

# SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 01 stycznia 2024 roku do 31 grudnia 2024 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 2024 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 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 2024 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” – t.j. Dz. U. z 2023 r. 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), z późn. zm („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 2024 r. poz. 1035 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 Jednostki zgodnie z zasadami etyki określonymi w „Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów Nr 207/7a/2023 z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm. („Kodeks etyki”) 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 etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Jednostki 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 zмовy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym, lub jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

## Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 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, w zakresie nie dotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, 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

**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 27.03.2025 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 2024-01-01 do 2024-12-31

Data sporządzenia: 2025-03-26

Wariant sprawozdania: 1

Kod sprawozdania: SprFinJednostkaInnaWZlotych - SFJINZ (1) - 1-3

## Dane identyfikujące jednostkę

Nazwa firmy

**Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe"**

## Siedziba albo miejsce zamieszkania

Województwo

**Kujawsko-Pomorskie**

Powiat

**Włocławek**

Gmina

**Włocławek**

Miejscowość

**Włocławek**

## Adres

Kod kraju

**PL**

Województwo

**Kujawsko-Pomorskie**

Powiat

**Włocławek**

Gmina

**Włocławek**

Ulica

**Broniewskiego**

Nr domu

**7**

Nr lokalu

Miejscowość

**Włocławek**

Kod pocztowy

**87-800**

Poczta

**Włocławek**

## Podstawowy przedmiot działalności jednostki

PKD

**6832Z**

## Identyfikator podatkowy NIP

NIP

**8880005369**

## Numer KRS. Pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego.

Numer KRS

**0000064540**

## Okres objęty sprawozdaniem

Od dnia

**2024-01-01**

Do dnia

**2024-12-31**

## 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.**

<b>Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe"</b> <b>87-800 Włocławek Broniewskiego 7</b> <b>Regon: 000863356</b>	<b>Bilans</b> <b>2024</b>	
Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Stan na koniec roku
<b>Aktywa</b>	<b>170 083 225,97</b>	<b>169 276 857,30</b>
<b>A. Aktywa trwałe</b>	<b>124 649 254,65</b>	<b>121 158 233,59</b>
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>	<b>8 320,42</b>	<b>0,00</b>
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
2. Wartość firmy	0,00	0,00
3. Inne wartości niematerialne i prawne	8 320,42	0,00
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>123 425 670,21</b>	<b>120 184 983,84</b>
<b>1. Środki trwałe</b>	<b>123 416 348,11</b>	<b>120 180 987,24</b>
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	59 356 783,26	58 965 855,79
b) budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inż. lądowej i wodnej	63 792 471,20	60 976 282,10
c) urządzenia techniczne i maszyny	144 462,18	128 255,58
d) środki transportu	122 631,47	101 260,44
e) inne środki trwałe	0,00	9 333,33
<b>2. Środki trwałe w budowie</b>	<b>9 322,10</b>	<b>3 996,60</b>
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
<b>III. Należności długoterminowe</b>	<b>926 033,45</b>	<b>700 174,92</b>
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	926 033,45	700 174,92
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	<b>289 230,57</b>	<b>273 074,83</b>
<b>1. Nieruchomości</b>	<b>286 658,57</b>	<b>270 502,83</b>
2. Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
<b>3. Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>2 572,00</b>	<b>2 572,00</b>
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
<b>4. Inne inwestycje długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>45 433 971,32</b>	<b>48 118 623,71</b>
<b>I. Zapasy</b>	<b>161 312,87</b>	<b>182 480,79</b>
1. Materiały	161 312,87	182 480,79
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
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	<b>3 224 828,51</b>	<b>2 970 037,75</b>
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	3 224 828,51	2 970 037,75
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	2 724 218,57	2 512 226,09
- do 12 miesięcy	2 724 218,57	2 512 226,09
- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubez. społ. i zdrow. oraz innych tyt.	10 655,22	8 982,78
c) inne	484 854,72	435 781,76
d) dochodzone na drodze sądowej	5 100,00	13 047,12
III. Inwestycje krótkoterminowe	37 744 272,91	41 137 153,35
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	37 744 272,91	41 137 153,35
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	37 744 272,91	41 137 153,35
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 794 272,91	7 237 153,35
- inne środki pieniężne	27 950 000,00	33 900 000,00
- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 303 557,03	3 828 951,82
- fundusz remontowy	4 087 724,65	3 505 202,43
-nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	0,00	0,00
-pozostałe rozliczenia międzyokresowe	215 832,38	323 749,39
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
D. Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa	170 083 225,97	169 276 857,30
A. Kapitał (fundusz) własny	129 790 882,40	129 163 372,70
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	62 061 583,73	59 463 161,73
- fundusz udziałowy	544 508,45	530 158,00
- fundusz wkładów mieszkaniowych	4 109 128,81	3 636 845,08
- fundusz wkładów budowlanych	57 407 946,47	55 296 158,65
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	65 649 544,63	66 962 116,87
- nadwyżka wart. sprzed. (wart. emisyjnej) nad wart. nominalną udziałów	0,00	0,00
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	9 171,67	9 171,67
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
- zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI. Zysk (strata) netto	2 070 582,37	2 728 922,43
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	40 292 343,57	40 113 484,60
I. Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
- długoterminowa	0,00	0,00
- krótkoterminowa	0,00	0,00
3. Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	0,00	0,00
II. Zobowiązania długoterminowe	1 895 937,32	1 499 563,61
1. Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
2. Wobec poz. jedn., w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
3. Wobec pozostałych jednostek	1 895 937,32	1 499 563,61

a) kredyty i pożyczki	1 895 937,32	1 499 563,61
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	37 331 430,27	37 739 356,04
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	16 115 305,47	14 796 268,71
a) kredyty i pożyczki	595 441,77	457 812,46
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:	4 493 523,96	4 406 842,77
- do 12 miesięcy	4 493 523,96	4 406 842,77
- 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.	1 341 810,07	1 237 099,61
h) z tytułu wynagrodzeń	348 996,77	346 179,90
i) inne	9 335 532,90	8 348 333,97
4. Fundusze specjalne	21 216 124,80	22 943 087,33
IV. Rozliczenia międzyokresowe	1 064 975,98	874 564,95
1. Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	1 064 975,98	874 564,95
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	1 064 975,98	874 564,95

Wyszczególnienie	Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy) 2024	
	Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
<b>A.Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>72 635 068,47</b>	<b>72 779 705,35</b>
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
I.Przychody netto ze sprzedaży produktów	72 079 048,42	72 029 223,12
II.Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie –)	-57 687,42	11 384,03
III.Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	581 362,07	693 639,96
IV.Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	32 345,40	45 458,24
<b>B.Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>71 174 582,41</b>	<b>71 962 140,27</b>
I.Amortyzacja	224 305,44	123 418,35
II.Zużycie materiałów i energii	36 108 503,95	34 093 108,55
III.Uслуги obce	6 013 797,14	7 257 472,00
IV.Podatki i opłaty, w tym:	6 052 440,87	6 097 023,34
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
V.Wynagrodzenia	10 014 751,25	11 272 414,25
VI.Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	2 332 492,12	2 655 459,86
– emerytalne	950 764,58	1 057 968,17
VII.Pozostałe koszty rodzajowe	10 425 912,82	10 456 878,04
VIII.Wartość sprzedanych towarów i materiałów	2 378,82	6 365,88
<b>C.Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	<b>1 460 486,06</b>	<b>817 565,08</b>
<b>D.Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>281 730,50</b>	<b>852 363,13</b>
I.Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	40 243,90	294 302,72
II.Dotacje	0,00	0,00
III.Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
IV.Inne przychody operacyjne	241 486,60	558 060,41
<b>E.Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>102 863,83</b>	<b>113 281,22</b>
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	102 863,83	113 281,22
<b>F.Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	<b>1 639 352,73</b>	<b>1 556 646,99</b>
<b>G.Przychody finansowe</b>	<b>1 364 151,84</b>	<b>1 500 827,66</b>
I.Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	1 437,54	176,54
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:	1 437,54	176,54
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.Odsetki, w tym:	1 362 714,30	1 500 651,12
– 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
<b>H.Koszty finansowe</b>	<b>0,00</b>	<b>5,25</b>
I.Odsetki, w tym:	0,00	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	5,25
<b>I.Zysk (strata) brutto (F + G – H)</b>	<b>3 003 504,57</b>	<b>3 057 469,40</b>
<b>J.Podatek dochodowy</b>	<b>454 647,00</b>	<b>518 958,00</b>
<b>K.Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	<b>478 275,20</b>	<b>190 411,03</b>
- Nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM	0,00	190 411,03
- Nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	478 275,20	0,00
<b>L.Zysk (strata) netto (I – J – K)</b>	<b>2 070 582,37</b>	<b>2 728 922,43</b>

<b>Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe"</b> <b>87-800 Włocławek Broniewskiego 7</b> <b>Regon: 000863356</b>	<b>Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym 2024</b>	
	Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
Wyszczególnienie		
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	132 840 717,29	129 790 882,40
- 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	132 840 717,29	129 790 882,40
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	68 582 307,44	62 061 583,73
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-6 520 723,71	-2 598 422,00
a) zwiększenie (z tytułu)	-3 314 162,62	502 694,63
- wydania udziałów	0,00	0,00
-wpłaty wkładów mieszkaniowych i budowlanych	8 685,06	5 731,91
-waloryzacja wkładów-zmiany,eksmisje,przepisanie członk.oddanie do Sp-ni	0,00	0,00
-zdjęcie z ewidencji dotychcz.umorzenia lok.przenies w odrębną własność	-3 322 847,68	496 962,72
b) zmniejszenie (z tytułu)	3 206 561,09	3 101 116,63
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
-wypłaty udziałów	17 028,45	14 350,45
-umorzenie zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych	2 080 047,57	2 061 535,41
-zdjęcie z ewidencji wartości pocz. gruntów zw z wyodrębn.lokali	0,00	0,00
-zdjęcie z ewidencji wartości pocz.lokali i bud. przenies. we włas.odrębną	1 109 485,07	1 025 230,77
-zwrot wkładów budowlanych i mieszkaniowych	0,00	0,00
inne(w tym:storno różnicy umorzeń i wkładów dot. przen.prawa w odręb.własn)	0,00	0,00
1.2 Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	62 061 583,73	59 463 161,73
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	61 769 275,08	65 649 544,63
2.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	3 880 269,55	1 312 572,24
a) zwiększenie (z tytułu)	4 674 838,10	2 151 833,65
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	785 024,55	1 926 066,04
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
-wpisowe	0,00	0,00
-korekty umorzenia z lat ubiegłych lokali wyodrębnionych	0,00	0,00
-zdjęcia z ewid.dotych.umorz.wiecz.użytk.gruntu w związku z jego sprzedażą	0,00	15 431,44
-inne	3 889 813,55	210 336,17
-zdjęcie z ewidencji wartości lokali wyodrębnionych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	794 568,55	839 261,41
- pokrycia straty	0,00	0,00
-umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntu	0,00	27 610,92
-umorzenie zasobów mieszkaniowych	19 818,28	38 738,46
-spłata umorzenia bankowego przy przekształcenia prawa lokat.w odrębną własność	74 823,04	81 025,11
-zdjęcie z ewid.wiecz.użytk.gruntów w związku z ich wykupem na własność i ze sprzedażą	0,00	112 962,03
-zdjęcie z ewid.gruntów własnych związku z wyodrębnieniem lokali	479 662,01	329 138,15
-zdjęcie z ewid.wartości początkowej lokali wyodrębnionych	192 097,52	249 623,90
-waloryzacja wkładów (przeniesienie majątku na wkłady)	162,68	162,84
-inne	28 005,02	0,00
2.2 Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	65 649 544,63	66 962 116,87
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	2 479 963,10	2 070 582,37
5.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	2 479 963,10	2 070 582,37
- 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	2 479 963,10	2 070 582,37
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	2 479 963,10	2 070 582,37
-fundusz remontowy celowy	0,00	0,00
-fundusz remontowy celowy-modern dźwigów	0,00	0,00
-fundusz zasobowy	785 024,55	1 500 000,00
-działalność społeczna,oświatowa i kulturalna dla osiedla	10 000,00	30 000,00
-fundusz remontowy nieruchomości	16 839,30	32 345,40
-fundusz remontowy mienia Spółdzielni	0,00	508 236,97
-pokrycie niedoboru na GZM	749 858,45	0,00
-pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości GZM w latach przyszłych	586 700,78	0,00
-podział zysku z lat ubiegłych dla mieszkańców	331 540,02	0,00
5.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	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	0,00	0,00
6. Wynik netto	2 070 582,37	2 728 922,43
a) zysk netto	2 070 582,37	2 728 922,43
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	129 790 882,40	129 163 372,70
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	127 720 300,03	126 434 450,27

<b>Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe"</b> <b>87-800 Włocławek Broniewskiego 7</b> <b>Regon: 000863356</b>	<b>Rachunek przepływów pieniężnych</b> <b>(metoda pośrednia)</b> <b>2024</b>	
Wyszczególnienie	Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	11 384 358,60	2 947 129,87
I. Zysk (strata) netto	2 070 582,37	2 728 922,43
II. Korekty razem	9 313 776,23	218 207,44
1. Amortyzacja	224 305,44	123 418,35
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-100 112,66	-195 384,64
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-40 243,90	-294 302,72
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	-18 006,96	-21 167,92
7. Zmiana stanu należności	-628 276,34	254 790,76
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	7 348 682,55	540 259,50
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	2 991 979,95	284 194,18
10. Inne korekty	-464 551,85	-473 600,07
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	11 384 358,60	2 947 129,87
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	31 316,82	316 523,64
I. Wpływy	114 113,74	405 518,16
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	40 243,90	308 815,22
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	1 437,54	176,54
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	1 437,54	176,54
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	1 437,54	176,54
- 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	72 432,30	96 526,40
II. Wydatki	82 796,92	88 994,52
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	82 796,92	76 647,55
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	12 346,97
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	31 316,82	316 523,64
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-507 016,11	129 226,93
I. Wpływy	246 957,00	1 205 225,55
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	246 957,00	1 038 300,00
2. Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	166 925,55
II. Wydatki	753 973,11	1 075 998,62
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	508 632,36
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	753 973,11	567 361,01
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	5,25
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-507 016,11	129 226,93
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	10 908 659,31	3 392 880,44



E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	10 908 659,31	3 392 880,44
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F. Środki pieniężne na początek okresu	26 835 613,60	37 744 272,91
G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/-D), w tym	37 744 272,91	41 137 153,35
- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

<b>Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe"</b> <b>87-800 Włocławek Broniewskiego 7</b> <b>Regon: 000863356</b>		
Wyszczególnienie	Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
Zysk (Strata) brutto za dany rok	3 003 504,57	3 057 469,40
Przychody zwolnione z opodatkowania (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych w tym:	650 964,15	254 759,02
Pozostałe	0,00	0,00
Wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym w tym:	98 675,12	195 208,10
Pozostałe	0,00	0,00
Wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	0,00
Wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych) w tym:	137 575,37	123 675,48
Pozostałe	0,00	0,00
Wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku w tym:	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	0,00
Wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych w tym:	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	0,00
Wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
Inne zmiany podstawy opodatkowania w tym:	0,00	0,00
Pozostałe	0,00	0,00
Wartość łączna	0,00	0,00
z zysków kapitałowych	0,00	0,00
z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	2 391 440,67	2 731 177,76
Podatek dochodowy	454 374,00	518 924,00

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

**DODATKOWA INFORMACJA  
I OBJAŚNIENIA  
ZA ROK 2024**

Podstawa prawna: Ustawa o rachunkowości z dnia 29.09.1994r.  
(t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1863 z późn. zm.)

◆◆ Włocławek, marzec 2025r. ◆◆

## Ustęp 1 – wyjaśnienia do bilansu.

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

### 1.1. Zmiany w stanie środków trwałych – od 01.01.2024r. do 31.12.2024r.

Lp.	Tytuł	Grunty		Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
		Własne	Wieczyste użytkowanie					
1.	<b>Wartość brutto środków trwałych na 01.01.2024r.(BO)</b>	<b>58 266 874,72</b>	<b>1 595 104,13</b>	<b>140 692 066,41</b>	<b>3 529 744,56</b>	<b>595 632,93</b>	<b>25 624,19</b>	<b>204 705 046,94</b>
2.	Zwiększenia:	-	-	-	42 326,55	13 900,00	11 200,00	67 426,55
	a) zakup środków trwałych				42 326,55	13 900,00	11 200,00	67 426,55
	b) przyjęcie inwestycji							
	c) darowizny otrzymane							
	d) ujawnienia (inventaryzacja)							
	e) pozostałe (zakup gr. własnego i wieczyste użytkowanie)							
3.	Zmniejszenia:	334 870,06	47 956,37	1 269 122,76	30 690,33	-	-	1 682 639,52
	a) sprzedaż							
	b) likwidacja środków trwałych				9 383,56			9 383,56
	c) przekazane nieodpłatnie							
	d) straty losowe							
	e) niedobory (inventaryzacja)							
	f) pozostałe (przenies. praw spółdzielczych w odrębną własność)	334 870,06	47 956,37	1 269 122,76	21 306,77			1 673 255,96
	g) przeniesienie z wieczystego użytkowania na grunt własny							
4.	<b>Wartość brutto środków trwałych na 31.12.2024r.(BZ)</b>	<b>57 932 004,66</b>	<b>1 547 147,76</b>	<b>139 422 943,65</b>	<b>3 541 380,78</b>	<b>609 532,93</b>	<b>36 824,19</b>	<b>203 089 833,97</b>

## 1.2. Zmiany w stanie środków trwałych – umorzenie – od 01.01.2024r. do 31.12.2024r.

Lp.	Tytuł	Grunty		Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
		Własne	Wieczyste użytkowanie					
1.	Umorzenie środków trwałych na 01.01.2024r.(BO)	-	505 195,59	76 899 595,21	3 385 282,38	473 001,46	25 624,19	81 288 698,83
2.	Zwiększenia:	-	23 532,48	2 172 792,15	58 533,15	35 271,03	1 866,67	2 291 995,48
	a) naliczenie umorzenia w tym:		23 532,48	2 172 792,15	58 533,15	35 271,03	1 866,67	2 291 995,48
	• niestanowiące kosztów uzyskania przychodów							
	b) nieplanowane odpisy amortyzacyjne							
	c) pozostałe							
3.	Zmniejszenia:	-	15 431,44	625 725,81	30 690,33	-	-	671 847,58
	a) sprzedaż		15 431,44					15 431,44
	b) likwidacja				9 383,56			9 383,56
	c) przekazane nieodpłatnie							
	d) pozostałe (przen. praw spółdz. w odrębną włas. – korekta umorz. z lat ubiegł.w.uż.wiecz.pod garaże			625 725,81	21 306,77			647 032,58
	e) przeniesienie na grunt własny							
4.	Umorzenie środków trwałych na 31.12.2024r.(BZ)	-	513 296,63	78 446 661,55	3 413 125,20	508 272,49	27 490,86	82 908 846,73
5.	Wartość netto środków trwałych na 01.01.2024r.(BO)	58 266 874,72	1 089 908,54	63 792 471,20	144 462,18	122 631,47	-	123 416 348,11
6.	Wartość netto środków trwałych na 31.12.2024r.(BZ)	57 932 004,66	1 033 851,13	60 976 282,10	128 255,58	101 260,44	9 333,33	120 180 987,24

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

**1.3. Zmiany w stanie – inwestycje w nieruchomości – od 01.01.2024r. do 31.12.2024r.**

Lp.	Tytuł	Grunty		Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
		Własne	Wieczyste użytkowanie					
<b>1.</b>	<b>Wartość brutto na 01.01.2024r.(BO)</b>	-	271 902,74	1 036 836,92	-	-	-	<b>1 308 739,66</b>
<b>2.</b>	Zwiększenia:	-	-	-	-	-	-	-
	a) zakup							
	b) przyjęcie inwestycji							
	c) darowizny otrzymane							
	d) ujawnienia (inventaryzacja)							
	e) pozostałe – przeniesienie ze środków trwałych							
<b>3.</b>	Zmniejszenia:	-	-	-	-	-	-	-
	a) sprzedaż							
	b) likwidacja środków trwałych							
	c) przekazane nieodpłatnie							
	d) straty losowe							
	e) niedobory (inventaryzacja)							
<b>4.</b>	<b>Wartość brutto na 31.12.2024r.(BZ)</b>	-	271 902,74	1 036 836,92	-	-	-	<b>1 308 739,66</b>

#### 1.4. Zmiany w stanie – inwestycje w nieruchomości – umorzenie – od 01.01.2024r. do 31.12.2024r.

Lp.	Tytuł	Grunty		Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Razem
		Własne	Wieczyste użytkowanie					
1.	<b>Umorzenie na 01.01.2024r.(BO)</b>	-	87 305,87	934 775,22	-	-	-	<b>1 022 081,09</b>
2.	Zwiększenia:	-	4 078,44	12 077,30	-	-	-	16 155,74
	a) naliczenie umorzenia w tym: • niestanowiące kosztów uzyskania przychodów		4 078,44	12 077,30				16 155,74
	b) nieplanowane odpisy amortyzacyjne							
	c) pozostałe- przeniesienie ze środków trwałych							
3.	Zmniejszenia:	-	-	-	-	-	-	-
	a) sprzedaż							
	b) likwidacja							
	c) przekazane nieodpłatnie							
	d) pozostałe (przen. prawa spółdz. w odrębną własność)							
4.	<b>Umorzenie na 31.12.2024r.(BZ)</b>	-	91 384,31	946 852,52	-	-	-	<b>1 038 236,83</b>
5.	<b>Wartość netto na 01.01.2024r.(BO)</b>	-	184 596,87	102 061,70	-	-	-	<b>286 658,57</b>
6.	<b>Wartość netto na 31.12.2024r.(BZ)</b>	-	180 518,43	89 984,40				<b>270 502,83</b>

Szczegółowy zakres zmian wartości niematerialnych i prawnych przedstawia się następująco:

**1.5. Zmiany w stanie – wartości niematerialne i prawne - od 01.01.2024r. do 31.12.2024r.**

Lp.	Tytuł	Programy komputerowe	Razem
1.	Wartość brutto WNiP na 01.01.2024r.(BO)	266 291,87	266 291,87
2.	Zwiększenia	-	-
3.	Zmniejszenia	-	-
4.	Wartość brutto WNiP na 31.12.2024r.(BZ)	266 291,87	266 291,87

**1.6. Zmiany w stanie wartości niematerialnych i prawnych - umorzenie - od 01.01.2024r. do 31.12.2024r.**

Lp.	Tytuł	Programy komputerowe	Razem
1.	Umorzenie WNiP na 01.01.2024r.(BO)	257 971,45	257 971,45
2.	Zwiększenia	8 320,42	8 320,42
- 3.	Zmniejszenia	-	-
4.	Umorzenie WNiP na 31.12.2024r.(BZ)	266 291,87	266 291,87
5.	Wartość netto WNiP na 01.01.2024r.(BO)	8 320,42	8 320,42
6.	Wartość netto WNiP na 31.12.2024r.(BZ)	-	-



Tabele w pkt. 1.3. i 1.4. przedstawiają zmiany zachodzące w stanie inwestycji w nieruchomości w 2024 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 01.01.2024r. do 31.12.2024r.**

<b>Lp.</b>	<b>Tytuł</b>	<b>Wartość</b>
<b>1.</b>	<b>Stan na 01.01.2024r.</b>	<b>9 322,10</b>
<b>2.</b>	<b>Zwiększenia nakładów w ciągu roku</b>	<b>76 647,55</b>
<b>a)</b>	Zakupy gotowych dóbr inwestycyjnych	67 426,55
<b>b)</b>	Zadania inwestycyjne własne	9 221,00
<b>3.</b>	<b>Rozliczenie nakładów inwestycyjnych według miejsc odniesienia nakładów</b>	<b>81 973,05</b>
<b>a)</b>	Przeniesienie na majątek spółdzielni zakupionych środków trwałych	67 426,55
<b>b)</b>	Przeniesienie pozostałych nakładów sprzedaży dokumentacji	14 546,50
<b>4.</b>	<b>Stan na 31.12.2024r.</b>	<b>3 996,60</b>

Pozycja wykazana w aktywach bilansu A.II.2.

Ad. pkt. 2a) dotyczy zakupu:

- komputerów z oprogramowaniem w ilości 9szt.	16 078,35zł
- urządzeń wielofunkcyjnych w ilości 2szt.	8 782,20zł
- kompletu mebli biurowych	11 200,00zł
- przepychacza	17 466,00zł
- samochodu	13 900,00zł

Ad. pkt. 2b) dotyczy zadań inwestycyjnych własnych tj. dokumentacji technicznej podziału działek, zbycia terenu i odrębnej własności:

- KM 55 dz. 1/85, 1/95, 1/96, 13/17, 14/16, 2/56, 150 ul. Kolska	1 662,00zł
- KM 55 dz. 18/1, 18/3, 19/1, 20/23 ul. Kolska	531,00zł
- KM 56 dz. 57/2 ul. Pusta	231,00zł
- KM 56 dz. 43 ul. Pusta	231,00zł
- KM 42 dz. 89/3, 90/2 ul. Chłodna	231,00zł
- KM 42 dz. 89/1 ul. Chłodna	693,00zł
- KM 42 dz. 89/2, 90/1 ul. Chłodna	693,00zł
- KM 73 dz. 57/1, 57/6 ul. Kaliska	723,00zł
- KM 67 dz. 2, KM 68 dz. 61, 62 ul. Gajowa	1 776,00zł
- KM 73 dz. 24/16 ul. Zbiegniewskiej	34,00zł
- KM 76 dz. 19/12 ul. Nowcy	334,50zł
- KM 73 dz. 21/8, 22/7 ul. Kaliska	2 081,50zł

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

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2024r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2024r.
1.	Wkłady należne lecz nie wniesione	946 640,39	-	280 840,89	665 799,50
2.	Kaucje stanowiące zabezpieczenie kredytów w BOŚ S.A.	240 000,00	-	-	240 000,00
3.	<b>Ogółem</b>	<b>1 186 640,39</b>	-	<b>280 840,89</b>	<b>905 799,50</b>
	w tym:				
	• długoterminowe	926 033,45			700 174,92
	• krótkoterminowe	260 606,94			205 624,58

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 ~205 624,58zł zostały wykazane w należnościach krótkoterminowych w poz. B.II.3c. aktywów bilansu. Należności płatne w okresie dłuższym wykazano w poz. A.III. w kwocie 460 174,92zł.

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 niezmienne 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 700 174,92zł. Należności krótkoterminowe razem z powyższych tytułów w kwocie 205 624,58zł ujęte są w aktywach obrotowych bilansu w pozycji B.II.3c. inne.

### 3.1. Grunty własne.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2024r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2024r.
1.	<b>Powierzchnia (m<sup>2</sup>)</b> w tym: <ul style="list-style-type: none"><li>• Administracja I</li><li>• Administracja II</li><li>• Administracja III</li></ul>	<b>371 538,28</b> 215 742,53 98 554,60 57 241,15	-	<b>2 338,65</b> 1 350,29 624,02 364,34	<b>369 199,63</b> 214 392,24 97 930,58 56 876,81
2.	<b>Wartość gruntu (zł)</b> w tym: <ul style="list-style-type: none"><li>• Administracja I</li><li>• Administracja II</li><li>• Administracja III</li></ul>	<b>58 266 874,72</b> 41 540 631,33 12 931 625,84 3 794 617,55	-	<b>334 870,06</b> 254 383,17 56 367,12 24 119,77	<b>57 932 004,66</b> 41 286 248,16 12 875 258,72 3 770 497,78

W 2024 roku w spółdzielni zmniejszyła się powierzchnia gruntów własnych o 2 338,65m<sup>2</sup> w związku z ich wyodrębnieniami.

### 3.2. Grunty w użytkowaniu wieczystym stanowiące środki trwale i inwestycje w nieruchomości.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2024r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2024r.
1.	<b>Powierzchnia (m<sup>2</sup>)</b> w tym: <ul style="list-style-type: none"><li>• Administracja I</li><li>• Administracja II</li><li>• Administracja III</li></ul>	<b>152 670,06</b> 93 832,58 40 959,48 17 878,00	-	<b>4 713,69</b> 126,23 4 587,46 -	<b>147 956,37</b> 93 706,35 36 372,02 17 878,00
2.	<b>Wartość gruntu (zł)</b> w tym: <ul style="list-style-type: none"><li>• Administracja I</li><li>• Administracja II</li><li>• Administracja III</li></ul>	<b>1 867 006,87</b> 997 463,32 379 508,84 490 034,71	-	<b>47 956,37</b> 1 611,29 46 345,08 -	<b>1 819 050,50</b> 995 852,03 333 163,76 490 034,71

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 2024 roku powierzchnia gruntów w użytkowaniu wieczystym, zgodnie z zawartymi 37 aktami notarialnymi zmniejszyła się o 4 713,69m<sup>2</sup>.

### 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 przedstawia poniższa tabela.

### Zestawienie zmian w kapitale własnym

Lp.	Wyszczególnienie	Konto	Stan na 01.01.2024r.	Zmiany		Stan na 31.12.2024r.
				zwiększenia	zmniejszenia	
1.	<b>Fundusz podstawowy</b> w tym:	<b>X</b>	<b>62 061 583,73</b>	<b>502 694,63</b>	<b>3 101 116,63</b>	<b>59 463 161,73</b>
	- fundusz udziałowy	801	544 508,45	-	14 350,45	530 158,00
	- fundusz wkładów mieszkaniowych	806	4 109 128,81	281 617,18	753 900,91	3 636 845,08
	- fundusz wkładów budowlanych	807	56 205 884,70	200 291,60	2 244 684,70	54 161 491,60
	- fundusz wkładów bud.-lokali użytk.	809	1 202 061,77	20 785,85	88 180,57	1 134 667,05
2.	<b>Fundusz zasobowy</b> w tym:	<b>X</b>	<b>65 649 544,63</b>	<b>2 151 833,65</b>	<b>839 261,41</b>	<b>66 962 116,87</b>
	- fundusz zasobowy	802	5 874 518,38	1 941 497,48	75 567,29	7 740 448,57
	- fundusz zasobów mieszkaniowych	803	59 775 026,25	210 336,17	763 694,12	59 221 668,30
3.	<b>Fundusz rezerwy z aktualizacji środków trwałych niemieszkaniowych</b>	804	<b>9 171,67</b>	-	-	<b>9 171,67</b>
4.	<b>Ogółem</b>	<b>X</b>	<b>127 720 300,03</b>	<b>2 654 528,28</b>	<b>3 940 378,04</b>	<b>126 434 450,27</b>

Stan kapitału własnego na dzień 31.12.2024r. wykazany jest w pasywach bilansu w poz. A.

### Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

Fundusz	Stan na 01.01.2024r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2024r.
Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych	212 600,76	350 640,89	317 526,00	245 715,65

W bilansie stan ZFŚS na dzień 31.12.2024r. figuruje w pasywach poz. B.III.4. wraz z funduszami remontowymi, których salda są dodatnie.

### Fundusz Remontowy

Lp.	Fundusz	Stan na 01.01.2024r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2024r.
1.	Fundusz remontowy wg nieruchomości	15 319 148,43	10 014 928,93	7 741 471,85	17 592 605,51
2.	Fundusz remontowy mienia spółdzielni	406 040,28	508 236,97	73 655,32	840 621,93
3.	Fundusz remontowy celowy	1 190 610,68	-	431 668,87	758 941,81
4.	<b>Ogółem</b>	<b>16 915 799,39</b>	<b>10 523 165,90</b>	<b>8 246 796,04</b>	<b>19 192 169,25</b>

Fundusz remontowy został zaprezentowany zgodnie z aktualnymi przepisami w bilansie w tzw. szyku rozwartym. Fundusz remontowy nieruchomości ze znakiem minus 3 505 202,43zł w poz. B.IV. aktywów bilansu a fundusz nieruchomości ze znakiem plus 21 097 807,94zł oraz fundusze mienia i celowy w wysokości razem 1 599 563,74zł w pasywach bilansu w poz. B.III.4. Należy podkreślić, że stany funduszy na dzień 31.12.2024r. 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 2024 rok na gospodarce zasobami mieszkaniowymi spółdzielni wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości (-) 190 411,03zł. Różnica ta jest wykazana w rachunku zysków i strat w poz. K. - nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM.

W bilansie na dzień 31.12.2024r. kwota ta figuruje w pasywach B.IV.2 rozliczenia międzyokresowe (wynik dodatni za 2023r. (+) 1 064 975,98zł + wynik ujemny na GZM za 2024r. (-) 190 411,03zł = 874 564,95zł).

Na powyższy wynik GZM składają się:

- nadwyżka przychodów nad kosztami na garażach wbudowanych i dźwigach osobowych w wysokości 72 187,47zł
- nadwyżka kosztów nad przychodami na konserwacji domofonów i eksploatacji części wspólnych zasobów mieszkaniowych w wysokości 262 598,50zł.

Wynik finansowy netto w wysokości 2 728 922,43zł 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 działalności gospodarczej, operacyjnej i finansowej. Wynik ten jest wyższy o 658,3tys. zł od ubiegłorocznego. W szczególności spółdzielnia uzyskała większe wpływy z tytułu lokali użytkowych w najmie, dzierżaw terenów, rozliczenia przetargowego, realizacji zadań inwestycyjnych, odszkodowania z tytułu niedostarczenia lokali zastępczych oraz 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
I.	Zysk netto	2 728 922,43
1.	zasilenie funduszu zasobowego	1 463 053,16
2.	zasilenie funduszu remontowego mienia	500 000,00
3.	zasilenie funduszu remontowego celowego na dofinansowanie modernizacji dźwigów osobowych	500 000,00
4.	pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi z tytułu ujemnego wyniku na utrzymaniu i eksploatacji części wspólnych nieruchomości za 2024 rok	190 411,03
5.	przekazanie środków na działalność społeczną, oświatową i kulturalną	30 000,00
6.	zasilenie funduszu remontowego nieruchomości (pożytki ze sprzedaży złomu) w tym nieruchomości: - Noakowskiego 57 - Kaliska 106 - Zbiegniewskiej 10 - Zbiegniewskiej 15 - Wieniawskiego 2 - wg załącznika nr 2 (dotyczy budynków po wymianie wodomierzy)	45 458,24  1 100,00 1 221,00 192,50 891,00 1 771,00 40 282,74

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

Na dzień 31.12.2024r. 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 spółdzielni mieszkaniowej. 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.**

Lp.	Grupa należności	Stan na 01.01.2024r.	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisów	Uznanie odpisów za zbędne	Stan na 31.12.2024r.
1.	Oplaty za lokale:	313 890,75	1 767,24	12 446,32	-	303 211,67
	•opłaty za lokale mieszk.	230 483,96	1 767,24	12 446,32	-	219 804,88
	•najem lokali użytkowych	83 406,79	-	-	-	83 406,79
2.	Dzierżawy	38 077,62	-	5 163,07	-	32 914,55
3.	Pozostałe dostawy i usługi	-	-	-	-	-
4.	Podatki	-	-	-	-	-
5.	Dochodzone na drodze sądowej	-	-	-	-	-
6.	<b>Razem</b>	<b>351 968,37</b>	<b>1 767,24</b>	<b>17 609,39</b>	<b>-</b>	<b>336 126,22</b>

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 – 323 124,21zł

**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	1 948 858,65	-	-	2 481 785,19	1 948 858,65
2.	Pozostałe zobowiązania długoterminowe	-	-	-	-	5 492,98	5 295,58	5 492,98	5 295,58
3.	<b>Razem zobowiązania długoterminowe</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 481 785,19</b>	<b>1 948 858,65</b>	<b>5 492,98</b>	<b>5 295,58</b>	<b>2 487 278,17</b>	<b>1 954 154,23</b>

Na dzień 31.12.2024r.: kredyty bankowe w BGK	644 872,39zł
kredyty bankowe w BOŚ S.A.	432 183,80zł
kredyty bankowe w PKO BP S.A.	871 802,45zł
pożyczki na mieszkania - zakład pracy	5 295,58zł
	-----
Razem	1 954 154,23zł

z tego:

- zobowiązania krótkoterminowe:

- BGK	205 624,58zł
- BOŚ S.A. i PKO BP S.A.	251 990,48zł
- pożyczka mieszkaniowa	197,40zł
	-----
Razem	457 812,46zł

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

- zobowiązania długoterminowe:

- BGK	439 247,81zł
- BOŚ S.A. i PKO BP S.A.	1 055 217,62zł
- pożyczka mieszkaniowa	5 098,18zł
	-----
Razem	1 499 563,61zł

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

Ogółem 1 957 376,07zł

1. Przewidywany umową okres spłaty kredytów w BGK wynosił ~ 24 lata, jednakże z uwagi na zmienne oprocentowanie kredytu uzależnione od stopy redyskonta weksli w NBP pozostały okres do spłaty uległ skróceniu w stosunku do analizy z roku poprzedniego. Całkowita spłata może nastąpić w latach 2027 – 2028. Ponadto, biorąc pod uwagę uchylene art. 12<sup>1</sup> 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 oraz w latach 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 i 2024 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 54 mieszkaniach został spłacony w całości kredyt i 54 lokale zostały notarialnie wyodrębnione łącznie do dnia 31.12.2024r.

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 31.12.2023r.	Stan na 31.12.2024r.
<b>1.</b>	<b>Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów (poz. B.IV. aktywów bilansu)</b>	<b>4 303 557,03</b>	<b>4 019 362,85</b>
	w tym:		
	- opłacone z góry prenumeraty czasopism i innych publikacji	3 520,08	13 566,48
	- opłacone z góry ubezpieczenia majątkowe	107 892,24	114 974,81
	- strata na GZM	0,00	190 411,03
	- fundusz remontowy (ujemny)	4 087 724,65	3 505 202,43
	- roboty w toku	0,00	0,00
	- gaz	5 744,94	0,00
	- inne (niezapadłe odsetki)	98 675,12	195 208,10
<b>2.</b>	<b>Ogółem bierne rozliczenia międzyokresowe (poz. B.IV. pasywów bilansu)</b>	<b>1 064 975,98</b>	<b>874 564,95</b>
	w tym:		
	- otrzymane zaliczki na poczet sprzedaży działek gruntu	0,00	0,00
	- nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	478 275,20	0,00
	- nadwyżka kosztów nad przychodami GZM	0,00	190 411,03

## 11. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni:

### Zobowiązania zabezpieczone hipoteką na aktywach trwałych.

Lp.	Zabezpieczenie hipoteczne	Stan na 01.01.2024r.		Stan na 31.12.2024r.	
		Kwota kredytu pozostała do spłaty	Kwota zabezpiecz.	Kwota kredytu pozostała do spłaty	Kwota zabezpiecz.
1.	Kredyty zaciągnięte w BGK z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (hipoteka)	929 030,29	9 895 000,00	644 872,39	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 01.01.2024r.		Stan na 31.12.2024r.	
		Kwota kredytu Pozostała do spłaty	Kwota zabezpiecz.	Kwota kredytu pozostała do spłaty	Kwota zabezpiecz.
1.	Kredyty na docieplenia zaciągnięte w BOŚ S.A. – kaucje	542 528,60	240 000,00	432 183,80	240 000,00

Aktualnie spłacany kredyt w BOŚ S.A. zabezpieczony jest kaucją w wysokości 55% wartości kredytu, dotyczy nieruchomości Matejki 7. Na kaucjach na dzień 31.12.2024 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 01.01.2024r.	Stan na 31.12.2024r.	Wierzyciel
<b>Ogółem</b>	<b>566 350,70</b>	<b>440 162,37</b>	—
w tym:			
• Zabezpieczenie na należyte wykonanie umów	502 757,86	376 569,53	21 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	
		2023r.	2024r.
1.	Przychód z eksploatacji zasobów mieszkaniowych	41 478 832,25	44 153 677,15
2.	Przychód z eksploatacji lokali użytkowych + garaże	1 199 365,64	1 354 516,51
3.	Przychód z c.o i c.w.	29 307 026,14	26 429 107,60
4.	Przychód z działalności handlowej – materiały	32 345,40	45 458,24
5.	Przychód z działalności usługowej	93 824,39	91 921,86
6.	Inne przychody (na potrzeby własne)	581 362,07	693 639,96
7.	<b>Razem</b>	<b>72 692 755,89</b>	<b>72 768 321,32</b>

### 2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

W roku 2024 nie dokonano odpisów aktualizujących środki trwałe.

### 2.3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów.

W roku 2024 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 2024 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	2024 rok (kwota w zł)
1.	Przychody ogółem wg ksiąg rachunkowych	75 136 024,61
2.	Przychody wyłączone z opodatkowania	195 208,10
3.	Przychody włączone do opodatkowania	-
4.	<b>Przychody podatkowe (poz. 1- 2+3)</b>	<b>74 940 816,51</b>
5.	Koszty i straty nadzwyczajne ogółem wg ksiąg rachunkowych	72 078 555,21
6.	<b>Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodu, w tym:</b>	<b>123 675,48</b>
	- wydatki reprezentacyjne	14 167,23
	- PFRON	87 102,00
	- wydatki na rzecz osób niebędących pracownikami	6 900,00
	- darowizny	250,00
	- odsetki budżetowe	-
	- odpisy aktualizujące należności	-
	- inne	15 256,25
6A	Koszty wyłączone z opodatkowania	-
6B	Koszty włączone do opodatkowania	-
7.	<b>Koszty uzyskania przychodu (poz.5 – 6+6A-6B)</b>	<b>71 954 879,73</b>
8.	<b>Dochód podatkowy (poz. 4 – 7)</b>	<b>2 985 936,78</b>
9.	Dochody (przychody) wolne lub zwolnione od podatku	-254 759,02
10.	<b>Dochód do opodatkowania razem (poz. 8+9)</b>	<b>2 731 177,76</b>
11.	Podstawa opodatkowania	2 731 178,00
12.	Podatek dochodowy wg stawki 19%	518 924,00
13.	Zysk brutto	3 247 880,43
14.	<b>Zysk netto</b>	<b>2 728 922,43</b>
15.	Zapłacone zaliczki na podatek dochodowy dot. roku bieżącego	533 388,00
16.	Podatek dochodowy do rozliczenia: (do zapłaty)	14 464,00

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

- niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi  
(nadwyżka kosztów nad przychodami) 190 411,03 (-)
- dochód z pozostałej działalności operacyjnej dot. GZM 282 591,17 (+)
- dochód z działalności finansowej dot. GZM 162 578,88 (+)

## 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 2024 nie wystąpiły.

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

Lp.	Nakłady na	Poniesione w 2024r.	Planowane na rok 2025
1.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
2.	Środki trwałe w tym: dotyczące ochrony środowiska	67 426,55 0,00	174 774,00 0,00
3.	Środki trwałe w budowie w tym: dotyczące ochrony środowiska	3 996,60 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 2024r. poz. 1646)
- art. 3b ust. 1 ustawy z dnia 5 listopada 2009r. o spółdzielczych kasach oszczędnościowo – kredytowych (Dz. U. z 2024r. poz. 512)

na dzień 31.12.2024r. wynoszą 1 128,90zł.

## Ustęp 3 – wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych.

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

Lp.	Tytuł	Rok 2023 (zł)	Rok 2024 (zł)
1.	Działalność operacyjna	11 384 358,60	2 947 129,87
2.	Działalność inwestycyjna	31 316,82	316 523,64
3.	Działalność finansowa	-507 016,11	129 226,93
4.	<b>Zmiana stanu środków pieniężnych</b>	<b>10 908 659,31</b>	<b>3 392 880,44</b>

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 2024 roku spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy ogółem (zysk netto z działalności gospodarczej i nadwyżka kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi) w wysokości 2 538 511,40zł.

Przepływy pieniężne powstałe w ramach działalności operacyjnej świadczą, że działalność ta w 2024r. dostarczyła 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 1 334 862,70zł. Należy wskazać, że w analizowanym okresie wydatkowano więcej środków finansowych szczególnie na remonty nieruchomości o około 3 151,6tys. zł niż w roku poprzednim. Stan gotówki ogółem w spółdzielni uległ zwiększeniu o 3 392,9tys. zł.

W działalności inwestycyjnej wystąpiły zdarzenia mające wpływ na zwiększenie stanu środków finansowych o 316tys. zł. Dokonano realizacji zadań inwestycyjnych za około 308tys. zł, otrzymano zysk ze sprzedaży białych certyfikatów około 96tys. zł a wydatkowano środki finansowe na zakupy środków trwałych i działania inwestycyjne na łączną kwotę 76 647,55zł.

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	248 768,64zł
- spłata kredytów mieszkaniowych	318 592,37zł

Należy wyjaśnić, że kapitał spłaty kredytów na docieplenia i remonty budynków sukcesywnie maleją. Na koniec 2024 roku ilość zawartych umów kredytowych, w porównaniu do roku poprzedniego, nie uległa zmianie. 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.**

<b>Lp.</b>	<b>Wyszczególnienie</b>	<b>2023r.</b>	<b>2024r.</b>
<b>1.</b>	Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych	49,06	50,30
<b>2.</b>	Gospodarze domów	31,14	32,38
<b>3.</b>	Konserwatorzy	39,40	38,62
<b>4.</b>	Kierowcy	-	-
<b>5.</b>	Pozostali	4,00	4,42
<b>6.</b>	<b>Razem</b>	<b>123,60</b>	<b>125,72</b>

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

- nie dotyczy spółdzielni.

### **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 firmy audytorskiej należne za rok obrotowy, za obowiązkowe badania rocznego sprawozdania finansowego wynosi**

13 800,00 netto + podatek VAT 23% (brutto 16 974,00zł).

## **Ustęp 5 – objaśnienia niektórych szczególnych zdarzeń.**

### **5.1. Po dniu bilansowym nie wystąpiły zdarzenia, które miałyby wpływ na sprawozdanie finansowe za rok 2024.**

### **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 ryzyko pogorszenia się wyniku finansowego w 2025r. mogą mieć wpływ wciąż trwające działania wojenne na Ukrainie oraz sytuacja ekonomiczno-gospodarcza zarówno w kraju jak i na świecie, 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 2024 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 2025r. 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

Z-ca Prezesa Zarządu

Edyta Siecińska

Krystyna Wachowska

Prezes Zarządu

Konrad Adamczewski

### Wynik na eksploatacji nieruchomości - lokale mieszkalne + garaże

Lp.	Nieruchomości	Przychody	Koszty	Wynik
1	1001 - BRONIEWSKIEGO 24	355 569,17	388 851,79	-33 282,62
2	1002 - BRONIEWSKIEGO 26	725 965,08	726 289,91	-324,83
3	1003 - BRONIEWSKIEGO 26A	268 422,77	263 348,30	5 074,47
4	1004 - BRONIEWSKIEGO 28	152 861,25	156 687,14	-3 825,89
5	1005 - BRONIEWSKIEGO 30	158 099,51	164 239,89	-6 140,38
6	1006 - BRONIEWSKIEGO 32	600 069,81	609 899,18	-9 829,37
7	1007 - BRONIEWSKIEGO 34	623 426,45	630 436,31	-7 009,86
8	1008 - KALISKA 81	306 055,65	302 564,26	3 491,39
9	1009 - KALISKA 83	446 708,18	439 116,17	7 592,01
10	1010 - KALISKA 87	299 764,18	304 925,96	-5 161,78
11	1011 - KALISKA 90	604 972,33	604 640,85	331,48
12	1012 - KALISKA 91	302 778,97	314 763,14	-11 984,17
13	1013 - KALISKA 93	439 672,38	443 693,01	-4 020,63
14	1014 - KALISKA 102	606 106,18	599 395,57	6 710,61
15	1015 - KALISKA 104	594 552,55	592 079,61	2 472,94
16	1016 - KALISKA 106	570 364,46	569 912,39	452,07
17	1017 - FREDRY 2	271 530,15	275 311,49	-3 781,34
18	1018 - FREDRY 4	510 133,70	522 319,28	-12 185,58
19	1019 - FREDRY 6	767 338,29	747 670,50	19 667,79
20	1020 - FREDRY 8	299 682,61	305 245,94	-5 563,33
21	1021 - FREDRY 10	308 147,47	306 803,14	1 344,33
22	1022 - FREDRY 12	261 001,00	265 923,95	-4 922,95
23	1023 - FREDRY 14	505 804,74	504 053,79	1 750,95
24	1024 - FREDRY 16	728 860,35	715 065,15	13 795,20
25	1025 - FREDRY 18	364 782,57	364 019,47	763,10
26	1026 - FREDRY 20	376 618,06	374 573,33	2 044,73
27	1027 - GAŁCZYŃSKIEGO 13	443 535,56	439 601,06	3 934,50
28	1028 - GAŁCZYŃSKIEGO 15	521 329,40	523 270,21	-1 940,81
29	1029 - GAŁCZYŃSKIEGO 17	299 446,49	296 846,49	2 600,00
30	1030 - ZBIEGNIEWSKIEJ 2	245 286,73	243 890,41	1 396,32
31	1031 - ZBIEGNIEWSKIEJ 4	301 763,64	297 379,68	4 383,96
32	1032 - ZBIEGNIEWSKIEJ 9	261 225,64	263 174,83	-1 949,19
33	1033 - ZBIEGNIEWSKIEJ 10	178 632,31	190 847,51	-12 215,20
34	1034 - ZBIEGNIEWSKIEJ 11	270 988,60	277 701,09	-6 712,49
35	1035 - ZBIEGNIEWSKIEJ 13	488 168,33	483 715,13	4 453,20
36	1036 - ZBIEGNIEWSKIEJ 15	598 657,14	596 846,43	1 810,71
37	1038 - ŁADY 3	229 506,23	242 876,37	-13 370,14
38	1039 - MATEJKI 5	300 892,99	300 243,91	649,08
39	1040 - MATEJKI 7	634 938,48	620 685,19	14 253,29
40	1041 - MATEJKI 9	432 992,56	433 101,51	-108,95
41	1042 - NOAKOWSKIEGO 55	608 712,09	600 835,88	7 876,21
42	1043 - NOAKOWSKIEGO 57	491 261,37	504 434,87	-13 173,50



Lp.	Nieruchomości	Przychody	Koszty	Wynik
43	1044 - NOAKOWSKIEGO 59	319 428,71	329 837,30	-10 408,59
44	1045 - SIENKIEWICZA 12	309 360,31	307 475,10	1 885,21
45	1046 - SIENKIEWICZA 14	311 994,37	313 369,71	-1 375,34
46	1048 - KALISKA 76	621 057,22	609 604,47	11 452,75
47	1050 - DZIEWIŃSKA 16/24	504 036,49	488 694,97	15 341,52
48	1051 - DZIEWIŃSKA 4/14	409 684,92	413 507,42	-3 822,50
49	1052 - PLANTY 3/7	506 695,33	495 951,90	10 743,43
50	1053 - PLANTY 9/13	348 561,49	348 716,13	-154,64
51	1054 - SMÓLSKA 4	183 462,75	185 887,99	-2 425,24
52	1055 - DZIEWIŃSKA 5/7	176 958,07	175 623,02	1 335,05
53	1056 - PLANTY 21/25	247 085,18	242 956,27	4 128,91
54	1057 - DZIEWIŃSKA 34	341 220,22	334 720,52	6 499,70
55	1058 - SMÓLSKA 9	201 389,52	206 044,48	-4 654,96
56	1059 - SMÓLSKA 6	201 281,08	211 321,99	-10 040,91
57	1060 - PLANTY 17/19	193 392,38	197 955,35	-4 562,97
58	1061 - GAŁCZYŃSKIEGO 10(1)	122 120,34	135 323,78	-13 203,44
59	1062 - GAŁCZYŃSKIEGO 10(2)	182 397,31	175 304,32	7 092,99
60	1063 - KALISKA 83A	183 621,59	188 308,17	-4 686,58
61	1064 - DZIEWIŃSKA 26	154 794,10	158 509,82	-3 715,72
62	1065 - FREDRY 18A	157 149,00	161 260,92	-4 111,92
63	1066 - FREDRY 16A	206 776,22	206 675,18	101,04
64	1067 - FREDRY 12A	149 550,35	151 692,22	-2 141,87
65	1068 - KALISKA 94	51 441,64	63 209,10	-11 767,46
66	1069 - GAŁCZYŃSKIEGO 4	209 709,39	210 747,55	-1 038,16
67	2001 - ARENTOWICZA 1	198 909,83	197 618,63	1 291,20
68	2002 - ARENTOWICZA 3	418 327,78	428 171,78	-9 844,00
69	2003 - ARENTOWICZA 5	301 411,53	303 532,73	-2 121,20
70	2004 - ARENTOWICZA 6	1 035 844,60	1 030 703,77	5 140,83
71	2005 - KALISKA 24	236 284,46	232 738,05	3 546,41
72	2006 - KALISKA 28	176 320,30	176 271,61	48,69
73	2007 - WIEJSKA 18	995 586,25	1 006 623,24	-11 036,99
74	2008 - WIEJSKA 20	912 883,31	927 187,57	-14 304,26
75	2009 - KOLSKA 3	479 370,55	485 498,14	-6 127,59
76	2010 - KOLSKA 5	218 697,31	220 290,85	-1 593,54
77	2011 - KOLSKA 7	95 903,01	99 124,04	-3 221,03
78	2012 - KOLSKA 8	225 092,77	226 379,12	-1 286,35
79	2013 - KOLSKA 14	224 764,41	229 749,93	-4 985,52
80	2014 - DŁUGA 27	410 658,90	417 108,37	-6 449,47
81	2015 - DŁUGA 31	278 972,74	282 017,78	-3 045,04
82	2017 - SKARŻYŃSKIEGO 1	303 242,23	298 149,20	5 093,03
83	2018 - SKARŻYŃSKIEGO 2	308 577,88	306 663,50	1 914,38
84	2019 - SKARŻYŃSKIEGO 3	296 646,28	291 934,59	4 711,69
85	2020 - SKARŻYŃSKIEGO 4	295 626,73	294 050,75	1 575,98
86	2022 - KOLSKA 12	187 815,39	188 838,68	-1 023,29
87	2023 - KASZUBSKA 4	351 254,01	354 271,43	-3 017,42
88	2024 - PLANTY 10	203 129,25	199 986,44	3 142,81
89	2025 - KUJAWSKA 9	173 609,36	179 111,08	-5 501,72
90	2026 - KASZUBSKA 3	366 665,72	360 648,85	6 016,87
91	2027 - KUJAWSKA 5	156 068,71	158 545,26	-2 476,55

Lp.	Nieruchomości	Przychody	Koszty	Wynik
92	2028 - GNIAZDOWSKIEGO 6	226 812,75	228 660,59	-1 847,84
93	2029 - GNIAZDOWSKIEGO 8	202 043,85	207 016,65	-4 972,80
94	2030 - GNIAZDOWSKIEGO 4	217 169,20	212 695,37	4 473,83
95	2031 - DŁUGA 63	198 015,98	196 100,41	1 915,57
96	2032 - KASZUBSKA 5	98 318,57	96 332,29	1 986,28
97	2033 - GNIAZDOWSKIEGO 2	260 432,74	264 725,26	-4 292,52
98	2034 - PLANTY 4/6 (21-65)	154 936,10	149 712,25	5 223,85
99	2035 - PLANTY 4/6 (1-20)	85 757,13	85 109,08	648,05
100	2036 - PLANTY 2	238 752,47	236 392,85	2 359,62
101	2037 - KRUSZYŃSKA 22/24	175 678,19	175 362,96	315,23
102	2038 - DŁUGA 61A	153 792,33	161 985,66	-8 193,33
103	2039 - DŁUGA 42	193 699,84	199 042,55	-5 342,71
104	2040 - DŁUGA 38	189 501,92	194 091,93	-4 590,01
105	2041 - DŁUGA 40	47 889,94	54 095,15	-6 205,21
106	2042 - MAZOWIECKA 5	151 565,49	153 677,57	-2 112,08
107	2043 - CHŁODNA 33	99 623,66	102 167,45	-2 543,79
108	2044 - CHŁODNA 31	107 833,80	110 802,15	-2 968,35
109	2045 - CHŁODNA 29	147 441,59	150 181,65	-2 740,06
110	2046 - GNIAZDOWSKIEGO 9	138 249,10	141 391,13	-3 142,03
111	2047 - KOLSKA 6A SEG. B	148 011,84	132 588,32	15 423,52
112	2048 - KOLSKA 6A SEG. A	150 769,11	151 447,32	-678,21
113	2049 - KOLSKA 6A ŁĄCZNIK	59 188,23	54 915,47	4 272,76
114	2050 - KOLSKA 6	96 278,69	102 970,54	-6 691,85
115	3001 - MONIUSZKI 1	598 988,66	596 888,96	2 099,70
116	3002 - ROBOTNICZA 1	401 051,94	415 496,84	-14 444,90
117	3003 - WYSPIAŃSKIEGO 2	343 216,16	356 246,16	-13 030,00
118	3004 - WYSPIAŃSKIEGO 4	398 597,12	403 350,27	-4 753,15
119	3005 - KRASIŃSKIEGO 2	340 371,43	345 419,43	-5 048,00
120	3006 - KRASIŃSKIEGO 3	346 006,22	353 539,59	-7 533,37
121	3007 - KRASIŃSKIEGO 6	334 632,98	336 275,81	-1 642,83
122	3008 - KAPITULNA 95	156 006,73	158 396,19	-2 389,46
123	3009 - MONIUSZKI 2	588 136,27	591 451,24	-3 314,97
124	3010 - WIENIAWSKIEGO 1	515 083,54	510 246,46	4 837,08
125	3011 - WIENIAWSKIEGO 2	726 313,03	740 640,77	-14 327,74
126	3012 - SKŁODOWSKIEJ 1	424 541,22	419 155,66	5 385,56
127	3013 - SKŁODOWSKIEJ 3	387 267,52	381 886,42	5 381,10
128	3014 - SKŁODOWSKIEJ 5	582 312,13	586 467,72	-4 155,59
129	3015 - GAJOWA 22	406 051,82	410 473,88	-4 422,06
130	3016 - NORWIDA 1	560 561,73	560 175,60	386,13
<b>x</b>	<b>Razem</b>	<b>43 552 357,73</b>	<b>43 742 768,76</b>	<b>-190 411,03</b>

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

<b>Lp.</b>	<b>Nieruchomość</b>	<b>Kwota</b>
1	Kaliska 90	965,70
2	Arentowicza 3	824,76
3	Długa 27	824,76
4	Długa 31	542,88
5	Długa 38	407,16
6	Długa 40	198,36
7	Długa 42	396,72
8	Fredry 8	615,96
9	Fredry 10	615,96
10	Fredry 16A	657,72
11	Fredry 18	1 221,48
12	Fredry 18A	480,24
13	Fredry 20	1 216,26
14	Kaliska 83	720,36
15	Kaliska 93	835,20
16	Kolska 6A	1 017,90
17	Kraśińskiego 3	1 226,70
18	Matejki 7	1 101,42
19	Kaliska 94	135,72
20	Wiejska 18	1 936,62
21	Arentowicza 5	605,52
22	Zbiegniewskiej 11	511,56
23	Broniewskiego 24	605,52
24	Zbiegniewskiej 4	511,56
25	Zbiegniewskiej 9	511,56
26	Kaliska 87	605,52
27	Moniuszki 1	2 051,46
28	Moniuszki 2	2 061,90
29	Wieniawskiego 1	2 061,90
30	Matejki 9	730,80
31	Kujawska 9	615,96
32	Noakowskiego 59	615,96
33	Skarżyńskiego 2	615,96
34	Skarżyńskiego 3	615,96
35	Skłodowskiej 5	2 072,34
36	Wyspiańskiego 2	1 231,92
37	Wieniawskiego 2	2 677,86
38	Planty 3/7	1 033,56
39	Kasubaska 4	1 221,48
40	Kasubaska 3	1 221,48
41	Kaliska 76	1 231,92
42	Dziewińska 16/24	929,16
<b>x</b>	<b>Razem</b>	<b>40 282,74</b>

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE”  
w okresie 01.01.2024r. – 31.12.2024r.**

---

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 2024r. Spółdzielnię 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 2022 /ha/	Rok 2023 /ha/	Rok 2024 /ha/
1.	Powierzchnia gruntów, do których spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny	52,70	52,42	51,72
	z tego:			
	- wieczyste użytkowanie	15,26	15,26	14,80
	- grunty własne	37,44	37,16	36,92
	w tym:			
	- zabudowane	49,45	49,17	48,47
	- niezabudowane	3,25	3,25	3,25

## 2.2. Środki trwałe.

### Struktura majątku rzeczowego wg wartości netto:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na:		
		31.12.2022r.	31.12.2023r.	31.12.2024r.
1.	Budynki i budowle	66 698 113,99	63 792 471,20	60 976 282,10
2.	Pozostałe środki trwałe (urz. techn. i maszyny, śr. transportu i inne)	352 662,03	267 093,65	238 849,35
3.	Grunty własne	58 755 221,79	58 266 874,72	57 932 004,66
4.	Grunty w wieczystym użytkowaniu	1 113 835,12	1 089 908,54	1 033 851,13
5.	<b>Ogółem</b>	<b>126 919 832,93</b>	<b>123 416 348,11</b>	<b>120 180 987,24</b>

Środki trwałe stanowią 71% 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 2024 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość
	<b>Zadania inwestycyjne ogółem:</b>	<b>76 647,55</b>
	z tego:	
1.	<b>Zadania inwestycyjne własne dotyczące podziału działek, zbycia terenu i odrębnej własności:</b>	<b>9 221,00</b>
	- KM 55 dz. 1/85, 1/95, 1/96, 13/17, 14/16, 2/56, 150 ul. Kolska	1 662,00
	- KM 55 dz. 18/1, 18/3, 19/1, 20/23 ul. Kolska	531,00
	- KM 56 dz. 57/2 ul. Pusta	231,00
	- KM 56 dz. 43 ul. Pusta	231,00
	- KM 42 dz. 89/3, 90/2 ul. Chłodna	231,00
	- KM 42 dz. 89/1 ul. Chłodna	693,00
	- KM 42 dz. 89/2, 90/1 ul. Chłodna	693,00
	- KM 73 dz. 57/1, 57/6 ul. Kaliska	723,00
	- KM 67 dz. 2, KM 68 dz. 61, 62 ul. Gajowa	1 776,00
	- KM 73 dz. 24/16 ul. Zbiegniewskiej	34,00
	- KM 76 dz. 19/12 ul. Nowcy	334,50
	- KM 73 dz. 21/8, 22/7 ul. Kaliska	2 081,50
2.	<b>Zakup gotowych dóbr inwestycyjnych ogółem:</b>	<b>67 426,55</b>
	- komputerów z oprogramowaniem w ilości 9szt.	16 078,35
	- urządzeń wielofunkcyjnych w ilości 2szt.	8 782,20
	- kompletu mebli biurowych	11 200,00
	- przepychacza	17 466,00
	- samochodu	13 900,00
3.	<b>Ogółem nakłady</b>	<b>76 647,55</b>
	z tego wg źródeł finansowania:	
	- środki własne spółdzielni	67 426,55
	- środki pokryte przez użytkowników	9 221,00

## 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	2022r.	2023r.	2024r.
1.	<b>Liczba członków</b>	<b>11 257</b>	<b>11 217</b>	<b>11 116</b>
2.	<b>Wykluczenia, wygaśnięcia praw</b>	<b>40</b>	<b>26</b>	<b>23</b>
3.	<b>Ogółem liczba wydanych umów:</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>6</b>
	- zawarte umowy najmu na czas nieokreślony	0	0	0
	- umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa (po spadku, po wygaśnięciu prawa, inne)	11	14	6
	- odzysk mieszkań (po przetargu)	0	0	0
4.	<b>Liczba zrealizowanych eksmisji przez komornika</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Liczba członków spółdzielni w analizowanych latach 2022-2024 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	2022r.	2023r.	2024r.
1.	<b>Budynki /szt./</b>	<b>149</b>	<b>148</b>	<b>148</b>
	- mieszkalne	128	128	128
	- użytkowe	21	20	20
2.	<b>Powierzchnia w /m<sup>2</sup>/</b>	<b>456 462</b>	<b>456 400</b>	<b>456 348</b>
	- lokale mieszkalne	449 668	449 668	449 648
	- lokale użytkowe	6 794	6 732	6 700
3.	<b>Mieszkania /szt./</b>	<b>8 534</b>	<b>8 535</b>	<b>8 535</b>
	- mieszkania własnościowe	5 348	5 328	5 314
	- mieszk. własn. z niespłaconym kredytem	1	1	1
	- mieszkania lokatorskie ze spłaconym kredytem	249	232	211
	- mieszkania lokatorskie oddane do 1992r. z niespłaconym kredytem	0	0	0
	- mieszkania wyodrębnione	2833+1 z LU	2878+1 z LU	2919+1 z LU
	- mieszkania lokatorskie finansowane z KFM	74	67	61
	- mieszkania na umowę najmu, kaucyjne	17	17	17
	- mieszk. po lokalach użytk. (wyodręb.)	7	7	7
	- mieszk. bez tyt. prawnego	3	3	2
	- umowa najmu na czas określony	1	1	2

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

## Struktura mieszkań na dzień 31.12.2024r. przedstawia się następująco:

▪ mieszkania własnościowe spłacone	62,26%
▪ mieszkania własnościowe z niespłaconym kredytem	0,01%
▪ mieszkania lokatorskie ze spłaconym kredytem	2,47%
▪ mieszkania lokatorskie niespłacone	-
▪ mieszkania wyodrębnione	34,21%
▪ mieszkania lokatorskie sfinansowane z KFM	0,72%
▪ mieszkania na umowę najmu na czas nieokreślony	0,20%
▪ mieszkania na umowę najmu na czas określony (adaptacja mieszkań)	0,03%
▪ mieszkania w lokalach użytkowych (wyodrębnione)	0,08%
▪ mieszkania bez tytułu prawnego	0,02%
<b>Ogółem</b>	<b>100,00%</b>

## 4.2. Przeniesienie praw spółdzielczych w własność odrębną.

Wyszczególnienie	Ilość zawartych aktów notarialnych											Razem narastająco na 31.12.2024r.
	2007 – > 2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Z prawa lokatorskiego	1 174	14	12	13	26	39	28	27	40	24	27	1 424
Z prawa własnościowego	1 252	26	24	16	22	27	26	22	20	20	14	1 469
Z umowy najmu i adaptacji	10	2	-	-	4	-	-	-	-	-	-	16
<b>Razem</b>	<b>2 436</b>	<b>42</b>	<b>36</b>	<b>29</b>	<b>52</b>	<b>66</b>	<b>54</b>	<b>49</b>	<b>60</b>	<b>44</b>	<b>41</b>	<b>2 909</b>

Łącznie w okresie od 01.08.2007r. do 31.12.2024r. sporządzono i podpisano 2 893 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 2 919 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	2022r.		2023r.		2024r.		Dynamika % 2024 / 2023
		Kwota /zł/	Strukt. %	Kwota /zł/	Strukt. %	Kwota /zł/	Strukt. %	
1.	Koszty osobowe	2 735 530,21	7,22	2 627 392,57	6,52	3 633 127,89	8,31	138,28
2.	Materiały	255 473,42	0,67	825 422,80	2,05	255 744,04	0,58	30,98
3.	Opłaty terenowe	588 100,15	1,55	639 622,19	1,59	718 837,65	1,64	112,38
4.	Energia elektryczna	1 229 961,91	3,25	1 181 946,17	2,93	1 245 988,32	2,85	105,42
5.	Koszty ogólne	4 398 685,54	11,61	5 330 849,79	13,23	5 899 491,88	13,49	110,67
6.	Pozostałe	1 318 390,53	3,48	1 408 550,00	3,49	1 744 834,93	3,99	123,87
7.	Dźwigi osobowe	449 792,93	1,19	451 986,68	1,12	461 315,69	1,05	102,06
8.	Koszty konserwacji	4 218 410,32	11,13	4 915 660,51	12,19	5 363 731,73	12,26	109,12
9.	Odpisy na remonty	9 802 256,20	25,86	9 805 371,87	24,32	9 805 811,42	22,42	100,00
10.	Usługi komunalne	12 899 574,70	34,04	13 126 978,37	32,56	14 612 903,03	33,41	111,32
	- woda, kanały	6 021 077,86	15,89	6 043 455,25	14,99	7 529 171,46	17,21	124,58
	- odpady komunalne	4 893 097,00	12,91	4 747 800,00	11,78	4 655 125,00	10,64	98,05
	- gaz	1 985 399,84	5,24	2 335 723,12	5,79	2 428 606,57	5,55	103,98
x	<b>Ogółem</b>	<b>37 896 175,91</b>	<b>100,00</b>	<b>40 313 780,95</b>	<b>100,00</b>	<b>43 741 786,58</b>	<b>100,00</b>	<b>108,50</b>

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych zwiększyły się w stosunku do roku poprzedniego o 3 428 005,63 tj. o 8,5%. Wzrost notuje się na kosztach osobowych, opłatach terenowych (podatek od nieruchomości i za wieczyste użytkowanie gruntów), energii elektrycznej, kosztach ogólnych, konserwacji i dźwigach osobowych, niewielkie na odpisach na remonty oraz w usługach na wodzie i gazie. Zmniejszenie kosztów eksploatacji następuje tylko w pozycji materiały.

### 4.4. Opomiarowania lokali mieszkalnych.

Lp.	Wyszczególnienie	2022r.	2023r.	2024r.	Dynamika %
1.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem ciepła	7 507	7 516	7 518	100,03
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 2024 roku uległ zwiększeniu o 2 lokale, a liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody i gazu pozostała bez zmian.



## 4.5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych i użytkowych spółdzielni.

### 4.5.1. Fundusz remontowy nieruchomości – przychody i wydatki z funduszu.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota /zł/
<b>1.</b>	<b>Stan na 01.01.2024r.</b>	<b>15 319 148,43</b>
<b>2.</b>	<b>Odpisy w koszty:</b>	<b>9 932 568,38</b>
	- lokali mieszkalnych	9 805 811,42
	- garaży wbudowanych	0,00
	- lokali użytkowych	126 756,96
<b>3.</b>	<b>Pozostałe wpływy:</b>	<b>82 360,55</b>
	- rozliczenie wyniku finansowego za 2023r. – Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 4/2024	31 497,40
	- odszkodowanie z tytułu zdarzeń losowych, dotyczące lokali mieszkalnych	46 111,51
	- odszkodowanie z tytułu zdarzeń losowych, dotyczące lokali użytkowych	4 751,64
<b>4.</b>	<b>Razem wpływy /zwiększenia/</b>	<b>10 014 928,93</b>
<b>I.</b>	<b>Fundusz do dyspozycji w 2024r.</b>	<b>25 334 077,36</b>
<b>5.</b>	<b>Wydatki z funduszu:</b>	<b>7 741 471,85</b>
	- remonty klatek schodowych	3 151 263,55
	- remonty dachów	258 444,38
	- remonty węzłów cieplnych	404 895,11
	- remonty elewacji	21 550,00
	- remonty dźwigów	320 389,92
	- remonty balkonów	987 242,63
	- remonty wiatrołapów	79 967,75
	- remonty zatok i dróg	334 562,34
	- remonty hydroforni	95 913,85
	- remonty pergol śmietnikowych	103 187,53
	- dofinansowania do wymiany stolarki okiennej	53 063,85
	- modernizacje instalacji domofonowej	65 583,00
	- zadaszenia balkonów	11 425,00
	- przyłącza kanalizacyjne	23 668,55
	- uzbrojenia suchych pionów PPOŻ	16 000,00
	- docieplenia elewacji	28 374,16
	- wymiany słupów oświetleniowych	2 069,29
	- wymiany stolarki okiennej na klatkach schodowych i piwnicach	20 855,94
	- wymiany podzielników na radiowe	371 154,96
	- wymiany wodomierzy z.w. i c.w.	561 493,56
	- wymiany rur instalacji z.w., c.w. i gazu	261 237,15
	- naliczone odsetki od kredytów na docieplenie – BOŚ S.A. i PKO BP S.A.	121 282,43
	- pozostałe /inne remonty, w tym remonty lokali użytkowych/	447 846,90
<b>II.</b>	<b>Stan funduszu na 31.12.2024r.</b>	<b>17 592 605,51</b>

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

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota /zł/
1.	Stan na 01.01.2024r.	406 040,28
2.	Zwiększenia:	508 236,97
	- rozliczenie wyniku finansowego za 2023r. – Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 4/2024	508 236,97
I.	Fundusz do dyspozycji w 2024 roku	914 277,25
3.	Wydatki z funduszu:	73 655,32
	- budowy wybiegów dla psów z montażem paneli ogrodzeniowych wraz z wykonaniem i montażem tablic z regulaminem korzystania z wybiegu - ul. Łady, Noakowskiego, Długa, Gniazdowskiego	44 650,50
	- zakup i montaż pojemników na psie odchody	27 804,82
	- montaż słupów oświetleniowych - ul. Broniewskiego	1 200,00
II.	Stan funduszu na 31.12.2024r.	840 621,93

#### 4.5.3. Fundusz remontowy celowy spółdzielni – przychody i wydatki.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota /zł/
1.	Stan na 01.01.2024r.	1 190 610,68
2.	Zwiększenia:	0,00
I.	Fundusz do dyspozycji w 2024 roku	1 190 610,68
3.	Wydatki z funduszu:	5 602,83
	-montaż słupa oświetleniowego z podwójną oprawą ul. Pusta oraz wymiana oprawy ul Długa 63	2 560,31
	- montaż dodatkowego słupa oświetleniowego ul. Arentowicza 6	3 042,52
4.	Inne zmniejszenia:	426 066,04
	- przeniesienie środków na zasilenie funduszu zasobowego - Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 5/2024	426 066,04
II.	Stan funduszu na 31.12.2024r.	758 941,81

#### 4.5.4. Zestawienie stanów przychodów i wydatków funduszu remontowego w 2024 roku.

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota /zł/
1.	Stan na 01.01.2024r.	16 915 799,39
	Fundusz wg nieruchomości	15 319 148,43
	Fundusz mienia spółdzielni	406 040,28
	Fundusz celowy spółdzielni	1 190 610,68
2.	Zwiększenia – wpływy na fundusz	10 523 165,90
	Fundusz wg nieruchomości	10 014 928,93
	Fundusz mienia spółdzielni	508 236,97
	Fundusz celowy spółdzielni	0,00
I.	Fundusz do dyspozycji w 2024 roku	27 438 965,29
3.	Zmniejszenia – wydatki z funduszu	8 246 796,04
	Fundusz wg nieruchomości	7 741 471,85
	Fundusz mienia spółdzielni	73 655,32
	Fundusz celowy spółdzielni	431 668,87
II.	Stan funduszu na 31.12.2024r.	19 192 169,25

Sprawozdanie z wykonania planu robót remontowych w 2024 roku w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” zostało przyjęte przez radę nadzorczą w 2025 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	2022r.	2023r.	2024r.	Dynamika % 2024 / 2023
1.	Amortyzacja	153 052,22	224 305,44	123 418,35	55,02
2.	Zużycie materiałów	826 789,71	786 795,09	1 053 076,31	133,84
3.	Zużycie energii	27 330 145,22	35 321 708,86	33 040 032,24	93,54
4.	Usługi obce	5 864 499,90	6 013 797,14	7 257 472,00	120,68
5.	Podatki i opłaty	6 097 278,28	6 052 440,87	6 097 023,34	100,74
6.	Wynagrodzenia	8 400 931,57	10 014 751,25	11 272 414,25	112,56
7.	Ubezpie. społ. i inne świadc.	1 987 007,80	2 332 492,12	2 655 459,86	113,85
8.	Pozostałe	10 443 939,49	10 425 912,82	10 456 878,04	100,30
9.	<b>Ogółem</b>	<b>61 103 644,19</b>	<b>71 172 203,59</b>	<b>71 955 774,39</b>	<b>101,10</b>
10.	<b>Wzrost / ubytek</b>	<b>8 381 202,52</b>	<b>10 068 559,40</b>	<b>783 570,80</b>	<b>-</b>

Koszty rodzajowe z całokształtu działalności za 2024r. wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o 1,1% tj. o kwotę 783 570,80zł.

Wzrost kosztów występuje w pozycji:

- zużycie materiałów o 266,3tys. zł, podatki i opłaty o 44,6tys. zł, wynagrodzenia o 1 257,7tys. zł oraz ubezpieczenia społeczne o 322,9tys. zł, głównie w związku z sytuacją ekonomiczną
- usługi obce o 1 243,7tys. zł w związku z naprawami i konserwacją dźwigów osobowych.

Spadek wykazują pozycje: amortyzacja o 100,9tys. zł oraz zużycie energii cieplnej o 2 281,7tys. zł. Pozostałe koszty kształtują się na poziomie roku ubiegłego.

### 5.2. Koszty wg poszczególnych działalności.

Lp.	Wyszczególnienie	2022r.		2023r.		2024r.		Dynamika % 2024 / 2023
		Kwota /zł/	Strukt. %	Kwota /zł/	Strukt. %	Kwota /zł/	Strukt. %	
1.	<b>Eksploatacja zasobów</b> w tym:	<b>37 446 382,98</b>	<b>62,84</b>	<b>39 861 794,27</b>	<b>56,83</b>	<b>43 407 227,85</b>	<b>61,23</b>	<b>108,89</b>
	• odpis na remonty	9 931 593,64	16,66	9 956 153,86	14,19	9 932 568,38	14,01	99,76
	• usługi komunalne	12 899 574,70	21,65	13 126 978,37	18,72	14 612 903,03	20,65	111,32
	• pozostałe	14 615 214,64	24,53	16 778 662,04	23,92	18 861 756,44	26,65	112,42
2.	Koszty energii cieplnej	21 268 383,18	35,68	29 244 308,97	41,70	26 332 440,21	37,21	90,04
3.	Eksploatacja dźwigów	449 792,93	0,73	451 986,68	0,64	461 315,69	0,65	102,06
4.	Wykonawstwo własne	437 750,82	0,75	581 362,07	0,83	693 639,96	0,98	119,31
5.	<b>Razem</b>	<b>59 602 309,91</b>	<b>100,00</b>	<b>70 139 451,99</b>	<b>100,00</b>	<b>70 894 623,71</b>	<b>100,00</b>	<b>100,90</b>

### 5.3. Zatrudnienie, wynagrodzenie i średnia płaca.

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie etaty			Wynagrodzenie /w tys. zł/			Średnia płaca /w tys. zł/		
		2022r.	2023r.	2024r.	2022r.	2023r.	2024r.	2022r.	2023r.	2024r.
1.	Zarząd i kom. funkcjo.	34,00	34,87	35,55	2 782,97	3 430,75	4 032,46	6 821,00	8 198,91	9 452,56
2.	Administracja nr 1	24,00	24,30	25,55	1 352,75	1 589,92	1 809,77	4 697,05	5 452,40	5 902,71
3.	Administracja nr 2	15,00	15,00	15,54	835,03	937,46	1 042,75	4 639,06	5 208,11	5 591,75
4.	Administracja nr 3	10,00	9,04	9,28	532,09	628,68	696,87	4 434,83	5 795,35	6 257,81
5.	Zespół Konserwacji Instalacji	26,00	26,23	25,81	1 822,71	2 162,49	2 332,57	5 842,02	6 870,28	7 510,87
6.	Dział Konserw. Zieleni, Transportu i Zaopatr. oraz Dział Budowlany	15,00	14,16	14,00	873,13	1 083,02	1 142,91	4 850,72	6 373,71	6 803,04
7.	<b>x</b>	<b>124,00</b>	<b>123,60</b>	<b>125,73</b>	<b>8 198,68</b>	<b>9 832,32</b>	<b>11 057,33</b>	<b>5 509,87</b>	<b>6 629,13</b>	<b>7 328,75</b>

W 2024 roku średnie zatrudnienie wynosiło 125,73 etatów tj. więcej o 2,13 etatów niż w roku 2023r. Średnia płaca brutto ukształtowała się w wysokości 7 328,75zł i w stosunku do ubiegłego roku wzrosła o 10,55%. 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 2024r. wyniosła 7 239,69zł.

## 5.4. Fundusze własne.

### 5.4.1. Struktura funduszy własnych spółdzielni przedstawia się następująco:

Lp.	Nazwa funduszu	2022r.		2023r.		2024r.		Zmiana 2024 / 2023
		Kwota /zł/	Strukt. %	Kwota /zł/	Strukt. %	Kwota /zł/	Strukt. %	Kwota /zł/
1.	<b>Fundusz podstawowy</b>	<b>68 582 307,44</b>	<b>52,61</b>	<b>62 061 583,73</b>	<b>48,59</b>	<b>59 463 161,73</b>	<b>47,03</b>	<b>-2 598 422,00</b>
	▪f. wkładów miesz.	6 016 227,05	4,62	4 109 128,81	3,22	3 636 845,08	2,88	-472 283,73
	▪f. wkładów bud.	60 623 648,54	46,50	56 205 884,70	44,00	54 161 491,60	42,84	-2 044 393,10
	▪f. wkładów lok. użyt.	1 380 894,95	1,06	1 202 061,77	0,94	1 134 667,05	0,90	-67 394,72
	▪f. udziałowy	561 536,90	0,43	544 508,45	0,43	530 158,00	0,42	-14 350,45
2.	<b>Fundusz zasobowy</b>	<b>61 769 275,08</b>	<b>47,38</b>	<b>65 649 544,63</b>	<b>51,40</b>	<b>66 962 116,87</b>	<b>52,96</b>	<b>1 312 572,24</b>
	▪f. zasobowy	5 117 498,85	3,93	5 874 518,38	4,60	7 740 448,57	6,12	1 865 930,19
	▪f. zasob. mieszk.	56 651 776,23	43,45	59 775 026,25	46,80	59 221 668,30	46,84	-553 357,95
3.	<b>Fundusz rezerwow y z aktualizacji wyceny środków trwałych niemieszkalnych</b>	<b>9 171,67</b>	<b>0,01</b>	<b>9 171,67</b>	<b>0,01</b>	<b>9 171,67</b>	<b>0,01</b>	<b>-</b>
4.	<b>Razem</b>	<b>130 360 754,19</b>	<b>100,00</b>	<b>127 720 300,03</b>	<b>100,00</b>	<b>126 434 450,27</b>	<b>100,00</b>	<b>-1 285 849,76</b>

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 2024r. uległa zmniejszeniu w stosunku do roku poprzedniego o 1 285,8tys. zł. Kwota ta jest wypadkową zwiększeń i zmniejszeń poszczególnych funduszy.

Na zwiększenie funduszy miały zasadniczy wpływ:

- podział zysku 1 926,07tys. zł
- zdjęcie z ewidencji dotych. umorzenia lok. przenies. w odrębną własność 496,96tys. zł

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

- umorzenie zasobów mieszkaniowych 2 061,54tys. zł
- przeniesienie prawa w odrębną własność 1 274,85tys. zł
- wypłaty udziałów 14,35tys. zł
- spłata umorzenia bankowego przy przekształceniu praw w odrębną własność 81,03tys. zł
- zdjęcie z ewidencji gruntów własnych z związku z wyodrębnieniem lokali 329,14tys. zł

#### 5.4.2. Pokrycie majątku trwałego funduszem własnym.

Wyszczególnienie	Sposób ustalenia wskaźnika	2022r.	2023r.	2024r.
Fundusze własne	x	130 360 754,19	127 720 300,03	126 434 450,27
- minus należne wpłaty na fundusze	x	1 243 882,00	946 640,39	665 799,50
<b>Fundusze własne wniesione</b>	<b>x</b>	<b>129 116 872,19</b>	<b>126 773 659,64</b>	<b>125 768 650,77</b>
<b>Majątek trwały</b>	<b>x</b>	<b>128 501 637,14</b>	<b>124 649 254,65</b>	<b>121 158 233,59</b>
x	<u>fundusze własne</u> majątek trwały	100,48%	101,70%	103,81%

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 31.12.2022r.		na 31.12.2023r.		na 31.12.2024r.	
		szt.	Kwota /zł/	szt.	Kwota /zł/	szt.	Kwota /zł/
1.	Ilość mieszkań sfinansowanych z KFM	74	x	67	x	61	x
2.	Kredyt	x	1 242 366,54	x	929 030,29	x	644 872,39

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 284 157,90zł. Kredyty te wraz z odsetkami obciążają bezpośrednio członków – użytkowników mieszkań objętych spłatą tego kredytu. Spadek zadłużenia w 2024r. wiąże się z całkowitą spłatą zadłużenia 6 lokali w związku z przeniesieniem w odrębną własność.

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

Lp.	Zakład Pracy	na 31.12.2022r.	na 31.12.2023r.	na 31.12.2024r.
1.	Z-dy Farb i Lakierów we Włocławku	5 690,38	5 492,98	5 295,58

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 31.12.2022r.	na 31.12.2023r.	na 31.12.2024r.
1.	Kredyty,	1 786 274,90	1 552 754,90	1 303 986,26
	- odsetki	5 998,57	4 100,92	3 221,84
2.	<b>Razem</b>	<b>1 792 273,47</b>	<b>1 556 855,82</b>	<b>1 307 208,10</b>

### 5.5.4. Należności od członków i najemców.

Lp.	Wyszczególnienie	na 31.12.2022r.	na 31.12.2023r.	na 31.12.2024r.
1.	Czynsz	2 943 624,14	2 810 984,82	2 612 111,99
2.	Kredyt	34 589,63	28 631,04	23 419,55
3.	Usługi i dzierżawy	54 917,90	57 552,95	53 551,10
4.	<b>Razem</b>	<b>3 033 131,67</b>	<b>2 897 168,81</b>	<b>2 689 082,64</b>

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
- rok 2024 - 2 454 359,33zł

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
- rok 2024 - 157 752,66zł

Wskaźnik zaległości liczony w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych na lokalach mieszkalnych wynosi 3,51% i uległ zmniejszeniu w stosunku do roku ubiegłego o 0,5%.

**Wysokość zadłużenia lokali mieszkalnych w przedziałach miesięcznych w latach 2023 i 2024 przedstawia się następująco:**

Wyszczególnienie	31.12.2023r.		31.12.2024r.		Dynamika w %		wzrost (+) spadek (-) kwoty zadłużenia 2024 / 2023
	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	Ilość lokali	Kwoty zadłużeń	
do 1 - go miesiąca	4 170	590 854,26	4 869	774 571,50	116,76	131,09	183 717,24
od 1 do 2 miesięcy	628	561 650,97	469	446 544,18	74,68	79,51	-115 106,79
od 2 do 3 miesięcy	132	197 843,66	97	151 169,69	73,48	76,41	-46 673,97
od 3 do 4 miesięcy	63	140 678,63	27	61 774,57	42,86	43,91	-78 904,06
od 4 do 5 miesięcy	30	85 572,08	11	31 265,68	36,67	36,54	-54 306,40
od 5 do 6 miesięcy	16	56 032,36	9	32 707,76	56,25	58,37	-23 324,60
od 6 do 12 miesięcy	26	139 663,88	23	122 557,01	88,46	87,75	-17 106,87
powyżej 12 miesięcy	38	675 367,86	37	622 456,74	97,37	92,17	-52 911,12
Pozostałe (blok rozliczeniowy)	33	221 463,74	32	211 312,20	96,97	95,42	-10 151,54
<b>Razem</b>	<b>5 136</b>	<b>2 669 127,44</b>	<b>5 574</b>	<b>2 454 359,33</b>	<b>108,53</b>	<b>91,95</b>	<b>-214 768,11</b>

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 2024r.

Należy zauważyć mniejszą liczbę dłużników ogółem tj. 1 471 czyli spadek o 281 mieszkań w porównaniu do roku poprzedniego oraz zmniejszenie wartości zadłużenia o ponad 400tys. zł.

Wyszczególnienie	31.12.2023r.		31.12.2024r.		wzrost (+) spadek (-) kwoty zadłużenia 2024 / 2023
	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	
do 1 - go miesiąca	952	213 112,51	891	163 261,56	-49 850,95
od 1 do 2 miesięcy	513	425 718,44	388	335 795,38	-89 923,06
od 2 do 3 miesięcy	103	157 506,98	62	98 626,95	-58 880,03
od 3 do 4 miesięcy	53	117 937,97	23	52 142,50	-65 795,47
od 4 do 5 miesięcy	21	57 929,91	10	28 596,99	-29 332,92
od 5 do 6 miesięcy	15	50 992,86	8	29 442,25	-21 550,61
od 6 do 12 miesięcy	24	128 493,92	20	108 096,39	-20 397,53
powyżej 12 miesięcy	38	670 170,43	37	615 899,87	-54 270,56
Pozostałe (blok rozliczeniowy)	33	221 463,74	32	211 312,20	-10 151,54
<b>Razem</b>	<b>1 752</b>	<b>2 043 326,76</b>	<b>1 471</b>	<b>1 643 174,09</b>	<b>-400 152,67</b>

W stosunku do ogółu mieszkań w eksploatacji tj. 8 535 lokale, zadłużonych jest 17,23%. Najwięcej zadłużonych lokali klasyfikuje się w przedziale do jednego miesiąca tj. 891 lokale co stanowi 60,57% wszystkich mieszkań faktycznie zadłużonych. Lokale te zadłużone są na kwotę 163 261,56zł.

Natomiast, jeśli chodzi o kwotę zadłużenia to zdecydowanie największą pozycję stanowią wierzytelności w przedziale powyżej 12 miesięcy na wartość 615 899,87zł, dotyczą 37 dłużników.

Należy zauważyć również spadek zadłużenia w porównaniu z rokiem ubiegłym o kwotę 54 270,56zł i liczbę dłużników o 1 lokal.

Kwota zadłużenia ogółem porównaniu do roku poprzedniego zmalała o 400,15tys. zł. Ilość lokali zadłużonych zmniejszyła się o 16,04% lokali. Wskaźnik zadłużenia liczony wg terminu zaległości w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych wyniósł 2,35%, zaś w 2023r. 3,07%. We wszystkich przedziałach czasowych zadłużenie uległo znacznemu zmniejszeniu.

Na taki stan rzeczy niebagatelny wpływ miała sytuacja gospodarcza, ekonomiczna i finansowa – wzrost wynagrodzenia na przestrzeni ostatnich 12 miesięcy.

### Struktura czasowa należności kredytowych w latach 2023 i 2024 przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	31.12.2023r.	Strukt. %	31.12.2024r.	Strukt. %	Kwota wzrost (+) spadek (-)
do 1 miesiąca	855,48	2,99	661,88	2,12	-193,60
od 1 do 3 miesięcy	1 817,21	6,35	1 231,40	3,94	-585,81
od 3 do 6 miesięcy	1 242,19	4,34	4 558,52	14,60	3 316,33
od 6 do 12 miesięcy	0,00	0,00	2 526,93	8,09	2 526,93
ponad 1 rok	24 716,16	86,32	22 248,67	71,25	-2 467,49
<b>Razem</b>	<b>28 631,04</b>	<b>100,00</b>	<b>31 227,40</b>	<b>100,00</b>	<b>2 596,36</b>

W spłatach należności kredytowych występuje wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 2 596,36zł tj. o 9,07%.

Jak wynika z powyższego zestawienia na ogólny poziom zadłużenia kredytowego zasadniczy wpływ mają zaległości powyżej 1 roku, które stanowią 71,25% należności ogółem. Sytuacja ma ulec poprawie w 2025r. po rozliczeniu mieszkań po eksmisji zadłużonych lub oddaniu lokalu do spółdzielni.

### 5.6. Środki pieniężne.

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2022r.	Stan na 31.12.2023r.	Stan na 31.12.2024r.
1.	<b>Środki obrotowe spółdzielni</b> w tym:	<b>23 683 192,70</b>	<b>32 949 478,06</b>	<b>37 382 081,60</b>
	• na rachunkach bankowych	4 783 182,34	4 999 478,06	3 482 081,60
	• rachunek lokacyjny Korzyść (PKO BP S.A.)	10,36	-	-
	• lokaty terminowe i nocne	18 900 000,00	27 950 000,00	33 900 000,00
2.	<b>Środki funduszu remontowego:</b> • na rachunkach bankowych	<b>3 152 420,90</b>	<b>4 794 794,85</b>	<b>3 755 071,75</b>
		3 152 420,90	4 794 794,85	3 755 071,75
x	<b>Ogółem (poz. 1 +2) – bilans aktywa poz. B III.</b>	<b>26 835 613,60</b>	<b>37 744 272,91</b>	<b>41 137 153,35</b>
3.	<b>Kaucje w BOŚ S.A. – zabezpieczenie kredytów na docieplenia budynków</b> w tym:	<b>510 160,00</b>	<b>240 000,00</b>	<b>240 000,00</b>
	• ze środków obrotowych	-	-	-
	• z funduszu remontowego	510 160,00	240 000,00	240 000,00
x	<b>Ogółem środki spółdzielni (poz. 1+2+3)</b> w tym:	<b>27 345 773,60</b>	<b>37 984 272,91</b>	<b>41 377 153,35</b>
	• środki obrotowe	23 683 192,70	32 949 478,06	37 382 081,60
	• środki funduszu remontowego	3 662 580,90	5 034 794,85	3 995 071,75

W powyższej tabeli środki pieniężne ogółem spółdzielni w kwocie 41 377 153,35zł 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 41 137 153,35zł stanowią tzw. inwestycje krótkoterminowe – krótkoterminowe aktywa finansowe - środki pieniężne i inne aktywa pieniężne – środki pieniężne na rachunkach – inne środki pieniężne (aktywa obrotowe poz. B.III.).

## 5.7. Wyniki finansowe.

Lp.	Wyszczególnienie	2023r.	2024r.	Kwota wzrost (+) spadek (-)
1.	Eksploatacja zasobów mieszkaniowych	402 195,07	-260 570,24	-662 765,31
2.	Eksploatacja dźwigów	76 080,13	70 159,21	-5 920,92
3.	<b>Wynik na GZM</b>	<b>478 275,20</b>	<b>-190 411,03</b>	<b>-668 686,23</b>
4.	<b>Działalność gospodarcza</b>			
	- eksploatacja lokali użyt. w najmie	497 548,13	553 758,79	56 210,66
	- eksploatacja lokali użyt. własność.	-20 748,24	-2 801,55	17 946,69
	- eksploatacja garaży	-1 470,32	-11 937,67	-10 467,35
	- energia cieplna lokali użytkowych	62 717,17	96 667,39	33 950,22
	- dzierżawa terenów	377 448,42	282 881,54	-94 566,88
	- pozostała działalność	51 500,47	53 722,29	2 221,82
	- działalność handlowa	29 966,58	39 092,36	9 125,78
	- wykonane usługi	-14 751,35	-3 407,04	11 344,31
5.	<b>Wynik na dział. gospodarczej</b>	<b>982 210,86</b>	<b>1 007 976,11</b>	<b>25 765,25</b>
6.	<b>Pozostała działalność:</b>			
	- operacyjna	178 866,67	739 081,91	560 215,24
	- finansowa	1 364 151,84	1 500 822,41	136 670,57
7.	<b>Wynik na pozostałej działalności</b>	<b>1 543 018,51</b>	<b>2 239 904,32</b>	<b>696 885,81</b>
8.	<b>Wynik brutto na dział. gospodarczej</b>	<b>2 525 229,37</b>	<b>3 247 880,43</b>	<b>722 651,06</b>
9.	<b>Ogółem wynik finansowy (GZM + działalność gospodarcza)</b>	<b>3 003 504,57</b>	<b>3 057 469,40</b>	<b>53 964,83</b>
10.	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>454 647,00</b>	<b>518 958,00</b>	<b>64 311,00</b>
11.	<b>Wynik finansowy ogółem (netto)</b>	<b>2 548 857,57</b>	<b>2 538 511,40</b>	<b>-10 346,17</b>

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 -190 411,03zł (ujemny, co oznacza, że koszty są wyższe od przychodów) i jest niższy niż w roku ubiegłym o 668 686,23zł. Na wartość wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi miały w szczególności wpływ rosnące koszty eksploatacji i wysokość aktualnych stawek czynszowych.

Przedstawiona powyżej kwota wyniku na nieruchomościach mieszkalnych za 2024 rok zawarta jest w rozliczeniach międzyokresowych, w pasywach bilansu zaś w rachunku zysków i strat w poz. K. – nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM.

Drugą część wyniku ustalono z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni: przytków i innych przychodów z nieruchomości, najmu lokali użytkowych, dzierżaw terenów, uzyskanych prowizji i opłat, odsetek 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
		2024r.	2024r.	2024r.
<b>1.</b>	<b>Pozostałe przychody i koszty (działalność gospodarcza)</b>			
	• dzierżawa terenu	101 796,33	384 677,87	282 881,54
	• prowizje i opłaty	0,00	52 215,71	52 215,71
	• najem lokali użytkowych	347 744,22	901 503,01	553 758,79
	• pozostałe przychody	927 143,61	1 007 171,32	80 027,71
	• działalność handlowa	6 365,88	45 458,24	39 092,36
	<b>Razem</b>	<b>1 383 050,04</b>	<b>2 391 026,15</b>	<b>1 007 976,11</b>
<b>2.</b>	<b>Przychody operacyjne</b>			
	• odzysk. koszty sądowe i komornicze	-	112 863,25	112 863,25
	• pozostałe	-	368 085,04	368 085,04
	• ze sprzedaży ST	-	308 815,22	308 815,22
	• zmniejszenie odpisu aktualizującego	-	17 609,39	17 609,39
	• odszkod. z Gminy Miasta za niedost. lokale socjalne	-	42 990,82	42 990,82
	• przychody ze zdarzeń losowych	-	16 511,91	16 511,91
	<b>Razem</b>	<b>-</b>	<b>866 875,63</b>	<b>866 875,63</b>
<b>3.</b>	<b>Koszty operacyjne</b>			
	• koszty sądowe i komornicze	17 291,07	-	-17 291,07
	• spis. należności	0,00	-	0,00
	• inwestycje zaniechane	0,00	-	0,00
	• inne	13 074,62	-	-13 074,62
	• wart .netto sprzed. ST	14 512,50	-	-14 512,50
	• aktualizacja należności	1 767,24	-	-1 767,24
	• wypłacone koszty zastępstwa procesowego	45 908,52	-	-45 908,52
	• koszty związane z usuw. skutków zdarzeń losowych	35 239,77	-	-35 239,77
	<b>Razem</b>	<b>127 793,72</b>	<b>-</b>	<b>-127 793,72</b>
<b>4.</b>	<b>Przychody i koszty finansowe</b>			
	• odsetki od czynszu	-	152 720,70	152 720,70
	• odsetki od kred. spłacanych do spółdzielni	-	8 432,79	8 432,79
	• oprocentowanie lokat	-	1 334 862,70	1 334 862,70
	• oprocentowanie rachunków bankowych	-	0,00	0,00
	• inne	-	4 811,47	4 811,47
	• odpisy aktualizujące akcje Unią	0,00	-	0,00
	• odsetki ustawowe za zwłokę	5,25	-	5,25
<b>5.</b>	<b>Razem</b>	<b>5,25</b>	<b>1 500 827,66</b>	<b>1 500 822,41</b>
<b>6.</b>	<b>Ogółem wynik brutto na działalności gospodarczej</b>	<b>1 510 849,01</b>	<b>4 758 729,44</b>	<b>3 247 880,43</b>

Wynik ogółem brutto na działalności gospodarczej ukształtował się w kwocie 3 247 880,43zł i po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 518 958,00zł, zysk netto z działalności opodatkowanej wynosi 2 728 922,43zł.

Wynik ten jest wyższy od osiągniętego w roku 2023 o 658 340,06zł.

## 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 2024 roku należy pozytywnie ocenić działalność spółdzielni.

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

Rok	Opłata za 1 m <sup>2</sup> powierzchni /w zł/		Uwagi
	eksploatacyjna	na fundusz remontowy	
2011	1,66 – 2,06	–	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością spółdzielni węzły ciepne własnością MPEC bud. dociepl. węzły ciepne własnością spółdz.bud. dociepl.
	1,72 – 2,11	1,12	
		1,52 – 1,72	
		1,37 – 1,77	
2012	1,66 – 2,06	–	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością spółdzielni węzły ciepne własnością MPEC bud. dociepl. węzły ciepne własnością spółdz.bud. dociepl.
	1,72 – 2,11	1,12	
		1,52 – 1,77	
		1,37 – 1,97	
2013	1,66 – 2,06	–	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością spółdzielni węzły ciepne własnością MPEC bud. dociepl. węzły ciepne własnością spółdz.bud. dociepl.
	1,72 – 2,11	1,12	
		1,52 – 1,77	
		1,37 – 1,97	
2014	1,66 – 2,06	–	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością spółdzielni węzły ciepne własnością MPEC bud. dociepl. węzły ciepne własnością spółdz.bud. dociepl.
	1,72 – 2,11	1,12	
		1,52 – 1,77	
		1,37 – 1,97	
2015	1,66 – 2,06	–	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością spółdzielni węzły ciepne własnością MPEC bud. dociepl. węzły ciepne własnością spółdz.bud. dociepl.
	1,72 – 2,11	1,12	
		1,52 – 1,77	
		1,37 – 1,97	
2016	1,66 – 2,06	–	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością spółdzielni węzły ciepne własnością MPEC bud. dociepl. węzły ciepne własnością spółdz.bud. dociepl.
	1,72 – 2,11	1,12	
		1,52 – 1,77	
		1,37 – 1,90	
2017	1,66 – 2,06	1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością spółdzielni
	1,72 – 2,11	1,37 – 1,97	
2018	1,66 – 2,06	1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością spółdzielni
	1,72 – 2,11	1,37 – 1,97	
2019 od 01 lutego	1,81 – 2,36	1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością spółdzielni
	1,89 – 2,42	1,77 – 2,07	
2020	1,81 – 2,36	1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością spółdzielni
	1,89 – 2,42	1,77 – 2,07	
2021	1,81 – 2,36	1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością spółdzielni
	1,89 – 2,42	1,77 – 2,07	
2022	1,81 – 2,36	1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością spółdzielni
	1,89 – 2,42	1,77 – 2,07	
2023	2,84 – 3,01	1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością spółdzielni
	2,78 – 3,11	1,77 – 2,07	
2024	2,97 – 3,49	1,52 – 1,77	węzły ciepne własnością MPEC węzły ciepne własnością spółdzielni
	2,95 – 3,49	1,77 – 2,07	

### 6.3. Dodatki mieszkaniowe.

W 2024 roku 1,84% użytkowników mieszkań korzystało z dodatków mieszkaniowych. Z tego tytułu wpłynęło do spółdzielni 488 375,57zł tj. o 106 872,02zł mniej niż w 2023r. Analizując poniższa tabelę widać zarówno tendencję malejącą jak i wzrosty w poszczególnych latach. Może oznaczać to coraz mniejszą ilość osób kwalifikujących się do uzyskania świadczenia oraz wpływ na ten fakt czynników takich jak: 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
2024	488 375,57	157	~ 259,2

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

### 6.4. Windykacja należności.

#### Lokale mieszkalne.

Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2024r wynosiło 1 643 174,09zł i zmniejszyło się w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego o 400 152,67zł tj. o 19,58%.

W ramach działań windykacyjnych w roku 2024:

- złożono w sądzie 130 pozwów w celu uzyskania nakazów zapłaty (w roku poprzednim 109)
- 98 spraw sądowych jest w toku, dotyczą one spraw na etapie pozwów, orzeczeń, dostarczania korespondencji poprzez komornika itd.
- skierowano do sądu 8 wniosków o uzyskanie kolejnych tytułów wykonawczych, z czego uzyskano 6 tytułów
- złożono w sądzie wnioski o wpisanie na hipotekę 2 nakazów
- na poczet zaległości czynszowych komornicy przekazali kwotę 268 343,26zł, w tym na należność główną 196 317,35zł
- w egzekucji komorniczej znajduje się około 189 nakazów zapłaty
- 2 mieszkania zostało sprzedane w drodze licytacji
- 1 mieszkanie sprzedane w licytacji w roku 2022 czeka na plan podziału środków uzyskanych ze sprzedaży lokalu
- 18 osób spłaca zadłużenie w ratach
- przeprowadzono eksmisję z 2 mieszkań, które zostały sprzedane w przetargu
- 110 spraw zostało zamkniętych i przeniesionych do archiwum.

## Lokale użytkowe.

Zadłużenie na lokalach użytkowych na dzień 31 grudnia 2024r. wynosiło wg terminu zapłaty 126 102,84zł i w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego wzrosło o 12 790,67zł tj. o 11,29%. Wskaźnik zadłużenia dla tych lokali liczony kwotą zadłużenia wg terminu zapłaty do naliczeń roku wyniósł 6,13% przy wskaźniku za rok 2023 w wys. 5,68%. Z ogólnej kwoty zadłużenia - należności w wysokości 112 297,52zł dotyczą zadłużenia osób, które nie posiadają już lokali w spółdzielni tj. sześciu dłużników. Trzech dłużników, na łączną kwotę zadłużenia 87 027,38zł, ogłosiło upadłość. W przypadku jednego dłużnika postępowania egzekucyjne zostały umorzone z uwagi na brak ściągальności, w odniesieniu do jednego dłużnika postępowanie egzekucyjne jest w toku – na razie brak wpłat ze strony komornika, a w stosunku do jednego dłużnika sprawa jest w sądzie – w toku.

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

## Wysokość zadłużenia w przedziałach miesięcznych wg stanu na ostatni dzień roku: 2023 i 2024.

Wyszczególnienie	31.12.2023r.		31.12.2024r.		Zmiana kwoty zadłużenia /zł/
	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	Ilość lokali	Kwota zadłużenia /zł/	
do 1-go miesiąca	15	3 857,15	10	7 491,48	+3 634,33
od 1-2 miesięcy	7	6 303,73	7	5 755,39	-548,34
od 2-3 miesięcy	2	2 478,04	1	473,69	-2 004,35
od 3-4 miesięcy	1	678,12	-	-	-678,12
od 4-5 miesięcy	-	-	-	-	-
od 5-6 miesięcy	-	-	-	-	-
od 6-12 miesięcy	-	-	-	-	-
powyżej 12 miesięcy	-	-	-	-	-
pozostałe	12	99 995,13	12	112 382,28	+12 387,15
<b>Razem</b>	<b>37</b>	<b>113 312,17</b>	<b>30</b>	<b>126 102,84</b>	<b>+12 790,67</b>

## Dzierżawy terenów, szyldy i reklamy.

Na dzień 31 grudnia 2024r. zadłużenie w tej grupie wynosiło 49 104,33zł i w porównaniu do roku 2023 zmniejszyło się o 2 989,96zł. tj. o 5,74% . Wskaźnik zadłużenia za rok 2024 wyniósł 16,86% a za rok ubiegły 12,88%. 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 2024r. wynosiło 287,87zł i zmniejszyło się w porównaniu do roku poprzedniego o 217,94zł. tj. o 43,09%. Wskaźnik zadłużenia wyniósł 0,95% a za rok 2023 2,03%.

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

W 2024 roku spółdzielnia uzyskała odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat:

- czynszowych w łącznej kwocie 152 720,70zł
- od kredytów spłacanych do spółdzielni w łącznej kwocie 8 432,79zł.

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 nie dokonała umorzenia odsetek od kredytów spłacanych do spółdzielni
- zarząd spółdzielni dokonał umorzenia odsetek od nieterminowych opłat czynszów dla trzech lokali mieszkalnych na łączną kwotę 2 267,01zł.

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.**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” realizuje zadania społeczno-gospodarcze w taki sposób, aby zaspokajały uzasadnione oczekiwania członków spółdzielni. Zapewnia jednocześnie pełną informację o swojej działalności w zakresie realizacji planów działania jak i sytuacji finansowej, kierując się zasadami jawności, otwartości i transparentności.

Sytuacja finansowa naszej spółdzielni jest stabilna, dlatego na 2025 rok zaplanowaliśmy wiele koniecznych remontów na poszczególnych nieruchomościach. W celu zwiększenia bezpieczeństwa przeciw pożarowego zaplanowaliśmy w budynkach wysokich remont wewnętrznej instalacji wody pożarowej, wymianę rurociągu oraz armatury w hydroforni zasilającej sześć budynków w wodę. W miarę możliwości wykonamy w wieżowcach konieczny remont kabin dźwigowych. Priorytetem dla nas jest termomodernizacja elewacji wejściowej, termomodernizacja stropodachu a także naprawa i malowanie elewacji w budynkach mieszkalnych.

Pilnym i ważnym zadaniem w 2025 roku jest również remont pokrycia dachowego w nieruchomościach. Dużym przedsięwzięciem jest kontynuacja remontów klatek schodowych w kolejnych budynkach, każdorazowo poprzedzonych konsultacjami z mieszkańcami. Widzimy konieczność naprawy podestów i schodów wejściowych do wiatrołapów i ich malowanie. W wielu budynkach konieczna jest wymiana podzielników kosztów ciepła podyktowana wpływem legalizacji tych urządzeń. Zaplanowaliśmy w wielu lokalizacjach utwardzenie terenu i remont nawierzchni, a tam gdzie to będzie możliwe, zwiększenie miejsc postojowych. Pozyskanie nowych wykonawców pozwala na kontynuację w szerokim zakresie remontów balkonów i loggii. Przeprowadzimy w kilku lokalizacjach remonty pergoli śmietnikowych z doprowadzeniem oświetlenia. W celu zwiększenia bezpieczeństwa na osiedlu doświetlimy dodatkowymi lampami miejsca zacienione. Nie zapomnimy o dzieciach, modernizując place zabaw, jak i o naszych seniorach zwiększając ilości ławek do odpoczynku czy utrzymanie siłowni napowietrznych monitorując ich stan techniczny. W dalszym ciągu efektywnie dbamy o zielen na terenach naszego osiedla, poprzez nowe nasadzenia i pielęgnację już istniejących. Zwiększymy ilość pojemników na nieczystości na wszelkie odpady w miejscach szczególnego natężenia. Będziemy robić wszystko, aby komfort zamieszkiwania na Osiedlu „Południe”, które jest własnością wszystkich członków i mieszkańców był coraz lepszy.

Naszym obowiązkiem jest umożliwienie członkom i mieszkańcom, podnoszenia świadomości na temat działalności spółdzielni w zakresie planowanych remontów, sytuacji finansowej oraz działalności organów, co czynimy poprzez stronę internetową [www.smpoludnie.pl](http://www.smpoludnie.pl).

Staramy się podawać do wiadomości czytelne komunikaty umieszczane w gablotach klatek schodowych o ważnych i istotnych informacjach.

Zachęcamy również do korzystania z elektronicznego dostępu do bazy danych swojego konta czynszowego tj. e-book, co ułatwia bieżącą kontrolę wpłat i aktualną wysokość opłat.

Zarząd będzie kontynuował intensywne działania dotyczące ściągania należności czynszowych w celu zapewnienia terminowego regulowania zobowiązań. Podejmowane będą działania zmierzające do pozyskiwania maksymalnych przychodów z pozostałej działalności gospodarczej w celu zachowania płynności finansowej spółdzielni.

Ilość załączników: 1 szt.

Nr 1 – Stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2024r.

Członek Zarządu

Z-ca Prezesa Zarządu

Edyta Siecińska

Krystyna Wachowska

Prezes Zarządu

Konrad Adamczewski



**Stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2024r.**

Lp.	Budynki mieszkalne Adm.1	Stan funduszu remontowego na 31.12.2024r.		Lp.	Budynki mieszkalne Adm.2	Stan funduszu remontowego na 31.12.2024r.	
		+	-			+	-
x	Adres	+	-	x	Adres	+	-
1	Broniewskiego 24	246 643,75		1	Arentowicza 1	145 308,17	
2	Broniewskiego 26	265 654,05		2	Arentowicza 3	9 757,37	
3	Broniewskiego 26 A	219 694,00		3	Arentowicza 5	260 229,14	
4	Broniewskiego 28	124 168,67		4	Arentowicza 6	612 314,51	
5	Broniewskiego 30	30 913,68		5	Kaliska 24	171 771,54	
6	Broniewskiego 32	377 462,95		6	Kaliska 28	52 627,86	
7	Broniewskiego 34	224 437,46		7	Wiejska 18	675 037,78	
8	Kaliska 81	88 915,01		8	Wiejska 20	491 186,71	
9	Kaliska 83		-135 952,54	9	Kolska 3	52 970,06	
10	Kaliska 87		-111 218,60	10	Kolska 5	236 057,49	
11	Kaliska 90	259 095,41		11	Kolska 7		-22 102,77
12	Kaliska 91		-117 337,19	12	Kolska 8	88 128,88	
13	Kaliska 93	25 386,05		13	Kolska 14		-32 159,93
14	Kaliska 102	554 176,97		14	Długa 27	74 586,68	
15	Kaliska 104		-86 586,87	15	Długa 31	31 095,94	
16	Kaliska 106		-209 694,75	16	Skarżyńskiego 1	201 798,98	
17	Fredry 2	60 507,88		17	Skarżyńskiego 2	101 188,83	
18	Fredry 4	70 203,18		18	Skarżyńskiego 3	244 233,37	
19	Fredry 6	447 621,77		19	Skarżyńskiego 4	266 142,50	
20	Fredry 8	116 976,05		20	Kolska 12		-19 253,16
21	Fredry 10	267 497,77		21	Kaszubska 4	196 657,87	
22	Fredry 12	365 535,34		22	Planty 10	91 135,42	
23	Fredry 14	412 492,72		23	Kujawska 9	77 069,67	
24	Fredry 16	511 952,86		24	Kaszubska 3	174 787,09	
25	Fredry 18		-620 663,91	25	Kujawska 5	86 668,61	
26	Fredry 20		-655 181,57	26	Gniazdowskiego 6	163 808,60	
27	Gałczyńskiego 13	251 482,27		27	Gniazdowskiego 8	177 744,90	
28	Gałczyńskiego 15		-160 691,34	28	Gniazdowskiego 4	184 194,60	
29	Gałczyńskiego 17	44 100,16		29	Długa 63	295 661,99	
30	Zbiegniewskiej 2	104 673,77		30	Kaszubska 5	55 870,61	
31	Zbiegniewskiej 4		-10 829,71	31	Gniazdowskiego 2	95 410,08	
32	Zbiegniewskiej 9	204 022,79		32	Planty 4/6	280 705,41	
33	Zbiegniewskiej 10	10 072,27		33	Planty 2	211 413,53	
34	Zbiegniewskiej 11	75 568,99		34	Kruszyńska 22\24	76 675,86	
35	Zbiegniewskiej 13		-146 579,12	35	Długa 61A		-13 897,29
36	Zbiegniewskiej 15	1 928,50		36	Długa 42	330 289,39	
37	Łady 3	183 151,92		37	Długa 38	99 576,27	
38	Matejki 5	298 829,09		38	Długa 40	40 375,32	
39	Matejki 7		-684 676,00	39	Mazowiecka 5	60 846,21	
40	Matejki 9		-26 876,57	40	Chłodna 33	45 201,34	
41	Noakowskiego 55	349 806,20		41	Chłodna 31	98 994,65	
42	Noakowskiego 57		-76 705,15	42	Chłodna 29	162 193,37	
43	Noakowskiego 59	76 137,94		43	Gniazdowskiego 9	94 797,11	
44	Sienkiewicza 12	105 882,99		44	Kolska 6A segm.B	164 345,08	
45	Sienkiewicza 14		-134 859,09	45	Kolska 6A segm.A	125 537,66	

Lp.	Budynki mieszkalne Adm.1	Stan funduszu remontowego na 31.12.2024r.		Lp.	Budynki mieszkalne Adm.2	Stan funduszu remontowego na 31.12.2024r.					
		+	-			+	-				
x	Adres	+	-	x	Adres	+	-				
46	Kaliska 76	59 957,02		46	Kolska 6A Łącznik	116 956,46					
47	Dziewińska 16/24	553 494,13		47	Kolska 6 2-klatk.	111 949,15					
48	Dziewińska 4/14	85 791,99		x							
49	Planty 3/7	390 147,22									
50	Planty 9/13	127 416,05									
51	Smóleńska 4	8 780,21									
52	Dziewińska 5/7	69 630,35									
53	Planty 21/25	116 298,46									
54	Dziewińska 34	327 880,49									
55	Smóleńska 9	182 420,93									
56	Smóleńska 6	117 988,10									
57	Planty 17/19	298 684,74									
58	Gałczyńskiego 10	273 965,87									
59	Kaliska 83 A	12 021,04									
60	Dziewińska 26	153 462,52									
61	Fredry 18 A	170 054,00									
62	Fredry 16 A	272 095,33									
63	Fredry 12 A	42 457,89									
64	Kaliska 94	125 677,49									
65	Gałczyńskiego 4	115 849,13									
<b>Razem - Adm.1</b>		<b>9 879 065,42</b>	<b>-3 177 852,41</b>					<b>Razem - Adm.2</b>		<b>7 333 302,06</b>	<b>-87 413,15</b>
		<b>6 701 213,01</b>								<b>7 245 888,91</b>	

Lp.	Budynki mieszkalne Adm.3	Stan funduszu remontowego na 31.12.2024r.		Lp.	Lokale użytkowe	Stan funduszu remontowego na 31.12.2024r.					
		+	-			+	-				
x	Adres	+	-	x	Adres	+	-				
1	Moniuszki 1	331 044,98		1	Broniewskiego 7	274 633,56					
2	Robotnicza 1	221 511,93		2	Kaliska 87A	51 554,00					
3	Wypiańskiego 2	124 956,18		3	Wiejska 18A	57 349,12					
4	Wypiańskiego 4	14 380,67		4	Kolska 10		-31 107,03				
5	Kraśńskiego 2	145 525,83		5	Kraśńskiego 1	17 329,09					
6	Kraśńskiego 3		-32 032,53	x							
7	Kraśńskiego 6		-114 729,74								
8	Kapitulna 95	36 941,05									
9	Moniuszki 2	353 136,39									
10	Wieniawskiego 1	432 557,05									
11	Wieniawskiego 2		-62 067,57								
12	Skłodowskiej 1	333 819,54									
13	Skłodowskiej 3	406 223,73									
14	Skłodowskiej 5	379 488,72									
15	Gajowa 22	182 119,96									
16	Norwida 1	522 868,66									
<b>Razem - Adm.3</b>		<b>3 484 574,69</b>	<b>-208 829,84</b>					<b>Razem - Lokale użytkowe</b>		<b>400 865,77</b>	<b>-31 107,03</b>
		<b>3 275 744,85</b>								<b>369 758,74</b>	
<b>Ogółem stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2024r.</b>								<b>21 097 807,94</b>	<b>-3 505 202,43</b>		
								<b>17 592 605,51</b>			