

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

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

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

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

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

W 2022r. Spółdzielnią kierował Zarząd w składzie:

- w okresie od 01.01.2022r. do 16.01.2022r.

Zastępca Prezesa Zarządu – Krystyna Wachowska

Członek Zarządu – Zofia Wawrzyniak

- w okresie od 17.01.2022r. do 30.04.2022r.

Prezes Zarządu – Konrad Adamczewski

Zastępca Prezesa Zarządu – Krystyna Wachowska

Członek Zarządu – Zofia Wawrzyniak

- w okresie od 12.05.2022r. do 31.12.2022r.

Prezes Zarządu – Konrad Adamczewski

Zastępca Prezesa Zarządu – Krystyna Wachowska

Członek Zarządu – Edyta Siecińska

Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 42/2021 z dnia 24.11.2021r. dokonała wyboru na funkcję Prezesa Zarządu Spółdzielni Pana Konrada Adamczewskiego z dniem 17 stycznia 2022r., Uchwałą Nr 27/2022 z dnia 28.04.2022r. dokonała odwołania z funkcji Członka Zarządu Spółdzielni Panią Zofię Wawrzyniak z dniem 30 kwietnia 2022r., Uchwałą Nr 29/2022 z dnia 12.05.2022r. dokonała wyboru na funkcję Członka Zarządu Spółdzielni Panią Edytę Siecińską z dniem 12 maja 2022r.

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

2.1. Grunty.

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

2.2. Środki trwałe.

Struktura majątku rzeczowego wg wartości netto:

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

Środki trwałe stanowią 76,80% aktywów Spółdzielni i dzielą się zależnie od źródeł ich finansowania na:

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

2.3. Nakłady inwestycyjne poniesione w 2022 roku.

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

2.4. Efekty mieszkaniowe.

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

3. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.

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

Liczba członków Spółdzielni kształtuje się na zbliżonym poziomie w latach 2020 – 2022 ale jest w trendzie malejącym. W poprzednich latach (do 2017r.) członków było znacznie mniej. W związku ze zmianą Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017r. osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu z mocy ustawy stały się członkami spółdzielni. Członkami zostali również obowiązkowo małżonkowie właścicieli mieszkań wyodrębnionych, będących członkami spółdzielni. Natomiast w 2018r. na podstawie przepisów zmienionej cytowanej ustawy zostali wykreśleni członkowie oczekujący.

4. Gospodarka zasobami Spółdzielni.

4.1. Zasoby mieszkaniowe i użytkowe.

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	2020r.	2021r.	2022r.
1.	Budynki /szt./	150	150	149
	- mieszkalne	128	128	128
	- użytkowe	22	22	21
2.	Powierzchnia w /m²/	456 607	456 478	456 462
	- lokale mieszkalne	449 460	449 512	449 668
	- lokale użytkowe	7 147	6 966	6 794
3.	Mieszkania /szt./	8 533	8 533	8 534
	- mieszkania własnościowe	5 390	5 368	5 348
	-mieszk. własn. zniespł. kredytem	2	1	1
	- mieszkania lokatorskie ze spłaconym kredytem,	297	278	249
	- mieszkania lokatorskie oddane do 1992 r. z niespł. kredytem,	4	1	0
	- mieszk. wyodrębnione,	2 723	2773	2833+1 z LU
	- mieszkania lokatorskie finansowane z KFM,	89	84	74
	- mieszkania na umowę, najmu, kaucyjne,	17	17	17
	- mieszk. po lokalach użytk. (wyodręb.)	7	7	7
	- mieszk. bez tyt.prawnego,	3	3	3
	- umowa najmu na czas określony	1	1	1

Jak wykazuje się w powyższej tabeli liczba budynków mieszkalnych w stosunku do ubiegłego roku nie uległa zmianie natomiast budynki użytkowe zmniejszyły się ze względu na przekształcenie lokalu użytkowego Gałczyńskiego 10 na lokal mieszkalny.

Struktura mieszkań na dzień 31.12.2022r. przedstawia się następująco:

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

4.2. Przeniesienie praw spółdzielczych na własność odrębną.

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

Łącznie w okresie od 01.08.2007r. do 31.12.2022r. sporządzono i podpisano 2 808 aktów notarialnych przeniesienia praw spółdzielczych w odrębną własność i 12 aktów notarialnych przenoszących we własność odrębną lokale, które były na umowie najmu w zasobach otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie od zakładów pracy oraz 4 akty sprzedaży mieszkań z adaptacji. Na podstawie powyższych aktów wyodrębniono z majątku Spółdzielni 2 833 lokale mieszkalne. Jednym aktem notarialnym zawartym z Urzędem Miasta Włocławek wyodrębniono 7 lokali przy ulicy Norwida 1 oraz jednym aktem zawartym z członkiem Spółdzielni 2 lokale przy ul. Kaszubskiej 4. W 2020r. okresie dokonano podziału 2 lokali na 4 mniejsze, po przeniesieniu własności.

4.3. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych.

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

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

4.4. Opomiarowania lokali mieszkalnych.

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

Zakres opomiarowania lokali mieszkalnych dot. zużycia ciepła w 2022 roku uległ zwiększeniu o 23 lokale, a liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia wody i gazu pozostała bez zmian.

4.5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych i użytkowych Spółdzielni.

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

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

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

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

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

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

4.5.3. Fundusz remontowy celowy Spółdzielni –przychody i wydatki.

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

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

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

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

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

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

5. Istotne informacje o sytuacji finansowej.

5.1. Koszty rodzajowe z całokształtu działalności Spółdzielni.

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

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

Wzrost kosztów występuje w pozycji:

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

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

Pozostałe koszty kształtują się na poziomie roku ubiegłego.

5.2. Koszty wg. poszczególnych działalności.

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

5.3. Zatrudnienie, wynagrodzenie i średnia płaca.

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

W roku 2022 średnie zatrudnienie wynosiło 124 etatów tj. mniej o 0,13 etatów niż w 2021r. Średnia płaca brutto ukształtowała się w wysokości 5 509,87zł i w stosunku do ubiegłego roku wzrosła o 8,77 %. Średnia płaca obejmuje wszystkie składniki zaliczane do wynagrodzeń: tj.: wynagrodzenia zasadnicze, dodatki funkcyjne i premie jak również nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne, jednorazowe wynagrodzenia, dodatki za pracę nocną, nadgodziny, dyżury domowe, dodatki za pracę przy komputerze, dodatki szkodliwe, wynagrodzenia dodatkowe za zastępstwa itp. Średnia płaca bez odpraw emerytalnych za 2022r. wyniosła 5 453,60zł.

5.4. Fundusze własne.

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

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

Fundusze podstawowe własne stanowią równowartość środków gospodarczych lub pieniężnych wniesionych do Spółdzielni przez członków na wkłady lub udziały. Fundusz zasobowy powstawał z wpłat wpisowego, dokonywanego przez członków, z nadwyżki bilansowej przeznaczonej na cele statutowe Spółdzielni. Ponadto odzwierciedla wartość gruntów własnych i prawa wieczystego użytkowania gruntu netto oraz otrzymane przez Spółdzielnię środki publiczne lub umorzenia kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, także na częściowe sfinansowanie infrastruktury technicznej.

Od dnia 09.09.2017r. w spółdzielniach mieszkaniowych nie stosuje się przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, dotyczących udziałów i wpisowego w związku z wejściem w życie zmian do Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U z 2017r. poz.1596). Oznacza to, że od nowych członków spółdzielni od w/w daty nie pobiera się wpisowego ani udziałów. W związku z powyższym fundusz zasobowy nie zwiększa się z tytułu wpłat wpisowego, a fundusz udziałowy sukcesywnie się zmniejsza (brak wpłat udziałów a dokonywanie wypłat osobom które przestają być członkami). Wartość ogółem funduszy własnych Spółdzielni w 2022 r. uległa zmniejszeniu w stosunku do 2021 r. o 3 699,7tys. zł. Kwota ta jest wypadkową zwiększeń i zmniejszeń poszczególnych funduszy.

Na zwiększenie funduszy miały zasadniczy wpływ:

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

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

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

5.4.2. Pokrycie majątku trwałego funduszem własnym.

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

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

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

5.5.1. Zobowiązania Spółdzielni wobec BGK z tytułu kredytów mieszkaniowych.

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

Zadłużenie Spółdzielni wobec Banku Gospodarstwa Krajowego z tytułu długoterminowych kredytów mieszkaniowych zaciągniętych na sfinansowanie budowy budynków przy ulicy Kolskiej 6 i 6A zmniejszyło się o kwotę 378 039,32zł. Kredyty te wraz z odsetkami obciążają bezpośrednio członków – użytkowników mieszkań objętych spłatą tego kredytu. Spadek zadłużenia w 2022r. wiąże się z całkowitą spłatą zadłużenia 10 lokali w związku z przeniesieniem w odrębną własność.

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

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

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

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

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

5.5.4. Należności od członków i najemców.

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

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

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

Zadłużenie na lokalach użytkowych kształtuje się następująco:

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

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

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

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

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

Przedstawione w powyższej tabeli dane dotyczące liczby lokali zadłużonych i kwot zadłużenia wynikają z ewidencji księgowo – bilansowej i obejmują wszystkie należności Spółdzielni chociażby termin ich płatności jeszcze nie upłynął. Dotyczy to w szczególności rachunków z odczytów liczników wody z danego miesiąca, których termin płatności upływa dopiero w miesiącu przyszłym. Rzutuje to na liczbę lokali i poziom zadłużenia w pierwszym i drugim przedziale czasowym tj. do dwóch miesięcy.

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

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

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

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

Natomiast, jeśli chodzi o kwotę zadłużenia to zdecydowanie największą pozycję stanowią wierzytelności w przedziale powyżej 12 miesięcy na wartość 585 906,84zł i dotyczy 36 dłużników.

Należy zauważyć również spadek zadłużenia w porównaniu z rokiem ubiegłym o kwotę 14 498,28zł i liczbę dłużników 12 lokali. Kwota zadłużenia ogółem wzrosła o 27,85%, ilość lokali zadłużonych zwiększyła się o 292 tj. o 16,31% lokali. Wskaźnik zadłużenia liczony wg terminu zaległości w stosunku do rocznych naliczeń czynszowych wyniósł 3,33%, zaś w 2021r. wynosił 3,19%.

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

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

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

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

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

5.7. Środki pieniężne.

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

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

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

5.8. Wyniki finansowe.

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

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

Przedstawiona powyżej kwota wyniku na nieruchomościach mieszkalnych za 2022 rok stanowi rozliczenie międzyokresowe wykazane w rachunku zysków i strat w poz. K. – Nadwyżka kosztów nad przychodami dotycząca GZM.

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

Obrazuje to poniższa tabela:

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

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

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

6. Ocena działalności Spółdzielni w roku sprawozdawczym.

6.1. Ocena wyników finansowych.

Przedstawione powyżej w pkt. 5.8 wyniki wskazują, że w analizowanym okresie Spółdzielnia wypracowała dodatni wynik netto na działalności gospodarczej, pozwalający w pełni pokryć niedobór (stratę) na GZM za 2022r., pokryć koszty eksploatacji w 2023r. i zasilić fundusz zasobowy Spółdzielni. Czynniki mające wpływ na wysokości przedstawionych wyników zostały omówione w poprzednich punktach niniejszego sprawozdania.

Biorąc pod uwagę przedstawione powyżej wyniki 2022 roku należy pozytywnie ocenić działalność Spółdzielni.

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

ROK	OPŁATA ZA 1 M ² POWIERZCHNI (W ZŁ)		UWAGI
	eksploatacyjna	na fundusz remontowy	
2011	1,66 - 2,06 1,72 - 2,11	- 1,12 1,52 - 1,72 1,37 - 1,77	węzły ciepłe własnością MPEC węzły ciepłe własnością Spółdzielni węzły ciepłe własnością MPEC bud. dociepl węzły ciepłe własnością Spółdz.bud.dociepl.
2012	1,66 - 2,06 1,72 - 2,11	— 1,12 1,52 - 1,77 1,37 - 1,97	węzły ciepłe własnością MPEC węzły ciepłe własnością Spółdzielni węzły ciepłe własnością MPEC bud. dociepl węzły ciepłe własnością Spółdz.bud.dociepl.
2013	1,66 - 2,06 1,72 - 2,11	— 1,12 1,52 - 1,77 1,37 - 1,97	węzły ciepłe własnością MPEC węzły ciepłe własnością Spółdzielni węzły ciepłe własnością MPEC bud. dociepl węzły ciepłe własnością Spółdz.bud.dociepl.
2014	1,66 - 2,06 1,72 - 2,11	— 1,12 1,52 - 1,77 1,37 - 1,97	węzły ciepłe własnością MPEC węzły ciepłe własnością Spółdzielni węzły ciepłe własnością MPEC bud. dociepl węzły ciepłe własnością Spółdz.bud.dociepl.
2015	1,66 - 2,06 1,72 - 2,11	— 1,12 1,52 - 1,77 1,37 - 1,97	węzły ciepłe własnością MPEC węzły ciepłe własnością Spółdzielni węzły ciepłe własnością MPEC bud. dociepl węzły ciepłe własnością Spółdz.bud.dociepl.
2016	1,66 - 2,06 1,72 - 2,11	1,52 - 1,77 1,37 - 1,90	węzły ciepłe własnością MPEC węzły ciepłe własnością Spółdzielni węzły ciepłe własnością MPEC bud. dociepl węzły ciepłe własnością Spółdz.bud.dociepl.
2017	1,66 - 2,06 1,72 - 2,11	1,52 - 1,77 1,37 - 1,97	węzły ciepłe własnością MPEC węzły ciepłe własnością Spółdzielni
2018	1,66 - 2,06 1,72 - 2,11	1,52 - 1,77 1,37 - 1,97	węzły ciepłe własnością MPEC węzły ciepłe własnością Spółdzielni
2019 od 01 lutego	1,81 - 2,36 1,89 - 2,42	1,52 - 1,77 1,77 - 2,07	węzły ciepłe własnością MPEC węzły ciepłe własnością Spółdzielni
2020	1,81 - 2,36 1,89 - 2,42	1,52 - 1,77 1,77 - 2,07	węzły ciepłe własnością MPEC węzły ciepłe własnością Spółdzielni
2021	1,81 - 2,36 1,89 - 2,42	1,52 - 1,77 1,77 - 2,07	węzły ciepłe własnością MPEC węzły ciepłe własnością Spółdzielni
2022	1,81 - 2,36 1,89 - 2,42	1,52 - 1,77 1,77 - 2,07	węzły ciepłe własnością MPEC węzły ciepłe własnością Spółdzielni

6.3. Dodatki mieszkaniowe.

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

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

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

6.4. Windykacja należności.

Lokale mieszkalne.

W ramach działań windykacyjnych w roku 2022:

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

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

Lokale użytkowe.

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

Wszystkie nakazy są na bieżąco monitorowane.

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

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

Dzierżawy terenów, szyldy i reklamy.

Na 31.12.2022r. zadłużenie w tej grupie wynosiło 52 472,88zł i dotyczyło 19 dłużników, z których największe zadłużenie dotyczy 2 osób na kwotę 38 077,62zł. Nakazy zapłaty w stosunku do tych dłużników zostały skierowane do egzekucji komorniczej, jednakże komornik umorzył egzekucję, z uwagi na brak możliwości ściągnięcia długów i kontaktu z dłużnikami. Jeden dłużnik przebywa za granicą Polski – jest to dzierżawa terenu, nie prowadzi tu działalności, drugi dłużnik miał dzierżawę pod reklamy.

Garaze.

Na dzień 31.12.2022r. zadłużenie wynosiło 445,73zł i dotyczyło 11 osób. Kwota 194,21zł została uregulowana po terminie (4 dłużników).

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

W 2022 roku Spółdzielnia uzyskała odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat:

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

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

W analizowanym okresie:

1. Rada Nadzorcza nie dokonała umorzenia odsetek od nieterminowych opłat czynszowych .
2. Zarząd Spółdzielni dokonał umorzenia odsetek od nieterminowych opłat czynszów dla 1 lokalu mieszkalnego, na kwotę 61,32zł.

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

Zamierzenia na przyszłe lata

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Członek Zarządu

Edyta
Siecińska

Elektronicznie podpisany
przez Edyta Siecińska
Data: 2023.03.30 08:06:25
+02'00'

.....

Edyta Siecińska

Z-ca Prezesa Zarządu

Krystyna
Wachowska

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

.....

Krystyna Wachowska

Prezes Zarządu

Konrad
Adamczewski

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

.....

Konrad Adamczewski

Stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2022r.

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

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

Stan funduszu remontowego na nieruchomości na dzień 31.12.2022r.

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

CZŁONEK ZARZĄDU
GŁÓWNY KSIĘGOWY
Eryka Stecińska

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Krzyszyna Wachowca

PREZES ZARZĄDU
Konrad Adameczewski