

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

za okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku jednostki:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POŁUDNIE”

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

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO JEDNOSTKI

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POŁUDNIE”

z siedzibą w 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 2023 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 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 2023 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 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn.zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1015 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm. oraz z innymi wymogami etycznymi które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

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

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć 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 2023 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

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: 2024.03.29
10:26:11 +01'00'**Ryszard Łyszczek**

Kluczowy Biegły Rewident nr rej. 4 808

KPW Audytor Sp. z o.o. jest wpisana na listę firm
audytorskich prowadzoną przez

Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 3640

Łódź, dnia 29.03.2024 roku



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 2023-01-01 do 2023-12-31

Data sporządzenia: 2024-03-28

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	
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 2023-01-01	Do dnia 2023-12-31

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.

Edyta
Siecińska

Elektronicznie
podpisany przez Edyta
Siecińska
Data: 2024.03.28
14:15:57 +01'00'

Krystyna
Wachowska

Elektronicznie podpisany przez
Krystyna Wachowska
Data: 2024.03.28 14:18:21 +01'00'

Konrad
Adamczewski

Elektronicznie
podpisany przez
Konrad Adamczewski
Data: 2024.03.28
14:22:02 +01'00'

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe"
87-800 Włocławek Broniewskiego 7
Regon: 000863356

Bilans
2023

Wyszczególnienie	2023-01-01	2023-12-31
Aktywa	165 268 353,63	170 083 225,97
A. Aktywa trwałe	128 501 637,14	124 649 254,65
I. Wartości niematerialne i prawne	48 167,18	8 320,42
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	48 167,18	8 320,42
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	126 926 015,03	123 425 670,21
1. Środki trwałe	126 919 832,93	123 416 348,11
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	59 869 056,91	59 356 783,26
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inż. lądowej i wodnej	66 698 113,99	63 792 471,20
c) urządzenia techniczne i maszyny	194 759,53	144 462,18
d) środki transportu	157 902,50	122 631,47
e) inne środki trwałe	0,00	0,00
2. Środki trwałe w budowie	6 182,10	9 322,10
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
III. Należności długoterminowe	1 221 902,32	926 033,45
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	1 221 902,32	926 033,45
IV. Inwestycje długoterminowe	305 552,61	289 230,57
1. Nieruchomości	302 980,61	286 658,57
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	36 766 716,49	45 433 971,32
I. Zapasy	143 305,91	161 312,87
1. Materiały	143 305,91	161 312,87
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	3 557 235,98	3 224 828,51
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	3 557 235,98	3 224 828,51
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 808 460,57	2 724 218,57
- do 12 miesięcy	2 808 460,57	2 724 218,57
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubez. społ. i zdrow. oraz innych tyt.	4 468,92	10 655,22
c) inne	729 476,52	484 854,72
d) dochodzone na drodze sądowej	14 829,97	5 100,00
III. Inwestycje krótkoterminowe	26 835 613,60	37 744 272,91
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	26 835 613,60	37 744 272,91
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	26 835 613,60	37 744 272,91
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 935 603,24	9 794 272,91
- inne środki pieniężne	18 900 010,36	27 950 000,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	6 230 561,00	4 303 557,03
- fundusz remontowy	5 174 584,65	4 087 724,65
- nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	749 858,45	0,00
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe	306 117,90	215 832,38
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa	165 268 353,63	170 083 225,97
A. Kapitał (fundusz) własny	132 840 717,29	129 790 882,40
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	68 582 307,44	62 061 583,73
- fundusz udziałowy	561 536,90	544 508,45
- fundusz wkładów mieszkaniowych	6 016 227,05	4 109 128,81
- fundusz wkładów budowlanych	62 004 543,49	57 407 946,47
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	61 769 275,08	65 649 544,63
- 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	1 098 022,03	0,00
VI. Zysk (strata) netto	1 381 941,07	2 070 582,37
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	32 427 636,34	40 292 343,57
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	2 536 980,86	1 895 937,32
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	2 536 980,86	1 895 937,32
a) kredyty i pożyczki	2 536 980,86	1 895 937,32
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	29 890 655,48	37 331 430,27
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	12 961 593,73	16 115 305,47
a) kredyty i pożyczki	503 349,53	595 441,77
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:	5 500 832,55	4 493 523,96
- do 12 miesięcy	5 500 832,55	4 493 523,96
- 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.	1 132 268,30	1 341 810,07
h) z tytułu wynagrodzeń	229 541,74	348 996,77
i) inne	5 595 601,61	9 335 532,90
4. Fundusze specjalne	16 929 061,75	21 216 124,80
IV. Rozliczenia międzyokresowe	0,00	1 064 975,98
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	1 064 975,98
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	1 064 975,98

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Edyta Szećńska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Krzyszyna Wachowska

PREZES ZARZĄDU
Konrad Adamczewski

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe"
87-800 Włocławek Broniewskiego 7
Regon: 000863356

Rachunek zysków i strat
(wariant porównawczy)
2023

Wyszczególnienie	Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) 2023	
	Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
A.Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	61 765 895,85	72 635 068,47
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.Przychody netto ze sprzedaży produktów	61 245 522,26	72 079 048,42
II.Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie –)	79 390,07	-57 687,42
III.Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	437 750,82	581 362,07
IV.Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 232,70	32 345,40
B.Koszty działalności operacyjnej	61 105 757,21	71 174 582,41
I.Amortyzacja	153 052,22	224 305,44
II.Zużycie materiałów i energii	28 156 934,93	36 108 503,95
III.Uслуги obce	5 864 499,90	6 013 797,14
IV.Podatki i opłaty, w tym:	6 097 278,28	6 052 440,87
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.Wynagrodzenia	8 400 931,57	10 014 751,25
VI.Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	1 987 007,80	2 332 492,12
– emerytalne	788 463,13	950 764,58
VII.Pozostałe koszty rodzajowe	10 443 939,49	10 425 912,82
VIII.Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 113,02	2 378,82
C.Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	660 138,64	1 460 486,06
D.Pozostałe przychody operacyjne	258 185,22	281 730,50
I.Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	14 713,35	40 243,90
II.Dotacje	24 000,00	0,00
III.Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.Inne przychody operacyjne	219 471,87	241 486,60
E.Pozostałe koszty operacyjne	82 117,50	102 863,83
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	82 117,50	102 863,83
F.Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	836 206,36	1 639 352,73
G.Przychody finansowe	636 294,99	1 364 151,84
I.Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	5 115,86	1 437,54
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:	5 115,86	1 437,54
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.Odsetki, w tym:	631 179,13	1 362 714,30
– 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	106,28	0,00
I.Odsetki, w tym:	106,28	0,00
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III.Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
IV.Inne	0,00	0,00
I.Zysk (strata) brutto (F + G – H)	1 472 395,07	3 003 504,57
J.Podatek dochodowy	274 697,00	454 647,00
K.Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	184 243,00	478 275,20
- Nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	184 243,00	0,00
- Nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	0,00	478 275,20
L.Zysk (strata) netto (I – J – K)	1 381 941,07	2 070 582,37

CZŁONEK ZARZĄDU
 GŁÓWNY KSIĘGOWY
B. Sicińska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Krzyszyna Wachowska

PREZES ZARZĄDU
Konrad Adamczewski

Województwo Świętokrzyskie
Urząd Marszałkowski
ul. Piłsudskiego 10
25-001 Kielce

Urząd Marszałkowski
ul. Piłsudskiego 10
25-001 Kielce

Konrad Adamczewski
PREZES ZARZĄDU

Województwo Świętokrzyskie
Z-CA PREZES ZARZĄDU

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe"
87-800 Włocławek Broniewskiego 7
Regon: 000863356

Zestawienie zmian w kapitale
(funduszu) własnym
2023

Wyszczególnienie	Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym 2023	
	Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	135 158 450,98	132 840 717,29
- 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	135 158 450,98	132 840 717,29
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	70 754 772,05	68 582 307,44
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-2 172 464,61	-6 520 723,71
a) zwiększenie (z tytułu)	3 291 964,14	-3 314 162,62
- wydania udziałów	0,00	0,00
-wpłaty wkładów mieszkaniowych i budowlanych	899 977,40	8 685,06
-waloryzacja wkładów-zmiany,eksmisje,przepisanie członk.oddanie do Sp-ni	1 511 956,69	0,00
-zdjęcie z ewidencji dotychcz.umorzenia lok.przenies w odrębną własność	880 030,05	-3 322 847,68
b) zmniejszenie (z tytułu)	5 464 428,75	3 206 561,09
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
-wyплаты udziałów	17 466,96	17 028,45
-umorzenie zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych	2 102 361,20	2 080 047,57
-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	2 554 923,79	1 109 485,07
-zwrot wkładów budowlanych i mieszkaniowych	688 911,22	0,00
inne(w tym:storno różnicy umorzeń i wkładów dot. przen.prawa w odręb.własn)	100 765,58	0,00
1.2 Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	68 582 307,44	62 061 583,73
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	63 296 485,23	61 769 275,08
2.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-1 527 210,15	3 880 269,55
a) zwiększenie (z tytułu)	833 011,75	4 674 838,10
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	0,00	785 024,55
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
-wpisowe	0,00	0,00
-korekty umorzenia z lat ubiegłych lokali wyodrębnionych	100 765,58	0,00
-zdjęcia z ewid.dotych.umorz.wiecz. użytk.gruntu w związku z jego sprzedażą	0,00	0,00
-inne	0,00	3 889 813,55
-zdjęcie z ewidencji wartości lokali wyodrębnionych	732 246,17	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	2 360 221,90	794 568,55
- pokrycia straty	0,00	0,00
-umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntu	0,00	0,00
-umorzenie zasobów mieszkaniowych	112 698,83	19 818,28
-spłata umorzenia bankowego przy przekształcenia prawa lokat.w odrębną własność	121 992,94	74 823,04
-zdjęcie z ewid.wiecz. użyt.gruntów w związku z ich wykupem na własność i ze sprzedażą	0,00	0,00
-zdjęcie z ewid.gruntów własnych związku z wyodrębnieniem lokali	585 568,42	479 662,01
-zdjęcie z ewid.wartości początkowej lokali wyodrębnionych	0,00	192 097,52
-waloryzacja wkładów (przeniesienie majątku na wkłady)	675 113,54	162,68
-inne	864 848,17	28 005,02
2.2 Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	61 769 275,08	65 649 544,63
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	9 171,67	9 171,67
3.1 Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
- zbycia środków trwałych	0,00	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	1 098 022,03	2 479 963,10
5.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 098 022,03	2 479 963,10
- 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	1 098 022,03	2 479 963,10
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	2 479 963,10
-fundusz remontowy celowy	0,00	0,00
-fundusz remontowy celowy-modern dźwigów	0,00	0,00
-fundusz zasobowy	0,00	785 024,55
-działalność społeczna,oświatowa i kulturalna dla osiedla	0,00	10 000,00
-fundusz remontowy nieruchomości	0,00	16 839,30
-fundusz remontowy mienia Spółdzielni	0,00	0,00
-pokrycie niedoboru na GZM	0,00	749 858,45
-pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości GZM w latach przyszłych	0,00	586 700,78
-podział zysku z lat ubiegłych dla mieszkańców	0,00	331 540,02
5.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1 098 022,03	0,00
5.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
5.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.6 Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	1 098 022,03	0,00
6. Wynik netto	1 381 941,07	2 070 582,37
a) zysk netto	1 381 941,07	2 070 582,37
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	132 840 717,29	129 790 882,40
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	130 360 754,19	127 720 300,03

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Edyta Siecińska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Krzyszyna Wachowska

PREZES ZARZĄDU
Konrad Adamczewski

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe"
87-800 Włocławek Broniewskiego 7
Regon: 000863356

Rachunek przepływów pieniężnych
(metoda pośrednia)
2023

Wyszczególnienie	Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	9 941 191,46	11 384 358,60
I. Zysk (strata) netto	1 381 941,07	2 070 582,37
II. Korekty razem	8 559 250,39	9 313 776,23
1. Amortyzacja	153 052,22	224 305,44
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-136 389,08	-100 112,66
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-14 713,35	-40 243,90
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	-26 172,72	-18 006,96
7. Zmiana stanu należności	198 946,37	-628 276,34
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	7 510 744,83	7 348 682,55
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	374 131,37	2 991 979,95
10. Inne korekty	499 650,75	-464 551,85
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	9 941 191,46	11 384 358,60
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	30 492,98	31 316,82
I. Wpływy	47 958,98	114 113,74
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	16 513,35	40 243,90
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	5 115,86	1 437,54
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	5 115,86	1 437,54
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	5 115,86	1 437,54
- 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	26 329,77	72 432,30
II. Wydatki	17 466,00	82 796,92
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	17 466,00	82 796,92
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)	30 492,98	31 316,82
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	209 502,80	-507 016,11
I. Wpływy	1 184 628,59	246 957,00
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	-39 371,41	246 957,00
2. Kredyty i pożyczki	1 200 000,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	24 000,00	0,00
II. Wydatki	975 125,79	753 973,11
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	975 125,79	753 973,11
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)	209 502,80	-507 016,11
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	10 181 187,24	10 908 659,31
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	10 181 187,24	10 908 659,31

- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	16 654 426,36	26 835 613,60
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	26 835 613,60	37 744 272,91
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Edyta Siecińska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Krzyszyna Wachowska

PREZES ZARZĄDU
Konrad Adamczewski

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

**DODATKOWA INFORMACJA
I OBJAŚNIENIA
ZA ROK 2023**

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

◆◆ Włocławek, marzec 2024r. ◆◆

Ustęp 1 – wyjaśnienia do bilansu.

Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych przedstawia się następująco:

1.1. Zmiany w stanie środków trwałych – od 01.01.2023r. do 31.12.2023r.

Lp.	Tytuł	Grunty		Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
		Własne	Wieczyste użytkowanie					
1.	Wartość brutto środków trwałych na 01.01.2023r.(BO)	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
2.	Zwiększenia: a) zakup środków trwałych b) przyjęcie inwestycji c) darowizny otrzymane d) ujawnienia (inventaryzacja) e) pozostałe (zakup gr. własnego i wieczyste użytkowanie)	-	-	-	68 085,95 68 085,95	-	-	68 085,95 68 085,95
3.	Zmniejszenia: a) sprzedaż b) likwidacja środków trwałych c) przekazane nieodpłatnie d) straty losowe e) niedobory (inventaryzacja) f) pozostałe (przenies. praw spółdzielczych w odrębną własność) g) przeniesienie z wieczystego użytkowania na grunt własny	488 347,07	-	1 321 651,81	12 470,07	48 585,00 48 585,00	-	1 871 053,95 48 585,00
4.	Wartość brutto środków trwałych na 31.12.2023r.(BZ)	58 266 874,72	1 595 104,13	140 692 066,41	3 529 744,56	595 632,93	25 624,19	204 705 046,94

1.2. Zmiany w stanie środków trwałych – umorzenie – od 01.01.2023r. do 31.12.2023r.

Lp.	Tytuł	Grundy		Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
		Własne	Wieczyste użytkowanie					
1.	Umorzenie środków trwałych na 01.01.2023r.(BO)	-	481 269,01	75 315 604,23	3 279 369,15	486 315,43	25 624,19	79 588 182,01
2.	Zwiększenia:	-	23 926,58	2 195 805,36	118 383,30	35 271,03	-	2 373 386,27
	a) naliczenie umorzenia w tym:		23 926,58	2 195 805,36	118 383,30	35 271,03		2 373 386,27
	• niestanowiące kosztów uzyskania przychodów							
	b) nieplanowane odpisy amortyzacyjne							
	c) pozostałe							
3.	Zmniejszenia:	-	-	611 814,38	12 470,07	48 585,00	-	672 869,45
	a) sprzedaż							
	b) likwidacja							
	c) przekazane nieodpłatnie							
	d) pozostałe (przen. praw spółdz. w odrębną włas. – korekta umorz. z lat ubiegł.w.uz.wiecz.pod garaże e) przeniesienie na grunt własny			611 814,38	12 470,07			624 284,45
4.	Umorzenie środków trwałych na 31.12.2023r.(BZ)	-	505 195,59	76 899 595,21	3 385 282,38	473 001,46	25 624,19	81 288 698,83
5.	Wartość netto środków trwałych na 01.01.2023r.(BO)	58 755 221,79	1 113 835,12	66 698 113,99	194 759,53	157 902,50	-	126 919 832,93
6.	Wartość netto środków trwałych na 31.12.2023r.(BZ)	58 266 874,72	1 089 908,54	63 792 471,20	144 462,18	122 631,47	-	123 416 348,11

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

1.3. Zmiany w stanie – inwestycje w nieruchomości – od 01.01.2023r. do 31.12.2023r.

Lp.	Tytuł	Grunty		Wieczyste użytkowanie	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
		Własne							
1.	Wartość brutto na 01.01.2023r.(BO)	-	271 902,74	271 902,74	1 036 836,92	-	-	-	1 308 739,66
	Zwiększenia:	-	-	-	-	-	-	-	-
2.	a) zakup przyjęcie inwestycji darowizny otrzymane ujawnienia (inventaryzacja) e) pozostałe – przeniesienie ze środków trwałych								
	Zmniejszenia:	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	a) sprzedaż b) likwidacja środków trwałych c) przekazane nieodpłatnie d) straty losowe e) niedobory (inventaryzacja)								
4.	Wartość brutto na 31.12.2023r.(BZ)	-	271 902,74	271 902,74	1 036 836,92	-	-	-	1 308 739,66

1.4. Zmiany w stanie – inwestycje w nieruchomości – umorzenie – od 01.01.2023r. do 31.12.2023r.

Lp.	Tytuł	Grunty		Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
		Własne	Wieczyste użytkowanie					
1.	Umorzenie na 01.01.2023r.(BO)	-	83 227,43	922 531,62	-	-	-	1 005 759,05
2.	Zwiększenia: a) naliczenie umorzenia w tym: • niestanowiące kosztów uzyskania przychodów b) nieplanowane odpisy amortyzacyjne c) pozostałe- przeniesienie ze środków trwałych	-	4 078,44	12 243,60	-	-	-	16 322,04
3.	Zmniejszenia: a) sprzedaż b) likwidacja c) przekazane nieodpłatnie d) pozostałe (przen. prawa spółdz. w odrębną własność)	-	4 078,44	12 243,60	-	-	-	16 322,04
4.	Umorzenie na 31.12.2023r.(BZ)	-	87 305,87	934 775,22	-	-	-	1 022 081,09
5.	Wartość netto na 01.01.2023r.(BO)	-	188 675,31	114 305,30	-	-	-	302 980,61
6.	Wartość netto na 31.12.2023r.(BZ)	-	184 596,87	102 061,70	-	-	-	286 658,57

Szczegółowy zakres zmian wartości niematerialnych i prawnych przedstawia się następująco:

1.5. Zmiany w stanie – wartości niematerialne i prawne - od 01.01.2023r. do 31.12.2023r.

Lp.	Tytuł	Programy komputerowe	Razem
1.	Wartość brutto WNiP na 01.01.2023r.(BO)	255 080,90	255 080,90
2.	Zwiększenia	11 210,97	11 210,97
3.	Zmniejszenia	-	-
4.	Wartość brutto WNiP na 31.12.2023r.(BZ)	266 291,87	266 291,87

1.6. Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych - umorzenie - od 01.01.2023r. do 31.12.2023r.

Lp.	Tytuł	Programy komputerowe	Razem
1.	Umorzenie WNiP na 01.01.2023r.(BO)	206 913,72	206 913,72
2.	Zwiększenia	51 057,73	51 057,73
3.	Zmniejszenia	-	-
4.	Umorzenie WNiP na 31.12.2023r.(BZ)	257 971,45	257 971,45
5.	Wartość netto WNiP na 01.01.2023r.(BO)	48 167,18	48 167,18
6.	Wartość netto WNiP na 31.12.2023r.(BZ)	8 320,42	8 320,42

Tabele w pkt. 1.3. i 1.4. przedstawiają zmiany zachodzące w stanie inwestycji w nieruchomości w 2023 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, z których spółdzielnia uzyskuje przychody, pożytki oraz zyski, a także grunty w użytkowaniu wieczystym, posiadane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z ich dzierżawy, stanowią tzw. inwestycje w nieruchomości, w bilansie wykazane są w pozycji A.IV.1. inwestycje długoterminowe – nieruchomości.

1.7. Zmiany w stanie środków trwałych w budowie od 01.01.2023r. do 31.12.2023r.

Lp.	Tytuł	Wartość
1.	Stan na 01.01.2023r.	6 182,10
2.	Zwiększenia nakładów w ciągu roku	71 585,95
a)	Zakupy gotowych dóbr inwestycyjnych	68 085,95
b)	Zadania inwestycyjne własne	3 500,00
3.	Rozliczenie nakładów inwestycyjnych według miejsc odniesienia nakładów	68 445,95
a)	Przeniesienie na majątek spółdzielni zakupionych środków trwałych	68 085,95
b)	Inwestycje zaniechane - budowa 94 miejsc parkingowych przy ul Broniewskiego	360,00
4.	Stan na 31.12.2023r.	9 322,10

Pozycja wykazana w aktywach bilansu A.II.2.

Ad. pkt. 2a) dotyczy zakupu:

- komputerów w ilości 14szt.	26 292,00zł
- kserokopiarek w ilości 3szt.	14 948,90zł
- klimatyzacji	4 305,00zł
- serwera z oprzyrządowaniem	9 200,00zł
- UPS z adapterem	4 840,05zł
- rębaka tarczowego	8 500,00zł

Ad. pkt. 2b) dotyczy zadań inwestycyjnych własnych tj. dokumentacji technicznej podziału działek:

- nr 43 ul. Pusta	600,00zł
- nr 57/2 ul. Pusta	600,00zł
- nr 89/3, 90/2 ul. Chłodna	800,00zł
- nr 18/1, 18/3, 19/1, 20/23 - garaż nr 39 ul. Pusta	400,00zł
- nr 1/95 ul. Kolska	100,00zł
- nr 1/96, 14/16, 13/17, 2/56 ul. Kolska	1 000,00zł

2.1. Należności długoterminowe – aktywa bilansu A.III.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2023r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2023r.
1.	Wkłady należne lecz nie wniesione	1 243 882,00	-	297 241,61	946 640,39
2.	Kaucje stanowiące zabezpieczenie kredytów w BOŚ S.A.	510 160,00	-	270 160,00	240 000,00
3.	Ogółem w tym:	1 754 042,00	-	567 401,61	1 186 640,39
	• długoterminowe	1 221 902,32		295 868,87	926 033,45
	• krótkoterminowe	532 139,68		271 532,74	260 606,94

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 2024 roku w kwocie ~260 606,94zł zostały wykazane w należnościach krótkoterminowych w poz. B.II.3c. aktywów bilansu. Należności płatne w okresie dłuższym wykazano w poz. A.III. w kwocie 686 033,45zł.

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. Saldo kaucji jest niezmiennie aż do roku 2028 i oprocentowane jak lokaty bankowe, z których odsetki stanowią przychody finansowe spółdzielni. Razem należności długoterminowe z powyższych tytułów w aktywach trwałych bilansu poz. A.III. wynoszą 926 033,45zł. Należności krótkoterminowe razem z powyższych tytułów w kwocie 260 606,94zł ujęte są w aktywach obrotowych bilansu w pozycji B.II.3c. inne.

3.1. Grunty własne.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2023r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2023r.
1.	Powierzchnia (m²)	374 338,24	-	2 799,96	371 538,28
	w tym:				
	• Administracja I	217 667,98		1 925,45	215 742,53
	• Administracja II	99 314,00		759,40	98 554,60
• Administracja III	57 356,26		115,11	57 241,15	
2.	Wartość gruntu (zł)	58 755 221,79	-	488 347,07	58 266 874,72
	w tym:				
	• Administracja I	41 922 371,63		381 740,30	41 540 631,33
	• Administracja II	13 033 202,43		101 576,59	12 931 625,84
• Administracja III	3 799 647,73		5 030,18	3 794 617,55	

W 2023 roku w spółdzielni zmniejszyła się powierzchnia gruntów własnych o 2 799,96m² w związku z ich wyodrębnieniami.

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

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2023r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2023r.
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 2023 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 „Zestawienia zmian w kapitale własnym”.

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

Fundusz	Stan na 01.01.2023r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2023r.
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	204 991,41	259 259,35	251 650,00	212 600,76

W bilansie stan ZFŚS na dzień 31.12.2023r. figuruje w pasywach poz. B.III.4. wraz z funduszami remontowymi, których salda są dodatnie.

Fundusz Remontowy

Lp.	Fundusz	Stan na 01.01.2023r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2023r.
1.	Fundusz remontowy wg nieruchomości	9 952 834,73	9 956 153,86	4 589 840,16	15 319 148,43
2.	Fundusz remontowy mienia spółdzielni	406 040,28	-	-	406 040,28
3.	Fundusz remontowy celowy	1 190 610,68	-	-	1 190 610,68
4.	Ogółem	11 549 485,69	9 956 153,86	4 589 840,16	16 915 799,39

Fundusz remontowy został zaprezentowany zgodnie z aktualnymi przepisami w bilansie w tzw. szyku rozwartym. Fundusz remontowy nieruchomości ze znakiem minus 4 087 724,65zł w poz. B.IV. aktywów bilansu a fundusz nieruchomości ze znakiem plus 19 406 873,08zł oraz 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 dzień 31.12.2023r. zarówno na nieruchomościach ogółem jak i mienia i celowy są dodatnie, co oznacza niewykorzystanie wszystkich środków przeznaczonych na remont. Głównym powodem braku remontów była sytuacja gospodarczo-ekonomiczna w szczególności rosnące w bardzo szybkim i nieprzewidywalnym tempie ceny materiałów oraz usług remontowych.

6. Propozycje sposobu podziału zysku za rok obrotowy.

Za 2023 rok na gospodarce zasobami mieszkaniowymi spółdzielni wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości (+) 478 275,20zł. Różnica ta jest wykazana w rachunku zysków i strat w poz. K. - nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM.

W bilansie na dzień 31.12.2023r. kwota ta figuruje w pasywach B.IV.2 rozliczenia międzyokresowe (wynik dodatni na GZM za 2023r. (+) 478 275,20zł + 586 700,78zł z podziału zysku na działalności gospodarczej za rok 2022 i 2021 = 1 064 975,98zł).

Na powyższy wynik GZM składają się:

- nadwyżka przychodów nad kosztami na eksploatacji części wspólnych zasobów mieszkaniowych, dźwigów osobowych i na garażach wbudowanych w wysokości 492 962,36zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami na konserwacji domofonów w wysokości 14 687,16zł.

Wynik finansowy netto w wysokości 2 070 582,37zł 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 688,6tys. zł od ubiegłorocznego. W szczególności spółdzielnia uzyskała większe wpływy z tytułu lokali użytkowych w najmie, dzierżaw terenów i oprocentowania depozytów terminowych. Wynik finansowy netto podlega zatwierdzeniu i podziałowi w drodze uchwały przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”.

Proponowany podział zysku netto

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota zł
	Zysk netto	2 070 582,37
1.	zasilenie funduszu zasobowego	1 500 000,00
2.	zasilenie funduszu mienia	508 236,97
3.	przekazanie środków na działalność społeczną, oświatową i kulturalną	30 000,00
4.	zasilenie funduszu remontowego nieruchomości (pożytki ze sprzedaży złomu) w tym nieruchomości:	32 345,40
	- Kaliska 76	460,00
	- Kaliska 104	1 474,00
	- wg załącznika nr 2 (dotyczy budynków po wymianie wodomierzy)	30 411,40

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

Na dzień 31.12.2023r. 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 01.01.2023r.	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisów	Uznanie odpisów za zbędne	Stan na 31.12.2023r.
1.	Oplaty za lokale:	305 197,42	23 033,73	14 340,40	-	313 890,75
	•opłaty za lokale mieszk.	221 790,63	23 033,73	14 340,40	-	230 483,96
	•najem lokali użytkowych	83 406,79	-	-	-	83 406,79
2.	Dzierżawy	38 077,62	-	-	-	38 077,62
3.	Pozostałe dostawy i usługi	-	-	-	-	-
4.	Podatki	-	-	-	-	-
5.	Dochodzone na drodze sądowej	-	-	-	-	-
6.	Razem	343 275,04	23 033,73	14 340,40	-	351 968,37

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

- należności z tytułu spłaty kred. i odsetek mieszkaniowych - 13 002,01zł
- należności z tytułu czynszów mieszkaniowych i lokali użytkowych oraz dzierżaw - 338 966,36zł

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	-	-	-	2 481 785,19	3 028 641,44	-	3 028 641,44	2 481 785,19
2.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-	5 690,38	5 492,98	5 690,38	5 492,98
3.	Razem zobowiązania długoterminowe	-	-	-	2 481 785,19	3 034 331,82	5 492,98	3 034 331,82	2 487 278,17

Na dzień 31.12.2023r.: kredyty bankowe w BGK 929 030,29zł
kredyty bankowe w BOŚ S.A. 542 528,60zł
kredyty bankowe w PKO BP S.A. 1 010 226,30zł
pożyczki na mieszkania - zakład pracy 5 492,98zł

Razem 2 487 278,17zł

z tego:

- zobowiązania krótkoterminowe, których przewidywana spłata następuje w 2024r.:

- BGK 357 623,45zł
- BOŚ S.A. i PKO BP S.A. 237 620,92zł
- pożyczka mieszkaniowa 197,40zł

Razem 595 441,77zł

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

- zobowiązania długoterminowe, których przewidywana spłata następuje od 01.01.2024r.:

- BGK 571 406,84zł
- BOŚ S.A. i PKO BP S.A. 1 319 234,90zł
- pożyczka mieszkaniowa 5 295,58zł

Razem 1 895 937,32zł

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

Ogółem 2 491 379,09zł

1. Przewidywany umową okres spłaty kredytów w BGK wynosił ~ 24 lata, jednakże z uwagi na zmienne oprocentowanie kredytu uzależnione od stopy redyskonta weksli w NBP pozostały okres do spłaty uległ wydłużeniu w stosunku do analizy z roku poprzedniego. Całkowita spłata może nastąpić w latach 2028 – 2029. Ponadto, biorąc pod uwagę uchylene 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 powyższego jest spłata jednorazowa przez członka spółdzielni do BGK całości pozostającego do spłaty na lokalu kredytu oraz umorzenia w nominale. W IV kwartale roku: 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 i 2023 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 48 mieszkaniach został spłacony w całości kredyt i 48 lokali zostało notarialnie wyodrębnionych łącznie do dnia 31.12.2023r.

2. Przewidywany umową okres spłaty kredytu w BOŚ S.A., zaciągniętego w 2021r. na docieplenie budynku Matejki 7, wynosi 8 lat. Podobnie jak wymagalność spłaty pozostałych dwóch kredytów zaciągniętych w PKO BP S.A. również w 2021r. na remont elewacji zewnętrznej i balkonów nieruchomości Fredry 18 i 20.

10. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń okresowych.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022r.	Stan na 31.12.2023r.
1.	Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (poz. B.IV. aktywów bilansu)	6 230 561,00	4 303 557,03
	w tym:		
	- opłacone z góry prenumeraty czasopism i innych publikacji	2 916,69	3 520,08
	- opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe	108 227,00	107 892,24
	- strata na GZM	749 858,45	0,00
	- fundusz remontowy (ujemny)	5 174 584,65	4 087 724,65
	- roboty w toku	584,36	0,00
	- gaz	63 116,63	5 744,94
- inne (niezapadłe odsetki)	131 273,22	98 675,12	
2.	Ogółem bierne rozliczenia międzyokresowe (poz. B.IV. pasywów bilansu)	0,00	1 064 975,98
	w tym:		
	- otrzymane zaliczki na poczet sprzedaży działek gruntu	0,00	0,00
	- nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	0,00	478 275,20

11. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni:

Zobowiązania zabezpieczone hipoteką na aktywach trwałych.

Lp.	Zabezpieczenie hipoteczne	Stan na 01.01.2023r.		Stan na 31.12.2023r.	
		Kwota kredytu pozostała do spłaty	Kwota zabezpiecz.	Kwota kredytu pozostała do spłaty	Kwota zabezpiecz.
1.	Kredyty zaciągnięte w BGK z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (hipoteka)	1 242 366,54	9 895 000,00	929 030,29	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 zabezpieczone środkami finansowymi spółdzielni.

Lp.	Rodzaj zabezpieczenia	Stan na 01.01.2023r.		Stan na 31.12.2023r.	
		Kwota kredytu Pozostała do spłaty	Kwota zabezpiecz.	Kwota kredytu pozostała do spłaty	Kwota zabezpiecz.
1.	Kredyty na docieplenia zaciągnięte w BOŚ S.A. – kaucje	652 873,40	510 160,00	542 528,60	240 000,00

Aktualnie spłacany kredyt w BOŚ S.A. zabezpieczony jest kaucją w wysokości 40% wartości kredytu, dotyczy nieruchomości Matejki 7. Na kaucjach na dzień 31.12.2023 roku figuruje kwota 240 000,00zł, stanowiąca zabezpieczenie kredytu na ww. nieruchomości. Zabezpieczeniem kredytów w PKO BP S.A. są weksle własne in blanco oraz oświadczenia w postaci aktów notarialnych o poddaniu się egzekucji w przypadku braku spłat kredytów.

Zobowiązania zabezpieczone kaucjami w postaci środków finansowych.

Zobowiązania	Stan na 01.01.2023r.	Stan na 31.12.2023r.	Wierzyciel
Ogółem	588 966,03	566 350,70	—
w tym:			
• Zabezpieczenie na należyte wykonanie umów	525 373,19	502 757,86	29 kontrahentów
• Kaucje na mieszkania w najmie	63 592,84	63 592,84	16 lokali

Wyżej przedstawione zobowiązania ujawnione są w pasywach bilansu w poz. B. zobowiązania i rezerwy na zobowiązania.

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 ogółem	
		2022r.	2023r.
1.	Przychód z eksploatacji zasobów mieszkaniowych	38 377 131,67	41 478 832,25
2.	Przychód z eksploatacji lokali użytkowych + garaże	1 150 812,41	1 199 365,64
3.	Przychód z CO i CW	21 629 002,02	29 307 026,14
4.	Przychód z działalności handlowej – materiały	3 232,70	32 345,40
5.	Przychód z działalności usługowej	88 576,16	93 824,39
6.	Inne przychody (na potrzeby własne)	437 750,82	581 362,07
7.	Razem	61 686 505,78	72 692 755,89

2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W roku 2023 nie dokonano odpisów aktualizujących środki trwałe.

2.3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W roku 2023 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 2023 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	2023 rok (kwota w zł)
1.	Przychody ogółem wg ksiąg rachunkowych	74 338 638,23
2.	Przychody wyłączone z opodatkowania	98 675,12
3.	Przychody włączone do opodatkowania	-
4.	Przychody podatkowe (poz. 1- 2+3)	74 239 963,11
5.	Koszty i straty nadzwyczajne ogółem wg ksiąg rachunkowych	71 335 133,66
6.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu, w tym:	137 575,37
	- wydatki reprezentacyjne	19 665,70
	- PFRON	92 863,00
	- wydatki na rzecz osób niebędących pracownikami	5 500,00
	- darowizny	100,00
	- odsetki budżetowe	-
	- odpisy aktualizujące należności	-
	- inne	19 446,67
6A	Koszty wyłączone z opodatkowania	-
6B	Koszty włączone do opodatkowania	-
7.	Koszty uzyskania przychodu (poz.5 – 6+6A-6B)	71 197 558,29
8.	Dochód podatkowy (poz. 4 – 7)	3 042 404,82
9.	Dochody (przychody) wolne lub zwolnione od podatku	-650 964,15
10.	Dochód do opodatkowania razem (poz. 8+9)	2 391 440,67
11.	Podstawa opodatkowania	2 391 441,00
12.	Podatek dochodowy wg stawki 19%	454 374,00
13.	Zysk brutto	2 525 229,37
14.	Zysk netto	2 070 582,37
15.	Zapłacone zaliczki na podatek dochodowy dot. roku bieżącego	444 840,00
16.	Podatek dochodowy do rozliczenia: (do zapłaty)	9 534,00

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:

- zysk na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (nadwyżka przychodów nad kosztami) 478 275,20 (+)
- dochód z pozostałej działalności operacyjnej dot. GZM 35 477,37 (+)
- dochód z działalności finansowej dot. GZM 137 211,58 (+)

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 2023 nie wystąpiły.

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

Lp.	Nakłady na	Poniesione w 2023r.	Planowane na rok 2024
1.	Wartości niematerialne i prawne	11 210,97	0,00
2.	Środki trwałe w tym: dotyczące ochrony środowiska	68 085,95 0,00	22 000,03 0,00
3.	Środki trwałe w budowie w tym: dotyczące ochrony środowiska	3 140,00 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:

- art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2023r. poz. 2488)
- art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo – kredytowych (Dz. U. z 2023r. poz. 1278)

na dzień 31.12.2023r. wynoszą 339,02zł.

Ustęp 3 – wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych.

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

Lp.	Tytuł	Rok 2022 (zł)	Rok 2023 (zł)
1.	Działalność operacyjna	9 941 191,46	11 384 358,60
2.	Działalność inwestycyjna	30 492,98	31 316,82
3.	Działalność finansowa	209 502,80	-507 016,11
4.	Zmiana stanu środków pieniężnych	10 181 187,24	10 908 659,31

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej obejmują przepływy pieniężne dotyczące działalności podstawowej spółdzielni tj. eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych.

W pozycji tej 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 2023 roku spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy ogółem (zysk netto z działalności gospodarczej i nadwyżka przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi) w wysokości 2 548 857,57zł.

Przepływy pieniężne powstałe w ramach działalności operacyjnej świadczą, że działalność ta w 2023r. 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 wysokości 1 224 517,79zł. Należy wskazać, że w analizowanym okresie wydatkowano mniej środków finansowych szczególnie na remonty nieruchomości o około 189tys. zł niż w roku poprzednim.

Stan gotówki ogółem w spółdzielni uległ zwiększeniu o 10 909tys. zł.

W działalności inwestycyjnej wystąpiły zdarzenia mające wpływ na zwiększenie stanu środków finansowych o 31tys. zł. Dokonano sprzedaży środka trwałego za około 40tys. zł, otrzymano zysk ze sprzedaży białych certyfikatów około 72tys. zł i dywidendy z akcji Uniqa na około 1tys. zł a wydatkowano środki finansowe na zakupy środków trwałych i działania inwestycyjne na łączną kwotę 82 796,92zł. Działalność finansowa w spółdzielni polega głównie na obsłudze funduszy własnych jak i obcych w postaci kredytów długoterminowych na realizację budownictwa mieszkaniowego oraz na docieplenia i remonty.

Na przepływ środków pieniężnych w tej działalności miały wpływ:

- spłata kredytów na docieplenia i remonty	233 520,00zł
- spłata kredytów mieszkaniowych	361 360,59zł

Należy wyjaśnić, że spłaty kredytów na docieplenia i remonty budynków sukcesywnie maleją, gdyż pozostaje coraz mniej umów do spłaty. Na koniec 2023 roku pozostały 3 kredyty, w tym jeden z terminem spłaty do listopada 2028r. i dwa do listopada 2029r. Z kolei na spadek salda kredytów mieszkaniowych, dotyczących budynków Kolska 6 i 6A, mają wpływ przeniesienia mieszkań w odrębną własność, co następuje po całkowitej spłacie kredytu, wyliczonego na dany lokal, którego przeniesienie dotyczy.

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	2022r.	2023r.
1.	Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	49,93	49,06
2.	Gospodarze domów	30,97	31,14
3.	Konserwatorzy	39,08	39,40
4.	Kierowcy	-	-
5.	Pozostali	4,03	4,00
6.	Razem	124,01	123,60

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

W okresie od 01.01.2023r. do 31.12.2023r. wypłacono:

- wynagrodzenia brutto członków zarządu spółdzielni łącznie: 645 547,78zł
- wynagrodzenia brutto członków rady nadzorczej łącznie: 144 069,00zł.

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

- 12 500,00 netto + podatek VAT 23% (brutto 15 375,00zł).

Ustęp 5 – objaśnienia niektórych szczególnych zdarzeń.

5.1. Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia, które miałyby wpływ na sprawozdanie finansowe za rok 2023.

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 2024r. 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 2023 roku w spółdzielni nie wystąpiły zmiany zasad klasyfikacji zdarzeń, wyceny aktywów i pasywów.**

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 2024r. 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: 2 szt.

Nr 1 - Wynik na eksploatacji nieruchomości lokale mieszkalne + garaże.

Nr 2 - Zestawienie pożytków ze sprzedaży złomu po wymianie wodomierzy w lokalach mieszkalnych.

Członek Zarządu

Edyta
Siecińska

Elektronicznie
podpisany przez
Edyta Siecińska
Data: 2024.03.28
13:30:15 +01'00'

Edyta Siecińska

Z-ca Prezesa Zarządu

Krystyna
Wachowska

Elektronicznie podpisany
przez Krystyna Wachowska
Data: 2024.03.28 13:27:47
+01'00'

Krystyna Wachowska

Prezes Zarządu

Konrad
Adamczewski

Elektronicznie
podpisany przez
Konrad Adamczewski
Data: 2024.03.28
13:23:52 +01'00'

Konrad Adamczewski

Wynik na eksploatacji nieruchomości lokale mieszkalne + garaże

Lp.	Nieruchomość	Przychody	Koszty	Wynik
1	1001 - BRONIEWSKIEGO 24	328 605,94	344 950,61	-16 344,67
2	1002 - BRONIEWSKIEGO 26	688 112,14	692 273,07	-4 160,93
3	1003 - BRONIEWSKIEGO 26A	252 144,96	242 834,32	9 310,64
4	1004 - BRONIEWSKIEGO 28	140 839,12	140 672,71	166,41
5	1005 - BRONIEWSKIEGO 30	149 371,13	149 715,77	-344,64
6	1006 - BRONIEWSKIEGO 32	566 633,69	568 771,03	-2 137,34
7	1007 - BRONIEWSKIEGO 34	587 790,95	587 650,77	140,18
8	1008 - KALISKA 81	286 301,69	282 679,83	3 621,86
9	1009 - KALISKA 83	418 839,71	403 990,52	14 849,19
10	1010 - KALISKA 87	285 068,37	286 036,31	-967,94
11	1011 - KALISKA 90	572 160,73	560 514,82	11 645,91
12	1012 - KALISKA 91	283 374,54	288 263,04	-4 888,50
13	1013 - KALISKA 93	425 793,16	421 845,75	3 947,41
14	1014 - KALISKA 102	567 247,60	549 810,75	17 436,85
15	1015 - KALISKA 104	557 339,96	544 304,23	13 035,73
16	1016 - KALISKA 106	531 664,66	525 726,59	5 938,07
17	1017 - FREDRY 2	253 190,27	252 844,49	345,78
18	1018 - FREDRY 4	466 712,73	468 697,94	-1 985,21
19	1019 - FREDRY 6	710 359,17	688 045,47	22 313,70
20	1020 - FREDRY 8	281 361,07	271 235,93	10 125,14
21	1021 - FREDRY 10	293 057,28	287 877,74	5 179,54
22	1022 - FREDRY 12	245 829,45	244 436,87	1 392,58
23	1023 - FREDRY 14	476 868,90	472 413,10	4 455,80
24	1024 - FREDRY 16	681 216,00	675 494,90	5 721,10
25	1025 - FREDRY 18	342 267,07	333 610,32	8 656,75
26	1026 - FREDRY 20	346 225,69	339 536,88	6 688,81
27	1027 - GALCZYŃSKIEGO 13	417 730,14	401 535,40	16 194,74
28	1028 - GALCZYŃSKIEGO 15	487 328,46	477 681,03	9 647,43
29	1029 - GALCZYŃSKIEGO 17	276 360,36	266 290,69	10 069,67
30	1030 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 2	228 335,39	229 520,35	-1 184,96
31	1031 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 4	279 447,42	273 374,91	6 072,51
32	1032 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 9	241 804,96	238 835,36	2 969,60
33	1033 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 10	167 451,53	168 664,28	-1 212,75
34	1034 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 11	255 194,21	265 996,02	-10 801,81
35	1035 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 13	463 715,43	455 398,68	8 316,75
36	1036 - ZBIEGNIIEWSKIEJ 15	548 385,60	542 336,45	6 049,15
37	1038 - LADY 3	217 574,53	218 473,90	-899,37
38	1039 - MATEJKI 5	280 011,05	275 983,29	4 027,76
39	1040 - MATEJKI 7	596 181,80	577 364,06	18 817,74
40	1041 - MATEJKI 9	405 316,15	399 954,46	5 361,69
41	1042 - NOAKOWSKIEGO 55	576 321,23	559 405,59	16 915,64
42	1043 - NOAKOWSKIEGO 57	469 094,66	474 923,56	-5 828,90
43	1044 - NOAKOWSKIEGO 59	301 215,75	300 440,71	775,04
44	1045 - SIENKIEWICZA 12	287 017,33	281 242,29	5 775,04
45	1046 - SIENKIEWICZA 14	293 369,05	287 166,99	6 202,06
46	1048 - KALISKA 76	589 210,56	569 308,14	19 902,42
47	1050 - DZIEWIŃSKA 16/24	473 554,23	456 753,65	16 800,58
48	1051 - DZIEWIŃSKA 4/14	382 023,04	362 406,60	19 616,44
49	1052 - PLANTY 3/7	475 348,08	456 808,97	18 539,11
50	1053 - PLANTY 9/13	322 208,64	324 262,46	-2 053,82
51	1054 - SMÓLSKA 4	172 409,08	171 565,26	843,82
52	1055 - DZIEWIŃSKA 5/7	166 506,45	162 042,49	4 463,96
53	1056 - PLANTY 21/25	247 221,18	241 953,40	5 267,78
54	1057 - DZIEWIŃSKA 34	319 848,33	311 089,27	8 759,06
55	1058 - SMÓLSKA 9	184 349,21	182 937,51	1 411,70

56	1059 - SMÓLSKA 6	186 292,21	187 501,09	-1 208,88
57	1060 - PLANTY 17/19	181 328,37	181 056,44	271,93
58	1061 - GAŁCZYŃSKIEGO 10(1)	111 251,58	116 401,81	-5 150,23
59	1062 - GAŁCZYŃSKIEGO 10(2)	169 763,67	166 239,25	3 524,42
60	1063 - KALISKA 83A	172 453,38	173 701,63	-1 248,25
61	1064 - DZIEWIŃSKA 26	144 465,88	143 120,57	1 345,31
62	1065 - FREDRY 18A	145 921,68	147 839,37	-1 917,69
63	1066 - FREDRY 16A	195 352,96	192 802,13	2 550,83
64	1067 - FREDRY 12A	143 527,88	142 956,24	571,64
65	1068 - KALISKA 94	48 443,10	55 935,55	-7 492,45
66	1069 - GAŁCZYŃSKIEGO 4	193 301,48	190 780,88	2 520,60
67	2001 - ARENTOWICZA 1	186 589,56	184 056,52	2 533,04
68	2002 - ARENTOWICZA 3	395 718,54	389 564,75	6 153,79
69	2003 - ARENTOWICZA 5	283 025,51	276 106,23	6 919,28
70	2004 - ARENTOWICZA 6	974 211,13	967 006,55	7 204,58
71	2005 - KALISKA 24	219 856,09	208 278,68	11 577,41
72	2006 - KALISKA 28	161 951,57	155 189,22	6 762,35
73	2007 - WIEJSKA 18	941 268,63	921 973,19	19 295,44
74	2008 - WIEJSKA 20	848 203,78	853 858,28	-5 654,50
75	2009 - KOLSKA 3	444 071,91	436 800,84	7 271,07
76	2010 - KOLSKA 5	203 254,36	200 839,66	2 414,70
77	2011 - KOLSKA 7	92 778,08	95 811,54	-3 033,46
78	2012 - KOLSKA 8	209 838,30	204 671,66	5 166,64
79	2013 - KOLSKA 14	209 184,07	211 140,23	-1 956,16
80	2014 - DŁUGA 27	386 793,73	385 512,82	1 280,91
81	2015 - DŁUGA 31	264 343,53	258 651,24	5 692,29
82	2017 - SKARŻYŃSKIEGO 1	289 810,26	281 824,10	7 986,16
83	2018 - SKARŻYŃSKIEGO 2	289 131,36	281 359,04	7 772,32
84	2019 - SKARŻYŃSKIEGO 3	280 946,53	275 310,43	5 636,10
85	2020 - SKARŻYŃSKIEGO 4	276 595,97	269 716,64	6 879,33
86	2022 - KOLSKA 12	179 311,73	177 249,91	2 061,82
87	2023 - KASZUBSKA 4	332 240,20	329 197,01	3 043,19
88	2024 - PLANTY 10	186 696,20	182 178,01	4 518,19
89	2025 - KUJAWSKA 9	161 731,19	161 896,74	-165,55
90	2026 - KASZUBSKA 3	341 668,32	330 068,46	11 599,86
91	2027 - KUJAWSKA 5	148 243,20	144 229,34	4 013,86
92	2028 - GNIAZDOWSKIEGO 6	208 788,29	208 334,87	453,42
93	2029 - GNIAZDOWSKIEGO 8	189 245,82	190 392,66	-1 146,84
94	2030 - GNIAZDOWSKIEGO 4	202 274,12	197 128,75	5 145,37
95	2031 - DŁUGA 63	188 927,90	183 620,74	5 307,16
96	2032 - KASZUBSKA 5	94 421,97	90 556,53	3 865,44
97	2033 - GNIAZDOWSKIEGO 2	246 131,14	244 778,31	1 352,83
98	2034 - PLANTY 4/6 (21-65)	149 657,44	140 766,49	8 890,95
99	2035 - PLANTY 4/6 (1-20)	82 327,31	79 169,11	3 158,20
100	2036 - PLANTY 2	211 167,89	206 496,58	4 671,31
101	2037 - KRUSZYŃSKA 22/24	163 507,95	163 161,62	346,33
102	2038 - DŁUGA 61A	140 245,64	144 027,11	-3 781,47
103	2039 - DŁUGA 42	180 352,36	178 766,83	1 585,53
104	2040 - DŁUGA 38	176 101,13	177 371,61	-1 270,48
105	2041 - DŁUGA 40	45 083,99	48 254,74	-3 170,75
106	2042 - MAZOWIECKA 5	143 877,21	139 039,09	4 838,12
107	2043 - CHŁODNA 33	92 850,68	93 083,50	-232,82
108	2044 - CHŁODNA 31	99 907,23	107 248,19	-7 340,96
109	2045 - CHŁODNA 29	138 913,25	136 918,67	1 994,58
110	2046 - GNIAZDOWSKIEGO 9	130 440,81	131 071,32	-630,51
111	2047 - KOLSKA 6A SEG. B	134 931,12	135 099,35	-168,23
112	2048 - KOLSKA 6A SEG. A	138 825,93	149 300,53	-10 474,60
113	2049 - KOLSKA 6A ŁĄCZNIK	54 797,86	58 216,78	-3 418,92
114	2050 - KOLSKA 6	89 031,35	101 304,67	-12 273,32
115	3001 - MONIUSZKI 1	566 587,49	558 449,22	8 138,27
116	3002 - ROBOTNICZA 1	378 154,98	379 016,51	-861,53
117	3003 - WYSPIAŃSKIEGO 2	320 926,45	322 794,14	-1 867,69

118	3004 - WYSPIAŃSKIEGO 4	371 540,40	366 760,06	4 780,34
119	3005 - KRASIŃSKIEGO 2	314 732,10	312 296,08	2 436,02
120	3006 - KRASIŃSKIEGO 3	318 360,36	318 398,25	-37,89
121	3007 - KRASIŃSKIEGO 6	308 883,68	309 353,96	-470,28
122	3008 - KAPITULNA 95	147 033,11	144 346,66	2 686,45
123	3009 - MONIUSZKI 2	539 668,92	534 630,59	5 038,33
124	3010 - WIENIAWSKIEGO 1	484 644,95	475 994,75	8 650,20
125	3011 - WIENIAWSKIEGO 2	680 463,07	676 729,14	3 733,93
126	3012 - SKŁODOWSKIEJ 1	389 498,58	385 931,86	3 566,72
127	3013 - SKŁODOWSKIEJ 3	359 791,48	351 714,29	8 077,19
128	3014 - SKŁODOWSKIEJ 5	541 036,01	531 930,28	9 105,73
129	3015 - GAJOWA 22	379 103,75	380 297,86	-1 194,11
130	3016 - NORWIDA 1	528 252,30	523 159,31	5 092,99
x	Razem	40 792 961,79	40 314 686,59	478 275,20

Edyta
Siecińska

Elektronicznie
podpisany przez
Edyta Siecińska
Data: 2024.03.28
14:04:03 +01'00'

Krystyna
Wachowska

Elektronicznie
podpisany przez
Krystyna Wachowska
Data: 2024.03.28
14:17:36 +01'00'

Konrad
Adamczewski

Elektronicznie
podpisany przez
Konrad Adamczewski
Data: 2024.03.28
14:21:11 +01'00'



**Zestawienie pożytków ze sprzedaży złomu
po wymianie wodomierzy w lokalach mieszkalnych**

Lp.	Nieruchomość	Kwota
1	BRONIEWSKIEGO 28	318,00
2	BRONIEWSKIEGO 32	1 234,90
3	BRONIEWSKIEGO 34	1 128,90
4	DZIEWIŃSKA 34	943,40
5	DZIEWIŃSKA 5/7	371,00
6	ŁADY 1	848,00
7	MATEJKI 5	530,00
8	MATEJKI 7	15,90
9	MATEJKI 9	21,20
10	ZBIEGNIIEWSKIEJ 4	5,30
11	SMÓLSKA 9	413,40
12	FREDRY 2	530,00
13	SMÓLSKA 6	413,40
14	FREDRY 4	1 044,10
15	FREDRY 16	1 441,60
16	FREDRY 18	15,90
17	FREDRY 20	26,50
18	ŁADY 3	424,00
19	ZBIEGNIIEWSKIEJ 13	1 007,00
20	ZBIEGNIIEWSKIEJ 15	1 224,30
21	GALCZYŃSKIEGO 4	689,00
22	GALCZYŃSKIEGO 10	42,40
23	KALISKA 76	15,90
24	KALISKA 83 A	651,90
25	KALISKA 87	15,90
26	KALISKA 90	243,80
27	KALISKA 94	21,20
28	KALISKA 102	1 245,50
29	KALISKA 104	5,30
30	NOAKOWSKIEGO 57	1 028,20
31	FREDRY 12A	466,40
32	SIENKIEWICZA 12	530,00
33	SIENKIEWICZA 14	1 017,60
34	DZIEWIŃSKA 4/14	5,30
35	DZIEWIŃSKA 16/24	37,10
36	FREDRY 16A	37,10
37	FREDRY 18A	5,30
38	PLANTY 3/7	26,50
39	PLANTY 9/13	5,30
40	PLANTY 17/19	5,30
41	KALISKA 87A	5,30
42	ARENTOWICZA 6	1 971,60
43	GNIAZDOWSKIEGO 4	424,00
44	GNIAZDOWSKIEGO 8	424,00
45	GNIAZDOWSKIEGO 9	5,30
46	SKARŻYŃSKIEGO 2	5,30
47	SKARŻYŃSKIEGO 4	636,00
48	MAZOWIECKA 5	386,90
49	KALISKA 24	1 139,50
50	PLANTY 2	609,50
51	PLANTY 4/6	1 256,10
52	PLANTY 10	625,40

53	KOLSKA 5	424,00
54	WIEJSKA 20	1 955,70
55	GNAZDOWSKIEGO 6	424,00
56	KOLSKA 7	212,00
57	KOLSKA 6	265,00
58	KOLSKA 6A	15,90
59	KASZUBSKA 3	5,30
60	DLUGA 31	10,60
61	DLUGA 38	5,30
62	WYSPIAŃSKIEGO 4	1 462,80
63	SKŁODOWSKIEJ 5	37,10
64	WYSPIAŃSKIEGO 2	5,30
65	WIENIAWSKIEGO 1	15,90
66	KRASIŃSKIEGO 1 (BIUROWIEC ADM.3)	10,60
67	KRASIŃSKIEGO 2	10,60
68	GAJOWA 22	10,60
x	Razem	30 411,40

Edyta
Siecińska
a

Elektronicznie
podpisany przez
Edyta Siecińska
Data: 2024.03.28
14:04:33 +01'00'

Krystyna
Wachowska
ska

Elektronicznie
podpisany przez
Krystyna
Wachowska
Data: 2024.03.28
14:17:50 +01'00'

Konrad
Adamczewski
wski

Elektronicznie
podpisany przez
Konrad
Adamczewski
Data: 2024.03.28
14:21:33 +01'00'

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE”
w okresie 01.01.2023r. – 31.12.2023r.**

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.

Podstawowym przedmiotem działalności spółdzielni jest obsługa nieruchomości na własny rachunek, co spółdzielnia realizuje poprzez:

- zarządzanie nieruchomościami, stanowiącymi własność spółdzielni
- zarządzanie nieruchomościami, stanowiącymi własność członków spółdzielni i osób niebędących 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 2023r. Spółdzielnią Mieszkaniową „Południe” we Włocławku kierował zarząd w składzie:

Prezes Zarządu – Konrad Adamczewski

Zastępca Prezesa Zarządu – Krystyna Wachowska

Członek Zarządu – Edyta Siecińska

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

2.1. Grunty.

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2021 /ha/	Rok 2022 /ha/	Rok 2023 /ha/
1.	Powierzchnia gruntów, do których spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny	53,10	52,70	52,42
	z tego:			
	- wieczyste użytkowanie	15,26	15,26	15,26
	- grunty własne	37,84	37,44	37,16
	w tym:			
	- zabudowane	49,85	49,45	49,17
	- niezabudowane	3,25	3,25	3,25

2.2. Środki trwałe.

Struktura majątku rzeczowego wg wartości netto:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na:		
		31.12.2021r.	31.12.2022r.	31.12.2023r.
1.	Budynki i budowle	69 975 012,53	66 698 113,99	63 792 471,20
2.	Pozostałe środki trwałe (urz. techn. i maszyny, śr. transportu i inne)	428 052,87	352 662,03	267 093,65
3.	Grunty własne	59 350 765,61	58 755 221,79	58 266 874,72
4.	Grunty w wieczystym użytkowaniu	1 137 761,70	1 113 835,12	1 089 908,54
5.	Ogółem	130 891 592,71	126 919 832,93	123 416 348,11

Środki trwałe stanowią 72,56% aktywów spółdzielni i dzielą się zależnie od źródeł ich finansowania na zasoby mieszkaniowe, lokale użytkowe i garaże oraz środki trwałe pozostałe.

2.3. Nakłady inwestycyjne poniesione w 2023 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
	Zadania inwestycyjne ogółem:	71 585,95
	z tego:	
1.	Zadania inwestycyjne własne:	3 500,00
	- podział działki nr 43 ul. Pusta	600,00
	- podział działki nr 57/2 ul. Pusta	600,00
	- podział działki nr 89/3, 90/2 ul. Chłodna	800,00
	- podział działki nr 18/1, 18/3, 19/1, 20/23 - garaż nr 39 ul. Pusta	400,00
	- podział działki nr 1/95 ul. Kolska	100,00
	- podział działki nr 1/96, 14/16, 13/17, 2/56 ul. Kolska	1 000,00
2.	Zakup gotowych dóbr inwestycyjnych ogółem:	68 085,95
	- komputerów w ilości 14szt.	26 292,00
	- kserokopiarek w ilości 3szt.	14 948,90
	- klimatyzacji	4 305,00
	- serwera z oprzyrządowaniem	9 200,00
	- UPS z adapterem	4 840,05
	- rębaka tarczowego	8 500,00
3.	Ogółem nakłady	71 585,95
	z tego wg. źródeł finansowania:	
	- środki własne spółdzielni	68 085,95
	- środki pokryte przez użytkowników	3 500,00

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	2021r.	2022r.	2023r.
1.	Liczba członków	11 359	11 257	11 217
2.	Wykluczenia, wygaśnięcia praw	53	40	26
3.	Ogółem liczba wydanych umów:	8	11	14
	- zawarte umowy najmu na czas nieokreślony	0	0	0
	- umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa (po spadku, po wygaśnięciu prawa, inne)	8	11	14
	- odzysk mieszkań (po przetargu)	0	0	0
4.	Liczba zrealizowanych eksmisji przez komornika	0	0	1

Liczba członków spółdzielni w analizowanych latach 2021-2023 kształtuje się na zbliżonym poziomie choć 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. Z kolei w 2018r. na podstawie przepisów zmienionej cytowanej ustawy zostali wykreśleni członkowie oczekujący.

4. Gospodarka zasobami spółdzielni.

4.1. Zasoby mieszkaniowe i użytkowe.

Lp.	Wyszczególnienie	2021r.	2022r.	2023r.
1.	Budynki /szt./	150	149	148
	- mieszkalne	128	128	128
	- użytkowe	22	21	20
2.	Powierzchnia w /m ² /	456 478	456 462	456 400
	- lokale mieszkalne	449 512	449 668	449 668
	- lokale użytkowe	6 966	6 794	6 732
3.	Mieszkania /szt./	8 533	8 534	8 535
	- mieszkania własnościowe	5 368	5 348	5 328
	- mieszk. własn. z niespłaconym kredytem	1	1	1
	- mieszkania lokatorskie ze spłaconym kredytem	278	249	232
	- mieszkania lokatorskie oddane do 1992r. z niespłaconym kredytem	1	0	0
	- mieszkania wyodrębnione	2773	2833+1 z LU	2878+1 z LU
	- mieszkania lokatorskie finansowane z KFM	84	74	67
	- 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 rezygnację z jednej umowy najmu.

Struktura mieszkań na dzień 31.12.2023r. przedstawia się następująco:

▪ mieszkania własnościowe spłacone	62,43%
▪ mieszkania własnościowe z niespłaconym kredytem	0,01%
▪ mieszkania lokatorskie ze spłaconym kredytem	2,72%
▪ mieszkania lokatorskie niespłacone	-
▪ mieszkania wyodrębnione	33,73%
▪ mieszkania lokatorskie sfinansowane z KFM	0,79%
▪ mieszkania na umowę najmu na czas nieokreślony	0,20%
▪ mieszkania na umowę najmu na czas określony (adaptacja mieszkań)	0,01%
▪ mieszkania w lokalach użytkowych (wyodrębnione)	0,08%
▪ mieszkania bez tytułu prawnego	0,03%
Ogółem	100,00%

4.2. Przeniesienie praw spółdzielczych w własność odrębną.

Wyszczególnienie	Ilość zawartych aktów notarialnych										Razem (narastająco na 31.12.2023r.)
	2007 – > 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Z prawa lokatorskiego	1 174	14	12	13	26	39	28	27	40	24	1 397
Z prawa własnościowego	1 252	26	24	16	22	27	26	22	20	20	1 455
Z umowy najmu i adaptacji	10	2	-	-	4	-	-	-	-	-	16
Razem	2 436	42	36	29	52	66	54	49	60	44	2 868

Łącznie w okresie od 01.08.2007r. do 31.12.2023r. sporządzono i podpisano 2 852 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 2 878 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. dokonano podziału 2 lokali na 4 mniejsze, natomiast w 2023r., podziału 1 lokalu na 2 mniejsze, po przeniesieniu własności.

4.3. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

Lp.	Wyszczególnienie	2021r.		2022r.		2023r.		Dynamika % 2023 / 2022
		kwota	% strukt.	kwota	% strukt.	kwota	% strukt.	
1.	Koszty osobowe	2 474 785,25	6,89	2 735 530,21	7,22	2 627 392,57	6,52	96,05
2.	Materiały	262 815,18	0,73	255 473,42	0,67	825 422,80	2,05	323,10
3.	Opłaty terenowe	577 977,07	1,01	588 100,15	1,55	639 622,19	1,59	108,76
4.	Energia elektryczna	940 077,40	2,62	1 229 961,91	3,25	1 181 946,17	2,93	96,10
5.	Koszty ogólne	3 775 826,93	10,51	4 398 685,54	11,61	5 330 849,79	13,23	121,19
6.	Pozostałe	1 234 150,40	3,43	1 318 390,53	3,48	1 408 550,00	3,49	106,84
7.	Dźwigi osobowe	374 429,51	1,04	449 792,93	1,19	451 986,68	1,12	100,49
8.	Koszty konserwacji	4 100 411,51	11,41	4 218 410,32	11,13	4 915 660,51	12,19	116,53
9.	Odpisy na remonty	9 749 724,20	27,13	9 802 256,20	25,86	9 805 371,87	24,32	100,03
10.	Usługi komunalne	12 444 940,01	34,63	12 899 574,70	34,04	13 126 978,37	32,56	101,76
	- woda, kanały	5 964 193,19	16,60	6 021 077,86	15,89	6 043 455,25	14,99	100,37
	- odpady komunalne	5 028 200,00	13,99	4 893 097,00	12,91	4 747 800,00	11,78	97,03
	- gaz	1 452 546,82	4,04	1 985 399,84	5,24	2 335 723,12	5,79	117,64
x	Ogółem	35 935 137,46	100,00	37 896 175,91	100,00	40 313 780,95	100,00	106,38

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych zwiększyły się w stosunku do roku poprzedniego o 2 417 605,04 tj. o 6,38%. Wzrost notuje się na kosztach dotyczących materiałów, opłatach terenowych (podatek od nieruchomości i za wieczyste użytkowanie gruntów), kosztach ogólnych, konserwacji i dźwigów osobowych, niewielkie na odpisach na remonty oraz w usługach na wodzie i gazie. Zmniejszenie kosztów eksploatacji następuje w pozycji koszty osobowe, odpady komunalne i na energii elektrycznej.

4.4. Opomiarowania lokali mieszkalnych.

Lp.	Wyszczególnienie	2021r.	2022r.	2023r.	Dynamika %
1.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem ciepła	7 484	7 507	7 516	100,12
2.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody	8 531	8 531	8 531	100,00
3.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem gazu	944	944	944	100,00

Zakres opomiarowania lokali mieszkalnych dotyczący zużycia ciepła w 2023 roku uległ zwiększeniu o 9 lokali, 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 01.01.2023r.	9 952 834,73
2.	Odpisy w koszty:	9 932 128,83
	- lokali mieszkalnych	9 829 885,71
	- garaży wbudowanych	0,00
	- lokali użytkowych	102 243,12
3.	Pozostałe wpływy:	24 025,03
	- rozliczenie wyniku finansowego za 2021r. – Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 13/2023	15 705,80
	- rozliczenie wyniku finansowego za 2022r. – Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 14/2023	1 133,50
	- odszkodowanie nr U/055251/2023 – ul. Kolska 12, ul. Gniazdowskiego 6, 8, 9	3 033,91
	- refundacja – zadaszenie balkonów – ul. Kaliska 76	4 151,82
4.	Razem wpływy /zwiększenia/	9 956 153,86
1.	Fundusz do dyspozycji w 2023r.	19 908 988,59
5.	Wydatki z funduszu:	4 589 840,16
	- remonty klatek schodowych	216 773,41
	- remonty dachów	224 809,50
	- remonty węzłów cieplnych	44 855,40
	- remonty elewacji	9 920,85
	- remonty dźwigów	280 914,43
	- remonty balkonów	386 055,29
	- remonty wiatrołapów	19 954,97
	- remonty zatok i dróg	303 530,19
	- remonty hydroforni	6 887,36
	- remonty pergoli śmietnikowych	96 743,16
	- remonty instalacji gazowej	8 162,22
	- dofinansowania do wymiany stolarki okiennej	59 395,34
	- modernizacje instalacji domofonowej	4 405,00
	- zadaszenia balkonów	4 928,64
	- przyłącza kanalizacyjne	13 691,52
	- wymiany słupów oświetleniowych	5 509,43

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
	- wymiany stolarki okiennej na klatkach schodowych i piwnicach	3 780,09
	- wymiany podzielników na radiowe	312 483,60
	- wymiany wodomierzy z.w. i c.w.	1 408 746,83
	- wymiany rur instalacji z.w., c.w. i gazu	709 391,39
	- pomiary instalacji elektrycznej	109 140,00
	- naliczone odsetki od kredytów na docieplenie – BOŚ S.A.	156 997,47
	- pozostałe /inne remonty, w tym remonty lokali użytkowych/	202 764,07
II.	Stan funduszu na 31.12.2023r.	15 319 148,43

4.5.2. Fundusz remontowy mienia spółdzielni /wspólny/ - przychody i wydatki.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1.	Stan na 01.01.2023r.	406 040,28
2.	Zwiększenia – tytuły:	0,00
	-	-
I.	Fundusz do dyspozycji w 2023 roku	406 040,28
3.	Wydatki z funduszu:	0,00
II.	Stan funduszu na 31.12.2023r.	406 040,28

4.5.3. Fundusz remontowy celowy spółdzielni – przychody i wydatki.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1.	Stan na 01.01.2023r.	1 190 610,68
2.	Zwiększenia – tytuły:	0,00
	-	-
I.	Fundusz do dyspozycji w 2023 roku	1 190 610,68
3.	Wydatki z funduszu:	0,00
II.	Stan funduszu na 31.12.2023r.	1 190 610,68

4.5.4. Zestawienie stanów przychodów i wydatków funduszu remontowego w 2023 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1.	Stan na 01.01.2023r.	11 549 485,69
	Fundusz wg. nieruchomości	9 952 834,73
	Fundusz mienia spółdzielni	406 040,28
	Fundusz celowy spółdzielni	1 190 610,68
2.	Zwiększenia – wpływy na fundusz	9 956 153,86
	Fundusz wg. nieruchomości	9 956 153,86
	Fundusz mienia spółdzielni	0,00
	Fundusz celowy spółdzielni	0,00
I.	Fundusz do dyspozycji w 2023 roku	21 505 639,55
3.	Zmniejszenia – wydatki z funduszu	4 589 840,16
	Fundusz wg. nieruchomości	4 589 840,16
	Fundusz mienia spółdzielni	0,00
	Fundusz celowy spółdzielni	0,00
II.	Stan funduszu na 31.12.2023r.	16 915 799,39

Sprawozdanie z wykonania planu robót remontowych w 2023 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” zostało przyjęte przez radę nadzorczą w 2024 roku. Zawiera ono szczegółowy opis rzeczowy i finansowy wykonania robót, stanów funduszy na poszczególnych budynkach oraz wykonanie zadań z funduszy mienia (wspólnego) i celowego.

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

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

5. Istotne informacje o sytuacji finansowej.

5.1. Koszty rodzajowe z całokształtu działalności spółdzielni.

Lp.	Wyszczególnienie	2021r.	2022r.	2023r.	Dynamika % 2023 / 2022
1.	Amortyzacja	195 929,57	153 052,22	224 305,44	146,55
2.	Zużycie materiałów	795 507,42	826 789,71	786 795,09	95,16
3.	Zużycie energii	19 942 377,19	27 330 145,22	35 321 708,86	129,24
4.	Usługi obce	5 789 035,40	5 864 499,90	6 013 797,14	102,55
5.	Podatki i opłaty	6 207 077,83	6 097 278,28	6 052 440,87	99,26
6.	Wynagrodzenia	7 718 058,36	8 400 931,57	10 014 751,25	119,21
7.	Ubezp. społ. i inne świadcz.	1 786 649,91	1 987 007,80	2 332 492,12	117,39
8.	Pozostałe	10 287 805,99	10 443 939,49	10 425 912,82	99,83
9.	Ogółem	52 722 441,67	61 103 644,19	71 172 203,59	116,48
10.	Wzrost / ubytek	2 916 415,89	8 381 202,52	10 068 559,40	-

Koszty rodzajowe z całokształtu działalności za 2023r. wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o 16,48% tj. o kwotę 10 068 559,40zł.

Wzrost kosztów występuje w pozycji:

- amortyzacja o 71,3tys. zł, zużycie energii cieplnej o 7 991,6tys. zł, wynagrodzenia o 1 613,8tys. zł oraz ubezpieczenia społeczne o 345,5tys. zł, głównie w związku z sytuacją ekonomiczną
- usługi obce o 149,3tys. zł w związku z naprawami i konserwacją dźwigów osobowych.

Spadek wykazują pozycje: zużycie materiałów o 39,9tys. zł oraz podatki i opłaty o 44,8tys. zł.

Pozostałe koszty kształtują się na poziomie roku ubiegłego.

5.2. Koszty wg. poszczególnych działalności.

Lp.	Wyszczególnienie	2021r.		2022r.		2023 .		Dynamika % 2023 / 2022
		kwota	Strukt. %	kwota	Strukt. %	kwota	Strukt. %	
1.	Eksploatacja zasobów	35 560 707,95	69,06	37 446 382,98	62,84	39 861 794,27	56,83	106,45
	w tym:							
	• odpis na remonty	9 877 519,40	19,18	9 931 593,64	16,66	9 956 153,86	14,19	100,25
	• usługi komunalne	12 444 940,01	24,17	12 899 574,70	21,65	13 126 978,37	18,72	101,76
	• pozostałe	13 238 248,54	25,71	14 615 214,64	24,53	16 778 662,04	23,92	114,80
2.	Koszty energii cieplnej	15 164 972,30	29,45	21 268 383,18	35,68	29 244 308,97	41,70	137,50
3.	Eksploatacja dźwigów	374 429,51	0,73	449 792,93	0,73	451 986,68	0,64	100,48
4.	Wykonawstwo własne	393 041,62	0,76	437 750,82	0,75	581 362,07	0,83	132,81
5.	Razem	51 493 151,38	100,00	59 602 309,91	100,00	70 139 451,99	100,00	117,68

5.3. Zatrudnienie, wynagrodzenie i średnia płaca.

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie etaty			Wynagrodzenie (w tys. zł)			Średnia płaca (w zł)		
		2021r.	2022r.	2023r.	2021r.	2022r.	2023r.	2021r.	2022r.	2023r.
1.	Zarząd i kom. funkcyj.	32,56	34,00	34,87	2 448,6	2 782,97	3 430,75	6 266,89	6 821,00	8 198,91
2.	Administracja nr 1	24,13	24,00	24,30	1 240,4	1 352,75	1 589,92	4 283,74	4 697,05	5 452,40
3.	Administracja nr 2	15,20	15,00	15,00	770,8	835,03	937,46	4 225,88	4 639,06	5 208,11
4.	Administracja nr 3	8,68	10,00	9,04	462,2	532,09	628,68	4 437,40	4 434,83	5 795,35
5.	Zespół Konserwacji Instalacji	27,95	26,00	26,23	1 781,4	1 822,71	2 162,49	5 311,27	5 842,02	6 870,28
6.	Dział Konserw. Zieleni, Transportu i Zaopatr. oraz Dział Budowlany	15,61	15,00	14,16	841,8	873,13	1 083,02	4 493,91	4 850,72	6 373,71
7.	Ogółem	124,13	124,00	123,60	7 545,2	8 198,68	9 832,32	5 065,39	5 509,87	6 629,13

W 2023 roku średnie zatrudnienie wynosiło 123,60 etatów tj. mniej o 0,4 etatów niż w roku 2022r. Średnia płaca brutto ukształtowała się w wysokości 6 629,13zł i w stosunku do ubiegłego roku wzrosła o 20,31%. 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 2023r. wyniosła 6 581,74zł.

5.4. Fundusze własne.

5.4.1. Struktura funduszy własnych spółdzielni przedstawia się następująco:

Lp.	Nazwa funduszu	2021r.		2022r.		2023r.		Zmiana 2023 / 2022	
		Kwota (w zł)	%	Kwota (w zł)	%	Kwota (w zł)	%	Kwota (w zł)	
1.	Fundusz podstawowy	70 754 772,05	52,78	68 582 307,44	52,61	62 061 583,73	48,59	-6 520 723,71	
	mf. wkładów mieszk.	5 984 264,53	4,46	6 016 227,05	4,62	4 109 128,81	3,22	-1 907 098,24	
	mf. wkładów bud.	62 730 977,63	46,80	60 623 648,54	46,50	56 205 884,70	44,00	-4 417 763,84	
	mf. wkładów lok. użyt.	1 460 526,03	1,09	1 380 894,95	1,06	1 202 061,77	0,94	-178 833,18	
	mf. udziałowy	579 003,86	0,43	561 536,90	0,43	544 508,45	0,43	-17 028,45	
2.	Fundusz zasobowy	63 296 485,23	47,21	61 769 275,08	47,38	65 649 544,63	51,40	3 880 269,55	
	mf. zasobowy	5 145 983,00	3,84	5 117 498,85	3,93	5 874 518,38	4,60	757 019,53	
	mf. zasob. mieszk.	58 150 502,23	43,37	56 651 776,23	43,45	59 775 026,25	46,80	3 123 250,02	
3.	Fundusz rezerwow z aktualizacji wyceny środków trwałych niemieszkalnych	9 171,67	0,01	9 171,67	0,01	9 171,67	0,01	-	
4.	Razem	134 060 428,95	100,00	130 360 754,19	100,00	127 720 300,03	100,00	-2 640 454,16	

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 maleje (brak wpłat udziałów, a dokonywanie wypłat osobom, które przestają być członkami). Wartość ogółem funduszy własnych spółdzielni w 2023r. uległa zmniejszeniu w stosunku do 2022r. o 2 640,5tys. zł. Kwota ta jest wypadkową zwiększeń i zmniejszeń poszczególnych funduszy.

Na zwiększenie funduszy miały zasadniczy wpływ:

- podział zysku 785,02tys. zł
- zdjęcie z ewidencji dotych. umorzenia lok. przenies. w odrębną własność 3 322,85tys. zł

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

- umorzenie zasobów mieszkaniowych 2 080,05tys. zł
- przeniesienie prawa w odrębną własność 1 301,58tys. zł
- wypłaty udziałów 17,03tys. zł
- spłata umorzenia bankowego przy przekształ. praw w odrębną własność 74,82tys. zł
- zdjęcie z ewidencji gruntów własnych z związku z wyodrębnieniem lokali 479,66tys. zł

5.4.2. Pokrycie majątku trwałego funduszem własnym.

Wyszczególnienie	Sposób ustalenia wskaźnika	2021r.	2022r.	2023r.
Fundusze własne	x	134 060 428,95	130 360 754,19	127 720 300,03
- minus należne wpłaty na fundusze	x	1 596 222,84	1 243 882,00	946 640,39
Fundusze własne wniesione	x	132 448 221,60	129 116 872,19	126 773 659,64
Majątek trwały	x	132 856 641,48	128 501 637,14	124 649 254,65
x	<u>fundusze własne</u> Środki trwałe	99,69	100,48	101,70

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, na remonty budynków i pożyczki.

5.5.1. Zobowiązania spółdzielni wobec BGK z tytułu kredytów mieszkaniowych.

Lp.	Wyszczególnienie	na 31.12.2021r.		na 31.12.2022r.		na 31.12.2023r.	
		szt.	kwota	szt.	kwota	szt.	kwota
1.	Ilość mieszkań sfinansowanych z KFM	84	x	74	x	67	x
2.	Kredyt	x	1 620 405,86	x	1 242 366,54	x	929 030,29

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 313 336,25zł. Kredyty te wraz z odsetkami obciążają bezpośrednio członków – użytkowników mieszkań objętych spłatą tego kredytu. Spadek zadłużenia w 2023r. wiąże się z całkowitą spłatą zadłużenia 7 lokali w związku z przeniesieniem w odrębną własność.

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

Lp.	Zakład Pracy	na 31.12.2021r.	na 31.12.2022r.	na 31.12.2023r.
1.	Z-dy Farb i Lakierów we Włocławku	5 887,78	5 690,38	5 492,98

Spółdzielnia spłaca ratę roczną w wysokości 197,40zł zgodnie z umową następcy prawnemu Zakładów Farb i Lakierów - Akzo Nobel Decorative Paints Sp. z.o.o. w Warszawie.

5.5.3. Zobowiązania spółdzielni wobec Banku Ochrony Środowiska S.A. i PKO BP S.A. z tytułu kredytów na remonty budynków.

Lp.	Wyszczególnienie	na 31.12.2021r.	na 31.12.2022r.	na 31.12.2023r.
1.	Kredyty	997 164,58	1 786 274,90	1 552 754,90
	- odsetki	2 405,71	5 998,57	4 100,92
2.	Razem	999 570,29	1 792 273,47	1 556 855,82

5.5.4. Należności od członków i najemców.

Lp.	Wyszczególnienie	na 31.12.2021r.	na 31.12.2022r.	na 31.12.2023r.
1.	Czynsz	2 229 786,09	2 943 624,14	2 810 984,82
2.	Kredyt	36 937,81	34 589,63	28 631,04
3.	Usługi i dzierżawy	58 175,14	54 917,90	57 552,95
4.	Razem	2 324 899,04	3 033 131,67	2 897 168,81

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
- rok 2023 - 2 669 127,44zł

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 - 49 229,02zł
- rok 2023 - 141 857,38zł

Wskaźnik zaległości liczony w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych na lokalach mieszkalnych wynosi 4,01% i uległ zmniejszeniu w stosunku do roku ubiegłego o 0,54%.

Wysokość zadłużenia lokali mieszkalnych w przedziałach miesięcznych w latach 2022 i 2023 przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	31.12.2022r.		31.12.2023r.		Dynamika w %		wzrost (+) spadek (-) kwoty zadłużenia 2023 / 2022
	Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwoty zadłużeń	
do 1 - go miesiąca	4 630	755 127,51	4 170	590 854,26	90,06	78,25	-164 273,25
od 1 do 2 miesięcy	637	612 243,48	628	561 650,97	98,59	91,74	-50 592,51
od 2 do 3 miesięcy	151	252 868,00	132	197 843,66	87,42	78,24	-55 024,34
od 3 do 4 miesięcy	49	141 539,04	63	140 678,63	128,57	122,82	26 139,59
od 4 do 5 miesięcy	21	62 553,39	30	85 572,08	142,86	136,80	23 018,69
od 5 do 6 miesięcy	6	23 190,11	16	56 032,36	266,67	241,62	32 842,25
od 6 do 12 miesięcy	24	141 967,88	26	139 663,88	108,33	98,38	-2 304,00
powyżej 12 miesięcy	36	592 784,30	38	675 367,86	105,56	113,93	82 583,56
Pozostałe (blok rozliczeniowy)	27	239 121,41	33	221 463,74	122,22	92,62	-17 657,67
Razem	5 581	2 794 395,12	5 136	2 669 127,44	92,03	95,52	-125 267,68

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 2023r.

Należy zauważyć liczbę dłużników ogółem tj. 1 752 czyli mniej o 330 mieszkań w porównaniu do roku poprzedniego. Wartość zadłużenia natomiast uległa nieznacznemu spadkowi.

Wyszczególnienie	31.12.2022r.		31.12.2023r.		x
	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	wzrost (+) spadek (-) kwoty zadłużenia 2023 / 2022
do 1 - go miesiąca	1325	295 085,89	952	213 112,51	-81 973,38
od 1 do 2 miesięcy	505	459 175,09	513	425 718,44	-33 456,65
od 2 do 3 miesięcy	116	192 433,04	103	157 506,98	-34 926,06
od 3 do 4 miesięcy	31	73 249,26	53	117 937,97	44 688,71
od 4 do 5 miesięcy	14	46 152,07	21	57 929,91	11 777,84
od 5 do 6 miesięcy	5	17 014,55	15	50 992,86	33 978,31
od 6 do 12 miesięcy	23	135 325,38	24	128 493,92	-6 831,46
powyżej 12 miesięcy	36	585 906,84	38	670 170,43	84 263,59
Pozostałe (blok rozliczeniowy)	27	239 121,41	33	221 463,74	-17 657,67
Razem	2 082	2 043 463,53	1 752	2 043 326,76	-136,77

W stosunku do ogółu mieszkań w eksploatacji tj. 8 535 lokale, zadłużonych jest 20,5%. Najwięcej zadłużonych lokali klasyfikuje się w przedziale do jednego miesiąca tj. 952 lokale co stanowi 54,3% wszystkich mieszkań faktycznie zadłużonych. Lokale te zadłużone są na kwotę 213 112,51zł.

Natomiast, jeśli chodzi o kwotę zadłużenia to zdecydowanie największą pozycję stanowią wierzycielności w przedziale powyżej 12 miesięcy na wartość 670 170,43zł, dotyczą 38 dłużników. Należy zauważyć również wzrost zadłużenia w porównaniu z rokiem ubiegłym o kwotę 84 263,59zł i liczbę dłużników o 2 lokale. Kwota zadłużenia ogółem porównaniu do roku poprzedniego zmalała o 136,77zł, ilość lokali zadłużonych zmniejszyła się o 15,85% lokali. Wskaźnik zadłużenia liczony wg terminu zaległości w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych wyniósł 3,07%, zaś w 2022r. 3,33%.

Na taki stan rzeczy niebagatelny wpływ miała sytuacja gospodarcza, ekonomiczna i finansowa – inflacja. Brak możliwości eksmisji osób zadłużonych mimo wyroku sądowego, przyczyniło się do narastania zadłużenia na danym lokalu.

Struktura czasowa należności kredytowych w latach 2022 i 2023 przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	31.12.2022r.	Struktura %	31.12.2023r.	Struktura %	Kwota wzrost (+) spadek (-)
do 1 miesiąca	1 325,89	3,74	855,48	2,99	-470,41
od 1 do 3 miesięcy	1 516,04	4,28	1 817,21	6,35	301,17
od 3 do 6 miesięcy	4 455,70	12,56	1 242,19	4,34	-3 213,51
od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ponad 1 rok	28 164,37	79,42	24 716,16	86,32	-3 448,21
Razem	35 462,00	100,00	28 631,04	100,00	-6 830,96

W spłatach należności kredytowych występuje spadek w stosunku do roku ubiegłego o 6 830,96zł tj. o 19,26%.

Jak wynika z powyższego zestawienia na ogólny poziom zadłużenia kredytowego zasadniczy wpływ mają zaległości powyżej 1 roku i stanowią 86,33% należności ogółem. Sytuacja może jeszcze ulec dalszej poprawie w 2024r. po rozliczeniu mieszkań po eksmisji zadłużonych lub oddaniu lokalu do spółdzielni.

5.6. Środki pieniężne.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2021r.	Stan na 31.12.2022r.	Stan na 31.12.2023r
1.	Środki obrotowe spółdzielni w tym: • na rachunkach bankowych • rachunek lokacyjny Korzyść (PKO BP S.A.) • lokaty terminowe i nocne	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	32 949 478,06 4 999 478,06 - 27 950 000,00
2.	Środki funduszu remontowego: • na rachunkach bankowych	5 043 543,45 5 043 543,45	3 152 420,90 3 152 420,90	4 794 794,85 4 794 794,85
x	Ogółem (poz. 1 +2) – bilans aktywa poz. B III.	16 654 426,36	26 835 613,60	37 744 272,91
3.	Kaucje w BOŚ S.A. – zabezpieczenie kredytów na docieplenia budynków w tym: • ze środków obrotowych • z funduszu remontowego	947 779,00 - 947 779,00	510 160,00 - 510 160,00	240 000,00 - 240 000,00
x	Ogółem środki spółdzielni (poz. 1+2+3) w tym: • środki obrotowe • środki funduszu remontowego	17 602 205,36 11 610 882,91 5 991 322,45	27 345 773,60 23 683 192,70 3 662 580,90	37 984 272,91 32 949 478,06 5 034 794,85

W powyższej tabeli środki pieniężne ogółem spółdzielni w kwocie 37 984 272,91zł wykazywane są łącznie ze środkami czasowo niedostępnymi do dyspozycji spółdzielni w postaci kaucji na zabezpieczenie kredytów na docieplenia budynków w kwocie 240 000,00zł.

W bilansie kwota ta jest wykazana w aktywach trwałych poz. A.III. w wys. 240 000,00zł, zaś środki pozostałe w kwocie 37 744 272,91zł stanowią tzw. inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne i inne aktywa pieniężne oraz inne krótkoterminowe aktywa finansowe (aktywa obrotowe poz. B.III.).

5.7. Wyniki finansowe.

Lp.	Wyszczególnienie	2022r.	2023r.	wzrost (+) / spadek (-)
1.	Eksploatacja zasobów mieszkaniowych	-111 396,01	402 195,07	513 591,08
2.	Eksploatacja dźwigów	-72 846,99	76 080,13	148 927,12
3.	Wynik na GZM	-184 243,00	478 275,20	662 518,20
4.	Działalność gospodarcza			
	- eksploatacja lokali użyt. w najmie	456 888,31	497 548,13	40 659,82
	- eksploatacja lokali użyt. własność.	-7 079,69	-20 748,24	-13 668,55
	- eksploatacja garaży	8 768,63	-1 470,32	-10 238,95
	- energia ciepła lokali użytkowych	-16 964,93	62 717,17	79 682,10
	- dzierżawa terenów	359 427,54	377 448,42	18 020,88
	- pozostała działalność	45 726,47	51 500,47	5 774,00
	- działalność handlowa	1 119,68	29 966,58	28 846,90
	- wykonane usługi	-3 504,37	-14 751,35	-11 246,98
5.	Wynik na dział. gospodarczej	844 381,64	982 210,86	137 829,22
6.	Pozostała działalność:			
	- operacyjna	176 067,72	178 866,67	2 798,95
	- finansowa	636 188,71	1 364 151,84	727 963,13
7.	Wynik na pozostałej działalności	812 256,43	1 543 018,51	730 762,08
8.	Wynik brutto na dział. gospodarczej	1 656 638,07	2 525 229,37	868 591,30
9.	Ogółem wynik finansowy (GZM + działalność gospodarcza)	1 472 395,07	3 003 504,57	1 531 109,50
10.	Podatek dochodowy	274 697,00	454 647,00	179 950,00
11.	Wynik finansowy ogółem (netto)	1 197 698,07	2 548 857,57	1 351 159,50

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 478 275,20zł (dodatni, co oznacza, że przychody są wyższe od kosztów) i jest lepszy niż w roku ubiegłym o 662 518,20zł. 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 2023 rok zawarta jest w rozliczeniach międzyokresowych, w pasywach bilansu zaś w rachunku zysków i strat w poz. K. – nadwyżka przychodów nad kosztami 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 a także przychodów i kosztów od zdarzeń losowych.

Obrazuje to poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik /w zł/
		2023r.	2023r.	2023r.
1.	Pozostałe przychody i koszty (działalność gospodarcza)			
	• dzierżawa terenu	94 762,77	472 211,19	377 448,42
	• prowizje i opłaty	0,00	49 466,47	49 466,47
	• najem lokali użytkowych	318 419,55	815 967,68	497 548,13
	• pozostałe przychody	998 446,21	1 026 227,47	27 781,26
	• działalność handlowa	2 378,82	32 345,40	29 966,58
	Razem	1 414 007,35	2 396 218,21	982 210,86
2.	Przychody operacyjne			
	• odzysk. koszty sądowe i komornicze	-	107 669,98	107 669,98
	• pozostałe	-	106 606,59	106 606,59
	• ze sprzedaży ST	-	40 243,90	40 243,90
	• zmniejszenie odpisu aktualizującego	-	14 340,40	14 340,40
	• odszkod. z Gminy Miasta za niedost. lokale socjalne	-	0,00	0,00
	• przychody ze zdarzeń losowych	-	12 869,63	12 869,63
	Razem	-	281 730,50	281 730,50
3.	Koszty operacyjne			
	• koszty sądowe i komornicze	22 034,66	-	-22 034,66
	• spis. należności	281,82	-	-281,82
	• inwestycje zaniechane	0,00	-	0,00
	• inne	12 681,35	-	-12 681,35
	• wart .netto sprzed. ST	0,00	-	0,00
	• aktualizacja należności	23 033,73	-	-23 033,73
	• wypłacone koszty zastępstwa procesowego	44 832,27	-	-44 832,27
	• koszty związane z usuw. skutków zdarzeń losowych	0,00	-	0,00
	Razem	102 863,83	-	-102 863,83
4.	Przychody i koszty finansowe			
	• odsetki od czynszu	-	129 680,11	129 680,11
	• odsetki od kred. spłacanych do spółdzielni	-	4 994,40	4 994,40
	• oprocentowanie lokat	-	1 224 517,79	1 224 517,79
	• oprocentowanie rachunków bankowych	-	0,00	0,00
	• inne	-	4 959,54	4 959,54
	• odpisy aktualizujące akcje Unią	0,00	-	0,00
	• odsetki ustawowe za zwłokę	0,00	-	0,00
5.	Razem	0,00	1 364 151,84	1 364 151,84
6.	Ogółem wynik brutto na działalności gospodarczej	1 516 871,18	4 042 100,55	2 525 229,37

Wynik ogółem brutto na działalności gospodarczej ukształtował się w kwocie 2 525 229,37zł i po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 454 647,00zł, zysk netto z działalności opodatkowanej wynosi 2 070 582,37zł.

Wynik ten jest wyższy od osiągniętego w roku 2022 o 688 641,30zł.

6. Ocena działalności spółdzielni w roku sprawozdawczym.

6.1. Ocena wyników finansowych.

Przedstawione powyżej w pkt. 5.7. wyniki wskazują, że w analizowanym okresie spółdzielnia wypracowała dodatni wynik netto na działalności gospodarczej, pozwalający zasilić fundusz zasobowy spółdzielni. Czynniki mające wpływ na wysokości przedstawionych wyników zostały omówione w poprzednich punktach niniejszego sprawozdania.

Biorąc pod uwagę przedstawione powyżej wyniki 2023 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 ciepłe własnością MPEC wężły ciepłe własnością spółdzielni wężły ciepłe własnością MPEC bud. dociepl. wężły ciepłe własnością spółdz.bud. dociepl.
2012	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	– 1,12 1,52 – 1,77 1,37 – 1,97	wężły ciepłe własnością MPEC wężły ciepłe własnością spółdzielni wężły ciepłe własnością MPEC bud. dociepl. wężły ciepłe własnością spółdz.bud. dociepl.
2013	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	– 1,12 1,52 – 1,77 1,37 – 1,97	wężły ciepłe własnością MPEC wężły ciepłe własnością spółdzielni wężły ciepłe własnością MPEC bud. dociepl. wężły ciepłe własnością spółdz.bud. dociepl.
2014	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	– 1,12 1,52 – 1,77 1,37 – 1,97	wężły ciepłe własnością MPEC wężły ciepłe własnością spółdzielni wężły ciepłe własnością MPEC bud. dociepl. wężły ciepłe własnością spółdz.bud. dociepl.
2015	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	– 1,12 1,52 – 1,77 1,37 – 1,97	wężły ciepłe własnością MPEC wężły ciepłe własnością spółdzielni wężły ciepłe własnością MPEC bud. dociepl. wężły ciepłe własnością spółdz.bud. dociepl.
2016	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	– 1,12 1,52 – 1,77 1,37 – 1,90	wężły ciepłe własnością MPEC wężły ciepłe własnością spółdzielni wężły ciepłe własnością MPEC bud. dociepl. wężły ciepłe własnością spółdz.bud. dociepl.
2017	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	1,52 – 1,77 1,37 – 1,97	wężły ciepłe własnością MPEC wężły ciepłe własnością spółdzielni
2018	1,66 – 2,06 1,72 – 2,11	1,52 – 1,77 1,37 – 1,97	wężły ciepłe własnością MPEC wężły ciepłe własnością spółdzielni
2019 od 01 lutego	1,81 – 2,36 1,89 – 2,42	1,52 – 1,77 1,77 – 2,07	wężły ciepłe własnością MPEC wężły ciepłe własnością spółdzielni
2020	1,81 – 2,36 1,89 – 2,42	1,52 – 1,77 1,77 – 2,07	wężły ciepłe własnością MPEC wężły ciepłe własnością spółdzielni
2021	1,81 – 2,36 1,89 – 2,42	1,52 – 1,77 1,77 – 2,07	wężły ciepłe własnością MPEC wężły ciepłe własnością spółdzielni
2022	1,81 – 2,36 1,89 – 2,42	1,52 – 1,77 1,77 – 2,07	wężły ciepłe własnością MPEC wężły ciepłe własnością spółdzielni
2023	2,84 – 3,01 2,78 – 3,11	1,52 – 1,77 1,77 – 2,07	wężły ciepłe własnością MPEC wężły ciepłe własnością spółdzielni

6.3. Dodatki mieszkaniowe.

W 2023 roku 1,85% użytkowników mieszkań korzystało z dodatków mieszkaniowych. Z tego tytułu wpłynęło do spółdzielni 595 247,59zł tj. o 282 946,01zł więcej niż w 2022r. Analizując wcześniejsze lata, widać tendencję malejącą, co może oznaczać coraz mniejszą ilość osób kwalifikujących się do uzyskania świadczenia. Natomiast porównując rok 2023 do roku 2022 zauważyć należy wzrost zarówno w wartości przyznanych dodatków jak i ilości osób z nich korzystających. Na powyższe ma wpływ wiele czynników m.in. wysokość czynszu miesięcznego, wielkość powierzchni mieszkania czy kryteria dochodowe osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy.

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
2023	595 247,59	158	~ 313,9

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 2023:

- złożono w sądzie 109 pozwów w celu uzyskania nakazów zapłaty (w roku poprzednim 114)
- uzyskano 46 prawomocnych nakazów zapłaty, co do których pozwы złożono w 2023r.
- 63 sprawy sądowe są w toku, dotyczą spraw na etapie pozwów, orzeczeń, dostarczania korespondencji poprzez komornika itd.
- 2 sprawy zostały wycofane z powodu uregulowania należności przez dłużników
- skierowano do sądu 13 wniosków o uzyskanie kolejnych tytułów wykonawczych, uzyskano 8, z czego 1 zwrócono do sądu celem sprostowania
- złożono w sądzie wnioski o wpisanie na hipotekę 16 nakazów i założenie 1-ej przymusowej księgi wieczystej
- na poczet zaległości czynszowych komornicy przekazali kwotę 262 177,30zł, w tym na należność główną 176 952,29zł
- w egzekucji komorniczej znajduje się około 177 nakazów zapłaty
- 1 mieszkanie zostało sprzedane w drodze licytacji, środki uzyskane ze sprzedaży na dzień 31.12.2023r. nie wpłynęły na konto spółdzielni
- 1 mieszkanie sprzedane w licytacji w roku 2022 nadal pozostaje na etapie przybicia z uwagi na liczne sprzeciwy wnoszone przez dłużnika
- 6 mieszkań znajduje się w trakcie licytacji, w stosunku do 1 mieszkania złożono wniosek o ustalenie II terminu licytacji, gdyż w pierwszym terminie mieszkanie nie zostało sprzedane
- 3 dłużników przekazało mieszkania do spółdzielni, lokale zostały sprzedane w przetargach

- 27 osób spłaca zadłużenie w ratach, w tym 15 osób należności z tytułu rozliczenia kosztów ciepła
- przeprowadzono eksmisję z 1 mieszkania
- 42 spraw zostało całkowicie spłaconych i przeniesionych do archiwum.

W roku 2023 spółdzielnia nie otrzymała od Gminy Miasto Włocławek odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokali socjalnych osobom z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi.

Lokale użytkowe.

Zadłużenie na lokalach użytkowych na dzień 31.12.2023r. wynosiło wg terminu zapłaty 113 312,17zł i w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego wzrosło o 3 226,20zł (2,9%). Wskaźnik zadłużenia dla tych lokali liczony kwotą zadłużenia wg terminu zapłaty do naliczeń roku wyniósł 5,68% przy wskaźniku za rok 2022 w wys. 6,76%. Z ogólnej kwoty zadłużenia należności w wysokości 99 712,90zł dotyczą zadłużenia osób, które nie posiadają już lokali w spółdzielni (5 dłużników). Dwa nakazy na łączną kwotę 2 481,82zł zostały ponownie skierowane do egzekucji komorniczej. Trzech dłużników ogłosiło upadłość (zadłużenie łączne to kwota 87 027,38zł).

Wszystkie nakazy są na bieżąco monitorowane, aby się nie przedawniły.

Wysokość zadłużenia w przedziałach miesięcznych wg. stanu na ostatni dzień roku: 2022 i 2023.

x	31.12.2022r.		31.12.2023r.		Dynamika (w zł)
	Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Ilość lokali	Kwota zadłużenia	Kwoty zadłużenia
do 1-go miesiąca	19	2 525,18	15	3 857,15	+1 331,97
od 1-2 miesięcy	4	3 242,19	7	6 303,73	+3 061,54
od 2-3 miesięcy	2	994,79	2	2 478,04	+1 483,25
od 3-4 miesięcy	-	-	1	678,12	+678,12
od 4-5 miesięcy	-	-	-	-	-
od 5-6 miesięcy	1	2 582,27	-	-	-2 582,27
od 6-12 miesięcy	-	-	-	-	-
powyżej 12 miesięcy	1	10 901,87	-	-	-10 901,87
pozostałe	14	89 839,67	12	99 995,13	+10 155,46
Razem	41	110 085,97	37	113 312,17	+3 226,20

Dzierżawy terenów, szyldy i reklamy.

Na dzień 31.12.2023r. zadłużenie w tej grupie wynosiło 52 094,29zł i w porównaniu do roku 2022 zmniejszyło się o 378,59zł. Wskaźnik zadłużenia za rok 2023 wyniósł 12,88% a za rok ubiegły 15,00%. Nakazy zapłaty w stosunku do dłużników zostały skierowane do egzekucji komorniczej, jednakże komornik umorzył egzekucję z uwagi na brak możliwości ściągnięcia długów i kontaktu z dłużnikami.

Garaze.

Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2023r. wynosiło 505,81zł i dotyczyło 8 dłużników. Kwota 30,12zł została uregulowana w miesiącu styczniu 2024r. W większości są to zadłużenia 1 miesięczne, poza 3 osobami, do których wysłano wezwania do zapłaty. Wskaźnik zadłużenia wyniósł 2,03% a za rok 2022 1,79%.

Rada nadzorcza i zarząd

Na dzień 31 grudnia 2023r. zadłużenie wynosiło 100,00zł. Należność została uregulowana w styczniu 2024r.

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

W 2023 roku spółdzielnia uzyskała odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat:

- czynszowych w łącznej kwocie 129 680,11zł
- od kredytów spłacanych do spółdzielni w łącznej kwocie 4 994,40zł.

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

W analizowanym okresie:

- rada nadzorcza dokonała umorzenia odsetek od kredytów spłacanych do spółdzielni dla jednego lokalu mieszkalnego na kwotę 11 297,78zł
- zarząd spółdzielni dokonał umorzenia odsetek od nieterminowych opłat czynszów dla jednego lokalu mieszkalnego na kwotę 28,11zł.

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” Zarząd Spółdzielni może dokonać umorzenia naliczonych odsetek do kwoty 5 000,00zł, a Rada Nadzorcza powyżej 5 000,00zł.

Zamierzenia na przyszłe lata

Głównym zadaniem dla Zarządu na 2024 rok jest poprawa higieny i estetyki Osiedla Południe zarówno na zewnątrz jak i wewnątrz budynków.

Zaplanowaliśmy remonty klatek schodowych i piwnic w dwunastu budynkach niskich i w pięciu budynkach wysokich. W kilkunastu budynkach dokonamy naprawy podestów i schodów wejściowych do wiatrołapów co znacznie poprawi ich wygląd a także zwiększy bezpieczeństwo osób w nich zamieszkujących.

W trakcie remontów w nieruchomościach wysokich, w celu pokonywania barier architektonicznych, partery budynków zostaną dostosowane do montażu platformy przychodowej, umożliwiającej osobom z niepełnosprawnością przedostanie się z wiatrołapu do windy. Tam gdzie jest to konieczne, zamontowane zostaną również barierki i podjazdy.

Bardzo ważne są dla nas tereny zielone, o które na bieżąco dbamy, dlatego w najbliższych latach planujemy zwiększenie nasadzeń drzew i krzewów, które wymagają wymiany a także odnowienie zniszczonych trawników. Zwiększymy również ilości ławek na osiedlu i wymienimy kosze na śmieci na bardziej estetyczne.

Obiekty małej architektury, jakimi są pergole śmietnikowe, zostaną wyremontowane a w część z nich przeprowadzono zostanie higienizacja.

W 2024 roku będziemy kontynuować przebudowę ciągów komunikacyjnych. Planujemy remonty nawierzchni oraz pozyskiwanie dodatkowych miejsc postojowych w rejonie m.in. budynków Broniewskiego 26, Zbiegniewskiej 9, Zbiegniewskiej 4, Gałczyńskiego 4, Dziewińska 16/24, Kolska 6 B, Gajowa 22, Skłodowskiej 5.

Nowym zadaniem na obecny rok jest budowa indywidualnych węzłów ciepłowniczych w budynkach Smólska 4, Smólska 6, Smólska 9 i Dziewińska 5/7. Dotychczas korzystamy z węzła zbiorczego MPEC zlokalizowanego w budynku nienależącym do spółdzielni, co wiąże się z dodatkowymi kosztami. Powyższa inwestycja, podyktowana jest przede wszystkim korzyścią dla jej mieszkańców.

Zmniejszą koszty konserwacji węzłów, poprzez wykonywanie ich przez pracowników spółdzielni a każdorazowe wyłączenie dopływu ciepła nie będzie wiązało się z jego brakiem w kilku budynkach.

W jednym budynku przeprowadzona zostanie termomodernizacja elewacji wejściowej, w dwóch budynkach planowana jest termomodernizacja stropodachu a dwa kolejne budynki będą miały odnowioną elewację. W wielu budynkach planowany jest remont balkonów i loggi.

Kontynuujemy w budynkach wysokich remont instalacji przeciwpożarowej - wodnej co ma zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom. Wymianę rur instalacji wodno-kanalizacyjnej w 2024 roku zaplanowaliśmy w kolejnych dwóch budynkach.

Zobowiązani jesteśmy przepisami dotyczącymi legalizacji urządzeń, do wymiany wodomierzy z modułami w 19 budynkach (legalizacja co 5 lat), a także wymiany podzielników kosztów ciepła w 35 budynkach (legalizacja co 10 lat).

Pilnym i ważnym kolejnym zadaniem jest również remont pokrycia dachowego w pięciu budynkach, na których być może zamontujemy panele fotowoltaiczne, jeżeli taki montaż będzie uzasadniony ekonomicznie.

W 2024 roku i w latach następnych zarząd będzie prowadził intensywne działania dotyczące ściągania należności czynszowych w celu zapewnienia terminowego regulowania zobowiązań i zachowania płynności finansowej spółdzielni.

Tak jak w latach ubiegłych, zarząd będzie podejmował działania zmierzające do pozyskiwania maksymalnych przychodów z pozostałej działalności gospodarczej, w szczególności z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu i odsetek od depozytów terminowych.

Ilość załączników: 1 szt.

Nr 1 – Stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2023r.

Członek Zarządu

**Edyta
Siecińska**

Elektronicznie
podpisany przez
Edyta Siecińska
Data: 2024.03.29
08:27:30 +01'00'

Edyta Siecińska

Z-ca Prezesa Zarządu

**Krystyna
Wachow
ska**

Elektronicznie
podpisany przez
Krystyna
Wachowska
Data: 2024.03.29
08:28:26 +01'00'

Krystyna Wachowska

Prezes Zarządu

**Konrad
Adamczew
ski**

Elektronicznie
podpisany przez
Konrad Adamczewski
Data: 2024.03.29
08:29:21 +01'00'

Konrad Adamczewski

Stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2023r.

Lp.	Budynki mieszkalne Adm.1	Stan funduszu remontowego na 31.12.2023 r.		Lp.	Budynki mieszkalne Adm.2	Stan funduszu remontowego na 31.12.2023 r.	
		+	-			+	-
x	Adres	+	-	x	Adres	+	-
1	Broniewskiego 24	183 425,04		1	Arentowicza 1	196 055,76	
2	Broniewskiego 26	175 340,95		2	Arentowicza 3		-29 251,63
3	Broniewskiego 26 A	177 749,44		3	Arentowicza 5	277 607,58	
4	Broniewskiego 28	98 934,61		4	Arentowicza 6	429 033,55	
5	Broniewskiego 30	5 833,05		5	Kaliska 24	124 346,55	
6	Broniewskiego 32	293 853,43		6	Kaliska 28	43 936,27	
7	Broniewskiego 34	112 308,00		7	Wiejska 18	522 607,61	
8	Kaliska 81	97 825,89		8	Wiejska 20	340 518,19	
9	Kaliska 83		-223 610,43	9	Kolska 3	54 137,64	
10	Kaliska 87		-176 707,24	10	Kolska 5	190 707,12	
11	Kaliska 90	151 212,11		11	Kolska 7		-42 289,92
12	Kaliska 91		-142 278,46	12	Kolska 8	64 137,79	
13	Kaliska 93		-49 977,17	13	Kolska 14		-75 324,07
14	Kaliska 102	440 146,97		14	Długa 27	158 539,26	
15	Kaliska 104	301 804,59		15	Długa 31	106 408,07	
16	Kaliska 106	183 034,63		16	Skarżyńskiego 1	135 387,57	
17	Fredry 2	26 139,98		17	Skarżyńskiego 2	33 399,45	
18	Fredry 4		-38 459,19	18	Skarżyńskiego 3	179 330,33	
19	Fredry 6	315 861,60		19	Skarżyńskiego 4	220 660,15	
20	Fredry 8	135 631,21		20	Kolska 12		-55 185,56
21	Fredry 10	201 443,14		21	Kaszubska 4	128 720,88	
22	Fredry 12	334 969,57		22	Planty 10	52 301,47	
23	Fredry 14	338 634,03		23	Kujawska 9	45 440,87	
24	Fredry 16	374 351,21		24	Kaszubska 3	99 125,60	
25	Fredry 18		-656 784,72	25	Kujawska 5	53 560,92	
26	Fredry 20		-703 029,27	26	Gniazdowskiego 6	129 153,42	
27	Gałczyńskiego 13	169 078,92		27	Gniazdowskiego 8	142 697,70	
28	Gałczyńskiego 15		-279 400,33	28	Gniazdowskiego 4	142 001,82	
29	Gałczyńskiego 17		-10 935,38	29	Długa 63	250 562,38	
30	Zbiegniewskiej 2	67 236,17		30	Kaszubska 5	50 010,97	
31	Zbiegniewskiej 4	29 604,24		31	Gniazdowskiego 2	51 772,65	
32	Zbiegniewskiej 9	151 849,94		32	Planty 4/6	242 353,94	
33	Zbiegniewskiej 10	135 780,08		33	Planty 2	189 818,39	
34	Zbiegniewskiej 11	90 566,64		34	Kruszyska 22\24	51 343,48	

35	Zbiegniewskiej 13		-241 252,75	35	Długa 61A		-34 974,24
36	Zbiegniewskiej 15	292 473,04		36	Długa 42	300 283,04	
37	Łady 3	128 617,37		37	Długa 38	61 698,49	
38	Matejki 5	278 109,00		38	Długa 40	31 337,99	
39	Matejki 7		-791 579,65	39	Mazowiecka 5	29 703,55	
40	Matejki 9		-121 760,26	40	Chłodna 33	31 893,05	
41	Noakowskiego 55	222 553,51		41	Chłodna 31	86 757,73	
42	Noakowskiego 57	230 797,32		42	Chłodna 29	149 042,60	
43	Noakowskiego 59	19 055,15		43	Gniazdowskiego 9	95 799,62	
44	Sienkiewicza 12	57 983,18		44	Kolska 6A segm.B	144 566,00	
45	Sienkiewicza 14		-162 134,07	45	Kolska 6A segm.A	102 949,05	
46	Kaliska 76	268 607,47		46	Kolska 6A Łącznik	115 338,64	
47	Dziewińska 16/24	449 983,81		47	Kolska 6 2-klatk.	97 654,28	
48	Dziewińska 4/14	148 492,23		x		x	x
49	Planty 3/7	302 518,82				x	x
50	Planty 9/13	115 349,45				x	x
51	Smóleńska 4	75 737,12				x	x
52	Dziewińska 5/7	143 691,78				x	x
53	Planty 21/25	340 432,53				x	x
54	Dziewińska 34	258 155,25				x	x
55	Smóleńska 9	233 015,49				x	x
56	Smóleńska 6	173 184,39				x	x
57	Planty 17/19	273 315,08				x	x
58	Galczyńskiego 10	242 298,15				x	x
59	Kaliska 83 A		-2 025,54			x	x
60	Dziewińska 26	142 721,21				x	x
61	Fredry 18 A	139 224,19				x	x
62	Fredry 16 A	231 551,07				x	x
63	Fredry 12 A	11 667,35				x	x
64	Kaliska 94	105 532,73				x	x
65	Galczyńskiego 4	90 885,07			x	x	
Razem - Adm.1		9 568 567,20	-3 599 934,46	Razem - Adm.2		5 952 701,42	-237 025,42
		5 968 632,74				5 715 676,00	

Stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2023 r.

Lp.	Budynki mieszkalne Adm.3	Stan funduszu remontowego na 31.12.2023 r.		Lp.	Lokale użytkowe	Stan funduszu remontowego na 31.12.2023 r.	
		+	-			+	-
x	Adres	+	-	x	Adres	+	-
1	3001 - MONIUSZKI 1	237 472,46		1	Broniewskiego 7	226 231,18	
2	3002 - ROBOTNICZA 1	134 809,60		2	Kaliska 87A	34 933,88	
3	3003 - WYSPIAŃSKIEGO 2	155 727,15		3	Wiejska 18A	47 289,00	
4	3004 - WYSPIAŃSKIEGO 4		-68 922,57	4	Kolska 10		-43 428,27
5	3005 - KRASIŃSKIEGO 2	132 758,84		5	Kraśńskiego 1	28 403,05	
6	3006 - KRASIŃSKIEGO 3	152 202,44			x	x	x
7	3007 - KRASIŃSKIEGO 6		-138 413,93			x	x
8	3008 - KAPITULNA 95	9 598,19				x	x
9	3009 - MONIUSZKI 2	294 810,92				x	x
10	3010 - WIENIAWSKIEGO 1	344 197,12				x	x
11	3011 - WIENIAWSKIEGO 2	557 456,44				x	x
12	3012 - SKŁODOWSKIEJ 1	257 683,56				x	x
13	3013 - SKŁODOWSKIEJ 3	373 710,90				x	x
14	3014 - SKŁODOWSKIEJ 5	346 217,97				x	x
15	3015 - GAJOWA 22	146 796,75				x	x
16	3016 - NORWIDA 1	405 305,01				x	x
Razem - Adm.3		3 548 747,35	-207 336,50	Razem - Lokale użytkowe		336 857,11	-43 428,27
		3 341 410,85				293 428,84	
Ogółem stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2023 r.						19 406 873,08	-4 087 724,65
						15 319 148,43	

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Edyta Sיעięńska

Z-CIA PREZESA ZARZĄDU
Krzyszyna Wachowska

PREZES ZARZĄDU
Konrad Adamczewski

Beneficiary's Name	Beneficiary's Address	Beneficiary's Tax ID Number	Beneficiary's Share of Income

RESSES ZARADU
JQASHAS
WASHADU
WASHADU