

Sprawozdanie finansowe

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

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

Data sporządzenia: 2022-04-11

Wariant sprawozdania: 1

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

Dane identyfikujące jednostkę

Nazwa firmy

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe"

Siedziba albo miejsce zamieszkania

Województwo

Kujawsko-Pomorskie

Powiat

Włocławek

Gmina

Włocławek

Miejscowość

Włocławek

Adres

Kod kraju

PL

Województwo

Kujawsko-Pomorskie

Powiat

Włocławek

Gmina

Włocławek

Ulica

Broniewskiego

Nr domu

7

Nr lokalu

Miejscowość

Włocławek

Kod pocztowy

87-800

Poczta

Włocławek

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

PKD

6832Z

Identyfikator podatkowy NIP

NIP

8880005369

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

Numer KRS

0000064540

Okres objęty sprawozdaniem

Od dnia

2021-01-01

Do dnia

2021-12-31

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

Sprawozdanie zawiera dane łączne

NIE

Kontynuacja działalności

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

TAK

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

TAK

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

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

metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

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

ustalenia wyniku finansowego

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

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

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

pozostałe

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

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Zofia Wawrzyniak

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Kryszna Wachowska

PREZES ZARZĄDU
Konrad Adamczewski

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

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

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

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Zofia Wawrzyniak

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Kryszyna Wachowska

PREZES ZARZĄDU

Konrad Adamczewski

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

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Zofia Wiatrównik

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Krzyszyna Wachowska

PREZES ZARZĄDU

Krzysztof Adamczewski

Wyszczególnienie	Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym 2021	
	Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	141 862 480,85	139 118 650,27
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	141 862 480,85	139 118 650,27
1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	76 448 509,76	73 555 332,58
1.1 Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-2 893 177,18	-2 800 560,53
a) zwiększenie (z tytułu)	1 311 427,39	2 182 335,85
- wydania udziałów	0,00	0,00
-wpłaty wkładów mieszkaniowych i budowlanych	391 472,56	677 419,65
-waloryzacja wkładów-zmiany,eksmisje,przepisanie członk.oddanie do Sp-ni	258 999,99	831 938,27
-zdjęcie z ewidencji dotychcz.umorzenia lok.przenies w odrębną własność	660 954,84	672 977,93
b) zmniejszenie (z tytułu)	4 204 604,57	4 982 896,38
- umorzenia udziałów (akcji)	0,00	0,00
-wyплаты udziałów	18 665,29	27 944,32
-umorzenie zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych	2 139 872,69	2 122 324,42
-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	1 619 504,40	1 862 315,53
-zwrot wkładów budowlanych i mieszkaniowych	341 375,47	854 344,83
inne(w tym:storno różnicy umorzeń i wkładów dot. przen.prawa w odręb.własn)	85 186,72	115 967,28
1.2 Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	73 555 332,58	70 754 772,05
2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	64 603 551,11	63 841 216,49
2.1 Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-762 334,62	-544 731,26
a) zwiększenie (z tytułu)	301 378,73	979 625,99
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
- podziału zysku (ustawowo)	0,00	400 000,00
- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
-wpisowe	0,00	0,00
-korekty umorzenia z lat ubiegłych lokali wyodrębnionych	85 186,72	112 263,36
-zdjęcia z ewid.dotych.umorz.wiecz.uzytk.gruntu w związku z jego sprzedażą	0,00	1 353,81
-inne	36 892,73	1 489,84
-zdjęcie z ewidencji wartości lokali wyodrębnionych	179 299,28	464 518,98
b) zmniejszenie (z tytułu)	1 063 713,35	1 524 357,25
- pokrycia straty	0,00	0,00
-umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntu	28 007,37	27 970,56
-umorzenie zasobów mieszkaniowych	118 391,91	115 314,20
-spłata umorzenia bankowego przy przekształcenia prawa lokat.w odrębną własność	87 362,53	68 247,53
-zdjęcie z ewid.wiecz.uzytk.gruntów w związku z ich wykupem na własność i ze sprzedażą	0,00	9 212,21
-zdjęcie z ewid.gruntów własnych związku z wyodrębnieniem lokali	570 951,55	471 674,47
-zdjęcie z ewid.wartości początkowej lokali wyodrębnionych	0,00	0,00
-waloryzacja wkładów (przeniesienie majątku na wkłady)	258 999,99	831 938,28
-inne	0,00	0,00
2.2 Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	63 841 216,49	63 296 485,23
3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polity)	10 661,51	10 661,51
3.1 Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	1 489,84
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	1 489,84
- zbycia środków trwałych	0,00	1 489,84
3.2 Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	10 661,51	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	799 758,47	1 711 439,69
5.1 Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	799 758,47	1 711 439,69
- 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	799 758,47	1 711 439,69
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	1 711 439,69
-fundusz remontowy celowy	0,00	294 378,83
-fundusz remontowy celowy-modern dźwigów	0,00	315 163,76
-fundusz zasobowy	0,00	400 000,00
-działalność społeczna,oświatowa i kulturalna dla osiedla	0,00	0,00
-fundusz remontowy nieruchomości	0,00	4 074,17
-fundusz remontowy mienia Spółdzielni	0,00	305 599,20
-pokrycie niedoboru na GZM	0,00	92 223,73
-pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości GZM w latach przyszłych	0,00	300 000,00
5.3 Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	799 758,47	0,00
5.4 Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
- korekty błędów	0,00	0,00
5.5 Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
a) zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
b) zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
5.6 Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
5.7 Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	799 758,47	0,00
6. Wynik netto	911 681,22	1 098 022,03
a) zysk netto	911 681,22	1 098 022,03
b) strata netto	0,00	0,00
c) odpisy z zysku	0,00	0,00
II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	139 118 650,27	135 158 450,98
III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	137 407 210,58	134 060 428,95

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Zofia Wajtkówna

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Kryszna Wachowska

PREZES ZARZĄDU

Konrad Adamczewski

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Południe" 87-800 Włocławek Broniewskiego 7 Regon: 000863356	Rachunek przepływów pieniężnych (metoda pośrednia) 2021	
Wyszczególnienie	Stan na koniec roku poprzedniego	Stan na koniec roku bieżącego
A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej	5 037 433,45	5 065 914,72
I. Zysk (strata) netto	911 681,22	1 098 022,03
II. Korekty razem	4 125 752,23	3 967 892,69
1. Amortyzacja	127 128,92	195 929,57
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	-1 879,20
4. Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-849,98	-85 612,50
5. Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
6. Zmiana stanu zapasów	6 189,40	-4 067,18
7. Zmiana stanu należności	1 034 080,59	927 629,05
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	1 821 815,65	4 429 122,69
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 137 387,65	243 196,19
10. Inne korekty	0,00	-1 736 425,93
III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+/-II)	5 037 433,45	5 065 914,72
B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	-228 026,24	-289 042,24
I. Wpływy	8 244,18	90 440,50
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	8 244,18	90 440,50
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
- odsetki	0,00	0,00
- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
II. Wydatki	236 270,42	379 482,74
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	236 270,42	379 482,74
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
3. Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
a) w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
b) w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
4. Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-228 026,24	-289 042,24
C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	-1 380 434,96	-63 502,15
I. Wpływy	74 410,32	1 053 575,87
1. Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dop	74 410,32	253 575,87
2. Kredyty i pożyczki	0,00	800 000,00
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
4. Inne wpływy finansowe	0,00	0,00
II. Wydatki	1 454 845,28	1 117 078,02
1. Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
4. Spłaty kredytów i pożyczek	1 454 845,28	1 117 078,02
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
7. Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
8. Odsetki	0,00	0,00
9. Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-1 380 434,96	-63 502,15
D. Przepływy pieniężne netto, razem (A.III+/-B.III+/-C.III)	3 428 972,25	4 713 370,33
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	3 428 972,25	4 713 370,33
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00

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

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Zofia Wawrzyniak

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Krzyszyna Wachowska

PREZES ZARZĄDU

Krzysztof Adamczewski

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

**DODATKOWA INFORMACJA
I OBJAŚNIENIA
ZA ROK 2021**

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

◆◆ Włocławek, marzec 2022 r. ◆◆

Ustęp 1 – wyjaśnienia do bilansu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pozycja wykazana w aktywach bilansu A.II.2

Ad. pkt. 2a)

W 2021 roku zakupiono:

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

276 614,01 zł

Ad.pkt.2b)

Zadania inwestycyjne własne (koszty poniesione w 2021 r)

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

Ad.pkt.2c)

Zakup gruntu w tym:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1 Grunty własne.

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Zmiany w funduszach.

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

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

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

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

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

Fundusz Remontowy

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

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

6. Propozycje sposobu podziału zysku za rok obrotowy.

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

Na powyższy wynik GZM składają się:

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

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

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

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

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

Proponowany podział zysku netto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Razem 2 625 863,93 zł

Z tego:

- zobowiązania krótkoterminowe których przewidywana spłata następuje w 2022 r.

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

Razem 752 017,55 zł

uwidocznione w Pasywach bilansu poz. B III 3a.

- zobowiązania długoterminowe których przewidywana spłata następuje od 01.01.2023r.

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

Razem 1 873 846,38 zł

uwidocznione w Pasywach bilansu poz. B II 3a

Ogółem 2 625 863,93 zł

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

10. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń okresowych.

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

11. Wykaz zobowiązań zabezpieczonych na majątku Spółdzielni.

Zobowiązania Spółdzielni zabezpieczone hipoteką na aktywach trwałych.

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

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

12. Zobowiązania Spółdzielni zabezpieczone środkami finansowymi Spółdzielni.

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

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

13. Zobowiązania Spółdzielni zabezpieczone kaucjami w postaci środków finansowych.

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

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

14. Zobowiązania warunkowe Spółdzielni.

Nie występują.

Ustęp 2 – wyjaśnienia do rachunku zysków i strat.

2.1. Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów netto ze sprzedaży.

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

2.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe.

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

2.3. Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów:

W roku 2021 nie dokonano odpisów aktualizujących wartość zapasów.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ustęp 3 – wyjaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych.

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

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

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

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

- zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych,
- inne korekty.

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

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

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

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

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

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

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

Ustęp 4 – objaśnienia niektórych zagadnień osobowych

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

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

W Spółdzielni nie wystąpiły takie transakcje.

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

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

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

W okresie od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku wypłacono:

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

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

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

Ustęp 5 – objaśnienia niektórych szczególnych zdarzeń.

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

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

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

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

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

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

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

Ustęp 8 i 9 – wyjaśnienia poważnych zagrożeń do kontynuowania działalności

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

Ilość załączników 1.

Załącznik : Wynik na eksploatacji nieruchomości Spółdzielni.

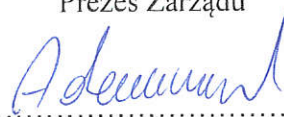
Członek Zarządu

Z-ca Prezesa Zarządu

Zofia Wawrzyniak

Krystyna Wachowska

Prezes Zarządu



Konrad Adamczewski

Włocławek, dnia, 30.03.2022 r.

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

<Prefiltr jest pusty>

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

<Prefiltr jest pusty>

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

<Prefiltr jest pusty>

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Zofia Waurzyniak

Z-CIA PREZESA ZARZĄDU
Krystyna Wachowska

PREZES ZARZĄDU
Konrad Adameczewski