



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

za okres od 01 stycznia 2022 roku do 31 grudnia 2022 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 0000658344

KPW Księgowość Sp z o.o.

prowadzenie ksiąg
rachunkowych,
kadry, płace

NIP 635 160 38 28
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 2022 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 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 2022 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 2023 roku poz. 120) 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 2022 r., poz. 1302 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.

KPW Audytor Sp z o.o.

audyt i badanie
sprawozdań
finansowych

NIP 727 276 70 73
KRS 0000363192

KPW Audyt Sp z o.o.

audyt i badanie
sprawozdań
finansowych jzp

NIP 728 281 30 24
KRS 0000566314

KPW Księgowość Sp z o.o.

prowadzenie ksiąg
rachunkowych,
kadry, płace

NIP 835 160 38 28
KRS 0000415787

KPW Finanse Sp z o.o.

doradztwo biznesowe,
monitoring i windykacja
należności

NIP 725 206 96 90
KRS 0000472397



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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

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

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ



oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wnioski 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 2022 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.

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 0000658344

KPW Księgowość Sp z o.o.

prowadzenie ksiąg
rachunkowych,
kadry, płace

NIP 835 160 38 28
KRS 0000415757

KPW Finanse Sp z o.o.

doradztwo biznesowe,
monitoring i windykacja
należności

NIP 725 206 96 30
KRS 0000472397



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: 2023.03.31 14:51:28 +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 31.03.2023 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 24
KRS 0000688344

KPW Księgowość Sp z o.o.

prowadzenie ksiąg
rachunkowych,
kadry, płace

NIP 835 140 38 26
KRS 0000415757

KPW Finanse Sp z o.o.

doradztwo biznesowe,
monitoring i windykacja
należności

NIP 725 206 96 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 **2022-01-01** do **2022-12-31**

Data sporządzenia: **2023-03-30**

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 2022-01-01	Do dnia 2022-12-31

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
GŁÓWNIK KSIĘGOWY
Edyta Szećka
Edyta Szećka

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Krzyszyna Wachowska
Krzyszyna Wachowska

PREZES ZARZĄDU
Konrad Adamczewski
Konrad Adamczewski

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe" 87-800 Włocławek Broniewskiego 7 Regon: 000863356		Bilans 2022	
Wyszczególnienie	2022-01-01	2022-12-31	
Aktywa	159 662 755,23	165 268 353,63	
A. Aktywa trwałe	132 856 641,48	128 501 637,14	
I. Wartości niematerialne i prawne	92 705,18	48 167,18	
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	
2. Wartość firmy	0,00	0,00	
3. Inne wartości niematerialne i prawne	92 705,18	48 167,18	
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	
II. Rzeczowe aktywa trwałe	130 893 838,81	126 926 015,03	
1. Środki trwałe	130 891 592,71	126 919 832,93	
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	60 488 527,31	59 869 056,91	
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inż. lądowej i wodnej	69 975 012,53	66 698 113,99	
c) urządzenia techniczne i maszyny	248 248,94	194 759,53	
d) środki transportu	179 803,93	157 902,50	
e) inne środki trwałe	0,00	0,00	
2. Środki trwałe w budowie	2 246,10	6 182,10	
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	
III. Należności długoterminowe	1 548 222,84	1 221 902,32	
1. Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	
2. Od poz. jedn., w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	
3. Od pozostałych jednostek	1 548 222,84	1 221 902,32	
IV. Inwestycje długoterminowe	321 874,65	305 552,61	
1. Nieruchomości	319 302,65	302 980,61	
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	
3. Długoterminowe aktywa finansowe	2 572,00	2 572,00	
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	
- udziały lub akcje	0,00	0,00	
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	
b) w 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	2 572,00	2 572,00	
- udziały lub akcje	2 572,00	2 572,00	
- inne papiery wartościowe	0,00	0,00	
- udzielone pożyczki	0,00	0,00	
- inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	
4. Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	
Aktywa obrotowe	26 806 113,75	36 766 716,49	
I. Zapasy	117 133,19	143 305,91	
1. Materiały	117 133,19	143 305,91	
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	3 429 861,83	3 557 235,98	
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	3 429 861,83	3 557 235,98
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 219 098,31	2 808 460,57
- do 12 miesięcy	2 219 098,31	2 808 460,57
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubez. społ. i zdrow. oraz innych tyt.	5 601,46	4 468,92
c) inne	1 194 286,18	729 476,52
d) dochodzone na drodze sądowej	10 875,88	14 829,97
III. Inwestycje krótkoterminowe	16 654 426,36	26 835 613,60
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	16 654 426,36	26 835 613,60
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	16 654 426,36	26 835 613,60
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 453 813,79	7 935 603,24
- inne środki pieniężne	7 200 612,57	18 900 010,36
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 604 692,37	6 230 561,00
- fundusz remontowy	5 941 748,34	5 174 584,65
- nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	565 615,45	749 858,45
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	97 328,58	306 117,90
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa	159 662 755,23	165 268 353,63
A. Kapitał (fundusz) własny	135 158 450,98	132 840 717,29
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	70 754 772,05	68 582 307,44
- fundusz udziałowy	579 003,86	561 536,90
- fundusz wkładów mieszkaniowych	5 984 264,53	6 016 227,05
- fundusz wkładów budowlanych	64 191 503,66	62 004 543,49
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	63 296 485,23	61 769 275,08
- nadwyżka wart. sprzed. (wart. emisyjnej) nad wart. nominalną udziałów	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	9 171,67	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	0,00	1 098 022,03
VI. Zysk (strata) netto	1 098 022,03	1 381 941,07
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	24 504 304,25	32 427 636,34
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	1 873 846,38	2 536 980,86
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	1 873 846,38	2 536 980,86
a) kredyty i pożyczki	1 873 846,38	2 536 980,86
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	22 628 578,67	29 890 655,48
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 zaang. 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	10 023 796,43	12 961 593,73
a) kredyty i pożyczki	752 017,55	503 349,53
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:	3 407 605,23	5 500 832,55
- do 12 miesięcy	3 407 605,23	5 500 832,55
- 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, ceł, ubez. społ. i zdrow. oraz innych tyt.	1 034 359,42	1 132 268,30
h) z tytułu wynagrodzeń	223 110,70	229 541,74
i) inne	4 606 703,53	5 595 601,61
4. Fundusze specjalne	12 604 782,24	16 929 061,75
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 879,20	0,00
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 879,20	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	1 879,20	0,00

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Edyta Szećka
Edyta Szećka

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Krzyszyna Wachowicz
Krzyszyna Wachowicz

PREZES ZARZĄDU
Konrad Adamczewski
Konrad Adamczewski

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe" 87-800 Włocławek Broniewskiego 7 Regon: 000863356	Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) 2022	
Wyszczególnienie	Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
A.Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	52 740 453,57	61 765 895,85
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.Przychody netto ze sprzedaży produktów	52 303 901,99	61 245 522,26
II.Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie –)	4 334,87	79 390,07
III.Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	393 041,62	437 750,82
IV.Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	39 175,09	3 232,70
B.Koszty działalności operacyjnej	52 747 193,07	61 105 757,21
I.Amortyzacja	195 929,57	153 052,22
II.Zużycie materiałów i energii	20 737 884,61	28 156 934,93
III.Uслуги obce	5 793 229,70	5 864 499,90
IV.Podatki i opłaty, w tym:	6 207 077,83	6 097 278,28
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.Wynagrodzenia	7 718 058,36	8 400 931,57
VI.Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 786 649,91	1 987 007,80
– emerytalne	728 040,12	788 463,13
VII.Pozostałe koszty rodzajowe	10 287 805,99	10 443 939,49
VIII.Wartość sprzedanych towarów i materiałów	20 557,10	2 113,02
C.Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	-6 739,50	660 138,64
D.Pozostałe przychody operacyjne	504 373,91	258 185,22
I.Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	85 612,50	14 713,35
II.Dotacje	0,00	24 000,00
III.Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.Inne przychody operacyjne	418 761,41	219 471,87
E.Pozostałe koszty operacyjne	161 962,26	82 117,50
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	161 962,26	82 117,50
F.Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	335 672,15	836 206,36
G.Przychody finansowe	153 178,70	636 294,99
I.Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	5 115,86
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	5 115,86
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.Odsetki, w tym:	153 178,70	631 179,13
– 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	13 929,27	106,28
I.Odsetki, w tym:	17,27	106,28
– 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	13 912,00	0,00
IV.Inne	0,00	0,00
I.Zysk (strata) brutto (F + G – H)	474 921,58	1 472 395,07
J.Podatek dochodowy	242 515,00	274 697,00
K.Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	865 615,45	184 243,00
- Nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	865 615,45	184 243,00
- Nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	0,00	0,00
L.Zysk (strata) netto (I – J – K)	1 098 022,03	1 381 941,07

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSEGO
Egryta Szećńska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Krystyna Wachowatek

PREZES ZARZĄDU
Konrad Adamczewski

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe" 87-800 Włocławek Broniewskiego 7 Regon: 000863356	Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym 2022	
Wyszczególnienie	Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	139 118 650,27	135 158 450,98
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	139 118 650,27	135 158 450,98
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	73 555 332,58	70 754 772,05
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-2 800 560,53	-2 172 464,61
a) zwiększenie (z tytułu)	2 182 335,85	3 291 964,14
- wydania udziałów	0,00	0,00
-wpłaty wkładów mieszkaniowych i budowlanych	677 419,65	899 977,40
-waloryzacja wkładów-zmiany,eksmisje,przepisanie członk.oddanie do Sp-ni	831 938,27	1 511 956,69
-zdjęcie z ewidencji dotychcz.umorzenia lok.przenies w odrębną własność	672 977,93	880 030,05
b) zmniejszenie (z tytułu)	4 982 896,38	5 464 428,75
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
-wyплаты udziałów	27 944,32	17 466,96
-umorzenie zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych	2 122 324,42	2 102 361,20
-zdjęcie z ewidencji wartości pocz. gruntów zw z wyodrębn.lokali	0,00	0,00
-zdjęcie z ewidencji wartości pocz.lokali i bud. przenies. we włas.odrębną	1 862 315,53	2 554 923,79
-zwrot wkładów budowlanych i mieszkaniowych	854 344,83	688 911,22
inne(w tym:storno różnicy umorzeń i wkładów dot. przen.prawa w odręb.własni)	115 967,28	100 765,58
1.2 Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	70 754 772,05	68 582 307,44
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	63 841 216,49	63 296 485,23
2.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-544 731,26	-1 527 210,15
a) zwiększenie (z tytułu)	979 625,99	833 011,75
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	400 000,00	0,00
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
-wpisowe	0,00	0,00
-korekty umorzenia z lat ubiegłych lokali wyodrębnionych	112 263,36	100 765,58
-zdjęcia z ewid.dotych.umorz.wiecz.użytk.gruntu w związku z jego sprzedażą	1 353,81	0,00
-inne	1 489,84	0,00
-zdjęcie z ewidencji wartości lokali wyodrębnionych	464 518,98	732 246,17
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 524 357,25	2 360 221,90
- pokrycia straty	0,00	0,00
-umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntu	27 970,56	0,00
-umorzenie zasobów mieszkaniowych	115 314,20	112 698,83
-spłata umorzenia bankowego przy przekształcenia prawa lokat.w odrębną własność	68 247,53	121 992,94
-zdjęcie z ewid.wiecz.użytk.gruntów w związku z ich wykupem na własność i ze sprzedażą	9 212,21	0,00
-zdjęcie z ewid.gruntów własnych związku z wyodrębnieniem lokali	471 674,47	585 568,42
-zdjęcie z ewid.wartości początkowej lokali wyodrębnionych	0,00	0,00
-waloryzacja wkładów (przeniesienie majątku na wkłady)	831 938,28	675 113,54
-inne	0,00	864 848,17
2.2 Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	63 296 485,23	61 769 275,08
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	10 661,51	9 171,67
3.1 Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	1 489,84	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 489,84	0,00
- zbycia środków trwałych	1 489,84	0,00
3.2 Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	9 171,67	9 171,67
4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
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	1 711 439,69	1 098 022,03
5.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 711 439,69	1 098 022,03
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00

- korekty błędów	0,00	0,00
5.2 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 711 439,69	1 098 022,03
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 711 439,69	0,00
-fundusz remontowy celowy	294 378,83	0,00
-fundusz remontowy celowy-modern dźwigów	315 163,76	0,00
-fundusz zasobowy	400 000,00	0,00
-działalność społeczna, oświatowa i kulturalna dla osiedla	0,00	0,00
-fundusz remontowy nieruchomości	4 074,17	0,00
-fundusz remontowy mienia Spółdzielni	305 599,20	0,00
-pokrycie niedoboru na GZM	92 223,73	0,00
-pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości GZM w latach przyszłych	300 000,00	0,00
5.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	1 098 022,03
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	0,00	1 098 022,03
6. Wynik netto	1 098 022,03	1 381 941,07
a) zysk netto	1 098 022,03	1 381 941,07
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	135 158 450,98	132 840 717,29
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	134 060 428,95	130 360 754,19

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
B. Galina
Bogna Siedzińska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Krzyszyna Wachowiak

PREZES ZARZĄDU

Konrad Adamczewski

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe" 87-800 Włocławek Broniewskiego 7 Regon: 000863356	Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) 2022	
Wyszczególnienie	Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	5 065 914,72	9 941 191,46
I. Zysk (strata) netto	1 098 022,03	1 381 941,07
II. Korekty razem	3 967 892,69	8 559 250,39
1. Amortyzacja	195 929,57	153 052,22
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-1 879,20	-136 389,08
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-85 612,50	-14 713,35
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	-4 067,18	-26 172,72
7. Zmiana stanu należności	927 629,05	198 946,37
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	4 429 122,69	7 510 744,83
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	243 196,19	374 131,37
10. Inne korekty	-1 736 425,93	499 650,75
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	5 065 914,72	9 941 191,46
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-289 042,24	30 492,98
I. Wpływy	90 440,50	47 958,98
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	90 440,50	16 513,35
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	5 115,86
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	5 115,86
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	5 115,86
- 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	26 329,77
II. Wydatki	379 482,74	17 466,00
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	379 482,74	17 466,00
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
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)	-289 042,24	30 492,98
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-63 502,15	209 502,80
I. Wpływy	1 053 575,87	1 184 628,59
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	253 575,87	-39 371,41
2. Kredyty i pożyczki	800 000,00	1 200 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	24 000,00
II. Wydatki	1 117 078,02	975 125,79
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	1 117 078,02	975 125,79
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)	-63 502,15	209 502,80
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	4 713 370,33	10 181 187,24
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	4 713 370,33	10 181 187,24

- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	11 941 056,03	16 654 426,36
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	16 654 426,36	26 835 613,60
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Edyta Siedzińska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Krzysztof Wachowicz

PREZES ZARZĄDU
Konrad Adamczewski
Konrad Adamczewski

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

**DODATKOWA INFORMACJA
I OBJAŚNIENIA
ZA ROK 2022**

Podstawa prawna: Ustawa o rachunkowości z dnia 29.09.1994r.
(t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 120 z późn. zm.)

◆◆ Włocławek, marzec 2023r. ◆◆

Ustęp 1 – wyjaśnienia do bilansu.

1.1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych przedstawia się następująco:
Zmiany w stanie środków trwałych – od 01.01.2022r. do 31.12.2022r.

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 01.01.2022r. (BO)	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
	Zwiększenia:	0,03		20 891,42	3 024,14	13 530,00		37 445,59
2.	a) zakup środków trwałych b) przyjęcie inwestycji c) darowizny otrzymane d) ujawnienia (inventaryzacja) e) pozostałe (zakup gr. własnego i wiecz. użytk)			20 891,42	3 024,14	13 530,00		23 915,59
	Zmniejszenia:	595 543,85		1 955 410,20	49 268,62			2 600 222,67
3.	a) sprzedaż b) likwidacja środków trwałych c) przekazane nieodpł. d) straty losowe e) niedobory (inventaryzacja) f) pozostałe (przenies. praw spółdzielczych w odrębną własność) g) przeniesienie z wiecz. użytk na grunt własny	595 543,85		1 955 410,20	20 921,25			2 571 875,30
4.	Wartość brutto środków trwałych na 31.12.2022r. (BZ)	58 755 221,79	1 595 104,13	142 013 718,22	3 474 128,68	644 217,93	25 624,19	206 508 014,94

1.2. Zmiany w stanie środków trwałych – umorzenie – od 01.01.2022r. do 31.12.2022r.

Lp.	TYTUŁ	GRUNTY		WIECZ.UŻYTK	BUDYNKI I BUDOWLE	URZĄDZENIA TECHNICZNE I MASZYNY	ŚRODKI TRANSPORTU	POZOSTALE ŚRODKI TRWAŁE	RAZEM
		WŁASNE							
1.	Umorzenie środków trwałych na 01.01.2022r. (BO)			457 342,43	73 973 224,47	3 272 124,22	450 884,00	25 624,19	78 179 199,31
	Zwiększenia:			23 926,58	2 233 608,98	56 513,55	35 431,43		2 349 480,54
	a) naliczenie umorzenia, w tym:			23 926,58	2 233 608,98	56 513,55	35 431,43		2 349 480,54
2.	• nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów b) nieplanowane odpisy amortyzacyjne c) pozostałe								
	Zmniejszenia:				891 229,22	49 268,62			940 497,84
	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) przenies.na grunt własny				891 229,22	20 921,25			912 150,47
3.									
4.	Umorzenie środków trwałych na 31.12.2022r. (BZ)			481 269,01	75 315 604,23	3 279 369,15	486 315,43	25 624,19	79 588 182,01
5.	Wartość netto środków trwałych na 01.01.2022r. (BO)	59 350 765,61		1 137 761,70	69 975 012,53	248 248,94	179 803,93		130 891 592,71
6.	Wartość netto środków trwałych na 31.12.2022r. (BZ)	58 755 221,79		1 113 835,12	66 698 113,99	194 759,53	157 902,50		126 919 832,93

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

Zmiany w stanie – inwestycje w nieruchomości – od 01.01.2022r. do 31.12.2022r.

Lp.	TYTUŁ	GRUNTY		BUDYNKI I BUDOWLE	URZĄDZENIA TECHNICZNE I MASZYNY	ŚRODKI TRANSPORTU	POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE	RAZEM
		WŁASNE	WIECZ. UŻYTK.					
1.	Wartość brutto na 01.01.2022r. (BO) Zwiększenia:		271 902,74	1 036 836,92				1 308 739,66
2.	a) zakup b) przyjęcie inwestycji c) darowizny otrzymane d) ujawnienia (inventaryzacja) e) pozostałe – przenies. ze środków trwałych							
3.	Zmniejszenia: a) sprzedaż b) likwidacja środków trwałych c) przekazane nieodpl. d) straty losowe e) niedobory (inventaryzacja)							
4.	Wartość brutto na 31.12.2022r. (BZ)		271 902,74	1 036 836,92				1 308 736,66

1.4. Zmiany w stanie – inwestycje w nieruchomości – umorzenie – od 01.01.2022r. do 31.12.2022r.

Lp.	TYTUŁ	GRUNTY		BUDYNKI I BUDOWLE	URZĄDZENIA TECHNICZNE I MASZYNY	ŚRODKI TRANSPORTU	POZOSTAŁE ŚRODKI TRWAŁE	RAZEM
		WŁASNE	WIECZ.UŻYTK					
1.	Umorzenie na 01.01.2022r. (BO)		79 148,99	910 288,02				989 437,01
	Zwiększenia:		4 078,44	12 243,60				16 322,04
2.	a) naliczenie umorzenia, w tym: • nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów b) nieplanowane odpisy amortyzacyjne c) pozostałe- przenies. ze środków trwałych		4 078,44	12 243,60				16 322,04
	Zmniejszenia:							
3.	a) sprzedaż b) likwidacja c) przekazanie nieodpł. d) pozostałe(przen. praw spółdz. w odrębną wias.)							
4.	Umorzenie na 31.12.2022r. (BZ)		83 227,43	922 531,62				1 005 759,05
5.	Wartość netto na 01.01.2022r. (BO)		192 753,75	126 548,90				319 302,65
6.	Wartość netto na 31.12.2022r. (BZ)		188 675,31	114 305,30				302 980,61

**1.5. Szczegółowy zakres zmian Wartości Niematerialnych i Prawnych przedstawia się następująco:
Zmiany w stanie – Wartości Niematerialne i Prawne - od 01.01.2022r. do 31.12.2022r.**

Lp.	TYTUŁ	PROGRAMY KOMPUTEROWE	RAZEM
1.	Wartość brutto WNIp na 01.01.2022r. (BO)	255 080,90	255 080,90
2.	Zwiększenia		
3.	Zmniejszenia		
4.	Wartość brutto WNIp na 31.12.2022r. (BZ)	255 080,90	255 080,90

1.6. Zmiany w stanie Wartości Niematerialnych i Prawnych - umorzenie - od 01.01.2022r. do 31.12.2022r.

Lp.	TYTUŁ	PROGRAMY KOMPUTEROWE	RAZEM
1.	Umorzenie WNIp na 01.01.2022r. (BO)	162 375,72	162 375,72
2.	Zwiększenia	44 538,00	44 538,00
3.	Zmniejszenia		
4.	Umorzenie WNIp na 31.12.2022r. (BZ)	206 913,72	206 913,72
5.	Wartość netto WNIp na 01.01.2022r. (BO)	92 705,18	92 705,18
6.	Wartość netto WNIp na 31.12.2022r. (BZ)	48 167,18	48 167,18

Tabele w pkt. 1.3 i 1.4 przedstawiają zmiany zachodzące w stanie inwestycji w nieruchomości w 2022 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 01.01.2022r. do 31.12.2022r.

Lp.	TYTUŁ	WARTOŚĆ
1.	Stan na 01.01.2022r.	2 246,10
2.	Zwiększenia nakładów w ciągu roku	17 466,00
a)	Zakupy gotowych dóbr inwestycyjnych	13 530,00
b)	Zadania inwestycyjne własne	3 936,00
3.	Rozliczenie nakładów inwestycyjnych według miejsc odniesienia nakładów	13 530,00
a)	Przeniesienie na majątek Sp-ni zakupionych środków trwałych.	13 530,00
4.	Stan na 31.12.2022r.	6 182,10

Pozycja wykazana w aktywach bilansu A.II.2.

Ad. pkt. 2a) dotyczy zakupu piaskarki w 2022 roku	13 530,00zł
Ad. pkt. 2b) dotyczy dwóch zadań inwestycyjnych własnych (koszty poniesione w 2022r)	
- dokumentacja techniczna podziału działki nr 1/85 ul. Kolska (droga i parking zadaszony)	1 968,00zł
- dokumentacja techniczna podziału działki nr 57 ul. Pusta (garaże i pergola)	1 968,00zł

Razem nakłady własne 2022r.	3 936,00zł

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

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA 01.01.2022r.	ZWIĘKSZENIA	ZMNIJSZENIA	STAN NA 31.12.2022r.
1.	Wkłady należne lecz nie wniesione	1 596 222,84	-	352 340,84	1 243 882,00
2.	Kaucje stanowiące zabezpieczenie kredytów w BOŚ	947 779,00	-	437 619,00	510 160,00
3.	OGÓLEM w tym: <ul style="list-style-type: none">długoterminowekrótkoterminowe	2 544 001,84 1 548 222,84 995 779,00	-	789 959,84	1 754 042,00 1 221 902,32 532 139,68

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 2023 roku w kwocie ~261 979,68zł, które zostały wykazane w należnościach krótkoterminowych w poz. B.II.3c. Aktywów bilansu. Należności płatne w okresie dłuższym wykazano w poz. A.III. w kwocie 981 902,32zł.

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

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 1 221 902,32zł. Należności krótkoterminowe razem z powyższych tytułów w kwocie 532 139,68zł w Aktywach obrotowych bilansu B.II.3c. inne.

3.1. Grunty własne.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA 01.01.2022r.	ZWIĘKSZENIA	ZMNIJSZENIA	STAN NA 31.12.2022r.
1.	Powierzchnia (m²)	378 407,63		4 069,39	374 338,24
	w tym:				
	• Administracja I	219 209,54		1 541,56	217 667,98
	• Administracja II	101 428,45		2 114,45	99 314,00
	• Administracja III	57 769,64		413,38	57 356,26
2.	Wartość gruntu (zł)	59 350 765,61		595 543,82	58 755 221,79
	w tym:				
	• Administracja I	42 204 543,51		282 171,88	41 922 371,63
	• Administracja II	13 319 241,00		286 038,57	13 033 202,43
	• Administracja III	3 826 981,10		27 333,37	3 799 647,73

W 2022 roku w Spółdzielni zmniejszyła się powierzchnia gruntów własnych o 4 069,39m² w związku z wyodrębnieniami.

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

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA 01.01.2022r.	ZWIĘKSZENIA	ZMNIJSZENIA	STAN NA 31.12.2022r.
1.	Powierzchnia (m²)	152 670,06			152 670,06
	w tym:				
	• Administracja I	93 748,58			93 748,58
	• Administracja II	41 043,48			41 043,48
	• Administracja III	17 878,00			17 878,00
2.	Wartość gruntu (zł)	1 867 006,87			1 867 006,87
	w tym:				
	• Administracja I	997 463,32			997 463,32
	• Administracja II	379 508,84			379 508,84
	• Administracja III	490 034,71			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 2022 roku powierzchnia gruntów w użytkowaniu wieczystym nie uległa zmianie.

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 01.01.2022r.	ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	STAN NA 31.12.2022r.
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	290 830,65	240 270,26	326 109,50	204 991,41

W Bilansie stan tego funduszu na dzień 31.12.2022r. figuruje w pasywach poz. B. III.4. wraz z funduszami remontowymi, których salda są dodatnie.

Fundusz Remontowy

Lp.	FUNDUSZ	STAN NA 01.01.2022r.	ZWIĘKSZENIA	ZMNIEJSZENIA	STAN NA 31.12.2022r.
1.	Fundusz remontowy wg nieruchomości	4 739 828,32	9 991 912,26	4 778 905,85	9 952 834,73
2.	Fundusz remontowy mienia spółdzielni	406 040,28			406 040,28
3.	Fundusz remontowy celowy	1 226 334,65		35 723,97	1 190 610,68
4.	OGÓLEM	6 372 203,25	9 991 912,26	4 814 629,82	11 549 485,69

Fundusz remontowy został zaprezentowany zgodnie z aktualnymi przepisami w bilansie w tzw. szyku rozwartym. Fundusz remontowy nieruchomości ze znakiem minus 5 174 584,65zł w poz. B. IV. Aktywów Bilansu a fundusz nieruchomości ze znakiem plus 15 127 419,38zł i Fundusze Mienia i Celowy w wysokości razem 1 596 650,96zł w Pasywach Bilansu w poz. B. III. 4. Należy podkreślić, że stany funduszy na 31.12.2022r. 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 braku remontów była sytuacja gospodarczo-ekonomiczna w szczególności rosnące w bardzo szybkim i nieprzewidywalnym tempie ceny materiałów oraz prac remontowych.

6. Propozycje sposobu podziału zysku za rok obrotowy.

Za 2022 rok na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości (-)184 243,00zł. Różnica ta jest wykazana w rachunku zysków i strat w poz. K. W bilansie na 31.12.2022r. kwota ta figuruje w Aktywach B.IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe (wynik ujemny na GZM za 2022r. (-)184 243,00zł + wynik ujemny na GZM za 2021r. (-)565 615,45zł = (-)749 858,45zł).

Na powyższy wynik GZM składają się:

- nadwyżka kosztów nad przychodami na eksploatacji części wspólnych zasobów mieszkaniowych i dźwigów osobowych w wysokości 218 357,36zł
- nadwyżka przychodów nad kosztami na wodzie, konserwacji domofonów i na garażach wbudowanych w wysokości 34 114,36zł.

Wynik finansowy netto w wysokości 1 381 941,07zł został 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 oraz kosztów i przychodów finansowych. Wynik ten jest wyższy o 283,9tys. zł od ubiegłorocznego. W szczególności Spółdzielnia uzyskała większe wpływy z tytułu dzierżawy terenów i oprocentowania depozytów terminowych.

Wynik finansowy netto podlega zatwierdzeniu i podziałowi w drodze uchwały przez Walne Zgromadzenie.

Proponowany podział zysku netto

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł
	Zysk netto	1 381 941,07
1.	pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi z tytułu ujemnego wyniku na utrzymaniu i eksploatacji części wspólnych nieruchomości za 2022 rok	184 243,00
2.	pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych (GZM) w roku 2023	420 000,00
3.	zasilenie funduszu zasobowego	435 024,55
4.	rozliczenie wyniku na gazie za 2021r. dla lokali wyposażonych w gazomierze sieciowe wg załącznika nr 3	314 076,95
5.	rozliczenie wyniku na wodzie za 2022r. – dotyczy nieruchomości, w których wbudowane są lokale użytkowe wg załącznika nr 2	17 463,07
6.	przekazanie środków na działalność społeczną, oświatową i kulturalną	10 000,00
	zasilenie funduszy remontowych nieruchomości (pożytki ze sprzedaży złomu) w tym nieruchomość:	1 133,50
7.	- Długa 38	445,50
	- Kolska 12	318,00
	- Planty 17/19	370,00

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

Na 31.12.2022r. 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 Zasadach polityki rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”.

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

Lp.	GRUPA NALEŻNOŚCI	STAN NA 01.01.2022r.	ZWIĘKSZENIA	WYKORZYSTANIE ODPISÓW	UZNANIE ODPISÓW ZA ZBĘDNE	STAN NA 31.12.2022r.
1.	Oplaty za lokale:	285 708,45	33 367,06	21 503,31		297 572,20
	• opłaty za lok. mieszk.	203 231,34	29 798,01	21 503,31		211 526,04
	• najem lokali użytkowych	82 477,11	3 569,05			86 046,16
2.	Dzierżawy	45 702,84				45 702,84
3.	Pozostałe dostawy i usługi					
4.	Podatki					
5.	Dochodzone na drodze sądowej					
6.	RAZEM	331 411,29	33 367,06	21 503,31		343 275,04

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

- należności z tytułu spłaty kred. i ods. mieszk. — 13 002,01zł
- należności z tytułu czynszów mieszk. i lokali użytk. oraz dzierżaw — 330 273,03zł

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

Lp.	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	-	-	233 946,37	0,00	2 386 029,78	3 028 641,44	2 619 976,15	3 028 641,44
2.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-	5 887,78	5 690,38	5 887,78	5 690,38
3.	RAZEM zobowiązania długoterminowe	-	-	233 946,37	0,00	2 391 917,56	3 034 331,82	2 625 863,93	3 034 331,82

Na 31.12.2022r. kredyty bankowe w BGK	1 242 366,54
kredyty bankowe w BOŚ	652 873,40
kredyty bankowe w PKO	1 133 401,50
pożyczki na mieszkania - zakład pracy	5 690,38

Razem	3 034 331,82

Z tego:

zobowiązania krótkoterminowe, których przewidywana spłata następuje w 2023r.

- BGK	261 979,68
- BOŚ S.A. i PKO BP S.A.	241 172,45
- Pożyczka mieszkaniowa	197,40

Razem	503 349,53

uwidocznione w Pasywach bilansu poz. B.III.3a.

zobowiązania długoterminowe, których przewidywana spłata następuje od 01.01.2023r.

- BGK	980 386,86
- BOŚ S.A. i PKO BP S.A.	1 551 101,02
- Pożyczka mieszkaniowa	5 492,98

Razem	2 536 980,86

uwidocznione w Pasywach bilansu poz. B.II.3a.

Ogółem 3 040 330,39

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 skróceniu w stosunku do analizy z roku poprzedniego. Całkowita spłata może nastąpić w latach 2027 – 2028. 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 kwartale 2018r, 2019r, 2020r, 2021r. i 2022r. 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 41 mieszkaniach został spłacony całkowicie kredyt i 41 lokali zostało notarialnie wyodrębnionych łącznie do dnia 31.12.2022r.

2. Przewidywany umowami okres spłaty kredytów w BOŚ S.A. dla kredytów zaciągniętych w latach 2016-2017 wynosił 5 lat, ostatnie spłaty rat miały miejsce w 2022 roku. W przypadku kredytu zaciągniętego w PKO BP S.A. w 2021r. na nieruchomość Matejki 7, okres spłaty wynosi 8 lat.

10. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń okresowych.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA 31.12.2021r.	STAN NA 31.12.2022r.
1.	Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (poz. B.IV. aktywów bilansu)	6 604 692,37	6 230 561,00
	w tym:		
	- opłacone z góry prenumeraty czasopism i innych publikacji	4 432,11	2 916,69
	- opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe	91 022,50	108 227,00
	- strata na GZM	565 615,45	749 858,45
	- fundusz remontowy (ujemny)	5 941 748,34	5 174 584,65
	- roboty w toku	0,00	584,36
	- gaz	0,00	63 116,63
- inne (niezapadłe odsetki)	1 873,97	131 273,22	
2.	Ogółem bierne rozliczenia międzyokresowe (poz. B.IV. pasywów bilansu)	1 879,20	0,00
	w tym: otrzymane zaliczki na poczet sprzedaży działek gruntu nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	1 879,20	0,00

11. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółdzielni:

Zobowiązania Spółdzielni zabezpieczone hipoteką na aktywach trwałych.

Lp.	ZABEZPIECZENIE HIPOTECZNE	STAN NA 01.01.2022r.		STAN NA 31.12.2022r.	
		Kwota kredytu pozost. do spłaty	Kwota zabezpiecz.	Kwota kredytu pozost. do spłaty	Kwota zabezpiecz.
1.	Kredyty zaciągnięte w BGK z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (hipoteka)	1 620 404,86	9 895 000,00	1 242 366,54	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.

Zobowiązania Spółdzielni zabezpieczone środkami finansowymi Spółdzielni.

Lp.	RODZAJ ZABEZPIECZENIA	STAN NA 01.01.2022r.		STAN NA 31.12.2022r.	
		Kwota kredytu pozost. do spłaty	Kwota zabezpiecz.	Kwota kredytu pozost. do spłaty	Kwota zabezpiecz.
1.	Kredyty na docieplenia zaciągnięte w BOŚ SA – kaucje	997 164,58	947 779,00	652 873,40	510 160,00

Aktualnie spłacane kredyty zabezpieczone są kaucjami w wysokości 40% wartości kredytu - dotyczy nieruchomości Matejki 7. Na kaucjach na dzień 31.12.2022 roku figuruje kwota 510 160,00zł z czego 240.000,00zł stanowi zabezpieczenie kredytu na ww. nieruchomości a pozostała kwota tj. 270 160,00zł pozostaje do zwrotu w 2023r. 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.

Zobowiązania Spółdzielni zabezpieczone kaucjami w postaci środków finansowych.

ZOBOWIĄZANIA	STAN NA 01.01.2022r.	STAN NA 31.12.2022r.	WIERZYTEL
Ogółem	702 186,33	588 966,03	—
w tym:			
• Zabezpieczenie na należyte wykonanie umów	638 593,49	525 373,19	31 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.

12. Zobowiązania warunkowe Spółdzielni - nie występują.

Ustęp 2 – wyjaśnienia do rachunku zysków i strat.

2.1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	SPRZEDAŻ OGÓLEM	
		2021r.	2022r.
1.	Przychód z eksploatacji zasobów mieszkaniowych	35 716 305,58	38 377 131,67
2.	Przychód z eksploatacji lokali użytkowych + garaże	1 051 709,20	1 150 812,41
3.	Przychód z CO i CW	15 455 684,90	21 629 002,02
4.	Przychód z działalności handlowej – materiały	39 175,09	3 232,70
5.	Przychód z działalności usługowej	80 202,31	88 576,16
6.	Inne przychody (na potrzeby własne)	393 041,62	437 750,82
7.	RAZEM	52 736 118,70	61 686 505,78

2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W roku 2022 nie dokonano odpisów aktualizujących środki trwałe.

2.3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W roku 2022 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 2022 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.

Lp.	TYTUŁ	2022 rok (kwota w zł)
1.	Przychody ogółem wg ksiąg rachunkowych	62 582 785,99
2.	Przychody wyłączone z opodatkowania	131 273,22
3.	Przychody włączone do opodatkowania	-
4.	Przychody podatkowe (poz. 1- 2+3)	62 451 512,77
5.	Koszty i straty nadzwyczajne ogółem wg ksiąg rachunkowych	61 110 390,92
6.	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu, w tym:	105 591,61
	- wydatki reprezentacyjne	2 815,61
	- PFRON	94 276,00
	- wydatki na rzecz osób nie będących pracownikami	8 400,00
	- darowizny	100,00
	- odsetki budżetowe	-
	- odpisy aktualizujące należności	-
	- inne	-
6A	Koszty wyłączone z opodatkowania	-
6B	Koszty włączone do opodatkowania	-
7.	Koszty uzyskania przychodu (poz.5 – 6+6A-6B)	61 004 799,31
8.	Dochód podatkowy (poz. 4 – 7)	1 446 713,46
9.	Dochody (przychody) wolne lub zwolnione od podatku	-942,25
10.	Dochód do opodatkowania razem (poz. 8+9)	1 445 771,21
11.	Podstawa opodatkowania	1 445 771,00
12.	Podatek dochodowy wg stawki 19%	274 697,00
13.	Zysk brutto	1 656 638,07
14.	Zysk netto	1 381 941,07
15.	Zapłacone zaliczki na podatek dochodowy dot. roku bieżącego	284 633,00
16.	Podatek dochody do rozliczenia: (nadpłata)	9 936,00

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) 184 243,00 (-)
- dochód z pozostałej działalności operacyjnej dot. gzm 61 689,50 (+)
- dochód z działalności finansowej dot. gzm 123 495,75 (+)

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 2022 nie wystąpiły.

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

Lp.	NAKLADY NA	Poniesione w 2022r.	Planowane na rok 2023r.
1.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
2.	Środki trwałe w tym: dotyczące ochrony środowiska	13 530,00 0,00	46 200,00 0,00
3.	Środki trwałe w budowie w tym: dotyczące ochrony środowiska	6 182,10 0,00	0,00 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 31.12.2022r. wynoszą 0,00zł

Ustęp 3 – wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych.

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

Lp.	TYTUŁ	ROK 2022 (zł)	ROK 2021 (zł)
1.	Działalność operacyjna	9 941 191,46	5 065 914,72
2.	Działalność inwestycyjna	30 492,98	- 289 042,24
3.	Działalność finansowa	209 502,80	- 63 502,15
4.	Zmiana stanu środków pieniężnych	10 181 187,24	4 713 370,33

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 2022 roku Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy ogółem (zysk netto z działalności gospodarczej i nadwyżka kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi) w wysokości 1 197 698,07zł.

Przepływy pieniężne powstałe w ramach działalności operacyjnej świadczą, że działalność ta w 2022r. 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 wpływy z odsetek bankowych tj. 506tys zł. Należy wskazać, że w analizowanym okresie wydatkowano mniej środków finansowych szczególnie na remonty nieruchomości o około 1 431tys zł niż w roku poprzednim.

Stan gotówki ogółem w Spółdzielni uległ zwiększeniu o 10 181tys zł.

W działalności inwestycyjnej wystąpiły zdarzenia mające wpływ na zwiększenie stanu środków finansowych o 30tys zł. Dokonano sprzedaży środka trwałego za około 17tys zł, otrzymano zysk ze sprzedaży białych certyfikatów około 26tys zł i dywidendy z akcji Uniqa na około 5tys zł a wydatkowano środki finansowe na zakupy środka trwałego i działania inwestycyjne na łączną kwotę 17 466zł. 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 410 889,68zł
- spłata kredytów mieszkaniowych 435 183,67zł

Trzeba tu wyjaśnić, że spłaty kredytów na docieplenia budynków sukcesywnie maleją, gdyż pozostaje coraz mniej umów do spłaty. Wszystkie kredyty zaciągnięte na 5 lat zostały spłacone w 2022 roku. Zaś kredyty mieszkaniowe dotyczą spłat dwóch 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 tego typu transakcje.

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

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2021r.	2022r.
1.	Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	47,08	49,93
2.	Gospodarze domów	30,55	30,97
3.	Konserwatorzy	42,08	39,08
4.	Kierowcy	0,16	-
5.	Pozostali	4,26	4,03
6.	RAZEM	124,13	124,01

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

W okresie od 01.01.2022r. do 31.12.2022r. wypłacono:

- wynagrodzenia brutto Członków Zarządu Spółdzielni łącznie: 517 437,31zł
- wynagrodzenia brutto Członków Rady Nadzorczej łącznie: 126 167,00zł

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 - 8 400,00 netto + podatek VAT 23% (brutto 10 332,00zł).

Ustęp 5 – objaśnienia niektórych szczególnych zdarzeń.

5.1. Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia, które miałyby wpływ na sprawozdanie finansowe za rok 2022 jak i sprawozdanie finansowe za rok 2021, które nie mogło zostać zatwierdzone ze względu na fakt, iż Walne Zgromadzenie nie odbyło się w 2022r.

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 wyniku finansowego w 2023r. mogą mieć wpływ wciąż trwające działania wojenne na Ukrainie oraz sytuacja ekonomiczno-gospodarcza, która niewątpliwie ma odzwierciedlenie w cenach towarów i usług oraz cenach surowców i 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 przy zachowaniu płynności finansowej.

- 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 2022 roku w Spółdzielni nie wystąpiły zmiany zasad klasyfikacji zdarzeń, wyceny aktywów i pasywów. Na ustalanie wyniku finansowego za 2022r. miało niewątpliwie wpływ wprowadzenie rozliczenia przychodów i kosztów dotyczących gazu sieciowego dla lokali mieszkalnych, na podstawie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Regulaminu określającego zasady rozliczenia kosztów i przychodów dotyczących gazu sieciowego dla lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku wyposażonych w gazomierze zbiorcze oraz na podstawie uchwały Rady Nadzorczej o rozliczeniu gazu za rok 2022r.

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 Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” we Włocławku jest stabilna, co pozwala na kontynuację działalności przez Spółdzielnię w 2023r. 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: 3szt.

Nr 1 - Wynik na eksploatacji nieruchomości LM

Nr 2 - Woda niezbilansowana na LM

Nr 3 - Wynik na nieruchomości LM dotyczący gazu

Członek Zarządu

Edyta
Siecińska

Elektronicznie podpisany
przez Edyta Siecińska
Data: 2023.03.30 08:05:14
+02'00'

.....
Edyta Siecińska

Z-ca Prezesa Zarządu

Krystyna
Wachowska

Elektronicznie podpisany
przez Krystyna
Wachowska
Data: 2023.03.30 08:32:36
+02'00'

.....
Krystyna Wachowska

Prezes Zarządu

Konrad
Adamczewski

Elektronicznie podpisany
przez Konrad
Adamczewski
Data: 2023.03.30 08:52:19
+02'00'

.....
Konrad Adamczewski

przychody (Suma)	koszty (Suma)	Wynik (Suma)	
JK 1: Budynek			Razem
			przychody (Suma) koszty (Suma) Wynik (Suma)
1001 - BRONIEWSKIEGO 24	302 816,79	325 955,00	-23 138,21
1002 - BRONIEWSKIEGO 26	636 499,45	661 787,51	-25 288,06
1003 - BRONIEWSKIEGO 26A	236 990,35	232 071,23	4 919,12
1004 - BRONIEWSKIEGO 28	128 269,85	131 460,18	-3 190,33
1005 - BRONIEWSKIEGO 30	138 189,23	140 177,72	-1 988,49
1006 - BRONIEWSKIEGO 32	528 345,77	531 306,03	-2 960,26
1007 - BRONIEWSKIEGO 34	544 582,04	545 947,15	-1 365,11
1008 - KALISKA 81	265 740,74	256 948,08	8 792,66
1009 - KALISKA 83	388 393,54	382 535,39	5 858,15
1010 - KALISKA 87	262 917,88	265 478,81	-2 560,93
1011 - KALISKA 90	531 738,58	526 689,74	5 048,84
1012 - KALISKA 91	260 750,76	274 477,12	-13 726,36
1013 - KALISKA 93	389 872,33	395 186,22	-5 313,89
1014 - KALISKA 102	528 652,20	529 287,12	-634,92
1015 - KALISKA 104	515 892,98	506 693,54	9 199,44
1016 - KALISKA 106	486 224,95	475 734,00	10 490,95
1017 - FREDRY 2	239 047,72	239 961,88	-914,16
1018 - FREDRY 4	433 874,19	446 616,47	-12 742,28
1019 - FREDRY 6	659 774,33	652 558,16	7 216,17
1020 - FREDRY 8	264 414,49	264 330,17	84,32
1021 - FREDRY 10	274 560,42	274 160,68	399,74
1022 - FREDRY 12	227 494,10	225 770,39	1 723,71
1023 - FREDRY 14	442 675,25	439 514,03	3 161,22
1024 - FREDRY 16	636 246,99	621 605,07	14 641,92
1025 - FREDRY 18	321 492,53	316 466,40	5 026,13
1026 - FREDRY 20	323 583,77	318 561,77	5 022,00
1027 - GAŁCZYŃSKIEGO 13	389 723,25	381 208,60	8 514,65
1028 - GAŁCZYŃSKIEGO 15	455 597,48	450 548,44	5 049,04
1029 - GAŁCZYŃSKIEGO 17	258 445,40	248 063,85	10 381,55
1030 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 2	212 813,67	210 289,00	2 524,67
1031 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 4	260 243,51	254 197,61	6 045,90
1032 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 9	220 778,05	217 319,80	3 458,25
1033 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 10	155 186,80	157 900,15	-2 713,35
1034 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 11	236 977,15	235 227,29	1 749,86
1035 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 13	428 184,02	427 323,87	860,15
1036 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 15	507 975,68	499 217,91	8 757,77
1038 - ŁADY 3	201 737,28	206 717,53	-4 980,25
1039 - MATEJKI 5	261 350,73	264 000,67	-2 649,94
1040 - MATEJKI 7	551 392,58	542 272,16	9 120,42
1041 - MATEJKI 9	372 767,94	376 234,08	-3 466,14
1042 - NOAKOWSKIEGO 55	540 895,27	536 072,17	4 823,10
1043 - NOAKOWSKIEGO 57	441 671,64	446 247,45	-4 575,81
1044 - NOAKOWSKIEGO 59	277 668,12	279 202,87	-1 534,75
1045 - SIENKIEWICZA 12	270 912,98	265 801,23	5 111,75
1046 - SIENKIEWICZA 14	269 915,32	263 958,33	5 956,99
1048 - KALISKA 76	546 542,39	531 976,26	14 566,13
1050 - DZIEWIŃSKA 16/24	443 413,25	430 158,97	13 254,28
1051 - DZIEWIŃSKA 4/14	355 458,74	344 834,77	10 623,97

<Prefiltr jest pusty>

1052 - PLANTY 3/7	442 435,96	424 720,66	17 715,30
1053 - PLANTY 9/13	301 333,79	294 219,00	7 114,79
1054 - SMÓLSKA 4	157 920,53	156 110,07	1 810,46
1055 - DZIEWIŃSKA 5/7	155 023,85	152 353,61	2 670,24
1056 - PLANTY 21/25	221 069,90	214 441,71	6 628,19
1057 - DZIEWIŃSKA 34	304 480,15	293 585,28	10 894,87
1058 - SMÓLSKA 9	173 985,68	177 530,09	-3 544,41
1059 - SMÓLSKA 6	173 303,23	170 758,00	2 545,23
1060 - PLANTY 17/19	169 372,89	165 307,89	4 065,00
1061 - GAŁCZYŃSKIEGO 10(1)	96 903,88	97 355,58	-451,70
1062 - GAŁCZYŃSKIEGO 10(2)	158 286,78	152 486,67	5 800,11
1063 - KALISKA 83A	162 101,19	167 774,83	-5 673,64
1064 - DZIEWIŃSKA 26	135 068,91	135 845,83	-776,92
1065 - FREDRY 18A	135 793,83	138 961,49	-3 167,66
1066 - FREDRY 16A	185 038,72	179 591,77	5 446,95
1067 - FREDRY 12A	136 955,49	139 142,33	-2 186,84
1068 - KALISKA 94	41 796,36	49 407,95	-7 611,59
1069 - GAŁCZYŃSKIEGO 4	180 175,55	181 847,40	-1 671,85
2001 - ARENTOWICZA 1	174 169,21	176 659,92	-2 490,71
2002 - ARENTOWICZA 3	362 960,03	367 393,55	-4 433,52
2003 - ARENTOWICZA 5	261 238,75	261 857,92	-619,17
2004 - ARENTOWICZA 6	894 822,51	914 803,52	-19 981,01
2005 - KALISKA 24	203 188,76	199 968,32	3 220,44
2006 - KALISKA 28	151 255,23	146 128,77	5 126,46
2007 - WIEJSKA 18	858 632,64	882 271,90	-23 639,26
2008 - WIEJSKA 20	763 444,44	800 200,63	-36 756,19
2009 - KOLSKA 3	412 798,38	420 545,32	-7 746,94
2010 - KOLSKA 5	182 605,60	184 753,59	-2 147,99
2011 - KOLSKA 7	87 683,02	91 248,07	-3 565,05
2012 - KOLSKA 8	195 234,94	195 927,71	-692,77
2013 - KOLSKA 14	192 272,36	201 612,20	-9 339,84
2014 - DŁUGA 27	357 760,26	366 572,14	-8 811,88
2015 - DŁUGA 31	247 205,93	249 854,03	-2 648,10
2017 - SKARŻYŃSKIEGO 1	266 181,02	263 856,80	2 324,22
2018 - SKARŻYŃSKIEGO 2	268 079,76	273 160,73	-5 080,97
2019 - SKARŻYŃSKIEGO 3	257 566,92	255 858,20	1 708,72
2020 - SKARŻYŃSKIEGO 4	250 521,97	251 968,89	-1 446,92
2022 - KOLSKA 12	164 698,34	167 769,51	-3 071,17
2023 - KASZUBSKA 4	307 474,03	312 065,43	-4 591,40
2024 - PLANTY 10	170 952,49	173 901,35	-2 948,86
2025 - KUJAWSKA 9	146 111,05	149 219,89	-3 108,84
2026 - KASZUBSKA 3	319 833,55	319 058,48	775,07
2027 - KUJAWSKA 5	135 028,05	137 166,17	-2 138,12
2028 - GNIAZDOWSKIEGO 6	192 975,52	191 992,75	982,77
2029 - GNIAZDOWSKIEGO 8	173 303,68	180 261,89	-6 958,21
2030 - GNIAZDOWSKIEGO 4	192 076,62	190 601,44	1 475,18
2031 - DŁUGA 63	172 016,32	171 182,96	833,36
2032 - KASZUBSKA 5	84 111,48	85 599,78	-1 488,30
2033 - GNIAZDOWSKIEGO 2	224 962,95	231 930,81	-6 967,86
2034 - PLANTY 4/6 (21-65)	133 887,96	130 805,32	3 082,64
2035 - PLANTY 4/6 (1-20)	75 846,46	76 238,04	-391,58
2036 - PLANTY 2	198 342,89	199 024,05	-681,16

<Prefiltr jest pusty>

2037 - KRUSZYŃSKA 22/24	151 719,20	150 198,14	1 521,06
2038 - DŁUGA 61A	128 558,54	135 032,47	-6 473,93
2039 - DŁUGA 42	166 410,36	170 968,96	-4 558,60
2040 - DŁUGA 38	162 454,97	169 638,11	-7 183,14
2041 - DŁUGA 40	42 658,38	46 693,42	-4 035,04
2042 - MAZOWIECKA 5	134 061,98	134 480,60	-418,62
2043 - CHŁODNA 33	86 311,92	89 762,87	-3 450,95
2044 - CHŁODNA 31	97 367,41	99 145,43	-1 778,02
2045 - CHŁODNA 29	129 078,32	132 862,48	-3 784,16
2046 - GNIAZDOWSKIEGO 9	119 954,55	124 614,60	-4 660,05
2047 - KOLSKA 6A SEG. B	121 852,84	132 708,25	-10 855,41
2048 - KOLSKA 6A SEG. A	127 112,94	135 343,09	-8 230,15
2049 - KOLSKA 6A ŁĄCZNIK	50 051,15	54 101,12	-4 049,97
2050 - KOLSKA 6	83 210,97	97 391,25	-14 180,28
3001 - MONIUSZKI 1	520 580,53	522 630,48	-2 049,95
3002 - ROBOTNICZA 1	346 104,32	354 628,21	-8 523,89
3003 - WYSPIAŃSKIEGO 2	295 986,13	303 269,29	-7 283,16
3004 - WYSPIAŃSKIEGO 4	337 323,51	344 067,86	-6 744,35
3005 - KRASIŃSKIEGO 2	287 438,82	294 775,67	-7 336,85
3006 - KRASIŃSKIEGO 3	292 228,30	299 966,36	-7 738,06
3007 - KRASIŃSKIEGO 6	284 305,83	287 608,42	-3 302,59
3008 - KAPITULNA 95	133 146,22	134 731,81	-1 585,59
3009 - MONIUSZKI 2	500 397,37	507 554,76	-7 157,39
3010 - WIENIAWSKIEGO 1	441 817,51	442 838,19	-1 020,68
3011 - WIENIAWSKIEGO 2	614 599,90	624 789,11	-10 189,21
3012 - SKŁODOWSKIEJ 1	358 415,20	360 642,34	-2 227,14
3013 - SKŁODOWSKIEJ 3	330 159,25	334 893,22	-4 733,97
3014 - SKŁODOWSKIEJ 5	497 867,06	502 190,29	-4 323,23
3015 - GAJOWA 22	345 226,97	348 822,91	-3 595,94
3016 - NORWIDA 1	487 289,23	497 612,15	-10 322,92
Razem	37 712 671,97	37 896 914,97	-184 243,00

<Prefiltr jest pusty>

CZŁONEK ZARZĄDU
 GŁÓWNY KSIĘZOWY
Edyta Świeńska

Z-GA PREZESA ZARZĄDU
Krzyształ Wachowicz

PREZES ZARZĄDU
Konrad Adamczewski

PRZYCHODY (Suma)	KOSZTY (Suma)	Wynik (Suma)	Razem		
JK 1: Budynek ▲			PRZYCHODY (Suma)	KOSZTY (Suma)	Wynik (Suma)
1007 - BRONIEWSKIEGO 34	81 914,16	81 906,39			7,77
1008 - KALISKA 81	42 721,40	41 423,23			1 298,17
1010 - KALISKA 87	35 539,96	32 710,16			2 829,80
1011 - KALISKA 90	84 518,83	83 904,57			614,26
1012 - KALISKA 91	37 540,61	37 354,45			186,16
1013 - KALISKA 93	54 769,28	54 327,56			441,72
1014 - KALISKA 102	76 235,96	76 148,04			87,92
1016 - KALISKA 106	67 471,28	64 466,39			3 004,89
1017 - FREDRY 2	35 835,94	34 620,98			1 214,96
1018 - FREDRY 4	68 935,40	68 578,13			357,27
1019 - FREDRY 6	96 842,33	96 754,28			88,05
1021 - FREDRY 10	42 146,54	42 079,39			67,15
1023 - FREDRY 14	66 712,53	66 570,62			141,91
1024 - FREDRY 16	93 423,43	93 314,58			108,85
1028 - GAŁCZYŃSKIEGO 15	67 793,37	67 480,12			313,25
1034 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 11	43 282,71	43 151,32			131,39
1035 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 13	58 129,56	57 255,77			873,79
1036 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 15	79 276,02	79 116,58			159,44
1040 - MATEJKI 7	79 097,77	78 939,30			158,47
1043 - NOAKOWSKIEGO 57	67 475,69	66 973,20			502,49
1048 - KALISKA 76	80 623,20	78 695,05			1 928,15
1050 - DZIEWIŃSKA 16/24	94 917,05	94 696,84			220,21
1056 - PLANTY 21/25	33 147,69	33 016,37			131,32
1060 - PLANTY 17/19	18 548,41	18 467,39			81,02
1061 - GAŁCZYŃSKIEGO 10(1)	16 840,11	16 681,10			159,01
1062 - GAŁCZYŃSKIEGO 10(2)	26 265,18	26 177,61			87,57
1069 - GAŁCZYŃSKIEGO 4	32 243,25	32 239,19			4,06
2031 - DŁUGA 63	22 307,41	21 545,99			761,42
2038 - DŁUGA 61A	24 527,62	24 452,08			75,54
2041 - DŁUGA 40	7 429,00	7 072,13			356,87
2042 - MAZOWIECKA 5	14 981,36	14 956,52			24,84
3001 - MONIUSZKI 1	94 471,41	94 358,47			112,94
3004 - WYSPIAŃSKIEGO 4	54 009,88	53 725,93			283,95
3006 - KRASIŃSKIEGO 3	53 447,34	53 260,60			186,74
3011 - WIENIAWSKIEGO 2	105 628,94	105 579,84			49,10
3013 - SKŁODOWSKIEJ 3	41 709,16	41 407,08			302,08
3015 - GAJOWA 22	56 291,57	56 181,03			110,54
Razem	2 057 051,35	2 039 588,28			17 463,07

<Prefiltr jest pusty>

CZŁONKI ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Edyta Sicińska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Krzyszyna Wachowska

PREZES ZARZĄDU
Konrad Adamczewski

przychody (Suma)		koszty (Suma)		Wynik (Suma)		Rok
						2021
Poz 2	JK 1: Budynek	przychody (Suma)	koszty (Suma)	Wynik (Suma)		
<input type="checkbox"/> 2.02 - - gaz	1001 - BRONIEWSKIEGO 24	13 190,21	11 419,12	1 771,09		
	1002 - BRONIEWSKIEGO 26	31 000,98	24 430,18	6 570,80		
	1003 - BRONIEWSKIEGO 26A	11 945,70	8 554,29	3 391,41		
	1004 - BRONIEWSKIEGO 28	5 762,89	5 488,68	274,21		
	1005 - BRONIEWSKIEGO 30	8 382,98	7 796,01	586,97		
	1006 - BRONIEWSKIEGO 32	30 024,27	23 117,00	6 907,27		
	1007 - BRONIEWSKIEGO 34	25 191,96	21 837,97	3 353,99		
	1008 - KALISKA 81	11 505,77	8 830,55	2 675,22		
	1009 - KALISKA 83	17 623,65	13 647,04	3 976,61		
	1010 - KALISKA 87	10 799,60	10 455,63	343,97		
	1011 - KALISKA 90	29 439,93	21 786,38	7 653,55		
	1012 - KALISKA 91	11 749,04	11 136,76	612,28		
	1013 - KALISKA 93	20 663,37	18 428,73	2 234,64		
	1014 - KALISKA 102	26 390,33	20 973,37	5 416,96		
	1015 - KALISKA 104	25 723,45	20 651,70	5 071,75		
	1016 - KALISKA 106	25 895,52	20 017,87	5 877,65		
	1017 - FREDRY 2	11 631,91	9 189,74	2 442,17		
	1018 - FREDRY 4	25 213,47	20 651,95	4 561,52		
	1019 - FREDRY 6	29 967,26	24 326,73	5 640,53		
	1020 - FREDRY 8	14 304,29	11 303,15	3 001,14		
	1021 - FREDRY 10	17 257,59	12 419,00	4 838,59		
	1022 - FREDRY 12	11 307,31	9 450,54	1 856,77		
	1023 - FREDRY 14	22 234,58	18 076,75	4 157,83		
	1024 - FREDRY 16	30 086,76	27 692,16	2 394,60		
	1025 - FREDRY 18	15 089,34	13 512,15	1 577,19		
	1026 - FREDRY 20	15 693,13	14 912,29	780,84		
	1027 - GAŁCZYŃSKIEGO 13	19 756,35	15 885,29	3 871,06		
	1028 - GAŁCZYŃSKIEGO 15	26 243,00	21 190,00	5 053,00		
	1029 - GAŁCZYŃSKIEGO 17	12 703,95	10 776,55	1 927,40		
	1030 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 2	9 000,99	7 956,03	1 044,96		
	1031 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 4	11 226,46	9 562,23	1 664,23		
	1032 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 9	12 085,58	10 921,29	1 164,29		
	1033 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 10	8 269,65	8 641,87	-372,22		
	1034 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 11	12 442,81	9 543,07	2 899,74		
	1035 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 13	24 428,34	17 678,63	6 749,71		
	1036 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 15	22 297,41	19 011,91	3 285,50		
	1038 - ŁADY 3	10 530,52	9 080,98	1 449,54		
	1039 - MATEJKI 5	11 703,99	8 649,76	3 054,23		
	1040 - MATEJKI 7	29 997,00	19 272,67	10 724,33		
	1041 - MATEJKI 9	17 029,29	14 677,75	2 351,54		
	1042 - NOAKOWSKIEGO 55	28 220,44	21 575,61	6 644,83		
	1043 - NOAKOWSKIEGO 57	23 172,12	18 895,94	4 276,18		
	1044 - NOAKOWSKIEGO 59	14 884,82	13 415,05	1 469,77		
	1045 - SIENKIEWICZA 12	13 331,83	10 687,56	2 644,27		
	1046 - SIENKIEWICZA 14	13 289,31	9 427,77	3 861,54		
	1048 - KALISKA 76	25 785,31	19 322,32	6 462,99		
	1050 - DZIEWIŃSKA 16/24	23 273,25	16 663,76	6 609,49		
	1051 - DZIEWIŃSKA 4/14	20 683,68	17 248,97	3 434,71		

<Prefiltr jest pusty>

1052 - PLANTY 3/7	24 997,50	20 207,07	4 790,43
1053 - PLANTY 9/13	18 754,33	12 453,27	6 301,06
1054 - SMÓLSKA 4	8 195,24	7 326,38	868,86
1055 - DZIEWIŃSKA 5/7	7 135,92	6 630,98	504,94
1056 - PLANTY 21/25	11 162,52	10 588,48	574,04
1058 - SMÓLSKA 9	8 619,16	8 136,67	482,49
1059 - SMÓLSKA 6	8 054,94	6 486,62	1 568,32
1060 - PLANTY 17/19	8 368,36	7 196,72	1 171,64
2001 - ARENTOWICZA 1	11 729,20	10 166,91	1 562,29
2002 - ARENTOWICZA 3	16 998,80	16 944,08	54,72
2003 - ARENTOWICZA 5	12 066,60	12 389,71	-323,11
2004 - ARENTOWICZA 6	47 399,00	41 284,48	6 114,52
2007 - WIEJSKA 18	46 438,00	34 062,97	12 375,03
2008 - WIEJSKA 20	46 863,30	35 953,19	10 910,11
2009 - KOLSKA 3	21 958,30	18 838,06	3 120,24
2010 - KOLSKA 5	9 467,20	9 087,72	379,48
2011 - KOLSKA 7	4 559,00	4 542,12	16,88
2012 - KOLSKA 8	9 898,30	6 583,94	3 314,36
2013 - KOLSKA 14	9 345,70	7 507,61	1 838,09
2014 - DŁUGA 27	17 744,40	15 646,17	2 098,23
2015 - DŁUGA 31	15 541,40	11 803,98	3 737,42
2017 - SKARŻYŃSKIEGO 1	14 610,00	12 054,38	2 555,62
2018 - SKARŻYŃSKIEGO 2	15 137,10	11 612,85	3 524,25
2019 - SKARŻYŃSKIEGO 3	17 591,87	10 970,83	6 621,04
2020 - SKARŻYŃSKIEGO 4	13 267,80	12 519,98	747,82
2022 - KOLSKA 12	8 912,80	8 120,69	792,11
2023 - KASZUBSKA 4	13 841,10	11 525,07	2 316,03
2024 - PLANTY 10	8 444,80	5 810,31	2 634,49
2025 - KUJAWSKA 9	6 715,80	5 009,04	1 706,76
2026 - KASZUBSKA 3	15 905,40	12 083,04	3 822,36
2027 - KUJAWSKA 5	7 010,40	6 433,70	576,70
2028 - GNIAZDOWSKIEGO 6	9 769,80	6 616,53	3 153,27
2029 - GNIAZDOWSKIEGO 8	8 635,90	7 892,67	743,23
2030 - GNIAZDOWSKIEGO 4	9 227,40	7 897,62	1 329,78
2031 - DŁUGA 63	8 335,60	7 856,08	479,52
2032 - KASZUBSKA 5	4 950,40	4 853,39	97,01
2033 - GNIAZDOWSKIEGO 2	11 485,20	10 787,00	698,20
2034 - PLANTY 4/6 (21-65)	8 281,00	2 682,15	5 598,85
2035 - PLANTY 4/6 (1-20)	5 068,70	1 680,74	3 387,96
2036 - PLANTY 2	6 716,00	7 849,77	-1 133,77
2037 - KRUSZYŃSKA 22/24	8 012,55	7 685,58	326,97
3001 - MONIUSZKI 1	27 879,91	22 214,33	5 665,58
3002 - ROBOTNICZA 1	15 705,95	13 983,71	1 722,24
3003 - WYSPIAŃSKIEGO 2	15 462,26	14 284,35	1 177,91
3004 - WYSPIAŃSKIEGO 4	16 686,03	15 304,57	1 381,46
3005 - KRASIŃSKIEGO 2	14 802,48	12 661,53	2 140,95
3006 - KRASIŃSKIEGO 3	11 398,75	12 812,14	-1 413,39
3007 - KRASIŃSKIEGO 6	12 543,33	12 255,89	287,44
3008 - KAPITULNA 95	7 575,63	6 228,74	1 346,89
3009 - MONIUSZKI 2	25 213,38	22 288,42	2 924,96
3010 - WIENIAWSKIEGO 1	27 519,03	22 708,74	4 810,29
3011 - WIENIAWSKIEGO 2	32 030,60	26 314,92	5 715,68

<Prefiltr jest pusty>

3012 - SKŁODOWSKIEJ 1	21 229,04	14 753,54	6 475,50
3013 - SKŁODOWSKIEJ 3	16 908,78	14 105,32	2 803,46
3014 - SKŁODOWSKIEJ 5	25 327,19	21 142,51	4 184,68
3015 - GAJOWA 22	19 137,15	15 191,51	3 945,64
3016 - NORWIDA 1	21 556,08	20 327,30	1 228,78
2.02 - - gaz łącznie	1 766 623,77	1 452 546,82	314 076,95

<Prefiltr jest pusty>

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Basia Siedzińska

Z-CIA PREZESA ZARZĄDU

Krzysztof Wachowski

PREZES ZARZĄDU

Konrad Adamczewski

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE”
w okresie od 01.01.2022r. – 31.12.2022r.**

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.

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

W 2022r. Spółdzielnią kierował Zarząd w składzie:

- w okresie od 01.01.2022r. do 16.01.2022r.

Zastępca Prezesa Zarządu – Krystyna Wachowska

Członek Zarządu – Zofia Wawrzyniak

- w okresie od 17.01.2022r. do 30.04.2022r.

Prezes Zarządu – Konrad Adamczewski

Zastępca Prezesa Zarządu – Krystyna Wachowska

Członek Zarządu – Zofia Wawrzyniak

- w okresie od 12.05.2022r. do 31.12.2022r.

Prezes Zarządu – Konrad Adamczewski

Zastępca Prezesa Zarządu – Krystyna Wachowska

Członek Zarządu – Edyta Siecińska

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., Uchwałą Nr 27/2022 z dnia 28.04.2022r. dokonała odwołania z funkcji Członka Zarządu Spółdzielni Panią Zofię Wawrzyniak z dniem 30 kwietnia 2022r., Uchwałą Nr 29/2022 z dnia 12.05.2022r. dokonała wyboru na funkcję Członka Zarządu Spółdzielni Panią Edytę Siecińską z dniem 12 maja 2022r.

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

2.1. Grunty.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	ROK 2020 /ha/	ROK 2021 /ha/	ROK 2022 /ha/
1.	Powierzchnia gruntów, do których spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny	53,50	53,10	52,70
	z tego:			
	- wieczyste użytkowanie	15,35	15,26	15,26
	- grunty własne	38,15	37,84	37,44
	w tym:			
	- zabudowane	50,26	49,85	49,45
	- niezabudowane	3,24	3,25	3,25

2.2. Środki trwałe.

Struktura majątku rzeczowego wg wartości netto:

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA:		
		31.12.2020r.	31.12.2021r.	31.12.2022r.
1.	Budynki i budowle	72 900 368,17	69 975 012,53	66 698 113,99
2.	Pozostałe środki trwałe (urz. techn. i maszyny, śr. transportu i inne)	282 340,76	428 052,87	352 662,03
3.	Grunty własne	59 823 155,60	59 350 765,61	58 755 221,79
4.	Grunty w wieczystym użytkowaniu	1 167 224,91	1 137 761,70	1 113 835,12
5.	Ogółem	134 173 089,44	130 891 592,71	126 919 832,93

Środki trwałe stanowią 76,80% 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 2022 roku.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	WARTOŚĆ
	Zadania inwestycyjne ogółem:	17 466,00
	z tego:	
1.	Zadania inwestycyjne własne:	3 936,00
	- podział działki nr 57 ul. Pusta	1 968,00
	- podział działki nr 1/85 ul. Kolska	1 968,00
2.	Zakupy gotowych dóbr inwestycyjnych ogółem:	13 530,00
	- piaskarka	13 530,00
3.	Ogółem nakłady	17 466,00
	z tego wg. źródeł finansowania:	
	- środki własne Spółdzielni	13 530,00
	- środki pokryte przez użytkowników	3 936,00

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	2020r.	2021r.	2022r.
1.	Liczba członków	11 511	11 359	11 257
2.	Wykluczenia, wygaśnięcia praw	65	53	40
3.	Ogółem liczba wydanych umów:	10	8	11
	- zawarte umowy najmu			
	na czas nieokreślony	0	0	0
	- umowy o ustanowienie			
	spółdzielczego lokatorskiego prawa (po	9	8	11
	spadku, po wygaśnięciu prawa, inne)			
	- odzysk mieszkań (po przetargu)	1	0	0
4.	Liczba zrealizowanych eksmisji przez	0	0	0
	komornika			

Liczba członków Spółdzielni kształtuje się na zbliżonym poziomie w latach 2020 – 2022 ale jest w trendzie malejącym. 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.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2020r.	2021r.	2022r.
1.	Budynki /szt./	150	150	149
	- mieszkalne	128	128	128
	- użytkowe	22	22	21
2.	Powierzchnia w /m ² /	456 607	456 478	456 462
	- lokale mieszkalne	449 460	449 512	449 668
	- lokale użytkowe	7 147	6 966	6 794
3.	Mieszkania /szt./	8 533	8 533	8 534
	- mieszkania własnościowe	5 390	5 368	5 348
	-mieszk. własn. zniespł. kredytem	2	1	1
	- mieszkania lokatorskie ze spłaconym kredytem,	297	278	249
	- mieszkania lokatorskie oddane do 1992 r. z niespł. kredytem,	4	1	0
	- mieszk. wyodrębnione,	2 723	2773	2833+1 z LU
	- mieszkania lokatorskie finansowane z KFM,	89	84	74
	- mieszkania na umowę, najmu, kaucyjne,	17	17	17
	- mieszk. po lokalach użytk. (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 w stosunku do ubiegłego roku nie uległa zmianie natomiast budynki użytkowe zmniejszyły się ze względu na przekształcenie lokalu użytkowego Gałczyńskiego 10 na lokal mieszkalny.

Struktura mieszkań na dzień 31.12.2022r. przedstawia się następująco:

▪ mieszkania własnościowe spłacone	62,67
▪ mieszkania własnościowe z niespłaconym kredytem	0,01
▪ mieszkania lokatorskie ze spłaconym kredytem	2,92
▪ mieszkania lokatorskie niespłacone	-
▪ mieszkania wyodrębnione	33,21
▪ mieszkania lokatorskie sfinansowane z KFM	0,87
▪ mieszkania na umowę najmu na czas nieokreślony	0,20
▪ mieszkania na umowę najmu na czas określony (adaptacja mieszkań)	0,01
▪ mieszkania w lokalach użytk. (wyodrębnione)	0,08
▪ mieszkania bez tytułu prawnego	0,03
OGÓLEM	100%

4.2. Przeniesienie praw spółdzielczych na własność odrębną.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ ZAWARTYCH AKTÓW NOTARIALNYCH									RAZEM (narastająco na 31.12.2022r.)
	2007 → 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Z prawa lokatorskiego	1 174	14	12	13	26	39	28	27	40	1 373
Z prawa własnościowego	1 252	26	24	16	22	27	26	22	20	1 435
Z umowy najmu i adaptacji	10	2	-	-	4	-	-	-	-	16
RAZEM	2 436	42	36	29	52	66	54	49	60	2 824

Łącznie w okresie od 01.08.2007r. do 31.12.2022r. sporządzono i podpisano 2 808 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 powyższych aktów wyodrębniono z majątku Spółdzielni 2 833 lokale mieszkalne. Jednym aktem notarialnym zawartym z Urzędem Miasta Włocławek wyodrębniono 7 lokali przy ulicy Norwida 1 oraz jednym aktem zawartym z członkiem Spółdzielni 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.

Lp.	Wyszczególnienie	2020r.		2021r.		2022r.		Dynamika % 2022/2021
		kwota	% strukt.	kwota	% strukt.	kwota	% strukt.	
1.	Koszty osobowe	2 356 677,98	6,73	2 474 785,25	6,89	2 735 530,21	7,22	110,54
2.	Materiały	181 730,16	0,52	262 815,18	0,73	255 473,42	0,67	97,21
3.	Opłaty terenowe	591 892,73	1,69	577 977,07	1,01	588 100,15	1,55	101,75
4.	Energia elektryczna	783 587,32	2,24	940 077,40	2,62	1 229 961,91	3,25	130,84
5.	Koszty ogólne	4 045 955,87	11,55	3 775 826,93	10,51	4 398 685,54	11,61	116,50
6.	Pozostałe	1 105 313,70	3,15	1 234 150,40	3,43	1 318 390,53	3,48	106,83
7.	Dźwigi osobowe	359 049,52	1,02	374 429,51	1,04	449 792,93	1,19	120,13
8.	Koszty konserwacji	3 858 114,57	11,01	4 100 411,51	11,41	4 218 410,32	11,13	102,88
9.	Odpisy na remonty	9 667 572,28	27,59	9 749 724,20	27,13	9 802 256,20	25,86	100,54
10.	Usługi komunalne	12 089 355,42	34,50	12 444 940,01	34,63	12 899 574,70	34,04	103,65
	- woda, kanały	5 809 757,96	16,58	5 964 193,19	16,60	6 021 077,86	15,89	100,95
	- odpady komunalne	4 734 551,00	13,51	5 028 200,00	13,99	4 893 097,00	12,91	97,31
	- gaz	1 545 046,46	4,41	1 452 546,82	4,04	1 985 399,84	5,24	136,68
x	Ogółem	35 039 249,55	100,00	35 935 137,46	100,00	37 896 175,91	100,00	105,46

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych zwiększyły się w stosunku do roku poprzedniego o 1 961 038,45zł tj. o 5,46%. Wzrost notuje się na kosztach osobowych, opłatach terenowych (podatek od nieruchomości i za wieczyste użytkowanie gruntów), na energii elektrycznej, kosztach ogólnych, konserwacji i dźwigów osobowych, niewielkie na odpisach na remonty oraz w usługach na wodzie i gazie. Zmniejszenie kosztów następuje w pozycji materiały i odpady komunalne.

4.4. Opomiarowania lokali mieszkalnych.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2020r.	2021r.	2022r.	DYNAMIKA %
1.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem ciepła	7 480	7 484	7507	100,31
2.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	8 531	8 531	8531	100,00
3.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem gazu	944	944	944	100,00

Zakres opomiarowania lokali mieszkalnych dot. zużycia ciepła w 2022 roku uległ zwiększeniu o 23 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 01.01.2022r.	4 739 828,32
2.	Odpisy w koszty:	9 931 593,64
	- lokali mieszkalnych	9 829 350,52
	- garaży wbudowanych	0,00
	- lokali użytkowych	102 243,12
3.	Pozostałe wpływy:	60 318,62
	- odszkodowanie nr U/133347/2022 – ul. Fredry 6, 8, 10	2 628,47
	- odszkodowanie nr U/139610/2022 – ul. Pląty 17/19, 21/25, Dziewińska 26	3 627,04
	- odszkodowanie nr U/125275/2022 – ul. Kolska 8, 5, 7, 14	5 440,56
	- odszkodowanie nr U/142605/2022 – ul. Fredry 2	1 203,78
	- odszkodowanie nr U/087563/2022 – ul. Długa 38, pożar altany śmietnikowej	6 550,00
	- korekta faktury (anulowanie) dotyczącej partycypacji w kosztach budowy pergoli śmietnikowej przy ul. Kujawskiej 9	-7 472,18
	- odszkodowanie nr U/019893/2022 – ul. Kaliska 87a, uszkodzone docieplenie w budynku usługowym w wyniku porywu wiatru	8 435,07
	- korekta PK/1309/11/2022 – dot. odszkodowania nr U/177487/2021 (pojemnik)	-685,00
	- odszkodowanie nr U/087563/2022 - ul. Długa 38, pożar altany śmietnikowej	4 533,80
	- odszkodowanie nr U/090724/2022 – ul. Wiejska 18, pożar altany śmietnikowej	4 080,42
	- odszkodowanie nr U/091086/2022 - ul. Gniazdowskiego 8, pożar altany śmietnikowej	1 216,48
	- odszkodowanie nr U/091155/2022 - ul. Wiejska 20, pożar altany śmietnikowej	4 810,51

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	KWOTA W ZŁ.
	- odszkodowanie nr U/019893/2022 – ul. Kaliska 87a, uszkodzone docieplenie w budynku usługowym w wyniku porywu wiatru	12 848,18
	- odszkodowanie nr U/0102134/2022 – ul. Matejki 5, pożar i uszkodzenie skrzynki energetycznej	9 897,06
	- odszkodowanie nr U/091086/2022 – ul. Gniazdowskiego 8, pożar altany śmietnikowej	3 027,76
	- odszkodowanie nr U/091155/2022 – ul. Wiejska 20, pożar altany śmietnikowej	176,67
4.	Razem wpływy /zwiększenia/	9 991 912,26
1.	Fundusz do dyspozycji w 2022r.	14 731 740,58
5.	Wydatki z funduszu:	4 778 905,85
	- remont klatek schodowych	1 264 094,07
	-remont dachów	141 353,99
	- docieplenia budynków	511,68
	- remont elewacji	511,68
	- dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej	68 975,57
	- remonty balkonów	821 018,74
	- remonty wiatrołapów	5 378,95
	- remonty zatok i dróg	187 777,98
	- remonty hydroforni	12 845,60
	- przyłącza kanalizacyjne	43 662,33
	- remonty węzłów cieplnych	66 607,33
	- remont dźwigów	319 655,91
	- remont pergoli śmietnikowej	13 405,44
	- zadaszenie balkonów	6 750,00
	- remont instalacji gazowej	98,18
	- wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych i piwnicach	3 890,23
	- przeglądy techniczne budynków	4 684,60
	- uzbrojenie pionów suchych /instalacja p.poż/	389 128,41
	- naliczone odsetki od kredytów na docieplenie - BOŚ	132 448,26
	- wymiana podzielników na radiowe	220 024,07
	- wymiana wodomierzy z.w. i c.w.	578 268,87
	- modernizacja instalacji domofonowej	35 208,92
	- prowizje od kredytów BOŚ/PKO BP SA	600,00
	- modernizacja instalacji c.w.	8 193,22
	- wymiana rur instalacji z.w, c.w. i gazu	13 001,18
	- pomiar instalacji elektrycznej	183 902,20

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	KWOTA W ZŁ.
	- pozostałe/inne remonty w tym remonty lokali użytkowych/	256 908,44
II.	Stan funduszu na 31.12.2022r.	9 952 834,73

4.5.2. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni /wspólny/ przychody i wydatki.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	KWOTA W ZŁ.
1.	Stan na 01.01.2022r.	406 040,28
2.	Zwiększenia – tytuły:	0,00
	-	-
I.	Fundusz do dyspozycji w 2022 roku	406 040,28
3.	Wydatki z funduszu:	0,00
II.	Stan funduszu na 31.12.2022r.	406 040,28

4.5.3. Fundusz remontowy celowy Spółdzielni –przychody i wydatki.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	KWOTA W ZŁ.
1.	Stan na 01.01.2022r.	1 226 334,65
2.	Zwiększenia – tytuły:	0,00
	-	-
I.	Fundusz do dyspozycji w 2022 roku	1 226 334,65
3.	Wydatki z funduszu:	35 723,97
	- utwardzenie terenu w rejonie ul. Arentowicza 6	21 147,00
	- przygotowanie terenu do budowy ogrodzenia przy ul. Pustej	922,50
	- ogrodzenie terenu przy ul. Pustej (ogrodzenie panelowe)	13 654,47
II.	Stan funduszu na 31.12.2022r.	1 190 610,68

4.5.4. Zestawienie stanów przychodów i wydatków funduszu remontowego w 2022 roku.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	KWOTA W ZŁ.
1.	Stan na 01.01.2022r.	6 372 203,25
	Fundusz wg nieruchomości	4 739 828,32
	Fundusz mienia Spółdzielni	406 040,28
	Fundusz celowy Spółdzielni	1 226 334,65
2.	Zwiększenia – wpływy na fundusz	9 991 912,26
	Fundusz wg. nieruchomości	9 991 912,26
	Fundusz mienia Spółdzielni	0,00
	Fundusz celowy Spółdzielni	0,00
I.	Fundusz do dyspozycji w 2022 roku	16 364 115,51
3.	Zmniejszenia – wydatki funduszu	4 814 629,82
	Fundusz wg. nieruchomości	4 778 905,85
	Fundusz mienia Spółdzielni	0,00
	Fundusz celowy Spółdzielni	35 723,97
II.	Stan funduszu na 31.12.2022r.	11 549 485,69

Sprawozdanie z wykonania planu robót remontowych w 2022 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” zostanie przyjęte przez Radę Nadzorczą w 2023 roku. Zawiera ono szczegółowy opis rzeczowy i finansowy wykonania robót, stanów funduszy na poszczególnych budynkach oraz wykonanie zadań z funduszy mienia (wspólnego) i celowego.

Słany 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.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2020r.	2021r.	2022r.	%
					2022/2021
1.	Amortyzacja	127 128,92	195 929,57	153 052,22	78,12
2.	Zużycie materiałów	778 633,43	795 507,42	826 789,71	103,93
3.	Zużycie energii	17 458 558,11	19 942 377,19	27 330 145,22	137,05
4.	Usługi obce	5 719 515,02	5 789 035,40	5 864 499,90	101,30
5.	Podatki i opłaty	5 955 723,48	6 207 077,83	6 097 278,28	98,23
6.	Wynagrodzenia	7 697 964,87	7 718 058,36	8 400 931,57	108,85
7.	Ubezpieczenie społ. i inne świadczenia	1 843 126,07	1 786 649,91	1 987 007,80	111,21
8.	Pozostałe	10 225 375,88	10 287 805,99	10 443 939,49	101,52
9.	OGÓLEM	49 806 025,78	52 722 441,67	61 103 644,19	115,90
10.	Wzrost/ubytek	3 354 538,00	2 916 415,89	8 381 202,52	-

Koszty rodzajowe z całokształtu działalności za 2022r. wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o 15,90% tj. o kwotę 8 381 202,52zł.

Wzrost kosztów występuje w pozycji:

- zużycie materiałów o 31,3tys zł, zużycie energii cieplnej o 7 387,77tys zł, wynagrodzenia o 682,87tys zł oraz ubezpieczenia społeczne o 200,36tys zł, głównie w związku z sytuacją ekonomiczną
- usługi obce o 75,45tys zł, w związku z naprawami i konserwacją dźwigów osobowych.

Spadek wykazują: amortyzacja o 42,88tys zł oraz podatki i opłaty o 109,80tys zł.

Pozostałe koszty kształtują się na poziomie roku ubiegłego.

5.2. Koszty wg. poszczególnych działalności.

Lp.	Wyszczególnienie	2020r.		2021r.		2022 .		Dynam. %
		kwota	Strukt %	kwota	Strukt %	kwota	Strukt %	
1.	Eksploatacja zasobów w tym:	35 750 313,88	71,67	35 560 707,95	69,06	37 446 382,98	62,84	104,75
	• Odpis na remonty	9 805 864,92	19,66	9 877 519,40	19,18	9 931 593,64	16,66	101,28
	• usługi komunalne	12 089 355,42	24,23	12 444 940,01	24,17	12 899 574,70	21,65	106,70
	• pozostałe	13 855 093,54	27,77	13 238 248,54	25,71	14 615 214,64	24,53	105,49
2.	Koszty energii cieplnej	13 110 431,07	26,28	15 164 972,30	29,45	21 268 383,18	35,68	162,22
3.	Eksploatacja dźwigów	359 049,52	0,72	374 429,51	0,73	449 792,93	0,73	125,27
4.	Wykonawstwo własne	665 818,03	1,33	393 041,62	0,76	437 750,82	0,75	65,77
5.	RAZEM	49 885 612,50	100,00	51 493 151,38	100,00	59 602 309,91	100,00	119,48

5.3. Zatrudnienie, wynagrodzenie i średnia płaca.

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie etaty			Wynagrodzenie (w tys. zł)			Średnia płaca (w zł)		
		2020r.	2021r.	2022r.	2020r.	2021r.	2022r.	2020r.	2021r.	2022r.
1.	Zarząd i kom. funkcjo.	35,25	32,56	34,00	2 518,9	2 448,6	2 782,97	5 954,79	6 266,89	6 821,00
2.	Administracja nr 1	24,50	24,13	24,00	1 192,2	1 240,4	1 352,75	4 054,94	4 283,74	4 697,05
3.	Administracja nr 2	14,25	15,20	15,00	696,3	770,8	835,03	4 072,02	4 225,88	4 639,06
4.	Administracja nr 3	8,25	8,68	10,00	430,5	462,2	532,09	4 348,32	4 437,40	4 434,83
5.	Zespół Konserwacji Instalacji	29,25	27,95	26,00	1 847,2	1 781,4	1 822,71	5 262,71	5 311,27	5 842,02
6.	Dział Konserw. Zieleni Transportu i Zaopatr. i Dział Budowlany	16,00	15,61	15,00	792,8	841,8	873,13	4 129,30	4 493,91	4 850,72
7.	OGÓLEM	127,50	124,13	124,00	7 477,9	7 545,2	8 198,68	4 887,49	5 065,39	5 509,87

W roku 2022 średnie zatrudnienie wynosiło 124 etatów tj. mniej o 0,13 etatów niż w 2021r. Średnia płaca brutto ukształtowała się w wysokości 5 509,87zł i w stosunku do ubiegłego roku wzrosła o 8,77 %. 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 2022r. wyniosła 5 453,60zł.

5.4. Fundusze własne.

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

Lp.	Nazwa funduszu	2020r.		2021r.		2022r.		Zmiana 2022/2021 (kwota w zł)	
		Kwota (w zł)	%	Kwota (w zł)	%	Kwota (w zł)	%		
1.	Fundusz podstawowy	73 555 332,58	53,53	70 754 772,05	52,78	68 582 307,44	52,61		-2 172 464,61
	*f. wkładów mieszk.	6 520 606,71	4,75	5 984 264,53	4,46	6 016 227,05	4,62		31 962,52
	*f. wkładów bud.	64 875 767,73	47,21	62 730 977,63	46,80	60 623 648,54	46,50		-2 107 329,09
	*f. wkładów lok. użyt.	1 552 009,96	1,13	1 460 526,03	1,09	1 380 894,95	1,06		-79 631,08
	*f. udziałowy	606 948,18	0,44	579 003,86	0,43	561 536,90	0,43		-17 466,96
2.	Fundusz zasobowy	63 841 216,49	46,46	63 296 485, 23	47,21	61 769 275,08	47,38		-1 527 210,15
	*f. zasobowy	4 784 191,89	3,48	5 145 983,00	3,84	5 117 498,85	3,93		-28 484,15
	*f. zasob. mieszk.	59 057 024,60	42,98	58 150 502,23	43,37	56 651 776,23	43,45		-1 498 726,00
3.	Fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny środków trwałych niemieszk.	10 661,51	0,01	9 171,67	0,01	9 171,67	0,01		-
4.	RAZEM	137 407 210,58	100,00	134 060 428,95	100,00	130 360 754,19	100,00		-3 699 674,76

Fundusze podstawowe własne stanowią równowartość środków gospodarczych lub pieniężnych wniesionych do Spółdzielni przez członków na wkłady lub udziały.

Fundusz zasobowy powstawał z wpłat wpisowego, dokonywanego przez członków, 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 2022 r. uległa zmniejszeniu w stosunku do 2021 r. o 3 699,7tys. zł. Kwota ta jest wypadkową zwiększeń i zmniejszeń poszczególnych funduszy.

Na zwiększenie funduszy miały zasadniczy wpływ:

- wpływy na wkłady mieszkaniowe i budowlane 899,98tys. zł

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

- umorzenie budynków i budowli oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów 2 215,06tys. zł
- wypłaty udziałów 17,47tys. zł
- zwrot wkładów mieszkaniowych 688,91tys. zł
- spłata umorzenia bankowego przy przekształceniu praw w odrębną własność 121,99tys. zł
- zdjęcie z ewidencji wartości funduszy netto (tj. wartość brutto minus dotychczasowe umorzenie) w związku z wyniesieniem lokali mieszkalnych i użytkowych we własność odrębną 942,65tys. zł
- zdjęcia z ewidencji wartości gruntów własnych w związku z wyodrębnieniem lokali 585,57tys. zł

5.4.2. Pokrycie majątku trwałego funduszem własnym.

Wyszczególnienie	Sposób ustalenia wskaźnika	2020 r.	2021 r.	2022r.
Fundusze własne	x	137 407 210,58	134 060 428,95	130 360 754,19
- minus należne wpłaty na fundusze	x	1 979 552,12	1 596 222,84	1 243 882,00
Fundusze własne wniesione	x	135 427 658,46	132 448 221,60	129 116 872,19
Majątek trwały	x	137 075 090,66	132 856 641,48	128 501 637,14
x	<u>fundusze własne</u> Środki trwałe	98,80	99,69	100,48

Wskaźnik pokrycia majątku trwałego funduszem własnym uległ niewielkiemu wzrostowi w stosunku do roku poprzedniego. Majątek Spółdzielni finansowany jest w całości funduszem.

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

5.5.1. Zobowiązania Spółdzielni wobec BGK z tytułu kredytów mieszkaniowych.

Lp.	Wyszczególnienie	na 31.12.2020r.		na 31.12.2021r.		na 31.12.2022r.	
		szt.	kwota	szt.	kwota	szt.	kwota
1.	Ilość mieszkań sfinansowanych z KFM	89	x	84	x	74	x
2.	Kredyt	x	1 987 964,80	x	1 620 405,86	x	1 242 366,54

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 378 039,32zł. Kredyty te wraz z odsetkami obciążają bezpośrednio członków – użytkowników mieszkań objętych spłatą tego kredytu. Spadek zadłużenia w 2022r. wiąże się z całkowitą spłatą zadłużenia 10 lokali w związku z przeniesieniem w odrębną własność.

5.5.2. Zobowiązanie wobec zakładów pracy z tyt. pożyczek długoterminowych mieszkaniowych.

Lp.	Zakład Pracy	na 31.12.2020r.	na 31.12.2021r.	na 31.12.2022r.
1.	Z-dy Farb i Lakierów we Włocławku	6 085,18	5 887,78	5 690,38

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

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

Lp.	Wyszczególnienie	na 31.12.2020r.	na 31.12.2021r.	na 31.12.2022r.
1.	Kredyty	920 247,44	997 164,58	1 786 274,90
	- odsetki	1 621,54	2 405,71	5 998,57
2.	RAZEM	921 868,98	999 570,29	1 792 273,47

5.5.4. Należności od członków i najemców.

Lp.	Wyszczególnienie	na 31.12.2020r.	na 31.12.2021r.	na 31.12.2022r.
1.	Czynsz	2 151 428,66	2 229 786,09	2 943 624,14
2.	Kredyt	77 521,37	36 937,81	34 589,63
3.	Usługi i dzierżawy	58 677,42	58 175,14	54 917,90
4.	Razem	2 287 627,45	2 324 899,04	3 033 131,67

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

- rok 2011 - 2 852 243,36zł
- rok 2012 - 2 405 643,99zł
- rok 2013 - 2 511 892,74zł
- rok 2014 - 2 463 944,95zł
- rok 2015 - 2 520 657,99zł
- rok 2016 - 2 464 303,19zł
- rok 2017 - 2 372 091,63zł
- rok 2018 - 2 226 152,12zł
- rok 2019 - 2 188 787,76zł
- rok 2020 - 2 049 424,60zł
- rok 2021 - 2 108 454,05zł
- rok 2022 - 2 794 395,12zł

Zadłużenie na lokalach użytkowych kształtuje się następująco:

- rok 2011 - 77 194,14zł
- rok 2012 - 55 676,42zł
- rok 2013 - 71 495,93zł
- rok 2014 - 79 925,49zł
- rok 2015 - 48 460,39zł
- rok 2016 - 54 644,40zł
- rok 2017 - 85 974,01zł
- rok 2018 - 100 286,28zł
- rok 2019 - 90 882,97zł
- rok 2020 - 102 004,06zł
- rok 2021 - 121 332,04zł
- rok 2022 - 149 229,02zł

Wskaźnik zaległości liczony w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych na lokalach mieszkalnych wynosi 4,55% i uległ zwiększeniu w stosunku do roku ubiegłego o 0,35%.

Na lokalach użytkowych wynosi 9,17%, a w 2021 roku wynosił 7,77%.

Wysokość zadłużenia lokali mieszkalnych w przedziałach miesięcznych w latach 2021 i 2022 przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	31.12.2021r.		31.12.2022r.		Dynamika w %		Wzrost (+) Spadek (-) kwoty zadłużenia 2022/2021
	Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwoty zadłużeń	
do 1-go miesiąca	4 313	460 962,56	4630	755 127,51	107,35	163,82	294 164,95
od 1 do 2 miesięcy	550	346 846,74	637	612 243,48	115,82	176,52	265 396,74
od 2 do 3 miesięcy	148	158 964,96	151	252 868,00	102,03	159,07	93 903,04
od 3 do 4 miesięcy	57	83 795,90	49	141 539,04	85,96	136,69	30 743,14
od 4 do 5 miesięcy	28	57 183,93	21	62 553,39	75,00	109,39	5 369,46
od 5 do 6 miesięcy	24	58 132,44	6	23 190,11	25,00	39,89	-34 942,33
od 6 do 12 miesięcy	35	117 214,46	24	141 967,88	68,57	121,12	24 753,42
powyżej 12 miesięcy	48	606 148,09	36	592 784,30	75,00	97,80	-13 363,79
Pozostałe (blok rozliczeniowy)	31	219 204,97	27	239 121,41	87,10	109,09	19 916,44
RAZEM	5 234	2 108 454,05	5 581	2 794 395,12	106,63	132,53	685 941,07

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 pierwszym i drugim przedziale czasowym tj. do dwóch miesięcy.

Kolejna, poniższa tabela przedstawia natomiast wysokości zadłużenia i liczbę lokali zadłużonych wg terminu zaległości - bez naliczeń wody z bieżącego miesiąca tj. z grudnia 2022r.

Należy zauważyć liczbę dłużników ogółem tj. 2 082 czyli mniej o 3 499 mieszkania oraz kwotę zadłużenia niższą o 750 931,59zł. Wartość ta przedstawia w przybliżeniu miesięczną kwotę rachunków za wodę.

Wyszczególnienie	31.12.2021r.		31.12.2022r.		x
	Ilość lokali	Kwota Zadłużenia /zł/	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	wzrost (+) spadek (-) kwoty zadłużenia 2022/2021
do 1-go miesiąca	1 045	134 252,41	1325	295 085,89	160 833,48
od 1 do 2 miesięcy	439	259 551,10	505	459 175,09	199 623,99
od 2 do 3 miesięcy	103	109 145,05	116	192 433,04	83 287,99
od 3 do 4 miesięcy	47	71 506,37	31	73 249,26	1 742,89
od 4 do 5 miesięcy	30	63 040,17	14	46 152,07	-16 888,10
od 5 do 6 miesięcy	19	46 723 54	5	17 014,55	-29 708,99
od 6 do 12 miesięcy	28	94 492,47	23	135 325,38	40 832,91
powyżej 12 miesięcy	48	600 405,12	36	585 906,84	-14 498,18
Pozostałe (blok rozliczeniowy)	31	219 204,97	27	239 121,41	19 916,44
Razem	1 790	1 598 321,20	2082	2 043 463,53	445 142,33

W stosunku do ogółu mieszkań w eksploatacji tj. 8 534 lokale, zadłużonych jest 24,4%. Najwięcej zadłużonych lokali klasyfikuje się w przedziale do jednego miesiąca tj. 1 325 lokali co stanowi 63,6% wszystkich mieszkań faktycznie zadłużonych. Lokale te zadłużone są na kwotę 295 085,89zł.

Natomiast, jeśli chodzi o kwotę zadłużenia to zdecydowanie największą pozycję stanowią wierzytelności w przedziale powyżej 12 miesięcy na wartość 585 906,84zł i dotyczy 36 dłużników. Należy zauważyć również spadek zadłużenia w porównaniu z rokiem ubiegłym o kwotę 14 498,28zł i liczbę dłużników 12 lokali. Kwota zadłużenia ogółem wzrosła o 27,85%, ilość lokali zadłużonych zwiększyła się o 292 tj. o 16,31% lokali. Wskaźnik zadłużenia liczony wg terminu zaległości w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych wyniósł 3,33%, zaś w 2021r. wynosił 3,19%.

Na taki stan rzeczy niebagatelny wpływ miała sytuacja gospodarcza i finansowa – inflacja, brak możliwości eksmisji zadłużonych z wyrokami eksmisyjnymi, co przyczyniło się do dalszego ich zamieszkiwania i narastania zadłużenia.

Struktura czasowa należności kredytowych w latach 2021 i 2022 przedstawia się następująco:

WYSZCZEGÓLNIENIE	31.12.2021r.	Struktura %	31.12.2022r.	Struktura %	Kwota wzrost (+) spadek (-)
do 1 miesiąca	1 984,46	5,37	1 325,89	3,74	-658,57
od 1 do 3 miesięcy	1 563,86	4,23	1 516,04	4,28	-47,82
od 3 do 6 miesięcy	2 225,30	6,03	4 455,70	12,56	2 230,40
od 6 do 12 miesięcy	5 232,93	14,17	0,00	0,00	-5 232,93
ponad 1 rok	25 931,26	70,20	28 164,37	79,42	2 233,11
RAZEM	36 937,81	100,00	35 462,00	100,00	-1 475,81

W spłatach należności kredytowych występuje spadek w stosunku do roku ubiegłego o 1 475,81zł. tj. o 3,99%.

Jak wynika z powyższego zestawienia na ogólny poziom zadłużenia kredytowego zasadniczy wpływ mają zaległości powyżej 1 roku i stanowią 79,42% należności ogółem. Sytuacja może jeszcze ulec dalszej poprawie w 2023r. po rozliczeniu mieszkań po eksmisji zadłużonych lub oddaniu lokalu do Spółdzielni.

5.7. Środki pieniężne.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	STAN NA 31.12.2020r.	STAN NA 31.12.2021r.	STAN NA 31.12.2022r
1.	Środki obrotowe Spółdzielni w tym: • na rachunkach bankowych, • r-ek lokacyjny KORZYŚĆ (PKO BP SA) • lokaty terminowe i nocne	11 285 457,46 2 485 442,02 7 300 015,44 1 500 000,00	11 610 882,91 4 410 270,34 5 700 612,57 1 500 000,00	23 683 192,70 4 783 182,34 10,36 18 900 000,00
2.	Środki funduszu remontowego: •na rachunkach bankowych	655 598,57 655 598,57	5 043 543,45 5 043 543,45	3 152 420,90 3 152 420,90
X	OGÓŁEM (poz. 1 +2) – Bilans Aktywa poz.B III.	11 941 056,03	16 654 426,36	26 835 613,60
3.	Kaucje w BOŚ – zabezpieczenie kredytów na docieplenia budynków w tym: • ze środków obrotowych, • z funduszu remontowego.	1 685 901,00 - 1 685 901,00	947 779,00 - 947 779,00	510 160,00 - 510 160,00
X	OGÓŁEM środki Spółdzielni (poz. 1+2+3) w tym: • środki obrotowe, • środki funduszu remontowego.	13 626 957,03 11 285 457,46 2 341 499,57	17 602 205,36 11 610 882,91 5 991 322,45	27 345 773,60 23 683 192,70 3 662 580,90

W powyższej tabeli środki pieniężne ogółem Spółdzielni w kwocie 27 345 773,60zł wykazywane są łącznie ze środkami czasowo niedostępnymi do dyspozycji Spółdzielni w postaci kaucji na zabezpieczenie kredytów na docieplenia budynków w kwocie 510 160,00zł.

W bilansie kwota ta jest wykazana w Aktywach trwałych poz. A. III. w wys. 240 000,00zł i w aktywach obrotowych 270 160,00zł, zaś środki pozostałe w kwocie 26 835 613,60zł stanowią tzw. inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz inne krótkoterminowe aktywa finansowe (B. Aktywa obrotowe poz. III.).

5.8. Wyniki finansowe.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2021r.	2022r.	wzrost (+) spadek (-)
1.	Eksploatacja zasobów mieszkaniowych	- 849 143,84	-111 396,01	737 747,83
2.	Eksploatacja dźwigów	-16 471,61	-72 846,99	-56 375,38
3.	Wynik na GZM	- 865 615,45	-184 243,00	681 372,45
4.	Działalność gospodarcza			
	- ekspl. lokal. użytk. w najmie	455 809,83	456 888,31	1 078,48
	- ekspl. lokal. użytk. własn.	-72 712,88	-7 079,69	65 633,19
	- ekspl. garaży	4 275,20	8 768,63	4 493,43
	- energia ciepł. lok. użytk.	59 586,23	-16 964,93	-76 551,16
	- dzierżawa terenów	359 262,36	359 427,54	165,18
	- pozostała działalność	39 653,44	45 726,47	6 073,03
	- działalność handlowa	18 617,99	1 119,68	-17 498,31
	- wykonane usługi	- 5 616,22	-3 504,37	2 111,85
5.	Wynik na dział. gospodarczej	858 875,95	844 381,64	-14 494,31
6.	Pozostała działalność:			
	- operacyjna	342 411,65	176 067,72	-166 343,93
	- finansowa	139 249,43	636 188,71	496 939,28
7.	Wynik na pozostałej działalności	481 661,08	812 256,43	330 595,35
8.	Wynik brutto na dział. gospod.	1 340 537,03	1 656 638,07	316 101,04
9.	Ogółem wynik finan. (GZM + dział. gospod.)	474 921,58	1 472 395,07	997 473,49
10.	Podatek dochodowy	242 515,00	274 697,00	32 182,00
11.	Wynik finansowy ogółem (netto)	232 406,58	1 197 698,07	965 291,49

Przedstawiony powyżej wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (Lp.3) stanowi różnicę między przychodami z opłat czynszowych a kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych. Kosztami tej gospodarki są wartości związane bezpośrednio z eksploatacją budynków mieszkalnych, lokali i innych obiektów tworzących infrastrukturę, dźwigów i innych urządzeń oraz gruntów. Przychodami natomiast są opłaty czynszowe należne od członków Spółdzielni i innych osób użytkujących lokale mieszkalne. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu części wspólnych nieruchomości ukształtował się w wysokości 184 243,00zł (ujemny, co oznacza, że koszty są wyższe od przychodów) i jest lepszy niż w roku ubiegłym o 681 372,45zł. Na wartość wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi miały w szczególności wpływ rosnące koszty eksploatacji i wysokość ustalonych stawek czynszowych.

Przedstawiona powyżej kwota wyniku na nieruchomościach mieszkalnych za 2022 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
		2022r.	2022r.	/w zł/ 2022r.
1.	Pozostałe przychody i koszty (działalność gospod.)			
	• dzierżawa terenu	91 370,67	450 798,21	359 427,54
	• prowizje i opłaty	0,00	49 458,91	49 458,91
	• najem lokali użytkowych	305 681,90	762 570,21	456 888,31
	• pozostałe przychody	859 950,00	837 437,20	-22 512,80
	• działalność handlowa	2 113,02	3 232,70	1 119,68
	RAZEM	1 259 115,59	2 103 497,23	844 381,64
2.	Przychody operacyjne			
	• odzysk. koszty sądowe i komornicze	-	85 088,85	85 088,85
	• pozostałe	-	90 586,38	90 586,38
	• ze sprzedaży ST	-	16 513,35	16 513,35
	• zmniejszenie odp. aktualizującego	-	21 503,31	21 503,31
	• odszkod. z Gminy Miasta za niedost. lokali socjalnych	-	24 932,42	24 932,42
	• przych. ze zdarzeń losowych	-	21 360,91	21 360,91
	RAZEM	-	259 985,22	259 985,22
3.	Koszty operacyjne			
	• koszty sądowe i komornicze	20 271,30	-	-20 271,30
	• spis. należności	0,00	-	0,00
	• inwestycje zaniechane	0,00	-	0,00
	• inne	7 826,98	-	-7 826,98
	• wart .netto sprzed. ST	1 800,00	-	- 1 800,00
	• aktualiz. należności	33 367,06	-	-33 367,06
	• wypłacone koszty zastępstwa procesowego	14 102,16	-	-14 102,16
	• koszty związane z usuw. skutków zdarzeń losowych	6 550,00	-	-6 550,00
	RAZEM	83 917,50	-	-83 917,50
4.	Przychody i koszty finansowe			
	• odsetki od czynszu	-	120 354,70	120 354,70
	• ods. od kred. spł. sp-ni	-	3 151,82	3 151,82
	• % lokat	-	505 908,88	505 908,88
	• % rach. bankowych	-	0,00	0,00
	• inne	-	6 879,59	6 879,59
	• odpisy aktualizujące akcje UNIQA	-	-	-
	• odsetki ustawowe za zwłokę	106,26	-	-106,26
5.	RAZEM	106,28	636 294,99	636 188,71
6.	OGÓŁEM wynik brutto na dział. gospod.	1 343 139,37	2 999 777,44	1 656 638,07

Wynik ogółem brutto na działalności gospodarczej ukształtował się w kwocie 1 656 638,07zł i po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 274 697,00zł zysk netto z działalności opodatkowanej wynosi 1 381 941,07zł.

Wynik ten jest wyższy od osiągniętego w roku 2021 o 283 919,04zł.

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 2022r., pokryć koszty eksploatacji w 2023r. 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 2022 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 1,72 - 2,11	- 1,12 1,52 - 1,72 1,37 - 1,77	wężły ciepłne własnością MPEC wężły ciepłne własnością Spółdzielni wężły ciepłne własnością MPEC bud. dociepl wężły ciepłne własnością Spółdz.bud.dociepl.
2012	1,66 - 2,06 1,72 - 2,11	— 1,12 1,52 - 1,77 1,37 - 1,97	wężły ciepłne własnością MPEC wężły ciepłne własnością Spółdzielni wężły ciepłne własnością MPEC bud. dociepl wężły ciepłne własnością Spółdz.bud.dociepl.
2013	1,66 - 2,06 1,72 - 2,11	— 1,12 1,52 - 1,77 1,37 - 1,97	wężły ciepłne własnością MPEC wężły ciepłne własnością Spółdzielni wężły ciepłne własnością MPEC bud. dociepl wężły ciepłne własnością Spółdz.bud.dociepl.
2014	1,66 - 2,06 1,72 - 2,11	— 1,12 1,52 - 1,77 1,37 - 1,97	wężły ciepłne własnością MPEC wężły ciepłne własnością Spółdzielni wężły ciepłne własnością MPEC bud. dociepl wężły ciepłne własnością Spółdz.bud.dociepl.
2015	1,66 - 2,06 1,72 - 2,11	— 1,12 1,52 - 1,77 1,37 - 1,97	wężły ciepłne własnością MPEC wężły ciepłne własnością Spółdzielni wężły ciepłne własnością MPEC bud. dociepl wężły ciepłne własnością Spółdz.bud.dociepl.
2016	1,66 - 2,06 1,72 - 2,11	1,52 - 1,77 1,37 - 1,90	wężły ciepłne własnością MPEC wężły ciepłne własnością Spółdzielni wężły ciepłne własnością MPEC bud. dociepl wężły ciepłne własnością Spółdz.bud.dociepl.
2017	1,66 - 2,06 1,72 - 2,11	1,52 - 1,77 1,37 - 1,97	wężły ciepłne własnością MPEC wężły ciepłne własnością Spółdzielni
2018	1,66 - 2,06 1,72 - 2,11	1,52 - 1,77 1,37 - 1,97	wężły ciepłne własnością MPEC wężły ciepłne własnością Spółdzielni
2019 od 01 lutego	1,81 - 2,36 1,89 - 2,42	1,52 - 1,77 1,77 - 2,07	wężły ciepłne własnością MPEC wężły ciepłne własnością Spółdzielni
2020	1,81 - 2,36 1,89 - 2,42	1,52 - 1,77 1,77 - 2,07	wężły ciepłne własnością MPEC wężły ciepłne własnością Spółdzielni
2021	1,81 - 2,36 1,89 - 2,42	1,52 - 1,77 1,77 - 2,07	wężły ciepłne własnością MPEC wężły ciepłne własnością Spółdzielni
2022	1,81 - 2,36 1,89 - 2,42	1,52 - 1,77 1,77 - 2,07	wężły ciepłne własnością MPEC wężły ciepłne własnością Spółdzielni

6.3. Dodatki mieszkaniowe.

W 2022 roku 1,46% użytkowników mieszkań korzystało z dodatków mieszkaniowych. Z tego tytułu wpłynęło do Spółdzielni 312 301,58zł tj. o 62 289,29zł więcej niż w 2021r. Analizując poszczególne lata, widać tendencję malejącą, co może oznaczać coraz mniejszą ilość osób kwalifikujących się do uzyskania świadczenia. Natomiast wyższa wartość wpływu z tytułu dodatku mieszkaniowego wynika z wysokości czynszu miesięcznego, który w roku 2022 wzrósł ze względu na sytuację gospodarczą i ekonomiczną w kraju.

ROK	KWOTA (W ZŁ)	ILOŚĆ 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
2022	312 301,58	125	~ 208,2

Pracownicy Spółdzielni, w zależności od sytuacji w jakiej znajdują się mieszkańcy, informują ich o możliwości uzyskania pomocy finansowej. Pomagają również w wypełnianiu wniosków dotyczących przyznania dodatku mieszkaniowego.

6.4. Windykacja należności.

Lokale mieszkalne.

W ramach działań windykacyjnych w roku 2022:

- złożono w sądzie 114 pozwów w celu uzyskania nakazów zapłaty (w roku poprzednim 79)
- uzyskano 61 prawomocnych nakazów zapłaty, co do których pozwy złożono w 2022r.
- skierowano do sądu 28 wniosków o uzyskanie kolejnych tytułów wykonawczych, uzyskano 21 z czego 9 zwrócono do sądu celem sprostowania
- złożono w sądzie wnioski o wpisanie na hipotekę 10 nakazów i założenie 1-ej przymusowej księgi wieczystej
- na poczet zaległości czynszowych komornicy przekazali kwotę 211 696,94zł (w tym: na należność główną 144 012,26zł)
- w egzekucji komorniczej znajduje się około 190 nakazów zapłaty
- 5 mieszkań zostało sprzedanych w drodze licytacji: 2 mieszkania zostały już rozliczone, 1 mieszkanie jest na etapie przybicia, brak jeszcze przysądzenia, 2 mieszkania oczekują na rozliczenie
- licytacja kolejnych 4 mieszkań jest w toku
- 3 dłużników przekazało mieszkania do spółdzielni, lokale zostały sprzedane w przetargach, pokryto zadłużenie w należności głównej w kwocie 43 427,40zł
- 34 osoby spłacają zadłużenie w ratach
- 108 spraw zostało całkowicie spłaconych i przeniesionych do archiwum.

W roku 2022 Spółdzielnia otrzymała od Gminy Miasto Włocławek odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych osobom z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi w wysokości 24 932,42zł.

Lokale użytkowe.

Zadłużenie na lokalach użytkowych na dzień 31.12.2022r. wynosiło wg terminu zapłaty 110 085,97zł i w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego wzrosło o 8 516,37zł (8,4%). Wskaźnik zadłużenia dla tych lokali liczony kwotą zadłużenia wg terminu zapłaty do naliczeń roku wyniósł 6,76% - przy wskaźniku za rok 2021 w wys. 6,51%. Z ogólnej kwoty zadłużenia należności w wysokości 100 543,17zł dotyczą zadłużenia osób, które nie posiadają już lokali w Spółdzielni (6 dłużników). Sprawy na kwotę 2 481,82zł w należności głównej (1 dłużnik) komornik umorzył z uwagi na brak możliwości wyegzekwowania należności i kontaktu z dłużnikiem. Trzech dłużników ogłosiło upadłość (zadłużenie 87 027,38zł). Zadłużenia powyżej 12 miesięcy dotyczą 1 dłużnika – sprawa w sądzie w toku.

Wszystkie nakazy są na bieżąco monitorowane.

Wysokość zadłużenia w przedziałach miesięcznych: na 31.12.2021r. i 31.12.2022r.

x	31.12.2021r.		31.12.2022r.		Dynamika Kwoty zadłużenia
	Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwota zadłużenia	
do 1-go miesiąca	15	1 465,11	19	2 525,18	+1 060,07
od 1-2 miesięcy	4	2 325,55	4	3 242,19	+916,64
od 2-3 miesięcy	3	6 038,63	2	994,79	-5 043,84
od 3-4 miesięcy	1	616,44	-	-	-616,44
od 4-5 miesięcy	1	2 896,89	-	-	-2 896,89
od 5-6 miesięcy	-	-	1	2 582,27	+2582,27
od 6-12 miesięcy	-	-	-	-	-
powyżej 12 miesięcy	1	43 996,19	1	10 901,87	-33 094,32
pozostałe	16	44 230,79	14	89 839,67	+45 608,88
RAZEM	41	101 569,60	41	110 085,97	+8 516,37

Dzierżawy terenów, szyldy i reklamy.

Na 31.12.2022r. zadłużenie w tej grupie wynosiło 52 472,88zł i dotyczyło 19 dłużników, z których największe zadłużenie dotyczy 2 osób na kwotę 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 31.12.2022r. zadłużenie wynosiło 445,73zł i dotyczyło 11 osób. Kwota 194,21zł została uregulowana po terminie (4 dłużników).

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

W 2022 roku Spółdzielnia uzyskała odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat:

- czynszowych w łącznej kwocie 120 354,70zł
- od kredytów spłacanych do Spółdzielni w łącznej kwocie 3 151,82zł

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 1 lokalu mieszkalnego, na kwotę 61,32zł.

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

Zamierzenia na przyszłe lata

Zadaniem priorytetowym na osiedlu „Południe” w 2023 roku jest legalizacja urządzeń pomiarowych tj. wymiana wodomierzy z modułami a także wymiana podzielników kosztów ciepła. Wymiany te podyktowane są wymogami prawnymi w związku z upływem okresu legalizacji urządzeń. W budynkach, w których jest konieczność wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, wymiana wodomierzy jest skoordynowana z tym remontem w celu zminimalizowania uciążliwości dla mieszkańców.

Ważnym ze względu na bezpieczeństwo naszych mieszkańców a zarówno bardzo kosztownym zadaniem jest montaż instalacji pożarowej w trzech budynkach wysokich, do którego jesteśmy zobligowani decyzjami Państwowej Straży Pożarnej.

W 2023 roku planujemy remonty klatek schodowych w siedmiu budynkach niskich i pięciu wieżowcach. Zakres wykonywanych prac będzie poprzedzony konsultacjami z mieszkańcami, żeby oczekiwania mieszkających tam osób były zgodne z zakresem remontu i przyniosły więcej zadowolenia.

Planujemy termomodernizację elewacji wejściowej w budynkach. W dalszych latach ich malowanie, odglonianie a także naprawę podestów i schodów wejściowych do wiatrołapów, co niewątpliwie poprawi estetykę osiedla.

W ramach likwidacji barier architektonicznych w budynkach wysokich, w ramach możliwości finansowych, będziemy kontynuowali przystosowanie wejścia do montażu platform przy-schodowych dla osób z niepełnosprawnościami, poręczy ułatwiających komunikację jak również krzesetek z atestem bezpieczeństwa montowanych na ścianie w klatce schodowej. Krzeselka szczególnie wskazane są w budynkach bez windy aby osoby z dysfunkcją poruszania, mieszkające na wyższych kondygnacjach, mogły chwilę odpocząć i dotrzeć do swojego lokalu.

Sukcesywnie będą remontowane nawierzchnie dróg osiedlowych i chodników a tam gdzie będzie taka możliwość zwiększane będą miejsca postojowe dla samochodów. W celu spełnienia Państwa oczekiwań nadal będziemy montować na osiedlu stojaki do rowerów i ławeczki.

Ważnym obiektem małej architektury na osiedlu są pergole śmietnikowe, które wymagają remontu. Wandalizm, na który nie mamy wpływu, ciągłe pożary śmietników bardzo pogorszyły ich stan i dlatego doprowadzenie ich do należytej używalności jest zadaniem dla nas wiodącym.

Równie ważnymi obiektami na osiedlu są place zabaw, które w sposób ciągły nadzorujemy. Wymieniamy sukcesywnie uszkodzone ich elementy a także montujemy sprzęty dostosowane dla dzieci z dysfunkcjami ruchowymi. Dużą popularnością cieszą się siłownie napowietrzne, jeżeli będzie zapotrzebowanie to jesteśmy w stanie zwiększyć ich ilość.

W porozumieniu z mieszkańcami a także przy udziale Działu Zieleni, ponieważ istniejąca infrastruktura czasami uniemożliwia zmiany, kontynuować będziemy bieżącą konserwację zieleni poprzez nowe nasadzenia.

Zarząd będzie nadal wspierał działania związane ze ściąganiem należności czynszowych. Na bieżąco analizujemy zużycie wody, ciepła, gazu a także energii elektrycznej aby racjonalnie gospodarować energią, która jest dużym obciążeniem kosztowym dla mieszkańców.

Nowością na naszym osiedlu będzie zamierzenie, które rozpoczniemy już wczesną wiosną. Jest to program związany z naszymi pupilami – pieskami pod nazwą „Odkupmy Nasze Osiedle”. Promujemy zgodnie z naklejką na szybach wiatrołapów akcją „Sprzątnij po swoim psie a polubi go Twój sąsiad”. Aby ułatwić sprzątnię po zwierzętach zakupimy pojemniki do tego przystosowane i zamontujemy w okolicach tras gdzie najczęściej wyprowadzane są zwierzęta. Mamy nadzieję że spotkamy się z aprobatą i życzliwością zarówno posiadaczy zwierząt jak również pozostałych mieszkańców, którzy kochają zwierzęta ale denerwują się zanieczyszczeniami na chodnikach i trawnikach.

Mamy nadzieję, że nasze działania zwiększą komfort zamieszkiwania na Osiedlu Południe.

Członek Zarządu

Edyta
Siecińska

Elektronicznie podpisany
przez Edyta Siecińska
Data: 2023.03.30 08:00:25
+02 00'

.....

Edyta Siecińska

Z-ca Prezesa Zarządu

Krystyna
Wachowska

Elektronicznie podpisany
przez Krystyna Wachowska
Data: 2023.03.30 08:31:54
+02 00'

.....

Krystyna Wachowska

Prezes Zarządu

Konrad
Adamczewski

Elektronicznie podpisany
przez Konrad Adamczewski
Data: 2023.03.30 08:51:45
+02 00'

.....

Konrad Adamczewski

Stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2022r.

Lp.	Budynki mieszkalne Adm.1	Stan funduszu remontowego na 31.12.2022r.		Lp.	Budynki mieszkalne Adm.2	Stan funduszu remontowego na 31.12.2022r.	
		+	-			+	-
x	Adres	+	-	x	Adres	+	-
1	Broniewskiego 24	149 058,83		1	Arentowicza 1	158 723,89	
2	Broniewskiego 26	12 530,26		2	Arentowicza 3	67 848,31	
3	Broniewskiego 26 A	115 025,00		3	Arentowicza 5	236 123,65	
4	Broniewskiego 28	86 545,82		4	Arentowicza 6	246 630,01	
5	Broniewskiego 30		-28 325,17	5	Kaliska 24	75 832,24	
6	Broniewskiego 32	177 942,75		6	Kaliska 28	7 971,38	
7	Broniewskiego 34		-24 283,96	7	Wiejska 18	366 689,61	
8	Kaliska 81	31 176,84		8	Wiejska 20	155 862,24	
9	Kaliska 83		-292 535,16	9	Kolska 3		-40 109,00
10	Kaliska 87		-228 171,12	10	Kolska 5	157 547,28	
11	Kaliska 90	57 425,62		11	Kolska 7		-60 323,71
12	Kaliska 91		-205 392,31	12	Kolska 8	27 332,12	
13	Kaliska 93		-82 979,70	13	Kolska 14		-109 983,46
14	Kaliska 102	305 747,00		14	Długa 27	131 411,72	
15	Kaliska 104	219 345,94		15	Długa 31	66 237,33	
16	Kaliska 106	105 101,77		16	Skarżyńskiego 1	133 055,15	
17	Fredry 2		-29 793,15	17	Skarżyńskiego 2	946,90	
18	Fredry 4		-13 569,51	18	Skarżyńskiego 3	136 480,91	
19	Fredry 6	158 340,19		19	Skarżyńskiego 4	165 030,28	
20	Fredry 8	101 251,57		20	Kolska 12		-96 177,96
21	Fredry 10	169 017,62		21	Kaszubska 4	134 022,08	
22	Fredry 12	277 742,34		22	Planty 10	13 761,03	
23	Fredry 14	234 437,53		23	Kujawska 9	31 445,10	
24	Fredry 16	239 182,65		24	Kaszubska 3	77 146,75	
25	Fredry 18		-655 101,45	25	Kujawska 5	25 470,92	
26	Fredry 20		-689 473,20	26	Gniazdowskiego 6	87 770,63	
27	Gałczyńskiego 13	78 561,63		27	Gniazdowskiego 8	111 008,86	
28	Gałczyńskiego 15		-383 710,47	28	Gniazdowskiego 4	107 820,56	
29	Gałczyńskiego 17		-74 811,78	29	Długa 63	213 736,42	
30	Zbiegniewskiej 2	13 582,47		30	Kaszubska 5	168 058,10	

31	Zbiegniewskiej 4		-18 927,91	31	Gniazdowskiego 2	203 311,17	
32	Zbiegniewskiej 9	112 920,72		32	Planty 4/6	202 352,50	
33	Zbiegniewskiej 10	96 041,82		33	Planty 2	160 939,67	
34	Zbiegniewskiej 11	53 169,99		34	Kruszynska 22\24	217 951,70	
35	Zbiegniewskiej 13		-348 467,03	35	Długa 61A		-62 568,60
36	Zbiegniewskiej 15	183 707,06		36	Długa 42	275 718,06	
37	Łady 3	86 921,77		37	Długa 38	40 366,06	
38	Matejki 5	210 921,69		38	Długa 40	24 324,53	
39	Matejki 7		-838 986,53	39	Mazowiecka 5		-4 146,02
40	Matejki 9		-193 875,92	40	Chłodna 33	8 525,48	
41	Noakowskiego 55	90 339,68		41	Chłodna 31	63 686,04	
42	Noakowskiego 57	150 837,28		42	Chłodna 29	114 525,88	
43	Noakowskiego 59		-27 872,79	43	Gniazdowskiego 9	69 796,14	
44	Sienkiewicza 12	10 367,53		44	Kolska 6A segm.B	120 150,08	
45	Sienkiewicza 14		-202 609,76	45	Kolska 6A segm.A	110 931,68	
46	Kaliska 76	199 613,43		46	Kolska 6A Łącznik	105 788,09	
47	Dziewińska 16/24	465 288,65		47	Kolska 6 2-klatk.	91 161,57	
48	Dziewińska 4/14	71 966,42					
49	Planty 3/7	242 247,48				x	x
50	Planty 9/13	56 281,65				x	x
51	Smólska 4	199 918,44				x	x
52	Dziewińska 5/7	113 324,31				x	x
53	Planty 21/25	306 123,23				x	x
54	Dziewińska 34	190 967,72				x	x
55	Smólska 9	198 717,35				x	x
56	Smólska 6	148 939,01				x	x
57	Planty 17/19	253 316,83			x	x	x
58	Gałczyńskiego 10	286 239,44				x	x
59	Kaliska 83 A		-44 386,11			x	x
60	Dziewińska 26	123 895,87				x	x
61	Fredry 18 A	134 855,63				x	x
62	Fredry 16 A	211 891,53				x	x
63	Fredry 12 A		-18 464,09			x	x
64	Kaliska 94	92 916,37				x	x
65	Gałczyńskiego 4	54 681,84				x	x
Razem - Adm.1		6 878 428,57	-4 401 737,12	Razem - Adm.2		4 913 492,12	-373 308,75
		2 476 691,45				4 540 183,37	

Stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2022r.

Lp.	Budynki mieszkalne Adm.3	Stan funduszu remontowego na 31.12.2022r.		Lp.	Lokale użytkowe	Stan funduszu remontowego na 31.12.2022r.	
		+	-			+	-
x	Adres			x	Adres		
1	3001 - Moniuszki 1	267 807,22		1	Broniewskiego 7	167 542,51	
2	3002 - Robotnicza 1	101 546,75		2	Zbiegniewskiej 19		0,00
3	3003 - Wyspiańskiego 2	139 322,47		3	Kaliska 87A	28 666,65	
4	3004 - Wyspiańskiego 4		-131 090,34	4	Wiejska 18A	38 827,53	
5	3005 - Krasińskiego 2	64 827,78		5	Kolska 10		-42 719,66
6	3006 - Krasińskiego 3	239 909,16		6	Krasińskiego 1	22 251,97	
7	3007 - Krasińskiego 6		-207 156,62	7			
8	3008 - Kapitulna 95		-18 572,16				
9	3009 - Moniuszki 2	277 918,41				x	x
10	3010 - Wieniawskiego 1	314 136,59				x	x
11	3011 - Wieniawskiego 2	522 817,47				x	x
12	3012 - Skłodowskiej 1	176 676,93				x	x
13	3013 - Skłodowskiej 3	290 770,89				x	x
14	3014 - Skłodowskiej 5	307 653,33				x	x
15	3015 - Gajowa 22	77 980,51				x	x
16	3016 - Norwida 1	296 842,52				x	x
Razem - Adm.3		3 078 210,03	-356 819,12	Razem - Lokale użytkowe		257 288,66	-42 719,66
		2 721 390,91				214 569,00	
Ogółem stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2022r.						15 127 419,38	-5 174 584,65
						9 952 834,73	

OZŁONIEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Eryka Szczyńska

Z-CA PREZES ZARZĄDU

Krzyszyna Wachowska

PREZES ZARZĄDU

Konrad Adamczewski

