

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE”**

**w okresie od 01.01.2021 r. – 31.12.2021 r.**

---

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

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

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

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

W 2021r. Spółdzielnią kierował Zarząd w składzie:

- w okresie od 01.01.2021r. do 11.03.2021r

Prezes Zarządu – Zbigniew Lewandowski

Zastępca Prezesa Zarządu – Krystyna Wachowska

Członek Zarządu – Zofia Wawrzyniak

- w okresie od 12.03.2021r. do 31.12.2021

Zastępca Prezesa Zarządu – Krystyna Wachowska

Członek Zarządu – Zofia Wawrzyniak

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

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

## 2.1. Grunty

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

## 2.2. Środki trwałe.

### Struktura majątku rzeczowego wg wartości netto:

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

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

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

## 2.3. Nakłady inwestycyjne poniesione w 2021 roku.

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

## 2.4. Efekty mieszkaniowe.

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

## 3. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

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

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

## 4. Gospodarka zasobami Spółdzielni

### 4.1. Zasoby mieszkaniowe i użytkowe

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

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

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

#### Struktura mieszkań na dzień 31.12.2021 r. przedstawia się następująco:

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

#### 4.2. Przeniesienie praw spółdzielczych na własność odrębną

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



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

#### 4.3. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

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

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

#### 4.4. Opomiarowania lokali mieszkalnych

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.5.4 Zestawienie stanów przychodów i wydatków funduszu remontowego w 2021 roku

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

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

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

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

### 5. Istotne informacje o sytuacji finansowej.

#### 5.1. Koszty rodzajowe z całokształtu działalności Spółdzielni.

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



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

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

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

## 5.2. Koszty wg. poszczególnych działalności

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

## 5.3. Zatrudnienie, wynagrodzenie i średnia płaca

Lp.	Wyszczególnienie	Zatrudnienie etaty			Wynagrodzenie (w tys. zł)			Średnia płaca (w zł)		
		2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
1	Zarząd i kom.funkcjon.	39,25	35,25	32,56	2 625,1	2 518,9	2 448,6	5 573,49	5 954,79	6 266,89
2	Administracja nr 1	26,00	24,50	24,13	1 216,9	1 192,2	1 240,4	3 900,32	4 054,94	4 283,74
3	Administracja nr 2	16,25	14,25	15,20	695,5	696,3	770,8	3 566,50	4 072,02	4 225,88
4	Administracja nr 3	9,00	8,25	8,68	406,5	430,5	462,2	3 763,91	4 348,32	4 437,40
5	Zespół Konserwat. Instalacji	30,25	29,25	27,95	1 850,8	1 847,2	1 781,4	5 098,70	5 262,71	5 311,27
6	Dział Konserw. Zieleni Transportu i Zaopatrzenia i Dział Budowlany	16,50	16,00	15,61	824,3	792,8	841,8	4 163,12	4 129,30	4 493,91
7	<b>OGÓLEM</b>	<b>137,25</b>	<b>127,50</b>	<b>124,13</b>	<b>7 619,1</b>	<b>7 477,9</b>	<b>7 545,2</b>	<b>4 626,06</b>	<b>4 887,49</b>	<b>5 065,39</b>

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



## 5.4 Fundusze własne.

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

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

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

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

Od dnia 09.09.2017r. w spółdzielniach mieszkaniowych nie stosuje się przepisów ustawy Prawo spółdzielcze dotyczących udziałów i wpisowego w związku z wejściem w życie zmian do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U z 2017r. poz.1596). Oznacza to, że od nowych członków spółdzielni od w/w daty nie pobiera się wpisowego ani udziałów, w związku z powyższym fundusz zasobowy nie zwiększa się z tytułu wpłat wpisowego, a fundusz udziałowy sukcesywnie się zmniejsza (brak wpłat udziałów a dokonywanie wypłat osobom które przestają być członkami).

Wartość ogółem funduszy własnych Spółdzielni w 2021 r. uległa zmniejszeniu w stosunku do 2020 r. o 3 346,8 tys. zł. Kwota ta jest wypadkową zwiększeń i zmniejszeń poszczególnych funduszy.

Na zwiększenie funduszy miały zasadniczy wpływ:

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

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

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

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

#### 5.4.2. Pokrycie majątku trwałego funduszem własnym

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

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

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

##### 5.5.1. Zobowiązania Spółdzielni wobec BGK z tytułu kredytów mieszkaniowych.

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

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

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

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

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

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

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

### 5.5.4 Należności od członków i najemców

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

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

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

Zadłużenie na lokalach użytkowych kształtuje się następująco:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## 5.7. Środki pieniężne

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



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

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

## 5.8. Wyniki finansowe

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

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

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

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

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

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

## 6. Ocena działalności Spółdzielni w roku sprawozdawczym.

### 6.1. Ocena wyników finansowych.

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

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

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

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

### 6.3. Dodatki mieszkaniowe.

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

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

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

#### 6.4. Windykacja należności

##### Lokale mieszkalne

W ramach działań windykacyjnych w roku 2021:

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

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

### Lokale użytkowe

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

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

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

### **Dzierżawy terenów, szyldy i reklamy**

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

### **Garaze**

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

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



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

W 2021 roku Spółdzielnia uzyskała odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat:

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

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

**W analizowanym okresie:**

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

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

## **Zamierzenia na przyszłe lata**

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



Stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2021 r.

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

Członek Zarządu

Zofia Wawrzyniak

Z-ca Prezesa Zarządu

Krystyna Wachowska

Prezes Zarządu

Konrad Adamczewski

Włocławek, dnia, 30.03.2022r.

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

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

Stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2021 r.

str.2

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

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY

Zofia Wawrzyniak

Z-CA PREZESA ZARZĄDU

Krzyszyna Wachowska

PREZES ZARZĄDU

Konrad Adamczewski