zobowiązań.

12. Zobowiązania Spółdzielni zabezpieczone środkami finansowymi Spółdzielni.

L.P.	RODZAJ ZABEZPIECZENIA	STAN NA 01.01.2021		STAN NA 31.12.2021	
		Kwota kredytu	Kwota zabezpiecz.	Kwota kredytu	Kwota zabezpiecz.
1.	Kredyty na docieplenia zaciągnięte w BOŚ SA – kaucje	920 247,44	1 685 901,00	997 164,58	947 779,00

Aktualnie spłacane kredyty są zabezpieczone kaucjami w wysokości 40% i 30% Matejki 7. kredytu. Na kaucjach na dzień 31.12.2021 roku figuruje kwota **947 779,00 zł.** i odnosi się do zabezpieczenia kredytów zaciągniętych w latach 2016 - 2017 r. oraz 2021r. Jako drugie zabezpieczenia powyższych kredytów stanowią weksle własne in blanco, oraz oświadczenia w postaci aktów notarialnych o poddaniu się egzekucji w przypadku braku spłat kredytów.

13. Zobowiązania Spółdzielni zabezpieczone kaucjami w postaci środków finansowych.

ZOBOWIĄZANIA	STAN NA 01.01.2021	STAN NA 31.12.2021	WIERZYCIEL
Ogółem	679 867,25	702 186,33	—
w tym:			
• Zabezpieczenie na należyte wykonanie umów	616 274,41	638 593,49	33 kontrahentów
• Kaucje na mieszkania w najmie	63 592,84	63 592,84	16 lokali

W/w zobowiązania w bilansie ujawniono w poz. B.III.3i.

14. Zobowiązania warunkowe Spółdzielni.

Nie występują.

Ustęp 2 – wyjaśnienia do rachunku zysków i strat.

2.1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży.

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRZEDAŻ OGÓŁEM	
		2020r.	2021r.
1.	Przychód z eksploatacji zasobów mieszkaniowych	35 186 949,73	35 716 305,58
2.	Przychód z eksploatacji lokali użytkowych+garaże	1 104 916,07	1 051 709,20
3.	Przychód z CO i CW	13 150 134,57	15 455 684,90
4.	Przychód z działalności handlowej – materiały	12 119,07	39 175,09
5.	Przychód z działalności usługowej	74 536,05	80 202,31
6.	Inne przychody (na potrzeby własne)	665 818,03	393 041,62
7.	RAZEM	50 194 473,52	52 736 118,70

2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W roku 2021 r. nie dokonano odpisów aktualizujących środki trwałe.

2.3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów:

W roku 2021 nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

2.4. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym.

W roku 2021 nie zaniechano żadnej działalności i nie ograniczono świadczenia usług na rzecz członków. Nie przewiduje się też tego w następnym roku obrotowym.

2.5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto.

L.P.	TYTUŁ	2021 rok (kwota w zł)
1.	Przychody ogółem wg ksiąg rachunkowych	53 398 499,31
2.	Przychody wyłączone z opodatkowania	1 873,97
3.	Przychody włączone do opodatkowania	-
4.	Przychody podatkowe (poz. 1- 2+3)	53 396 625,34
5.	Koszty i straty nadzwyczajne ogółem wg ksiąg rachunkowych	52 923 577,73
6.	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu, w tym:	
	- wydatki reprezentacyjne	115 800,55
	- PFRON	3 110,55
	- wydatki na rzecz osób nie będących pracownikami	96 586,00
	- darowizny	15 600,00
	- odsetki budżetowe	-
	- odpisy aktualizujące należności	-
	- inne	-
		504,00
6A	Koszty wyłączone z opodatkowania	-
6B	Koszty włączone do opodatkowania	-
7.	Koszty uzyskania przychodu (poz.5 – 6+6A-6B)	52 807 777,18
8.	Dochód podatkowy (poz. 4 – 7)	588 848,16
9.	Dochody (przychody) wolne lub zwolnione od podatku	- 687 549,03
10.	Dochód do opodatkowania razem (poz. 8+ 9)	1 276 397,19
11.	Podstawa opodatkowania	1 276 397,00
12.	Podatek dochodowy wg stawki 19%	242 515,00
13.	Zysk brutto	1 340 537,03
14.	Zysk netto	1 098 022,03
15.	Zapłacone zaliczki na podatek dochodowy dot. roku bieżącego	246 063,00
16.	Podatek dochodowy do rozliczenia: (nadpłata)	3 548,00

W poz. 9 dochody (przychody) wolne lub zwolnione od podatku wykazano kwoty wolne z gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z przepisami art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, na które składają się:

- niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (nadwyżka kosztów nad przychodami) (-) 865 615,45 zł
- dochód z pozostałej działalności operacyjnej dot. gzm (+) 44 033,16 zł
- dochód z działalności finansowej dot. gzm (+) 134 033,26 zł

2.6. Dane o kosztach wynikają z rachunku zysków i strat wg wariantu porównawczego.

2.7. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie i środków na własne potrzeby w roku 2021 nie wystąpiły.

2.8. Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe:

L.P.	NAKLADY NA	Poniesione w 2021r.	Planowane na rok 2022r.
1.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
2.	Środki trwałe w tym: dotyczące ochrony środowiska	384 484,63 0,00	96 000,00 00,00
3.	Środki trwałe w budowie w tym: dotyczące ochrony środowiska	2 246,10 0,00	5 000,00 0,00
4.	Inwestycje w nieruchomości i prawa	0,00	0,00

2.9. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT o którym mowa w:

- a) art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz.U. z 2018 r. poz. 2187, 2243 i 2354)
 - b) art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009 r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo – kredytowych (Dz.U. z 2018r. poz. 2386 i 2243)
- na 31.12.2021 wynoszą 582,84 zł

Ustęp 3 – wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych.

1.5. Objaśnienia struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych.

L.P.	TYTUŁ	ROK 2021 (zł)	ROK 2020 (zł)
1.	Działalność operacyjna	5 065 914,72	5 037 433,45
2.	Działalność inwestycyjna	- 289 042,24	-228 026,24
3.	Działalność finansowa	- 63 502,15	-1 380 434,96
X	Zmiana stanu środków pieniężnych	4 713 370,33	3 428 972,25

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej obejmują przepływy pieniężne dotyczące działalności podstawowej Spółdzielni tj. eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych. W tej pozycji wykazuje się różnice między wynikiem finansowym netto jednostki a sumą korekt jak:

- amortyzacja (składnik niepieniężny),
- zysk (strata) z działalności inwestycyjnej tj. różnica pomiędzy przychodami ze sprzedaży środków trwałych i w budowie a kosztami ich poniesienia,
- zmiana stanu zapasów,
- zmiana stanu należności,
- zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych,

- zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych,
- inne korekty.

Kwota przepływów w działalności eksploatacyjnej odzwierciedla zdolność jednostki do wypracowania nadwyżki (lub niedoboru) środków pieniężnych w obrębie tej działalności.

W 2021 roku Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy ogółem (zysk netto z działalności gospodarczej i nadwyżka kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi) w wysokości **232 406,58 zł**.

Przepływy pieniężne powstałe w ramach działalności operacyjnej świadczą, że działalność ta w 2021 r. dostarczała środków pieniężnych na bieżące potrzeby. Mimo iż nadal pewna ilość gotówki jest zablokowana w postaci kaucji na zabezpieczenia kredytów na docieplenia budynków, Spółdzielnia terminowo wywiązywała się ze wszystkich zobowiązań i lokowała środki pieniężne na lokatach terminowych osiągając dodatkowe (niewielkie) wpływy z odsetek bankowych. Należy wskazać, że w analizowanym okresie wydatkowano więcej środków finansowych szczególnie na remonty nieruchomości o ok 785 tys zł.

Stan gotówki ogółem w Spółdzielni uległ zwiększeniu o 4 713 tys zł.

W działalności inwestycyjnej wystąpiły zdarzenia mające wpływ na zmniejszenie stanu środków finansowych o 289 tys zł. – dokonano sprzedaży dokumentacji i gruntu za ok 90 tys zł a wydatkowano środki finansowe na zakupy i działania inwestycyjne na 379,5 tys zł. Działalność finansowa w Spółdzielni polega głównie na obsłudze funduszy własnych jak i obcych w postaci kredytów długoterminowych na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz na docieplenia. Na przepływ środków pieniężnych w tej działalności miały wpływ:

- spłata kredytów na docieplenia 723 082,86 zł
- spłata kredytów mieszkaniowych 373 638,12 zł

Trzeba tu wyjaśnić, że spłaty kredytów na docieplenia budynków sukcesywnie maleją, gdyż pozostaje coraz mniej umów do spłaty, a w 2022 roku wszystkie te kredyty zaciągnięte na 5 lat już będą spłacone. Zaś kredyty mieszkaniowe dotyczą spłat 2-ch budynków Kolska 6 i 6A gdzie tak jak w roku ubiegłym były spłaty całkowite kredytu przez osoby, które chciały przenieść mieszkania we własność odrębną.

Ustęp 4 – objaśnienia niektórych zagadnień osobowych

- 4.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nie uwzględnionych w bilansie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki.**

Spółdzielnia nie zawierała takich umów.

Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

W Spółdzielni nie wystąpiły takie transakcje.

Informacje o przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu z podziałem na grupy zawodowe.

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ROK 2020	ROK 2021
1.	Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	49,05	47,08
2.	Gospodarze domów	30,00	30,55
3.	Konserwatorzy	43,66	42,08
4.	Kierowcy	1,00	0,16
5.	Pozostali	3,96	4,26
6.	RAZEM	127,67	124,13

4.2. Informacje o wynagrodzeniach wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych

W okresie od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku wypłacono:

1. wynagrodzenia brutto członków Zarządu Spółdzielni łącznie — 382 577,00.zł,
2. Wynagrodzenia brutto Członków Rady Nadzorczej — 118 908,00 zł.

4.3. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych – zjawisko nie występuje.

4.4. Wynagrodzenie biegłego rewidenta należne za rok obrotowy za obowiązkowe badania rocznego sprawozdania finansowego wynosi 7 400,00zł netto + podatek VAT 23% (brutto 9 102,00 zł).

Ustęp 5 – objaśnienia niektórych szczególnych zdarzeń.

5.1. Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia, które miałyby wpływ na sprawozdanie finansowe za rok 2021. Sprawozdanie finansowe za 2019 i 2020r. zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w 2021r.

5.2. Po dniu bilansowym do dnia sporządzenia niniejszej informacji nie wystąpiły znaczące zdarzenia, które nie zostały uwzględnione w bilansie, jak również zdarzenia, które byłyby istotne dla oceny sytuacji finansowej Spółdzielni.

Na pogorszenie się sytuacji finansowej w 2022 r. może wpłynąć sytuacja związana z wojną na Ukrainie i w związku z tym znaczne wzrosty cen towarów i usług oraz energii. Jednakże taka sytuacja zostanie złagodzona poprzez przejściowo wolne środki

pieniężne jakie Spółdzielnia posiada na rachunkach bankowych i lokatach co pozwoli na dokonywanie terminowych płatności zobowiązań.

- 5.3. Przyjęte przez Spółdzielnię zasady rachunkowości stosowane były w sposób ciągły. Spółdzielnia dokonywała jednakowego grupowania operacji zgodnie z przyjętymi zasadami polityki rachunkowości .
- 5.4 W 2021 roku w Spółdzielni nie wystąpiły zmiany zasad klasyfikacji zdarzeń, wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku w stosunku do roku ubiegłego.

Ustęp 6 – objaśnienia dotyczące grup kapitałowych – nie dotyczy Spółdzielni.

Ustęp 7 – informacja o połączeniu spółek – nie dotyczy Spółdzielni.

Ustęp 8 i 9 – wyjaśnienia poważnych zagrożeń do kontynuowania działalności

Sytuacja majątkowa i finansowa jest stabilna, co pozwoli na kontynuację działalności przez Spółdzielnię w 2022 r. w co najmniej niezmiennym zakresie. Spółdzielnia nie posiada informacji innych niż wymienione powyżej, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej oraz wynik finansowy.

Ilość załączników 1.

Załącznik : Wynik na eksploatacji nieruchomości Spółdzielni.

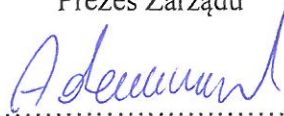
Członek Zarządu

Zofia Wawrzyniak

Z-ca Prezesa Zarządu

Krystyna Wachowska

Prezes Zarządu



Konrad Adamczewski

Włocławek, dnia, 30.03.2022 r.

przychody (Suma)	koszty (Suma)	Wynik (Suma)	
JK 1: Budynek			
Razem			
przychody (Suma)	koszty (Suma)	Wynik (Suma)	
1001 - BRONIEWSKIEGO 24	281 885,99	310 134,21	-28 248,22
1002 - BRONIEWSKIEGO 26	596 555,68	633 147,96	-36 592,28
1003 - BRONIEWSKIEGO 26A	221 971,70	222 329,05	-357,35
1004 - BRONIEWSKIEGO 28	117 981,51	125 974,21	-7 992,70
1005 - BRONIEWSKIEGO 30	125 832,98	132 471,95	-6 638,97
1006 - BRONIEWSKIEGO 32	497 650,35	510 321,35	-12 671,00
1007 - BRONIEWSKIEGO 34	507 168,74	521 591,56	-14 422,82
1008 - KALISKA 81	244 824,11	249 247,04	-4 422,93
1009 - KALISKA 83	362 756,40	372 176,14	-9 419,74
1010 - KALISKA 87	235 604,83	245 041,01	-9 436,18
1011 - KALISKA 90	501 480,69	512 771,67	-11 290,98
1012 - KALISKA 91	238 826,52	247 969,57	-9 143,05
1013 - KALISKA 93	361 869,85	370 145,60	-8 275,75
1014 - KALISKA 102	492 250,37	499 613,90	-7 363,53
1015 - KALISKA 104	482 105,36	483 339,33	-1 233,97
1016 - KALISKA 106	451 980,09	451 075,12	904,97
1017 - FREDRY 2	219 955,55	229 841,29	-9 885,74
1018 - FREDRY 4	406 162,16	419 057,74	-12 895,58
1019 - FREDRY 6	612 366,94	616 386,13	-4 019,19
1020 - FREDRY 8	247 229,34	252 508,44	-5 279,10
1021 - FREDRY 10	256 784,10	260 387,15	-3 603,05
1022 - FREDRY 12	208 712,72	207 668,65	1 044,07
1023 - FREDRY 14	411 005,34	410 863,55	141,79
1024 - FREDRY 16	588 382,69	589 058,25	-675,56
1025 - FREDRY 18	288 231,93	288 636,92	-404,99
1026 - FREDRY 20	290 454,44	292 620,32	-2 165,88
1027 - GAŁCZYŃSKIEGO 13	365 376,16	366 674,24	-1 298,08
1028 - GAŁCZYŃSKIEGO 15	425 055,86	425 675,12	-619,26
1029 - GAŁCZYŃSKIEGO 17	240 890,70	240 742,81	147,89
1030 - ZBIEGNIEWSKIEJ 2	199 019,10	203 648,70	-4 629,60
1031 - ZBIEGNIEWSKIEJ 4	240 079,34	248 667,21	-8 587,87
1032 - ZBIEGNIEWSKIEJ 9	205 631,80	206 053,88	-422,08
1033 - ZBIEGNIEWSKIEJ 10	144 975,65	151 725,89	-6 750,24
1034 - ZBIEGNIEWSKIEJ 11	221 645,05	224 499,03	-2 853,98
1035 - ZBIEGNIEWSKIEJ 13	395 348,41	400 631,41	-5 283,00
1036 - ZBIEGNIEWSKIEJ 15	476 894,13	479 696,34	-2 802,21
1038 - ŁADY 3	185 979,43	192 966,19	-6 986,76
1039 - MATEJKI 5	245 174,54	257 531,41	-12 356,87
1040 - MATEJKI 7	508 291,13	510 280,88	-1 989,75
1041 - MATEJKI 9	346 449,90	351 250,21	-4 800,31
1042 - NOAKOWSKIEGO 55	506 492,02	504 137,62	2 354,40
1043 - NOAKOWSKIEGO 57	413 791,59	418 910,29	-5 118,70
1044 - NOAKOWSKIEGO 59	260 535,44	264 154,78	-3 619,34
1045 - SIENKIEWICZA 12	254 584,01	257 575,98	-2 991,97
1046 - SIENKIEWICZA 14	252 184,70	253 892,79	-1 708,09
1048 - KALISKA 76	502 646,90	527 306,89	-24 659,99
1050 - DZIEWIŃSKA 16/24	421 341,48	414 136,30	7 205,18
1051 - DZIEWIŃSKA 4/14	333 066,07	327 640,85	5 425,22

<Prefiltr jest pusty>

1052 - PLANTY 3/7	412 030,95	410 759,65	1 271,30
1053 - PLANTY 9/13	286 966,23	283 353,40	3 612,83
1054 - SMÓLSKA 4	150 717,89	152 615,78	-1 897,89
1055 - DZIEWIŃSKA 5/7	143 575,14	143 529,17	45,97
1056 - PLANTY 21/25	197 648,28	198 694,45	-1 046,17
1057 - DZIEWIŃSKA 34	287 196,61	289 551,33	-2 354,72
1058 - SMÓLSKA 9	161 232,51	167 377,00	-6 144,49
1059 - SMÓLSKA 6	161 488,43	162 707,56	-1 219,13
1060 - PLANTY 17/19	157 222,91	159 427,79	-2 204,88
1061 - GAŁCZYŃSKIEGO 10(1)	90 281,34	93 472,79	-3 191,45
1062 - GAŁCZYŃSKIEGO 10(2)	149 861,55	147 663,71	2 197,84
1063 - KALISKA 83A	151 660,93	162 262,95	-10 602,02
1064 - DZIEWIŃSKA 26	129 560,32	131 893,71	-2 333,39
1065 - FREDRY 18A	126 475,73	129 719,81	-3 244,08
1066 - FREDRY 16A	171 719,89	172 524,03	-804,14
1067 - FREDRY 12A	126 718,59	129 603,12	-2 884,53
1068 - KALISKA 94	38 829,93	48 244,59	-9 414,66
1069 - GAŁCZYŃSKIEGO 4	166 802,29	171 676,61	-4 874,32
2001 - ARENTOWICZA 1	164 577,99	168 725,43	-4 147,44
2002 - ARENTOWICZA 3	333 120,99	348 994,26	-15 873,27
2003 - ARENTOWICZA 5	238 344,10	256 526,32	-18 182,22
2004 - ARENTOWICZA 6	819 162,63	858 598,33	-39 435,70
2005 - KALISKA 24	186 225,95	192 490,96	-6 265,01
2006 - KALISKA 28	143 317,25	147 566,66	-4 249,41
2007 - WIEJSKA 18	796 486,14	826 802,60	-30 316,46
2008 - WIEJSKA 20	707 475,24	730 421,99	-22 946,75
2009 - KOLSKA 3	376 635,69	393 254,66	-16 618,97
2010 - KOLSKA 5	166 665,56	174 109,86	-7 444,30
2011 - KOLSKA 7	79 547,31	87 377,13	-7 829,82
2012 - KOLSKA 8	183 432,34	186 815,29	-3 382,95
2013 - KOLSKA 14	174 522,27	180 837,16	-6 314,89
2014 - DŁUGA 27	328 160,95	342 351,05	-14 190,10
2015 - DŁUGA 31	228 132,11	232 683,06	-4 550,95
2017 - SKARŻYŃSKIEGO 1	245 045,88	249 119,47	-4 073,59
2018 - SKARŻYŃSKIEGO 2	250 640,45	258 406,36	-7 765,91
2019 - SKARŻYŃSKIEGO 3	245 876,91	247 454,58	-1 577,67
2020 - SKARŻYŃSKIEGO 4	232 732,99	241 899,92	-9 166,93
2022 - KOLSKA 12	150 336,06	155 114,61	-4 778,55
2023 - KASZUBSKA 4	285 674,60	293 816,58	-8 141,98
2024 - PLANTY 10	162 942,89	166 337,79	-3 394,90
2025 - KUJAWSKA 9	135 705,81	140 555,03	-4 849,22
2026 - KASZUBSKA 3	297 136,92	302 734,83	-5 597,91
2027 - KUJAWSKA 5	124 946,42	127 797,32	-2 850,90
2028 - GNIAZDOWSKIEGO 6	180 400,95	183 809,20	-3 408,25
2029 - GNIAZDOWSKIEGO 8	154 740,13	164 512,81	-9 772,68
2030 - GNIAZDOWSKIEGO 4	177 562,34	183 241,12	-5 678,78
2031 - DŁUGA 63	155 411,69	162 286,83	-6 875,14
2032 - KASZUBSKA 5	76 285,52	83 245,03	-6 959,51
2033 - GNIAZDOWSKIEGO 2	203 242,98	213 465,66	-10 222,68
2034 - PLANTY 4/6 (21-65)	122 586,68	122 768,17	-181,49
2035 - PLANTY 4/6 (1-20)	68 692,30	70 247,72	-1 555,42
2036 - PLANTY 2	183 453,99	188 370,27	-4 916,28

<Prefiltr jest pusty>

2037 - KRUSZYŃSKA 22/24	139 288,28	142 841,41	-3 553,13
2038 - DŁUGA 61A	119 542,73	127 339,04	-7 796,31
2039 - DŁUGA 42	150 693,17	163 056,06	-12 362,89
2040 - DŁUGA 38	146 568,90	159 336,07	-12 767,17
2041 - DŁUGA 40	36 654,66	43 603,77	-6 949,11
2042 - MAZOWIECKA 5	123 817,82	133 807,91	-9 990,09
2043 - CHŁODNA 33	78 973,02	87 010,86	-8 037,84
2044 - CHŁODNA 31	90 828,53	98 632,89	-7 804,36
2045 - CHŁODNA 29	114 621,64	125 574,15	-10 952,51
2046 - GNIAZDOWSKIEGO 9	107 217,27	113 436,15	-6 218,88
2047 - KOLSKA 6A SEG. B	114 194,24	121 970,69	-7 776,45
2048 - KOLSKA 6A SEG. A	122 038,69	126 376,96	-4 338,27
2049 - KOLSKA 6A ŁĄCZNIK	47 317,80	51 380,90	-4 063,10
2050 - KOLSKA 6	81 410,97	89 725,83	-8 314,86
3001 - MONIUSZKI 1	497 240,25	502 619,75	-5 379,50
3002 - ROBOTNICZA 1	326 292,05	337 236,98	-10 944,93
3003 - WYSPIAŃSKIEGO 2	273 244,77	280 719,56	-7 474,79
3004 - WYSPIAŃSKIEGO 4	315 597,19	326 494,36	-10 897,17
3005 - KRASIŃSKIEGO 2	271 413,85	277 029,47	-5 615,62
3006 - KRASIŃSKIEGO 3	271 528,17	281 171,60	-9 643,43
3007 - KRASIŃSKIEGO 6	265 519,59	273 005,52	-7 485,93
3008 - KAPITULNA 95	128 182,40	128 845,48	-663,08
3009 - MONIUSZKI 2	468 816,63	477 075,96	-8 259,33
3010 - WIENIAWSKIEGO 1	417 506,56	421 267,37	-3 760,81
3011 - WIENIAWSKIEGO 2	580 545,46	590 012,97	-9 467,51
3012 - SKŁODOWSKIEJ 1	340 152,33	341 410,36	-1 258,03
3013 - SKŁODOWSKIEJ 3	308 873,78	316 464,95	-7 591,17
3014 - SKŁODOWSKIEJ 5	464 677,72	473 708,19	-9 030,47
3015 - GAJOWA 22	327 134,21	334 558,72	-7 424,51
3016 - NORWIDA 1	454 933,99	469 431,09	-14 497,10
Razem	35 069 522,01	35 935 137,46	-865 615,45

<Prefiltr jest pusty>

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Zofia Waurzyniak

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Krzyszyna Wachowska

PREZES ZARZĄDU
Konrad Adameczewski

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE”
w okresie od 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r.**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” ma siedzibę we Włocławku przy ulicy Broniewskiego 7. Spółdzielnia została wpisana do rejestru sądowego w Sądzie Rejonowym w Toruniu pod nr KRS 0000064540.

Podstawowy przedmiot działalności Spółdzielni to obsługa nieruchomości na własny rachunek, co Spółdzielnia realizuje poprzez:

- zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni,
- zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek.

Pełny zakres działalności Spółdzielni określa Statut Spółdzielni uchwalony uchwałą Nr 16/2010 Zebrania Przedstawicieli Członków SM „Południe” w dniu 12 lutego 2010 r. zarejestrowany Postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu w dniu 24.03.2010 r.(ze zm.)

W 2021r. Spółdzielnią kierował Zarząd w składzie:

- w okresie od 01.01.2021r. do 11.03.2021r

Prezes Zarządu	– Zbigniew Lewandowski
Zastępca Prezesa Zarządu	– Krystyna Wachowska
Członek Zarządu	– Zofia Wawrzyniak

- w okresie od 12.03.2021r. do 31.12.2021

Zastępca Prezesa Zarządu	– Krystyna Wachowska
Członek Zarządu	– Zofia Wawrzyniak

Rada Nadzorcza Uchwałą Nr.42/2021 z dnia 24.11.2021r. dokonała wyboru na funkcję Prezesa Zarządu Spółdzielni Pana Konrada Adamczewskiego z dniem 17 stycznia 2022r.

Zadaniem niniejszego sprawozdania jest przedstawienie całokształtu z działalności Spółdzielni, jej sytuacji majątkowej i finansowej.

2.1. Grunty

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ROK 2019 /ha/	ROK 2020 /ha/	ROK 2021 /ha/
	Powierzchnia gruntów do których spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny /w ha z tego:	53,86	53,50	53,10
	- wieczyste użytkowanie	15,34	15,35	15,26
	- grunty własne	38,52	38,15	37,84
	w tym:			
	- zabudowane	50,62	50,26	49,85
	- niezabudowane	3,24	3,24	3,25

2.2. Środki trwałe.

Struktura majątku rzeczowego wg wartości netto:

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA:		
		31.12.2019 r.	31.12.2020r.	31.12.2021r.
1.	Budynki i budowle	75 954 585,25	72 900 368,17	69 975 012,53
2.	Pozostałe środki trwałe (urz. techn. i maszyny, śr. transportu i inne)	126 286,88	282 340,76	428 052,87
3.	Grunty własne	60 404 418,93	59 823 155,60	59 350 765,61
4.	Grunty w wieczystym użytkowaniu	1 185 028,84	1 167 224,91	1 137 761,70
5.	Ogółem	137 670 319,90	134 173 089,44	130 891 592,71

Środki trwałe stanowią 81,98 % aktywów Spółdzielni i dzielą się zależnie od źródeł ich finansowania na:

- zasoby mieszkaniowe, lokale użytkowe i garaże
- środki trwałe pozostałe.

2.3. Nakłady inwestycyjne poniesione w 2021 roku.

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	WARTOŚĆ
	Zadania inwestycyjne ogółem:	379 482,73
	z tego:	
1.	Zadania inwestycyjne własne:	95 586,02
	▪ modernizacja BOK (Biuro Obsługi Klienta) Kolska 10	92 437,92
	▪ koszty dokumentacji technicznej Garaże Długa i Pusta	1 886,10
	▪ koszty dokumentacji technicznej do sprzedaży gruntu Nowcy 12	81,00
	▪ koszty dokumentacji garaż nr. 22 Broniewskiego	1 181,00
2.	Zakupy gotowych dóbr inwestycyjnych ogółem:	276 614,01
	- 13 zestawów komputerowych i 2 laptopy do odczytów wodomierzy	50 226,01
	- kosiarka	58 548,00
	- pług śnieżny	5 700,00
	- ciągnik	162 140,00
3.	Nabycie gruntu na własność i w wieczyste użytkowanie	7 282,70
4.	Ogółem nakłady	379 482,73
	z tego wg. źródeł finansowania:	
	- środki własne Spółdzielni	376 334,63
	- środki pokryte przez użytkowników	3 148,10

2.4. Efekty mieszkaniowe.

W analizowanym okresie Spółdzielnia nie budowała nowych budynków, ani też nie poddawała adaptacji pomieszczeń na lokale mieszkalne i pomieszczenia przynależne.

3. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2019 R	2020 R	2021 R
1.	Liczba członków na 31.12.2020r.	11 587	11 511	11 359
2.	Wykluczenia, wygaśnięcia praw	70	65	53
3.	Ogółem liczba wydanych umów:	13	10	8
	- zawarte umowy najmu na czas nieokreślony	0	0	0
	- umowy o ustanowienie spółdz.lokat.prawa (po spadku,rozwodzie, po wygaśnięciu prawa na rzecz osób bliskich, inne)	13	9	8
	- odzysk mieszkań (po przetargu)	0	1	0
4.	Liczba zrealizowanych eksmisji przez komornika	0	0	0

Liczba członków Spółdzielni jest na zbliżonym poziomie w latach 2019 – 2021. W poprzednich latach (do 2017r.) członków było znacznie mniej. W związku ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017r. osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu z mocy ustawy stały się członkami spółdzielni. Członkami zostali również obowiązkowo małżonkowie właścicieli mieszkań wyodrębnionych będących członkami spółdzielni. Natomiast w 2018r. na podstawie przepisów zmienionej cytowanej ustawy zostali wykreśleni członkowie oczekujący.

4. Gospodarka zasobami Spółdzielni

4.1. Zasoby mieszkaniowe i użytkowe

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2019 R.	2020 R.	2021 R.
1.	Budynki /szt./	150	150	150
	- mieszkalne	128	128	128
	- użytkowe	22	22	22
2.	Powierzchnia w /m ² /	456 466	456 607	456 478
	- lokale mieszkalne	449 452	449 460	449 512
	- lokale użytkowe	7014	7 147	6 966
3.	Mieszkania /szt./	8 533	8 533	8 533
	- mieszkania własnościowe	5 416	5 390	5 368
	-mieszk.własn.z niespł.kredytem	2	2	1
	- mieszkania lokatorskie ze spłaconym kredytem,	320	297	278
	- mieszkania lokatorskie oddane do 1992 r. z niespł. kredytem,	5	4	1
	- mieszk. wyodrębnione,	2 669	2 723	2773
	- mieszkania lokatorskie finansowane z KFM,	93	89	84

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2019 R.	2020 R.	2021 R.
	- mieszkania na umowę, najmu, kaucyjne,	17	17	17
	- mieszk. po lok. użyt.(wyodręb.)	7	7	7
	- mieszk. bez tyt.prawnego,	3	3	3
	- umowa najmu na czas określony	1	1	1

Jak wykazuje się w powyższej tabeli liczba budynków mieszkalnych i użytkowych nie uległa zmianie w stosunku do ubiegłego roku.

Struktura mieszkań na dzień 31.12.2021 r. przedstawia się następująco:

▪ mieszkania własnościowe spłacone	62,91
▪ mieszkania własnościowe z niespł. kred.	0,01
▪ mieszkania lokatorskie ze spłaconym kredytem	3,26
▪ mieszkania lokatorskie niespłacone	0,01
▪ mieszkania wyodrębnione	32,50
▪ mieszkania lokatorskie sfinansowane z KFM	0,98
▪ mieszkania na umowę najmu na czas nieokreślony	0,20
▪ mieszkania na umowę najmu na czas określony (adaptacja mieszkań)	0,01
▪ mieszkania w lokalach użyt.(wyodrębnione)	0,08
▪ mieszkania bez tytułu prawnego	0,04
OGÓLEM	100%

4.2. Przeniesienie praw spółdzielczych na własność odrębną

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ ZAWARTYCH AKTÓW NOTARIALNYCH								RAZEM (narastająco na 31.12.2021r.)
	2007 -> 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Z prawa lokatorskiego	1 174	14	12	13	26	39	28	27	1 333
Z prawa własnościowego	1 252	26	24	16	22	27	26	22	1 415
Z umowy najmu i adaptacji	10	2	-	-	4	-	-	-	16
RAZEM	2 436	42	36	29	52	66	54	49	2 764

Łącznie w okresie od 01.08.2007 r. do 31.12.2021 sporządzono i podpisano 2 748 aktów notarialnych przeniesienia praw spółdzielczych w odrębną własność i 12 aktów notarialnych przenoszących we własność odrębną lokale, które były na umowie najmu w zasobach otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie od zakładów pracy, oraz 4 akty sprzedaży mieszkań z adaptacji. Na podstawie tych aktów zostało wyodrębnionych z majątku Spółdzielni 2 773 lokali mieszkalnych (jednym aktem notarialnym zawartym z Urzędem Miasta Włocławek wyodrębniono 7 lokali przy ulicy Norwida 1), oraz jednym aktem zawartym z członkiem Spółdzielni wyodrębniono 2 lokale przy ul. Kaszubskiej 4. W 2020r. okresie dokonano podziału 2 lokali na 4 mniejsze po przeniesieniu własności.

4. 3. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

L.p.	Wyszczególnienie	2019r.		2020 r.		2021r.		Dynamika % 2021/2020
		kwota	kwota	kwota	% strukt.	kwota	% strukt.	
1.	Koszty osobowe	2 298 155,52	7,25	2 356 677,98	6,73	2 474 785,25	6,89	105,01
2.	Materiały	150 131,26	0,47	181 730,16	0,52	262 815,18	0,73	144,62
3.	Oplaty terenowe	529 726,20	1,67	591 892,73	1,69	577 977,07	1,01	97,65
4.	Energia elektryczna	800 715,92	2,53	783 587,32	2,24	940 077,40	2,62	119,97
5.	Koszty ogólne	3 908 709,01	12,33	4 045 955,87	11,55	3 775 826,93	10,51	93,32
6.	Pozostałe	994 264,81	3,14	1 105 313,70	3,15	1 234 150,40	3,43	111,66
7.	Dźwigi osobowe	364 441,00	1,15	359 049,52	1,02	374 429,51	1,04	104,28
8.	Koszty konserwacji	3 744 816,15	11,82	3 858 114,57	11,01	4 100 411,51	11,41	106,28
9.	Odpisy na remonty	9 078 011,22	28,65	9 667 572,28	27,59	9 749 724,20	27,13	100,85
10.	Usługi komunalne	9 821 313,00	30,99	12 089 355,42	34,50	12 444 940,01	34,63	102,94
	- woda, kanały	5 585 054,23	17,62	5 809 757,96	16,58	5 964 193,19	16,60	102,66
	- odpady komunalne	2 901 216,00	9,15	4 734 551,00	13,51	5 028 200,00	13,99	106,20
	- gaz	1 335 042,77	4,22	1 545 046,46	4,41	1 452 546,82	4,04	94,01
10	Ogółem	31 690 284,09	100,00	35 039 249,55	100,00	35 935 137,46	100%	102,56

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych zwiększyły się w stosunku do roku poprzedniego o 895 887,91 zł tj. o 2,56%.Wzrost notuje się na kosztach osobowych, na materiałach, na energii elektrycznej, odpadach komunalnych i na wodzie, konserwacji dźwigów osobowych, niewielkie na odpisach na remonty. Zmniejszenie kosztów następuje w pozycji opłaty terenowe (podatek od nieruchomości i za wieczyste użytkowanie gruntów) i na zużyciu gazu.

4.4. Opomiarowania lokali mieszkalnych

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2019	2020	2021	DYNAMIKA %
1.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem ciepła	7 440	7 480	7 484	100,05
2.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	8 531	8 531	8 531	100,00
3.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem gazu	944	944	944	100,00

Zakres opomiarowania lokali mieszkalnych dot. zużycia ciepła w 2021 roku uległ zwiększeniu o 4 lokale, a liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody i gazu pozostała bez zmian.

4.5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych i użytkowych Spółdzielni.

4.5.1 Fundusz remontowy nieruchomości – przychody i wydatki z funduszu.

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	KWOTA W ZŁ.
1.	Stan na 01.01.2021r.	1 019 684,67
2.	Odpisy w koszty:	9 877 519,40
	- lokali mieszkalnych	9 749 724,20
	- garaży wbudowanych	0,00
	- lokali użytkowych	127 795,20
3.	Pozostałe wpływy:	52 129,92
	Umowa na zadanie balkonów 2019	23 000,00
	Umowa na zadanie balkonów 2021	25 125,00
	Partycypacja w kosztach budowy pergoli śmietnikowej przy ul. Kujawskiej 9	7 472,18
	Odszkodowanie U/177487/2021 Kap.95 spalony pojemnik na odpady zmieszane	685,00
	Odszkodowanie U/119874/2020.P1.9/13,3/7Dziew.4/14.podpalenie pojemnika w altanie śmietnikowej	3 988,84
	Rozł.fund.rem.i zwrot środków właściciel. lokali użytk. Kaliska 83c(Uch.103/21)	- 25 238,07
	UNIQA odszkodowanie za zalanie – bud. Kaliska 87a	13 022,80
	Przeniesienie nadwyżki bilansowej za rok 2020	4 074,17
	Partycypacja w kosztach budowy pergoli śmietnikowej przy Kujawskiej 9	8 691,69
4.	Razem wpływy /zwiększenia/	9 929 649,32
I.	Fundusz do dyspozycji w 2021 r.	10 949 333,99
5.	Wydatki z funduszu:	6 209 505,67
	- remont klatek schodowych	1 801 140,88

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	KWOTA W ZŁ.
	- remont dachów	40 651,38
	- docieplenia budynków	892 032,48
	- remont elewacji	10 038,19
	- dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej	48 946,05
	- remonty balkonów	857 988,18
	- remonty wiatrołapów	9 406,92
	- remonty zatok i dróg	927 355,25
	- remonty hydroforni	14 793,17
	- przyłącza kanalizacyjne	45 964,95
	- remonty węzłów ciepłych	473 617,57
	- remont dźwigów	156 506,28
	- remont pergoli śmietnikowej	20 544,63
	- zadaszenie balkonów	59 250,00
	- wymiana słupów oświetleniowych	3 904,20
	- wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych i piwnicach	13 907,62
	- przeglądy techniczne budynków	17 987,99
	- uzbrojenie pionów suchych /instalacja p.poż/	228 605,84
	- naliczone odsetki od kredytów na docieplenie - BOŚ	21 093,81
	- wymiana podzielników na radiowe	10 900,68
	- wymiana wodomierzy z.w. i c.w.	340 213,74
	- modernizacja instalacji domofonowej	42 001,48
	- prowizje od kredytów BOŚ/PKO BP SA	20 000,00
	- wymiana instalacji elektrycznej	96,86

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	KWOTA W ZŁ.
	- wymiana rur spustowych	1 323,31
	- docieplenia stropodachów z modernizacją kominów	28 571,45
	- pozostałe/inne remonty w tym remonty lokali użytkowych/	122 662,76
II	Stan funduszu na 31.12.2021r.	4 739 828,32

4.5.2 Fundusz remontowy mienia Spółdzielni /wspólny/ przychody i wydatki

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	KWOTA W ZŁ.
1.	Stan na 01.01.2021 r.	100 441,08
2.	Zwiększenia – tytuły:	305 599,20
	- przeniesienie nadwyżki bilansowej za rok 2020	305 599,20
I.	Fundusz do dyspozycji w 2021 roku	406 040,28
3.	Wydatki z funduszu:	0,00
II	STAN FUNDUSZU NA 31.12.2021 R.	406 040,28

4.5.3 Fundusz remontowy celowy Spółdzielni – przychody i wydatki.

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	KWOTA W ZŁ.
1.	Stan na 01.01.2021r.	642 183,91
2.	Zwiększenia – tytuły:	613 162,59
	przeniesienie nadwyżki bilansowej-modernizacja dźwigów osobowych za 2019	305 379,64
	przeniesienie nadwyżki bilansowej za rok 2019	294 378,83
	przeniesienie nadwyżki bilansowej-modernizacja dźwigów osobowych za 2020	9 784,12
	złom –przychód w wyniku sprzedaży zdemontowanego łącznika Fredry 12-14	3 620,00
I.	Fundusz do dyspozycji w 2021 roku	1 255 346,50
3.	Wydatki z funduszu:	29 011,85
	▪ Wywóz śmieci-obsługa kontenera łącznik Fredry 12-14	2 430,45
	▪ Demontaż zadaszania łącznika Fredry 12-14	4 452,60
	▪ Dofinansowanie do platformy przyschodowej Zbiegniewskiej 13	5 800,00
3.	▪ Dofinansowanie do platformy przyschodowej Broniewskiego 32/106	10 000,00
	▪ Dofinansowanie do platformy przyschodowej dla osoby niepełnosprawnej Broniewskiego 34	6 328,80
II	STAN FUNDUSZU NA 31.12.2021 r	1 226 334,65

4.5.4 Zestawienie stanów przychodów i wydatków funduszu remontowego w 2021 roku

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	KWOTA W ZŁ.
1.	Stan na 01.01.2021r.	1 762 309,66
	Fundusz wg nieruchomości	1 019 684,67
	Fundusz mienia Spółdzielni	100 441,08
	Fundusz celowy	642 183,91
2.	Zwiększenia – wpływy na fundusz	10 848 411,11
	Fundusz wg. Nieruchomości	9 929 649,32
	Fundusz mienia Spółdzielni	305 599,20
	Fundusz celowy	613 162,59
I.	Fundusz do dyspozycji w 2021 r.	12 610 720,77
3.	Zmniejszenia – wydatki funduszu	6 238 517,52
	Fundusz wg. Nieruchomości	6 209 505,67
	Fundusz mienia Spółdzielni	0,00
	Fundusz celowy	29 011,85
II	STAN FUNDUSZU NA 31.12.2021 r	6 372 203,25

Sprawozdanie z wykonania planu robót remontowych w 2021 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” zostanie przyjęte przez Radę Nadzorczą w 2022r. roku. Zawiera szczegółowy opis rzeczowy i finansowy wykonania i stanów funduszy na poszczególnych budynkach oraz wykonanie zadań z funduszy mienia (wspólnego) i celowego.

Stany funduszy remontowych na poszczególnych nieruchomościach zawiera załącznik Nr.1 do niniejszego sprawozdania.

Na podkreślenie zasługuje fakt dodatniego salda przychodów i wydatków funduszu zarówno na nieruchomościach jak i funduszu mienia i celowego.

5. Istotne informacje o sytuacji finansowej.

5.1. Koszty rodzajowe z całokształtu działalności Spółdzielni.

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2019 R.	2020 R.	2021 R.	%
					2021/2020
1.	Amortyzacja	122 075,92	127 128,92	195 929,57	154,12
2.	Zużycie materiałów	1 063 044,12	778 633,43	795 507,42	102,17
3.	Zużycie energii	16 736 363,44	17 458 558,11	19 942 377,19	114,23
4.	Usługi obce	5 373 415,24	5 719 515,02	5 789 035,40	101,22
5.	Podatki i opłaty	4 004 488,54	5 955 723,48	6 207 077,83	104,22
6.	Wynagrodzenia	7 819 675,17	7 697 964,87	7 718 058,36	100,26
7.	Ubezpieczenie społ. i inne świadczenia	1 745 635,49	1 843 126,07	1 786 649,91	96,94
8.	Pozostałe	9 586 789,86	10 225 375,88	10 287 805,99	100,61
9.	OGÓLEM	46 451 487,78	49 806 025,78	52 722 441,67	105,86
0.	Wzrost/ubytek	1 298 699,28	3 354 538,00	2 916 415,89	-

Koszty rodzajowe z całokształtu działalności za 2021 r. wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o 5,86% tj. o kwotę 2 916 415,89 zł. Wzrost kosztów występuje:

- w pozycji amortyzacja o 68,8 tys zł w związku z zakupem ciągnika, kosiarki, pługu śnieżnego w 2021 roku i 15 -tu komputerów.
- usługi obce o 69,5 tys zł, głównie w związku z naprawami i konserwacją dźwigów osobowych
- podatki i opłaty o 251,3 tys zł (w tym odpady komunalne o 293,6 tys zł),
- zużycie energii cieplnej o 2 299 tys zł.

Spadek wykazują koszty ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń dla pracowników o 56,5 tys zł. oraz zużycie gazu o 92 tys zł. Pozostałe koszty są na poziomie roku ubiegłego.

5.2. Koszty wg. poszczególnych działalności

Lp.	Wyszczególnienie	2019 r.		2020 r.		2021 r.		Dynam. %
		kwota	Strukt %	kwota	Strukt %	kwota	Strukt %	
1.	Eksploatacja zasobów w tym:	32 399 153,76	70,00	35 750 313,88	71,67	35 560 707,95	69,06	99,47
	• Odpis na remonty	9 215 949,94	19,92	9 805 864,92	19,66	9 877 519,40	19,18	100,73
	• usługi komunalne	9 821 313,00	21,22	12 089 355,42	24,23	12 444 940,01	24,17	102,94
	• pozostałe	13 361 890,82	28,87	13 855 093,54	27,77	13 238 248,54	25,71	95,55
2.	Koszty energii cieplnej	12 668 615,48	27,37	13 110 431,07	26,28	15 164 972,30	29,45	115,67
3.	Eksploatacja dźwigów	364 441,00	0,78	359 049,52	0,72	374 429,51	0,73	104,28
4.	Wykonawstwo własne	849 079,79	1,84	665 818,03	1,33	393 041,62	0,76	59,03
5.	RAZEM	46 281 290,03	100,00	49 885 612,50	100,00	51 493 151,38	100,00	103,22

5.3. Zatrudnienie, wynagrodzenie i średnia płaca

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie etaty			Wynagrodzenie (w tys. zł)			Średnia płaca (w zł)		
		2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
1	Zarząd i kom.funkcjon.	39,25	35,25	32,56	2 625,1	2 518,9	2 448,6	5 573,49	5 954,79	6 266,89
2	Administracja nr 1	26,00	24,50	24,13	1 216,9	1 192,2	1 240,4	3 900,32	4 054,94	4 283,74
3	Administracja nr 2	16,25	14,25	15,20	695,5	696,3	770,8	3 566,50	4 072,02	4 225,88
4	Administracja nr 3	9,00	8,25	8,68	406,5	430,5	462,2	3763,91	4 348,32	4 437,40
5	Zespół Konserwat. Instalacji	30,25	29,25	27,95	1 850,8	1 847,2	1 781,4	5 098,70	5 262,71	5 311,27
6	Dział Konserw. Zieleni Transportu i Zaopatrzenia i Dział Budowlany	16,50	16,00	15,61	824,3	792,8	841,8	4 163,12	4 129,30	4 493,91
7	OGÓŁEM	137,25	127,50	124,13	7 619,1	7 477,9	7 545,2	4 626,06	4 887,49	5 065,39

W roku 2021 średnie zatrudnienie wynosiło 124,13 etatów tj. mniej o 3,37 etatów niż w 2020r. Średnia płaca brutto ukształtowała się w wysokości 5 065,39 zł i w stosunku do ubiegłego roku wzrosła o 9,50 %. Średnia płaca obejmuje wszystkie składniki zaliczane do wynagrodzeń: tj.: wynagrodzenia zasadnicze, dodatki funkcyjne i premie jak również nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne, jednorazowe wynagrodzenia, dodatki za pracę nocną, nadgodziny, dyżury domowe, dodatki za pracę przy komputerze, dodatki szkodliwe, wynagrodzenia dodatkowe za zastępstwa itp.. Średnia płaca bez odpraw emerytalnych za 2021r. wyniosła 5 034,26zł.

5.4 Fundusze własne.

5.4.1. Struktura funduszy własnych w SM „Południe” przedstawia się następująco:

Lp.	Nazwa funduszu	2019 r.		2020 r.		2021 r.		Zmiana 2021/2020 (kwota w zł)	
		Kwota(w zł)	%	Kwota(w zł)	%	Kwota(w zł)	%		
1.	Fundusz podstawowy	76 448 509,76	54,20	73 555 332,58	53,53	70 754 772,05	52,78		- 2 800 560,53
	▪f. wkładów mieszk.	7 042 928,57	5,00	6 520 606,71	4,75	5 984 264,53	4,46		- 536 342,18
	▪f. wkładów bud.	67 119 289,23	47,59	64 875 767,73	47,21	62 730 977,63	46,80		- 2 144 790,01
	▪f.wkładów lok. użytk.	1 660 678,49	1,18	1 552 009,96	1,13	1 460 526,03	1,09		- 91 483,93
	▪f. udziałowy	625 613,47	0,45	606 948,18	0,44	579 003,86	0,43		- 27 944,32
2.	Fundusz zasobowy	64 603 551,11	45,79	63 841 216,49	46,46	63 296 485, 23	47,21		- 544 731,26
	▪f. zasobowy	4 775 306,53	3,39	4 784 191,89	3,48	5 145 983,00	3,84		+ 361 791,11
	▪f.zas.mieszk.	59 828 244,58	42,42	59 057 024,60	42,98	58 150 502,23	43,37		- 906 522,37
3.	Fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny środków trwałych niemieszk.	10 661,51	0,01	10 661,51	0,01	9 171,67	0,01		- 1 489,84
4.	RAZEM	141 062 722,38	100,00	137 407 210,58	100,00	134 060 428,95	100,00		- 3 346 781,63

Fundusze podstawowe własne stanowią równowartość środków gospodarczych lub pieniężnych wniesionych do Spółdzielni przez członków na wkłady lub udziały. Fundusz zasobowy powstawał z wpłat przez członków wpisowego, z nadwyżki bilansowej przeznaczonej na cele statutowe Spółdzielni, ponadto odzwierciedla wartość gruntów własnych i prawa wieczystego użytkowania gruntu netto oraz otrzymane przez Spółdzielnię środki publiczne lub umorzenia kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, także na częściowe sfinansowanie infrastruktury technicznej.

Od dnia 09.09.2017r. w spółdzielniach mieszkaniowych nie stosuje się przepisów ustawy Prawo spółdzielcze dotyczących udziałów i wpisowego w związku z wejściem w życie zmian do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U z 2017r. poz.1596). Oznacza to, że od nowych członków spółdzielni od w/w daty nie pobiera się wpisowego ani udziałów, w związku z powyższym fundusz zasobowy nie zwiększa się z tytułu wpłat wpisowego, a fundusz udziałowy sukcesywnie się zmniejsza (brak wpłat udziałów a dokonywanie wypłat osobom które przestają być członkami). Wartość ogółem funduszy własnych Spółdzielni w 2021 r. uległa zmniejszeniu w stosunku do 2020 r. o 3 346,8 tys. zł. Kwota ta jest wypadkową zwiększeń i zmniejszeń poszczególnych funduszy.

Na zwiększenie funduszy miały zasadniczy wpływ:

- | | | |
|---|---|---------------|
| ▪ wpływy na wkłady mieszkaniowe i budowlane | — | 677,4 tys. zł |
| ▪ wpływ z podziału zysku za 2019 r i 2020r. | — | 400,0 tys. zł |

Natomiast zmniejszenie tych funduszy spowodowane zostało w szczególności z następujących tytułów:

- | | | |
|---|---|------------------|
| ▪ umorzenie budynków i budowli oraz prawa wieczystego | — | 2 265,6 tys. zł, |
|---|---|------------------|

- użytkowania gruntów,
- wypłaty udziałów — 28,0 tyś.zł,
- zwrot wkładów budowlanych i mieszkaniowych — 854,3 tyś.zł,
- spłata umorzenia bankowego przy przekształceniu praw w odrębną własność — 68,2 tyś.zł,
- zdjęcie z ewidencji wartości funduszy netto (tj. wartość brutto minus dotychczasowe umorzenie) w związku z wyniesieniem lokali mieszkalnych i użytkowych we własność odrębną, — 721,1 tyś.zł,
- zdjęcia z ewidencji wartości gruntów własnych w związku z wyodrębnieniem lokali — 471,7 tyś.zł.

5.4.2. Pokrycie majątku trwałego funduszem własnym

Wyszczególnienie	Sposób ustalenia wskaźnika	2019 r.	2020 r.	2021r.
Fundusze własne	x	141 062 722,38	137 407 210,58	134 060 428,95
- minus należne wpłaty na fundusze	x	2 315 302,73	1 979 552,12	1 596 222,84
Fundusze własne wniesione	x	138 747 419,65	135 427 658,46	132 448 221,60
Majątek trwały	x	142 040 640,86	137 075 090,66	132 856 641,48
x	<u>fundusze własne</u> Środki trwałe	97,69	98,80	99,69

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego funduszem własnym uległ niewielkiemu wzrostowi w stosunku do roku poprzedniego. Majątek Spółdzielni finansowany jest funduszem własnym w ~ 99,69%. Pozostała niewielka część majątku finansowana jest ze źródeł zewnętrznych w szczególności kredytem długoterminowym.

5.5. Długoterminowe kredyty mieszkaniowe i na docieplenia budynków, pożyczki.

5.5.1. Zobowiązania Spółdzielni wobec BGK z tytułu kredytów mieszkaniowych.

L.p.	Wyszczególnienie	na 31.12.2019r.		na 31.12.2020r.		na 31.12.2021r.	
		szt.	kwota	szt.	kwota	szt.	kwota
1.	Ilość mieszkań sfinansowanych z KFM	93	x	89	x	84	x
2.	Kredyt	x	2 326 020,26	x	1 987 964,80	x	1 620 405,86

Zadłużenie Spółdzielni wobec Banku Gospodarstwa Krajowego z tytułu długoterminowych kredytów mieszkaniowych zaciągniętych na sfinansowanie budowy budynków przy ulicy Kolskiej 6 i 6A zmniejszyło się o kwotę 367 558,94 zł. Kredyty te wraz z odsetkami obciążają bezpośrednio członków – użytkowników mieszkań objętych spłatą tego kredytu. Spadek zadłużenia w 2021r. wiąże się z całkowitą spłatą zadłużenia 5 lokali w związku z przeniesieniem w odrębną własność.

5.5.2. Zobowiązanie wobec Zakładów Pracy z tyt. pożyczek długoterminowych mieszkaniowych.

Lp.	Zakład Pracy	na 31.12.2019 r.	na 31.12.2020 r.	na 31.12.2021 r.
1.	Z-dy Farb i Lakierów we Włocławku	6 282,58	6 085,18	5 887,78

Spółdzielnia spłaca ratę roczną w wysokości 197,40 zł zgodnie z umową następcy prawnemu Zakładów Farb i Lakierów – Akzo Nobel Decorative Paints SP. Z O.O. w Warszawie.

5.5.3 Zobowiązania Spółdzielni wobec Banku Ochrony Środowiska S.A. z tytułu kredytów na docieplenia budynków.

L.p.	Wyszczególnienie	na 31.12.2019r.	na 31.12.2020 r.	na 31.12.2021 r.
1.	Kredyty	1 993 667,72	920 247,44	997 164,58
	- odsetki	3 393,45	1 621,54	2 405,71
	RAZEM	1 997 061,17	921 868,98	999 570,29

5.5.4 Należności od członków i najemców

L.p.	Treść	na 31.12.2019r.	na 31.12.2020 r.	na 31.12.2021 r.
1.	Czynsz	2 279 670,73	2 151 428,66	2 229 786,09
2.	Kredyt	114 519,60	77 521,37	36 937,81
3.	Usługi i dzierżawy	48 834,00	58 677,42	58 175,14
4.	Razem	2 443 024,33	2 287 627,45	2 324 899,04

Zadłużenie czynszowe na lokalach mieszkalnych w ostatnich latach kształtuje się następująco:

- rok 2011- 2 852 243,36 zł
- rok 2012 – 2 405 643,99 zł
- rok 2013 – 2 511 892,74 zł
- rok 2014 – 2 463 944,95 zł
- rok 2015 – 2 520 657,99 zł
- rok 2016 - 2 464 303,19 zł
- rok 2017 – 2 372 091,63 zł
- rok 2018 – 2 226 152,12 zł
- rok 2019 – 2 188 787,76 zł
- rok 2020 – 2 049 424,60 zł
- rok 2021 – 2 108 454,05 zł.

Zadłużenie na lokalach użytkowych kształtuje się następująco:

- rok 2011- 77 194,14 zł
- rok 2012- 55 676,42 zł
- rok 2013 – 71 495,93zł
- rok 2014 – 79 925,49 zł
- rok 2015 – 48 460,39 zł
- rok 2016 - 54 644,40 zł

- rok 2017 – 85 974,01 zł
- rok 2018 – 100 286,28 zł
- rok 2019 - 90 882,97 zł
- rok 2020 - 102 004,06 zł
- rok 2021 – 121 332,04 zł.

Wskaźnik zaległości liczony w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych na lokalach mieszkalnych wynosi 4,20% i uległ zmniejszeniu w stosunku do roku ubiegłego o 0,05%).

Na lokalach użytkowych wynosi 7,77%, a w 2020 roku wynosił 6,70%. Na tle innych spółdzielni w kraju wskaźniki te kształtują się korzystnie, na poziomie poniżej średniej krajowej.

Wysokość zadłużenia lokali mieszkalnych w przedziałach miesięcznych w latach 2020 i 2021 przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	31.12.2020 r.		31.12.2021 r.		Dynamika w %		Wzrost (+) Spadek (-) kwoty zadłużenia 2021/2020
	Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwoty zadłużeń	
do 1 – go m-ca	4 336	439 443,58	4 313	460 962,56	99,47	104,90	21 518,98
od 1 do 2 m-cy	508	317 535,38	550	346 846,74	108,27	109,23	29 311 36
od 2 do 3 m-cy	121	132 788,63	148	158 964,96	122,31	119,71	26 176,33
od 3 do 4 m-cy	82	121 537,51	57	83 795,90	69,51	68,95	- 37 741,61
od 4 do 5 m-cy	35	68 117,49	28	57 183,93	80,00	83,95	- 10 933,56
od 5 do 6 m-cy	17	37 052,56	24	58 132,44	141,18	156,89	21 079,88
od 6 do 12 m-cy	41	153 480,70	35	117 214,46	85,37	76,37	- 36 266,24
powyżej 12 m-cy	47	554 147,94	48	606 148,09	102,13	109,38	52 000,15
Pozostałe(blok rozliczeniowy)	23	225 320,81	31	219 204,97	134,78	97,29	-6 115,84
RAZEM	5210	2 049 424,60	5 234	2 108 454,05	100,46	102,88	59 029,45

Przedstawione w powyższej tabeli dane dotyczące liczby lokali zadłużonych i kwot zadłużenia wynikają z ewidencji księgowo – bilansowej i obejmują wszystkie należności Spółdzielni chociażby termin ich płatności jeszcze nie upłynął. Dotyczy to w szczególności rachunków z odczytów liczników wody z danego miesiąca, których termin płatności upływa dopiero w miesiącu przyszłym. Rzutuje to na liczbę lokali i poziom zadłużenia w 1 – szym i 2 - gim przedziale czasowym tj. do 2 – ch miesięcy.

Natomiast poniższa tabela przedstawia wysokości zadłużenia i liczbę lokali zadłużonych wg terminu zaległości - bez naliczeń wody z bieżącego miesiąca tj. z grudnia 2021 r.

Należy zauważyć w tej wersji liczbę dłużników ogółem – 1 790 mieszkań tj. mniej o 3 444 mieszkania oraz kwotę zadłużenia niższą o 510 132,85 zł. Wartość ta przedstawia w przybliżeniu miesięczną kwotę rachunków za wodę.

Wyszczególnienie	31.12.2020 r.		31.12.2021 r.		wzrost (+) spadek (-) kwoty zadłużenia 2021/2020
	Ilość lokali	Kwota Zadłużenia /zł/	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	
do 1 – go m-ca	968	118 878,07	1 045	134 252,41	15 374,34
od 1 do 2 m-cy	415	240 719,49	439	259 551,10	18 831,61
od 2 do 3 m-cy	106	118 317,14	103	109 145,05	-9 172,09
od 3 do 4 m-cy	69	101 975,52	47	71 506,37	- 30 469,15
od 4 do 5 m-cy	28	53 517,55	30	63 040,17	9 522,62
od 5 do 6 m-cy	15	35 298,07	19	46 723,54	11 425,47
od 6 do 12 m-cy	35	132 099,44	28	94 492,47	- 37 606,97
powyżej 12 m-cy	47	549 432,66	48	600 405,12	50 972,46
Pozostałe (blok rozliczeniowy)	23	225 320,81	31	219 204,97	- 6 115,84
Razem	1706	1 575 558,75	1 790	1 598 321,20	22 762,45

W stosunku do ogółu mieszkań w eksploatacji (8 533 lokale) zadłużonych jest 21,0%. Najwięcej zadłużonych lokali klasyfikuje się w przedziale do jednego miesiąca – 1045 lokali co stanowi 58,4% wszystkich mieszkań faktycznie zadłużonych. Lokale te zadłużone są na kwotę 134 252,41 zł. Natomiast jeśli chodzi o kwotę zadłużenia to zdecydowanie największą pozycję stanowią wierzytelności w przedziale powyżej 12 miesięcy na wartość 600 405,12 zł i dotyczy 48 dłużników. Wzrost w porównaniu z rokiem ubiegłym o 50 972,46 zł a liczba dłużników zwiększyła się o 1 lokal. Kwota zadłużenia ogółem wzrosła 1,4 %, ilość lokali zadłużonych zwiększyła się o 84 tj. o 4,9% lokali. Wskaźnik zadłużenia liczony wg terminu zaległości w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych wyniósł 3,19%, zaś w 2020 r. wynosił 3,3% .

Na taki stan rzeczy niebagatelny wpływ miała pandemia koronawirusa i brak możliwości eksmisji zadłużonych z wyrokami eksmisyjnymi, co przyczyniło się do dalszego ich zamieszkiwania i narastania zadłużenia.

W spłatach należności kredytowych występuje spadek w stosunku do roku ubiegłego 40 583,56 zł. tj. o 52,4 %.

Struktura czasowa należności kredytowych w latach 2020 i 2021 przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31.12.2020 r.	Struktura %	31.12.2021 r.	Struktura %	Kwota wzrost (+) spadek (-)
Do 1 miesiąca	1 485,63	1,9	1 984,46	5,37	+ 498,83
Od 1 do 3 miesięcy	2 513,03	3,3	1 563,86	4,23	- 949,17
Od 3 do 6 miesięcy	2 877,06	3,7	2 225,30	6,03	- 651,76
Od 6 do 12 miesięcy	6 753,92	8,7	5 232,93	14,17	- 1 520,99
Ponad 1 rok	63 891,73	82,4	25 931,26	70,20	- 37 960,47
RAZEM	77 521,37	100,00	36 937,81	100,00	- 40 583,56

Jak wynika z powyższego zestawienia na ogólny poziom zadłużenia kredytowego zasadniczy wpływ mają zaległości powyżej 1 roku (stanowią 70,20% należności ogółem). Sytuacja może jeszcze ulec dalszej poprawie w 2022 r. po rozliczeniu mieszkań po eksmisji zadłużonych lub oddaniu lokalu do Spółdzielni.

5.7. Środki pieniężne

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA 31.12.2019r.	STAN NA 31.12.2020r.	STAN NA 31.12.2021r
1.	Środki obrotowe Spółdzielni w tym: • na rachunkach bankowych, • r-ek lokacyjny KORZYŚĆ (PKO BP SA) • lokaty terminowe i nocne	8 511 021,82	11 285 457,46	11 610 882,91
2.	Środki funduszu remontowego: •na rachunkach bankowych	1 061,96 1 061,96	655 598,57 655 598,57	5 043 543,45 5 043 543,45
X	OGÓŁEM (poz. 1 +2) – Bilans Aktywa poz.B III.	8 512 083,78	11 941 056,03	16 654 426,36
3.	Kaucje w BOŚ – zabezpieczenie kredytów na docieplenia budynków w tym: • ze środków obrotowych, • z funduszu remontowego.	2 141 514,00	1 685 901,00	947 779,00
X	OGÓŁEM środki Spółdzielni (poz. 1+2+3) w tym: • środki obrotowe, • środki funduszu remontowego.	10 653 597,78 8 511 021,82 2 142 575,96	13 626 957,03 11 285 457,46 2 341 499,57	17 602 205,36 11 610 882,91 5 991 322,45

W powyższej tabeli środki pieniężne ogółem Spółdzielni w kwocie 17 602 205,36 zł są wykazywane łącznie ze środkami czasowo niedostępnymi do dyspozycji Spółdzielni w postaci kaucji na zabezpieczenie kredytów na docieplenia budynków w kwocie 947 779,00zł.

W bilansie ta kwota jest wykazana w Aktywach trwałych poz. A III w wys. 240 000,00 zł i w aktywach obrotowych 707 779,00 zł, zaś środki pozostałe w kwocie 16 654 426,36 zł stanowią tzw. inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz inne krótkoterminowe aktywa finansowe {B. Aktywa obrotowe poz. III.})

5.8. Wyniki finansowe

L.P.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2020 R.	2021 R.	wzrost (+) spadek (-)
1.	Eksploracja zasobów mieszkaniowych	-482 910,39	- 849 143,84	- 366 233,45
2.	Eksploracja dźwigów	9 784,12	-16 471,61	- 26 255,73
3.	WYNIK NA GZM	-473 126,27	- 865 615,45	- 392 489,18
4.	Działalność gospodarcza			
	- ekspl.lokal. użyt. w najmie	438 376,22	455 809,83	17 433,61
	- ekspl. lokal. użyt. własn.	235,36	-72 712,88	- 72 948,24
	- eksploat. garaży	-17 881,96	4 275,20	22 157,16
	- energia ciepl. lok. użyt.	39 703,50	59 586,23	19 882,73
	- dzierżawa terenów	334 345,43	359 262,36	24 916,93
	- pozostała działalność	35 638,67	39 653,44	4 014,77
	- działalność handlowa	4 192,60	18 617,99	14 425,39
	- wykonane usługi	-6 538,69	- 5 616,22	922,47
5.	Wynik na działalności gospodarczej	828 071,13	858 875,95	30 804,82
6.	Pozostała działalność:			
	- operacyjna	128 017,15	342 411,65	214 394,50
	- finansowa	184 467,94	139 249,43	- 45 218,51
7.	Wynik na pozostałej działalności	312 485,09	481 661,08	169 175,99
8.	WYNIK BRUTTO NA DZIAŁ. GOSP.	1 140 556,22	1 340 537,03	199 980,81
9.	Ogółem wynik finansowy (GZM+dział.gospod.)	667 429,95	474 921,58	- 192 508,37
10.	Podatek dochodowy	228 875,00	242 515,00	13 640,00
11.	Wynik finansowy ogółem (netto)	438 554,95	232 406,58	- 206 148,37

Przedstawiony powyżej wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (Lp.3) stanowi różnicę między przychodami z opłat a kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych. Kosztami tej gospodarki są koszty związane bezpośrednio z eksploatacją budynków mieszkalnych, lokali i innych obiektów tworzących infrastrukturę, dźwigów i innych urządzeń oraz gruntów. Przychodami natomiast są opłaty należne od członków Spółdzielni i innych osób użytkujących lokale mieszkalne. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu części wspólnych nieruchomości ukształtował się w wysokości 865 615,45 zł (ujemny, co oznacza, że koszty są wyższe od przychodów) i jest gorszy niż w roku ubiegłym o 392 489,18 zł. Taki wynik powstał w szczególności w związku z rosnącymi kosztami eksploatacji wobec braku podwyżek stawek czynszowych.

Przedstawiona powyżej kwota wyniku na nieruchomościach mieszkalnych za 2021 rok stanowi rozliczenie międzyokresowe wykazane w rachunku zysków i strat w poz.K. – Nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM.

Drugą część wyniku ustalono z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni (pożytki i inne przychody z nieruchomości, najem lokali użytkowych, dzierżawa terenów, uzyskane prowizje i opłaty, odsetki od lokat i rachunków bankowych oraz od należności w spłacie czynszów i kredytów, odszkodowania z Gminy Miasta Włocławek za niedostarczenie lokali socjalnych, sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntów, przychody i koszty zdarzeń losowych). Obrazuje to poniższa tabela:

LP.	WYSZCZEGÓLNIENIE	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIKI
		2021r.	2021r.	/w zł/ 2021r.
1.	Pozostałe przychody i koszty (działalność gospod.)			
	• dzierżawa terenu	85 102,31	444 364,67	359 262,36
	• prowizje i opłaty	0,00	38 083,93	38 083,93
	• najem lokali użytkowych	271 077,17	726 887,00	455 809,83
	• pozostałe przychody	708 635,27	695 737,11	- 12 898,16
	• działalność handlowa	20 557,10	39 175,09	18 617,99
	RAZEM	1 085 371,85	1 944 247,80	858 875,95
2.	Przychody operacyjne			
	• odzysk. koszty sądowe i komornicze	-	128 319,04	128 319,04
	• pozostałe	-	107 657,22	107 657,22
	• ze sprzedaży ST	-	90 440,50	90 440,50
	• zmniejsz. odp. aktualizującego	-	66 459,72	66 459,72
	• odszkod. z Gminy Miasta za niedost. lokali socjalnych	-	110 233,62	110 233,62
	• przych. ze zdarzeń losowych	-	6 091,81	6 091,81
	RAZEM	-	509 201,91	509 201,91
3.	Koszty operacyjne			
	• koszty sądowe i komornicze	12 735,67	-	-12 735,67
	• spis. należności	0,00	-	0,00
	• inwestycje zaniechane	0,00	-	0,00
	• inne	12 509,07	-	-12 509,07
	• wart .netto sprzed. ST	4 828,00	-	-4 828,00
	• aktualiz. należności	45 843,18	-	-45 843,18
	• wypłacone kosz.zast.proc.	86 618,31	-	-86 618,31
	• koszty związane z usuw. skutków zdarzeń losowych	4 256,03	-	-4 256,03
	RAZEM	166 790,26	-	-166 790,26
4.	Przychody i koszty finansowe			
	• odsetki od czynszu	-	118 914,05	118 914,05
	• ods. od kred. spł. sp-ni	-	24 478,21	24 478,21
	• % lokat	-	4 723,02	4 723,02
	• % rach. bankowych	-	0,00	0,00
	• inne	-	5 063,42	5 063,42
	• odpisy aktualizujące akcje UNIQA	13 912,00	-	-13 912,00
	• odsetki ustawowe za zwłokę	17,27	-	-17,27
	RAZEM	13 929,27	153 178,70	139 249,43
	OGÓŁEM wynik brutto na dział. gospod.	1 266 091,38	2 606 628,41	1 340 537,03

Wynik ogółem brutto na działalności gospodarczej ukształtował się w kwocie 1 340 537,03 zł i po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 242 515,00 zł zysk netto z działalności opodatkowanej wynosi 1 098 022,03 zł. Wynik ten jest wyższy od osiągniętego w roku 2020 o 186 340,81zł.

6. Ocena działalności Spółdzielni w roku sprawozdawczym.

6.1. Ocena wyników finansowych.

Przedstawione powyżej w pkt 5.8 wyniki wskazują, że w analizowanym okresie Spółdzielnia wypracowała dodatni wynik netto na działalności gospodarczej pozwalający w pełni pokryć niedobór (stratę) na GZM za 2021r. oraz przeznaczyć na pokrycie kosztów eksploatacji w 2022r. i zasilić fundusz zasobowy Spółdzielni. Czynniki mające wpływ na wysokości przedstawionych wyników zostały omówione w poprzednich punktach niniejszego sprawozdania.

Biorąc pod uwagę przedstawione powyżej wyniki 2021 roku należy pozytywnie ocenić działalność Spółdzielni.

6.2. Poziom opłat eksploatacyjno-remontowych na lokale mieszkalne przedstawia się następująco:

ROK	OPŁATA ZA 1 M ² POWIERZCHNI (W ZŁ)		UWAGI
	eksploatacyjna	na fundusz remontowy	
2011	1,66-2,06	-	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością Spółdzielni węzły ciepne własnością MPEC bud. dociepl węzły ciepne własnością Spółdz.bud.dociepl.
	1,72-2,11	1,12 1,52-1,72 1,37-1,77	
2012	1,66 - 2,06	-	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością Spółdzielni węzły ciepne własnością MPEC bud. dociepl węzły ciepne własnością Spółdz.bud.dociepl.
	1,72 - 2,11	1,12 1,52 - 1,77 1,37 - 1,97	
2013	1,66 - 2,06	-	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością Spółdzielni węzły ciepne własnością MPEC bud. dociepl węzły ciepne własnością Spółdz.bud.dociepl.
	1,72 - 2,11	1,12 1,52 - 1,77 1,37 - 1,97	
2014	1,66 - 2,06	-	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością Spółdzielni węzły ciepne własnością MPEC bud. dociepl węzły ciepne własnością Spółdz.bud.dociepl.
	1,72 - 2,11	1,12 1,52 - 1,77 1,37 - 1,97	
2015	1,66 - 2,06	-	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością Spółdzielni węzły ciepne własnością MPEC bud. dociepl węzły ciepne własnością Spółdz.bud.dociepl.
	1,72 - 2,11	1,12 1,52 - 1,77 1,37 - 1,97	
2016	1,66 - 2,06	-	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością Spółdzielni węzły ciepne własnością MPEC bud. dociepl węzły ciepne własnością Spółdz.bud.dociepl.
	1,72 - 2,11	1,52 - 1,77 1,37 - 1,90	
2017	1,66 - 2,06	1,52 - 1,77	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością Spółdzielni
	1,72 - 2,11	1,37 - 1,97	
2018	1,66-2,06	1,52-1,77	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością Spółdzielni
	1,72-2,11	1,37-1,97	
2019 Od 01 lutego	1,81-2,36	1,52-1,77	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością Spółdzielni
	1,89-2,42	1,77-2,07	
2020	1,81-2,36	1,52-1,77	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością Spółdzielni
	1,89-2,42	1,77-2,07	
2021	1,81 - 2,36	1,52 - 1,77	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością Spółdzielni
	1,89 - 2,42	1,77 - 2,07	

6.3. Dodatki mieszkaniowe.

W 2021 roku 1,58 % użytkowników mieszkań korzystało z dodatków mieszkaniowych. Z tego tytułu wpłynęło do Spółdzielni 250 012,29 zł tj. o 2 036,31 zł więcej niż w 2020 r. Analizując poszczególne lata, widać tendencję malejącą, co może oznaczać coraz mniejszą ilość osób kwalifikujących się do ubiegania się o ten dodatek.

ROK	KWOTA (W ZŁ)	IŁOŚĆ MIESZKAŃ	ŚREDNI DODATEK MIESIĘCZNY (W ZŁ)
2012	760 804,52	358	~177,0
2013	721 500,86	333	~ 181,0
2014	585 058,47	254	~ 192,0
2015	598 953,88	265	~ 188,0
2016	487 451,99	240	~ 169,0
2017	389 557,76	196	~ 166,0
2018	337 559,88	161	~ 175,0
2019	267 709,33	131	~ 170,0
2020	247 975,98	131	~158,0
2021	250 012,29	135	~154,3

Pracownicy Spółdzielni w sytuacjach możliwych informują mieszkańców będących w trudnej sytuacji o możliwości uzyskania pomocy i pomagają w wypełnianiu wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego.

6.4. Windykacja należności

Lokale mieszkalne

W ramach działań windykacyjnych w roku 2021:

- złożono w sądzie 79 pozwów w celu uzyskania nakazów zapłaty (w roku poprzednim 93),
- uzyskano 40 prawomocnych nakazów zapłaty,
- skierowano do sądu 7 wniosków o uzyskanie kolejnych tytułów wykonawczych,
- złożono w sądzie wnioski o wpisanie na hipotekę 8 nakazów i założenie 2-ch przymusowych ksiąg wieczystych.
- na poczet zaległości czynszowych komornicy przekazali kwotę 203 999,45 (w tym: na należność główną 152 620,12 zł),
- wystąpiono do komornika z wnioskiem o sprzedaż 1 lokalu mieszkalnego w drodze licytacji
- z uwagi na pandemię licytacje w stosunku do 3 mieszkań zostały zawieszona,
- oczekujemy na zakończenie 1 licytacji rozpoczętej w 2018r (liczne skargi i zażalenia dłużnika)
- 173 sprawy zostało całkowicie spłacone i przeniesionych do archiwum,
- do 31.12.2021 r. do Krajowego Rejestru Długów zostało wpisanych 1 197 osób, z czego 1147 osoby usunięto z rejestru (należności zostały uregulowane)

W roku 2021 Spółdzielnia otrzymała od Gminy Miasto Włocławek odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych osobom z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi w wysokości 110 233,62 zł.

Lokale użytkowe

Zadłużenie na lokalach użytkowych na dzień 31.12.2021 r. wynosiło wg terminu zapłaty 101 569,60, (kwota 5 257,30 zł została uregulowana po terminie) i w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego wzrosło o 15 241,90 zł. (17,7 %). Wskaźnik zadłużenia dla tych lokali liczony kwotą zadłużenia wg terminu zapłaty do naliczeń roku wyniósł 6,51 %- przy wskaźniku za rok 2020 w wys. 5,7%. Z ogólnej kwoty zadłużenia – należności w wys. 42 675,35zł dotyczą zadłużenia osób, które nie posiadają już lokali w Spółdzielni (6 dłużników). Sprawy na kwotę 2 481,82 zł w należności głównej (1 dłużnik) komornik umorzył, z uwagi na brak możliwości wyegzekwowania należności i kontaktu z dłużnikiem. W stosunku do 3 dłużników toczy się postępowanie upadłościowe (zadłużenie 39 794,86 zł). Sprawy te są monitorowane i pilnowane, aby nie uległy przedawnieniu. Zadłużenie lokali funkcjonujących powyżej 12 m-cy dotyczy 1 dłużnika, który ogłosił upadłość –wierzytelność została zgłoszona do syndyka.

Wysokość zadłużenia w przedziałach miesięcznych: na 31.12.2020 r. i 31.12.2021 r.

Wyszczególnienie	31.12.2020r.		31.12.2021r.		Dynamika
	Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Kwoty zadłużenia
do 1 – go m – ca	25	3 433,10	15	1 465,11	- 1 967,99
od 1 – 2 m – cy	7	5 123,41	4	2 325,55	- 2 797,86
od 2 – 3 m – cy	4	2 406,19	3	6 038,63	3 632,44
od 3 – 4 m – cy	-	-	1	616,44	616,44
od 4 – 5 m – cy	1	885,95	1	2 896,89	2 010,94
od 5 – 6 m – cy	-	-	-	-	-
od 6 – 12 m – cy	1	1 183,29	-	-	- 1 183,29
powyżej 12 m – cy	1	34 004,27	1	43 996,19	9 991,92
pozostałe	14	39 291,49	16	44 230,79	4 939,30
RAZEM	53	86 327,70	41	101 569,60	- 15 241,90

Dzierżawy terenów, szyldy i reklamy

Na 31.12.2021r. zadłużenie w tej grupie wynosiło 51 905,51 zł i dotyczyło 28 dłużników, z których największe zadłużenie dotyczy 2 osób (kwota 38 077,62zł). Nakazy zapłaty w stosunku do tych dłużników zostały skierowane do egzekucji komorniczej, jednakże komornik umorzył egzekucję, z uwagi na brak możliwości ściągnięcia długów i kontaktu z dłużnikami. Jeden dłużnik przebywa za granicą Polski – jest to dzierżawa terenu, nie prowadzi tu działalności, drugi dłużnik miał dzierżawę pod reklamy.

Garaze

Na dzień 31.12.2021r. zadłużenie wynosiło 592,72 zł i dotyczyło 18 osób. Kwota 258,31zł została uregulowana po terminie (12 dłużników).

Do pozostałych osób zostały wysłane wezwania – czekamy na tzw zwrotki z poczty i w przypadku nieuregulowania należności powyżej 3 m-cy, sprawy zostaną skierowane do sądu.

6.5. Odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat czynszowych i spłaty kredytów.

W 2021 roku Spółdzielnia uzyskała odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat:

- czynszowych w łącznej kwocie **118 914,05 zł**,
- od kredytów spłacanych do Spółdzielni w łącznej kwocie **24 478,21 zł**.

Zgodnie z zasadami zawartymi w Statucie Spółdzielni § 67. ust.8 pkt. 2 i pkt. 3 w szczególnie uzasadnionych sytuacjach dokonano umorzenia naliczonych odsetek użytkownikom lokali, na ich indywidualne podania, którzy znaleźli się w bardzo trudnej sytuacji materialnej, finansowej, zdrowotnej.

W analizowanym okresie:

1. Rada Nadzorcza nie dokonała umorzenia odsetek od nieterminowych opłat czynszowych .
2. Zarząd Spółdzielni dokonał umorzenia odsetek od nieterminowych opłat czynszów dla 4 lokali mieszkalnych, na łączną kwotę **1 194,08 zł** .

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni Zarząd Spółdzielni może dokonać umorzenia naliczonych odsetek do kwoty 5.000,00 zł, a Rada Nadzorcza powyżej 5.000,00 zł.

Zamierzenia na przyszłe lata

Zamierzenia inwestycyjne na bieżący rok determinowane są przez wymogi prawne dotyczące legalizacji urządzeń pomiarowych oraz bezpieczeństwa pożarowego jak również oczekiwania mieszkańców w zakresie remontów nieruchomości i bieżącej sprawności funkcjonowania Spółdzielni. Zgodnie z wymogiem będzie prowadzona wymiana ponad 6700 wodomierzy których okres legalizacji upływa w bieżącym roku a w kilku przypadkach wymiana wodomierzy będzie połączona z wymianą pionów wodnych. Kontynuowane będą również modernizacje instalacji p.poż w budynkach wysokich wg wytycznych z Komendy Straży Pożarnej. Przeprowadzona zostanie termomodernizacja elewacji wejściowej jednego budynku wielorodzinnego oraz remonty klatek schodowych w 4 budynkach niskich. W bieżącym roku zostanie wdrożony projekt remontów balkonów i będzie realizowany w sposób ciągły zależnie od dostępności zasobów kadry pracowniczej. W zakresie bieżących prac konserwacyjnych przewidujemy naprawy pergoli śmietnikowych, płukanie wymienników ciepła, konserwację kominów wentylacyjnych, montaż dodatkowego oświetlenia oraz naprawy podestów i schodów wiatrołapów. W zakresie poprawy sprawności funkcjonowania Spółdzielni wdrażane są projekty optymalizujące działanie punktu dyżurnego z elektronicznym systemem rejestracji zgłoszeń, usprawnienia w zakresie pracy Punktu Obsługi Klienta, oraz przygotowanie rozszerzenia komunikacji internetowej przez serwis www. Również odczyty wodomierzy i podzielników ciepła zostają optymalizowane pod kątem komunikacji GSM i zdalnego odczytu- w bieżącym roku będziemy mieli pierwsze 6 bloków z odczytem całkowicie zdalnym. W zakresie działalności kulturalno-oświatowej przewidujemy integrację środowisk seniorów z wykorzystaniem lokalnej infrastruktury rekreacyjnej oraz organizację zajęć ruchowych pod opieką instruktorów.

Stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2021 r.

Lp	Budynki mieszkalne Adm.1	Stan funduszu remontowego na 31.12.2021 r.		Lp	Budynki mieszkalne Adm.2	Stan funduszu remontowego na 31.12.2021 r.	
		+	-			+	-
x	Adres	+	-	x	Adres	+	-
1	Broniewskiego 24	78 274,11		1	Arentowicza 1	121 852,92	
2	Broniewskiego 26	387 932,36		2	Arentowicza 3		-34 538,80
3	Broniewskiego 26 A	54 159,39		3	Arentowicza 5	166 194,40	
4	Broniewskiego 28	58 922,54		4	Arentowicza 6	242 524,52	
5	Broniewskiego 30		-61 158,54	5	Kaliska 24	46 433,01	
6	Broniewskiego 32	85 382,80		6	Kaliska 28		-28 666,31
7	Broniewskiego 34	75 436,35		7	Wiejska 18	150 946,04	
8	Kaliska 81		-9 551,99	8	Wiejska 20		-249,13
9	Kaliska 83		-393 494,74	9	Kolska 3		-140 243,52
10	Kaliska 87		-293 266,40	10	Kolska 5	117 669,09	
11	Kaliska 90		-56 172,29	11	Kolska 7		-79 704,70
12	Kaliska 91		-266 001,96	12	Kolska 8		-18 755,30
13	Kaliska 93		-175 792,57	13	Kolska 14	81 540,98	
14	Kaliska 102	212 677,75		14	Długa 27	46 295,16	
15	Kaliska 104	122 826,37		15	Długa 31	7 555,39	
16	Kaliska 106		-11 446,27	16	Skarżyńskiego 1	69 680,84	
17	Fredry 2		-82 485,81	17	Skarżyńskiego 2		-64 388,72
18	Fredry 4		-64 864,83	18	Skarżyńskiego 3	73 275,69	
19	Fredry 6		-5 044,31	19	Skarżyńskiego 4	117 537,23	
20	Fredry 8	41 650,60		20	Kolska 12	102 159,08	
21	Fredry 10	109 148,52		21	Kaszubska 4	57 378,02	
22	Fredry 12	225 675,16		22	Planty 10		-5 567,46
23	Fredry 14	132 045,12		23	Kujawska 9	2 115,00	
24	Fredry 16	109 927,02		24	Kaszubska 3	79,67	
25	Fredry 18		-314 154,67	25	Kujawska 5		-7 638,50
26	Fredry 20		-336 902,66	26	Gniazdowskiego 6	51 104,17	
27	Galczyńskiego 13		-14 870,11	27	Gniazdowskiego 8	76 082,90	

Członek Zarządu



Zofia Wawrzyniak

Z-ca Prezesa Zarządu



Krystyna Wachowska

Prezes Zarządu



Konrad Adamczewski

Włocławek, dnia, 30.03.2022r.

28	Gałczyńskiego 15		-491 100,21	28	Gniazdowskiego 4	69 160,93	
29	Gałczyńskiego 17		-135 050,79	29	Długa 63	170 130,63	
30	Zbiegniewskiej 2		-32 325,49	30	Kaszubska 5	159 178,21	
31	Zbiegniewskiej 4		-73 774,40	31	Gniazdowskiego 2	165 661,53	
32	Zbiegniewskiej 9	64 455,98		32	Planty 4/6	179 357,34	
33	Zbiegniewskiej 10	60 154,59		33	Planty 2	146 094,70	
34	Zbiegniewskiej 11		-1 338,89	34	Kruszynska 22\24	208 383,37	
35	Zbiegniewskiej 13		-430 651,22	35	Długa 61A	83 514,08	
36	Zbiegniewskiej 15	83 755,02		36	Długa 42	233 873,66	
37	Łady 3	47 603,12		37	Długa 38	2 033,72	
38	Matejki 5	169 851,28		38	Długa 40	8 945,20	
39	Matejki 7		-917 032,68	39	Mazowiecka 5		-25 746,69
40	Matejki 9		-286 676,64	40	Chłodna 33		-14 164,77
41	Noakowskiego 55	166 959,88		41	Chłodna 31	40 514,16	
42	Noakowskiego 57	68 103,05		42	Chłodna 29	83 861,07	
43	Noakowskiego 59		-91 665,38	43	Gniazdowskiego 9	43 112,04	
44	Sienkiewicza 12		-50 985,85	44	Kolska 6A segm.B	95 412,20	
45	Sienkiewicza 14		-272 725,72	45	Kolska 6A segm.A	85 600,09	
46	Kaliska 76	85 545,81		46	Kolska 6A Łącznik	96 083,64	
47	Dziewińska 16/24	382 666,28		47	Kolska 6 2-klatk.	77 332,81	
48	Dziewińska 4/14	29 865,43				x	x
49	Planty 3/7	155 566,21				x	x
50	Planty 9/13		-1 683,52			x	x
51	Smóleńska 4	174 967,56				x	x
52	Dziewińska 5/7	84 786,36				x	x
53	Planty 21/25	261 800,70				x	x
54	Dziewińska 34	142 409,79				x	x
55	Smóleńska 9	165 728,97				x	x
56	Smóleńska 6	118 744,66				x	x
57	Planty 17/19	215 261,78			x	x	x
58	Gałczyńskiego 10	230 158,14				x	x
59	Kaliska 83 A		-64 251,76			x	x
60	Dziewińska 26	127 897,01				x	x
61	Fredry 18 A	108 226,58				x	x
62	Fredry 16 A	179 402,06				x	x
63	Fredry 12 A		-35 651,95			x	x
64	Kaliska 94	79 395,85				x	x
65	Gałczyńskiego 4	32 258,29				x	x

Razem - Adm.1	4 929 622,49	-4 970 121,65	Razem - Adm.2	3 478 673,49	-419 663,90
	-40 499,16			3 059 009,59	

Stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2021 r.

str.2

Lp	Budynki mieszkalne Adm.3	Stan funduszu remontowego na 31.12.2021 r.		Lp	Lokale użytkowe	Stan funduszu remontowego na 31.12.2021 r.	
		x	Adres			+	-
1	Robotnicza 1	8 947,30		1	Broniewskiego 7	124 576,65	
2	Krasińskiego 2	78 596,86		2	SPS 1300 - Zbiegn.19		-1 321,86
3	Krasińskiego 3	171 091,17		3	Kaliska 87A	48 931,96	
4	Krasińskiego 6		-275 162,36	4	Wiejska 18A	28 761,93	
5	Wypiańskiego 2	90 038,85		5	Kolska 10		-41 137,46
6	Wypiańskiego 4		-186 970,73	6	Krasińskiego 1	15 906,20	
7	Moniuszki 1	154 523,03				x	x
8	Moniuszki 2	198 001,93				x	x
9	Kapitulna 95		-47 370,38			x	x
10	Wieniawskiego 1	236 402,43				x	x
11	Wieniawskiego 2	395 754,25				x	x
12	Skłodowskiej 1	92 750,00				x	x
13	Skłodowskiej 3	218 395,17				x	x
14	Skłodowskiej 5	201 680,49				x	x
15	Gajowa 22	14 662,93				x	x
16	Norwida 1	194 259,53				x	x
Razem - Adm.3		2 055 103,94	-509 503,47	Razem - Lokale użytkowe		218 176,74	-42 459,32
		1 545 600,47				175 717,42	
Ogółem stan funduszu remontowego na nieruchomość na dzień 31.12.2021 r.						10 681 576,66	-5 941 748,34
						4 739 828,32	

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Zofia Wawrzyniak

Z-CIA PRZEWODNICZĄCA ZARZĄDU

Krzyszyna Wachowska

PREZES ZARZĄDU

Konrad Adameczewski