SPRAWOZDANIE

ZARZĄDU

PATRONACKIEJ SPÓŁDZIELNI

MIESZKANIOWEJ w Gdańsku

za 2021 rok

Gdańsk, marzec 2022 rok

SPIS TREŚCI

1.WSTĘP 3

2. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2021 5

Bilans 7

Rachunek zysków i strat 11

Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok 2021 13

3. ROZLICZENIE PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO ZA 2021 ROK....28

4. ROZLICZENIE PLANU REMONTÓW ZA 2021 ROK 32

5. PLAN RZECZOWO-FINANSOWY NA 2022 ROK 35

6. PLAN REMONTÓW NA 2022 ROK 39

7. WYNIKI SPRAWDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ORAZ ROZLICZENIA PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO ZA 2021 ROK 42

8. WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWYCH 44

9. EKSPLOATACJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH....46

10. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE 50

11. PODSUMOWANIE I WNIOSKI....50

1. WSTĘP

W 2021 roku Zarząd Patronackiej Spółdzielni Mieszkaniowej pracował w niezmienionym składzie:

- Marian Banacki – Prezes Zarządu
- Mirosław Basiukiewicz – Z-ca Prezesa ds.techniczno-eksploatacyjnych
- Grażyna Galińska – Członek Zarządu Główna Księgowa

Zarząd odbył 32 posiedzenia protokołowane oraz wiele spotkań i narad w pełnym składzie w celu omówienia bieżących problemów związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni.

Rok 2021 był rokiem nietypowym, wprowadzającym szereg ograniczeń ze względu na pandemię koronawirusa COVID-19. Wiele prac zostało ograniczonych ze względu na zakazy bezpośrednich kontaktów międzyludzkich, a także ograniczeń swobodnego dostępu do mieszkań i pomieszczeń Spółdzielni. Sytuacja pandemiczna spowodowała również spowolnienie i ograniczenie realizacji pełnego zakresu prac remontowych i konserwacyjnych ze względu na minimalizację kontaktów ekip remontowo-konserwacyjnych z mieszkańcami zasobów Sp-ni.

Panujące szczególne warunki, ograniczające swobodne kontakty międzyludzkie uniemożliwiły przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia PSM, a tym samym podjęcie uchwał dotyczących zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2020 rok. Dlatego też zakładając zmniejszenie ograniczeń odnośnie zebrań w 2022 roku przewiduje się zatwierdzenie sprawozdań za 2020 i 2021 rok.

Odnosząc się do przyjętych na 2020 i 2021 rok zadań i priorytetów, dotyczyły one dalszych ograniczeń w zakresie zużycia i kosztów ciepła Zarząd czynił starania w kierunku zmiany sposobu ogrzewania w budynkach Przyokopowa i Jałmużnicza i przejście z systemu ogrzewania gazowego na ogrzewanie z sieci miejskiej GPEC.

Ze względu na sprzeciw mieszkańców budynku Przyokopowa 10 odnośnie zmiany sposobu ogrzewania Zarząd PSM odstąpił od podpisanej już umowy dotyczącej budynku Przyokopowa. Zmiana sposobu ogrzewania w budynku Jałmużnicza 1,3,5 będzie przedmiotem rozmów i działań w 2022 roku lub 2023 roku.

Znaczne kłopoty organizacyjne i techniczne odnotowano również w zakresie okresowej wymiany wodomierzy i ciepłomierzy, których okres legalizacyjny skończył się w 2020 i 2021 roku. Ze względu na pandemię ograniczony był dostęp do mieszkań, a po częściowym odblokowaniu ograniczeń, wymiana urządzeń pomiarowych realizowana była nadal częściowo, pozostała jeszcze grupa mieszkań, do których brak było dostępu dla wykonawcy robót. Prace te będą kontynuowane aż do skutku.

Ze względu na rosnące koszty ogrzewania oraz potrzebę ratowania jakości powietrza, doskonalenie sytemu ogrzewania będzie priorytetem również w dalszej działalności Spółdzielni. Zarząd podejmuje również rozmowy i działania z dostawcą ciepła GPEC w kierunku likwidacji węzła grupowego Bądkowskiego 1 i instalacji oraz wdrożenia do eksploatacji węzłów indywidualnych w poszczególnych budynkach. Modernizacja systemu, chociaż kosztowna to w krótkim okresie, pozwoli na zwrot poniesionych nakładów powstałych z oszczędności na kosztach ogrzewania, podgrzania i cyrkulacji ciepłej wody.

Pomimo usilnych starań nie udało się pozyskać gruntów pod budownictwo mieszkaniowe w

sąsiedztwie osiedla Sp-ni. W ostatnim okresie Zarząd postanowił, że będzie poszukiwał gruntów dalej oddalonych od siedziby przy ul.Kartuskiej, aby rozpocząć budowanie mieszkań w systemie spółdzielczym.

Ze względu na trudności kadrowe oraz koszty związane z zatrudnieniem pracowników, weryfikacji poddany zostanie system utrzymania czystości w budynkach PSM i terenów przyległych przez własnych pracowników, chociaż taka forma sprzątania pozwala bardziej efektywnie ocieniać potrzeby dotyczące sprzątania i utrzymania budynków w stanie przynajmniej niepogorszonym oraz ułatwia komunikację poprzez gospodarza domu, pomiędzy mieszkańcami i Zarządem Spółdzielni.

Nie udało się doprowadzić do realizacji pilotażowego programu polegającego na dobudowaniu windy chociażby dla jednej klatki. Temat nie został zamknięty, liczymy, że we współpracy z Urzędem Miejskim po uruchomieniu pilotażowego programu właściwym byłoby wybudowanie ze środków pomocowych przynajmniej jednego dźwigu, który by zachęcił zainteresowane podmioty do współfinansowania dostawianych dźwigów do budynków cztero i pięciokondygnacyjnych. Taka inwestycja jest opłacalna chociażby ze względu na wzrost wartości mieszkań w budynkach z windami osobowymi i towarowymi. Montaż wind otwiera dostępność mieszkań na wyższych kondygnacjach dla osób starszych i niepełnosprawnych.

Pierwsze lata po pandemii powinny być nakierowane na przeprowadzenie niezbędnych remontów i modernizacji wszystkich budynków nawet za cenę wzrostu opłat na fundusz remontowy. Poza racjonalnym wykorzystaniem środków finansowych ogólnego funduszu remontowego należy rozpatrzyć dostosowanie wysokości opłat na fundusze budynkowe, aby w zależności od stanowiska mieszkańców przyspieszyć remonty w poszczególnych budynkach, podnosząc standard części wspólnych budynku do oczekiwań jego mieszkańców.

2. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r.

1. Nazwa i siedziba jednostki:

Patronacka Spółdzielnia Mieszkaniowa 80-138 Gdańsk ul.Kartuska 149

Podstawowy przedmiot działalności: gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Sąd Rejestrowy Spółdzielni: Sąd Rejonowy w Gdańsku Wydział KRS nr 0000105688

2. Czas trwania dalszej działalności Spółdzielni - nieograniczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym -01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

Sprawozdanie finansowe zawiera dane jednostkowe Spółdzielni. W bieżącym roku obrotowym w skład spółdzielni nie wchodziły wewnętrzne jednostki organizacyjne zobowiązane do sporządzania samodzielnego sprawozdania finansowego, Spółdzielnia nie była więc zobowiązana do sporządzenia łącznego sprawozdania finansowego.

4. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu zasady kontynuowania działalności.

5. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuowaniu przez spółdzielnie działalności w okresie najbliższych 12 miesięcy w niezmienionym zakresie.

6. Przyjęte zasady rachunkowości:

6.1. Aktywa i pasywa wykazane w sprawozdaniu są wycenione zgodnie z ustawą z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2013, poz. 330 z późniejszymi zmianami) stosując reguły wyceny lub koszt wytworzenia z uwzględnieniem odpisów aktualizujących (należności).

W sprawozdaniu finansowym spółdzielnia wykazuje zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną.

Wynik finansowy spółdzielni za dany rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny.

Wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia po aktualizacji wyceny składników majątku pomniejszonych o umorzenie oraz dokonane odpisy aktualizujące ich wartość.

Dla celów podatkowych przyjmowane były stawki amortyzacyjne wynikające z załącznika nr 1 do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych określającej wysokość amortyzacji stanowiącej koszty uzyskania przychodów.

Składniki majątku o przewidywanym okresie użytkowania nie przekraczającym jednego roku oraz wartości początkowej nie przekraczającej 3.500,00 zł są jednorazowo odpisywane w ciężar kosztów w momencie przekazania do użytkowania.

Środki trwałe umarzane są według metody jednorazowej i liniowej

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem

Inwestycje długoterminowe wycenia się według ceny nabycia

Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według ceny nabycia lub ceny zakupu

Aktywa finansowe i zobowiązania finansowe zaliczane do instrumentów finansowych wycenia się zgodnie z art. 28 ustawy rachunkowości.
Należności wycenia się w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny (po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące).
Środki pieniężne w walucie obcej wycenia się – nie dotyczy -
Środki pieniężne w walucie polskiej wykazuje się w wartości nominalnej.
Fundusze własne ujmuje się w księgach rachunkowych w wartości nominalnej według ich rodzajów i zasad określonych przepisami i statutem Spółdzielni.
Fundusze własne, oraz pozostałe aktywa i pasywa - w wartości nominalnej.
Rezerwy na zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości, - w 2021 roku nie wystąpiły -
Zobowiązania, szczególnie wobec budżetu zostały wycenione na dzień bilansowy w kwocie wymagającej zapłaty.
Fundusze specjalne zostały wycenione w wartości nominalnej
7. Wyniki z całokształtu działalności obejmują:
- przychody i koszty operacyjne,
- pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- przychody i koszty finansowe.

Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Pozostała działalność poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest opodatkowana.
Wynik z działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi został przeniesiony na rozliczenia międzyokresowe zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do rozliczenia w roku następnym.
Wynik na działalności gospodarczej –opodatkowanej po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych jako zysk netto (nadwyżka bilansowa) pozostaje do podziału przez Walne Zgromadzenie.
8. Sprawozdanie finansowe obejmuje następujące wzory:
- bilans,
- rachunek zysków i strat układ porównawczy/kalkulacyjny,
- informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
- sprawozdanie z działalności Spółdzielni,

BILANS

Sporządzony na dzień: 31.12.2021

Jednostka obliczeniowa: złoty

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		31.12.2021	31.12.2020
A	**Aktywa razem**	**22 273 775,69**	**23 210 774,93**
A.A	**Aktywa trwałe**	**20 288 530,17**	**21 367 370,25**
A.A.I	**Wartości niematerialne i prawne**	**0,00**	**6 155,40**
A.A.I.1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		0,00
A.A.I.2	Wartość firmy		0,00
A.A.I.3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	6 155,40
A.A.I.4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		0,00
A.A.II	**Rzeczowe aktywa trwałe**	**19 614 627,74**	**20 544 468,59**
A.A.II.1	**Środki trwałe**	**19 614 627,74**	**20 544 468,59**
A.A.II.1.A	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	4 342 134,68	4 420 225,77
A.A.II.1.B	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	14 791 809,26	15 594 861,70
A.A.II.1.C	urządzenia techniczne i maszyny	39 930,88	56 153,86
A.A.II.1.D	środki transportu		0,00
A.A.II.1.E	inne środki trwałe	440 752,92	473 227,26
A.A.II.2	Środki trwałe w budowie		0,00
A.A.II.3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		0,00
A.A.III	**Należności długoterminowe**	**671 402,43**	**814 246,26**
A.A.III.1	Od jednostek powiązanych		0,00
A.A.III.2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00
A.A.III.3	Od pozostałych jednostek	671 402,43	814 246,26
A.A.IV	**Inwestycje długoterminowe**	**2 500,00**	**2 500,00**
A.A.IV.1	Nieruchomości		0,00
A.A.IV.2	Wartości niematerialne i prawne		0,00
A.A.IV.3	**Długoterminowe aktywa finansowe**	**2 500,00**	**2 500,00**
A.A.IV.3.A	**w jednostkach powiązanych**	**2 500,00**	**2 500,00**
A.A.IV.3.A.1	– udziały lub akcje	2 500,00	2 500,00
A.A.IV.3.A.2	– inne papiery wartościowe		0,00
A.A.IV.3.A.3	– udzielone pożyczki		0,00
A.A.IV.3.A.4	– inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00
A.A.IV.3.B	**w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale**	**0,00**	**0,00**
A.A.IV.3.B.1	– udziały lub akcje		0,00
A.A.IV.3.B.2	– inne papiery wartościowe		0,00
A.A.IV.3.B.3	– udzielone pożyczki		0,00
A.A.IV.3.B.4	– inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00
A.A.IV.3.C	**w pozostałych jednostkach**	**0,00**	**0,00**
A.A.IV.3.C.1	– udziały lub akcje		0,00
A.A.IV.3.C.2	– inne papiery wartościowe		0,00

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		31.12.2021	31.12.2020
A.A.IV.3.C.3	– udzielone pożyczki		0,00
A.A.IV.3.C.4	– inne długoterminowe aktywa finansowe		0,00
A.A.IV.4	Inne inwestycje długoterminowe		0,00
A.A.V	**Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**0,00**	**0,00**
A.A.V.1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00
A.A.V.2	Inne rozliczenia międzyokresowe		0,00
A.B	**Aktywa obrotowe**	**1 985 245,52**	**1 843 404,68**
A.B.I	**Zapasy**	**0,00**	**0,00**
A.B.I.1	Materiały		0,00
A.B.I.2	Półprodukty i produkty w toku		0,00
A.B.I.3	Produkty gotowe		0,00
A.B.I.4	Towary		0,00
A.B.I.5	Zaliczki na dostawy i usługi		0,00
A.B.II	**Należności krótkoterminowe**	**715 140,30**	**393 644,36**
A.B.II.1	**Należności od jednostek powiązanych**	**0,00**	**0,00**
A.B.II.1.A	**z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :**	**0,00**	**0,00**
A.B.II.1.A.1	– do 12 miesięcy		0,00
A.B.II.1.A.2	– powyżej 12 miesięcy		0,00
A.B.II.1.B	Inne		0,00
A.B.II.2	**Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale**	**0,00**	**0,00**
A.B.II.2.A	**z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :**	**0,00**	**0,00**
A.B.II.2.A.1	– do 12 miesięcy		0,00
A.B.II.2.A.2	– powyżej 12 miesięcy		0,00
A.B.II.2.B	inne		0,00
A.B.II.3	**Należności od pozostałych jednostek**	**715 140,30**	**393 644,36**
A.B.II.3.A	**z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:**	**422,98**	**961,37**
A.B.II.3.A.1	– do 12 miesięcy, w tym:	422,98	961,37
A.B.II.1.A.1_PU.1	od osób uprawnionych		0,00
A.B.II.3.A.2	– powyżej 12 miesięcy, w tym:		0,00
A.B.II.3.A.2_PU.1	od osób uprawnionych		0,00
A.B.II.3.B	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	18 746,00	25 768,00
A.B.II.3.C	Inne	548 111,16	250 397,24
A.B.II.3.D	dochodzone na drodze sądowej	147 860,16	116 517,75
A.B.III	**Inwestycje krótkoterminowe**	**862 064,57**	**950 046,63**
A.B.III.1	**Krótkoterminowe aktywa finansowe**	**862 064,57**	**950 046,63**
A.B.III.1.A	**w jednostkach powiązanych**	**0,00**	**0,00**
A.B.III.1.A.1	– udziały lub akcje		0,00
A.B.III.1.A.2	– inne papiery wartościowe		0,00
A.B.III.1.A.3	– udzielone pożyczki		0,00
A.B.III.1.A.4	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00
A.B.III.1.B	**w pozostałych jednostkach**	**0,00**	**0,00**
A.B.III.1.B.1	– udziały lub akcje		0,00

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		31.12.2021	31.12.2020
A.B.III.1.B.2	– inne papiery wartościowe		0,00
A.B.III.1.B.3	– udzielone pożyczki		0,00
A.B.III.1.B.4	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe		0,00
A.B.III.1.C	**Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne**	**862 064,57**	**950 046,63**
A.B.III.1.C.1	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	359 234,13	31,32
A.B.III.1.C.2	– inne środki pieniężne	502 830,44	950 015,31
A.B.III.1.C.3	– inne aktywa pieniężne		0,00
A.B.III.2	Inne inwestycje krótkoterminowe		0,00
A.B.IV	**Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe**	**408 040,65**	**499 713,69**
A.B.IV_PU.1	– niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	3 205,84	0,00
A.B.IV_PU.2	– rozliczenia międzyokresowe-fundusz remontowy	402 289,44	497 218,93
A.B.IV_PU.3	– pozostałe rozliczenia międzyokresowe	2 545,37	2 494,76
A.C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy		0,00
A.D	Udziały (akcje) własne		0,00
P	**Pasywa razem**	**22 273 775,69**	**23 210 774,93**
P.A	**Kapitał (fundusz) własny**	**19 745 793,33**	**20 567 295,29**
P.A.I	**Kapitał (fundusz) podstawowy**	**12 970 882,50**	**13 791 422,13**
P.A.I_PU.1	1. Fundusz udziałowy	109 301,07	109 371,07
P.A.I_PU.2	2. Fundusz wkładów własnych	909 540,85	1 290 169,50
P.A.I_PU.3	3. Fundusz wkładów budowlanych	11 952 040,58	12 391 881,56
P.A.II	**Kapitał (fundusz) zasobowy**	**6 736 854,14**	**6 842 881,92**
P.A.II.1	– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		0,00
P.A.II.1_2PU.1	1. Fundusz zasobowy finansujący środki trwałe	6 736 854,14	6 842 881,92
P.A.II.1_2PU.2	2. Fundusz zasobowy finansujący środki obrotowe		0,00
P.A.II.1_2PU.3	3. Inny		0,00
P.A.III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	- 84 195,22	- 84 195,22
P.A.III.1	– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		0,00
P.A.IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:		0,00
P.A.IV.1	– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		0,00
P.A.IV.2	– na udziały (akcje) własne		0,00
P.A.V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	17 186,46	0,00
P.A.VI	Zysk (strata) netto	105 065,45	17 186,46
P.A.VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		0,00
P.B	**Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	**2 527 982,36**	**2 643 479,64**
P.B.I	**Rezerwy na zobowiązania**	**0,00**	**0,00**
P.B.I.1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		0,00
P.B.I.2	**Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne**	**0,00**	**0,00**
P.B.I.2.1	– długoterminowa		0,00
P.B.I.2.2	– krótkoterminowa		0,00
P.B.I.3	**Pozostałe rezerwy**	**0,00**	**0,00**
P.B.I.3.1	– długoterminowe		0,00
P.B.I.3.2	– krótkoterminowe		0,00

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		31.12.2021	31.12.2020
P.B.II	**Zobowiązania długoterminowe**	**671 402,43**	**814 246,26**
P.B.II.1	Wobec jednostek powiązanych		0,00
P.B.II.2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00
P.B.II.3	**Wobec pozostałych jednostek**	**671 402,43**	**814 246,26**
P.B.II.3.A	kredyty i pożyczki	671 402,43	814 246,26
P.B.II.3.B	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00
P.B.II.3.C	inne zobowiązania finansowe		0,00
P.B.II.3.D	zobowiązania wekslowe		0,00
P.B.II.3.E	inne		0,00
P.B.III	**Zobowiązania krótkoterminowe**	**1 856 579,93**	**1 792 946,92**
P.B.III.1	**Zobowiązania wobec jednostek powiązanych**	**0,00**	**0,00**
P.B.III.1.A	**z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:**	**0,00**	**0,00**
P.B.III.1.A.1	- do 12 miesięcy		0,00
P.B.III.1.A.2	- powyżej 12 miesięcy		0,00
P.B.III.1.B	Inne		0,00
P.B.III.2	**Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale**	**0,00**	**0,00**
P.B.III.2.A	**z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :**	**0,00**	**0,00**
P.B.III.2.A.1	- do 12 miesięcy		0,00
P.B.III.2.A.2	- powyżej 12 miesięcy		0,00
P.B.III.2.B	inne		0,00
P.B.III.3	**Zobowiązania wobec pozostałych jednostek**	**730 151,11**	**545 699,74**
P.B.III.3.A	kredyty i pożyczki		0,00
P.B.III.3.B	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		0,00
P.B.III.3.C	inne zobowiązania finansowe	37 554,85	37 554,85
P.B.III.3.D	**z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :**	**517 309,21**	**356 502,90**
P.B.III.3.D.1	- do 12 miesięcy	517 309,21	356 502,90
P.B.III.3.D.2	- powyżej 12 miesięcy		0,00
P.B.III.3.E	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		0,00
P.B.III.3.F	zobowiązania wekslowe		0,00
P.B.III.3.G	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	45 494,01	7 525,00
P.B.III.3.H	z tytułu wynagrodzeń		0,00
P.B.III.3.I	inne	129 793,04	144 116,99
P.B.III.4	**Fundusze specjalne**	**1 126 428,82**	**1 247 247,18**
P.B.III.4_PU.1	a) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych		0,00
P.B.III.4_PU.2	b) fundusz remontowy	1 126 428,82	1 247 247,18
P.B.III.4_PU.3	c) inne fundusze		0,00
P.B.IV	**Rozliczenia międzyokresowe**	**0,00**	**36 286,46**
P.B.IV.1	1. Ujemna wartość firmy		0,00
P.B.IV.2_2PU.1	2. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		36 286,46
P.B.IV.2	**3. Inne rozliczenia międzyokresowe**	**0,00**	**0,00**
P.B.IV.2.1	– długoterminowe		0,00
P.B.IV.2.2	– krótkoterminowe		0,00

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Sporządzony za okres: 01.01.2021 - 31.12.2021

Wariant porównawczy | Jednostka obliczeniowa: złoty

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		31.12.2021	31.12.2020
A	**Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:**	**6 199 393,63**	**5 622 428,39**
A.J	– od jednostek powiązanych		0,00
A.I	**Przychody netto ze sprzedaży produktów**	**6 196 187,79**	**5 658 714,85**
A.I_PU.1	a) z opłat	6 196 187,79	5 658 714,85
A.I_PU.2	b) z działalności własnej		0,00
A.II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartoś	3 205,84	- 36 286,46
A.III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		0,00
A.IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		0,00
B	**Koszty działalności operacyjnej**	**6 102 296,94**	**5 559 265,91**
B.I	Amortyzacja	9 498,84	13 425,90
B.II	Zużycie materiałów i energii	2 791 067,01	2 400 028,51
B.III	Usługi obce	771 592,03	759 881,71
B.IV	Podatki i opłaty, w tym:	104 394,37	102 451,88
B.IV.1	– podatek akcyzowy		0,00
B.V	Wynagrodzenia	1 354 678,42	1 280 573,26
B.VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	264 726,28	262 348,97
B.VI.1	– emerytalne		0,00
B.VII	Pozostałe koszty rodzajowe	806 339,99	740 555,66
B.VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		0,00
B.VIII_9PU.1	**Razem koszty działalności operacyjnej, z tego:**	**0,00**	**0,00**
B.VII_9PU.1_PU.1	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		0,00
B.VII_9PU.1_PU.2	b) z działalności własnej		0,00
C	**Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)**	**97 096,69**	**63 162,48**
D	**Pozostałe przychody operacyjne**	**26 528,35**	**10 720,34**
D.I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00
D.II	Dotacje		0,00
D.III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00
D.IV	Inne przychody operacyjne	26 528,35	10 720,34
E	**Pozostałe koszty operacyjne**	**41 744,52**	**84 811,51**
E.I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		0,00
E.II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		0,00
E.III	Inne koszty operacyjne	41 744,52	84 811,51
F	**Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)**	**81 880,52**	**- 10 928,69**
G	**Przychody finansowe**	**29 930,93**	**31 068,80**
G.I	**Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:**	**11 745,00**	**6 885,00**
G.I.A	Od jednostek powiązanych, w tym:	11 745,00	6 885,00
G.I.A.1	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00
G.I.B	Od jednostek pozostałych, w tym:		0,00

Raport wyemitowany z programu 'UNISOFT'

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		31.12.2021	31.12.2020
G.I.B.1	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		0,00
G.II	Odsetki, w tym:	18 185,93	24 183,80
G.II.J	– od jednostek powiązanych		0,00
G.III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00
G.III.J	– w jednostkach powiązanych		0,00
G.IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00
G.V	Inne		0,00
H	**Koszty finansowe**	**0,00**	**43,65**
H.I	Odsetki, w tym:		0,00
H.I.J	– dla jednostek powiązanych		0,00
H.II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		0,00
H.II.J	– w jednostkach powiązanych		0,00
H.III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		0,00
H.IV	Inne		43,65
I	**Zysk (strata) brutto (F+G–H)**	**111 811,45**	**20 096,46**
J_10PU.1	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (-)		0,00
J_10PU.2	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (+)		0,00
J	Podatek dochodowy	6 746,00	2 910,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		0,00
L	**Zysk (strata) netto (I – J_10PU.1+J_10PU.2 – J – K)**	**105 065,45**	**17 186,46**

DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA ZA ROK 2021

obejmują w szczególności:

1.	
1) Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, rozchodu, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego - podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczas-owej amortyzacji lub umorzenia,	Zmiany wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych i ich umorzeń przedstawia załącznik 1/1; 1/A; 1/B; 1/C
2) Kwotę dokonanych w trakcie roku obrotowego odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych odrębnie dla długoterminowych aktywów niefinansowych oraz	Nie występuje
3) Kwotę kosztów zakończonych prac rozwojowych oraz kwotę wartości firmy, a także wyjaśnienie okresu ich odpisywania, określonego odpowiednio w art. 33 ust. 3 oraz art. 44b ust. 10;	Nie występuje
4) Wartość gruntów użytkowanych wieczyście,	Nie występuje Spółdzielnia posiada grunty na własność
5) Wartość nieamortyzowanych lub nieumarzanych przez jednostkę środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu;	W okresie sprawozdawczym w naszej Spółdzielni nie występuje
6) Liczbę oraz wartość posiadanych papierów wartościowych lub praw, w tym świadectw udziałowych, zamiennych dłużnych papierów wartościowych, warrantów i opcji, ze wskazaniem praw, jakie przyznają;	W okresie sprawozdawczym pozycja w naszej Spółdzielni nie występuje
7) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego;	Spółdzielnia zgodnie z zasadą ostrożności w myśl art.35b ustawy dokonała aktualizacji wartości należności uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty. Dokonano odpisu aktualizacyjnego dla - lokal użytkowy Goszczyńskiego – 20.075,28 - lokal użytkowy Jałmużnicza – 17.479,57 ∑ 37.554,85 B.Z.
8) Dane o strukturze własności kapitału podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych,	Nie występuje
9) Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitałów (funduszy) zapasowych, rezerwowych oraz kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny, o ile jednostka nie sporządza zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym	Przedstawia załącznik 1/2
10) Propozycje co do sposobu podziału zysku lub pokrycia straty za rok obrotowy,	Zysk na działalności GZM (-)3.205,84, zysk na działalności gospodarczej stanowi kwotę (+) 105.065,45zł. Wynik za 2021 rok wynosi (+)101.859,61zł. Proponowany podział wyniku: Utworzenie funduszu celowego inwestycyjnego na kwotę 101.859,61 z przeznaczeniem na wymianę węzłów c.o.
11) Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie końcowym,	Nie występuje

12) Podział zobowiązań długoterminowych według pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego, przewidywanym umową, okresie spłaty:	
a) do 1 roku,	
b) powyżej 1 roku do 3 lat,	
c) powyżej 3 do 5 lat.	
d) powyżej 5 lat,	671.402,43zł
13) Łączną kwotę zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń;	Nie występuje
14) Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych, w tym kwotę czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów stanowiących różnicę między wartością otrzymanych finansowych składników aktywów a zobowiązaniem zapłaty za nie;	Rozliczenia czynne -2.545,37zł dotyczą: - poniesionych kosztów w roku obrotowym, a dotyczących roku następnego. Rozliczenia bierne stanowią kwotę -3.205,84zł i dotyczą GZM
15) W przypadku gdy składnik aktywów lub pasywów jest wykazywany w więcej niż jednej pozycji bilansu, jego powiązanie między tymi pozycjami; dotyczy to w szczególności podziału należności i zobowiązań na część długoterminową i krótkoterminową (kredytu, pożyczki, leasingu finansowego);	Nie dotyczy
16) Łączną kwotę zobowiązań warunkowych, w tym również udzielonych przez jednostkę gwarancji i poręczeń, także wekslowych, niewskazanych w bilansie, ze wskazaniem zobowiązań zabezpieczonych na majątku jednostki oraz charakteru i formy tych zabezpieczeń; odrębnie należy wykazać informacje dotyczące zobowiązań warunkowych w zakresie emerytur i podobnych świadczeń oraz wobec jednostek powiązanych lub stowarzyszonych;	Nie występuje
17) W przypadku gdy składniki aktywów niebędące instrumentami finansowymi są wyceniane według wartości godziwej:	Nie występuje
a) istotne założenia przyjęte do ustalenia wartości godziwej, w przypadku gdy dane przyjęte o ustalenia tej wartości nie pochodzą z aktywnego rynku,	Nie dotyczy
b) dla każdej kategorii składnika aktywów niebędącego instrumentem finansowym wartość godziwą wykazaną w bilansie, jak również odpowiednio skutki przeszacowania zaliczone do przychodów lub kosztów finansowych lub odniesione na kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w okresie sprawozdawczym,	Nie dotyczy
c) tabelę zmian w kapitale (funduszu) z aktualizacji wyceny obejmującą stan kapitału (funduszu) na początek i koniec okresu sprawozdawczego oraz jego zwiększenia i zmniejszenia w ciągu roku obrotowego.	Nie dotyczy
18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w:	
a) art.62a ust.1 Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. – Prawo bankowe (Dz.U.z 2018r. poz.2187, 2243, 2354).	Środki pieniężne na rachunku VAT na dzień 31.12.2021 nie występują
b) art.3b ust.1 Ustawy z dnia 5 listopada 2009 roku o spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych (Dz. U. z 2018 poz.2386 i 2243)	Środki pieniężne na rachunkach VAT w spółdzielczych kasach oszczędnościowo-kredytowych nie wystąpiły
19) Liczba akcji obejmowanych przez akcjonariuszy w prostej spółce akcyjnej w zamian za wkłady niepieniężne, których przedmiotem jest prawo niezbywalne lub świadczenie pracy lub usług	Nie dotyczy Spółdzielni

2.	
1) Strukturę rzeczową (rodzaje działalności) i terytorialną (rynki geograficzne) przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów, w zakresie, w jakim te rodzaje i rynki istotnie różnią się od siebie, z uwzględnieniem zasad organizacji sprzedaży produktów i świadczenia usług;	1. Przych. z ekspl.i zasobów 4.433.718,59zł 2. Przych. z tyt.wpłat na c.o. 1.762.469,20zł 3. Przych. finansowe 29.930,93zł 4. Pozostałe przych.operacyjne 26.528,35zł R a z e m 6.252.647,07zł
2) W przypadku jednostek, które sporządzają rachunek zysków i strat w wariancie kalkulacyjnym, dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych:	Dane według rachunku zysków i strat - wariant porównawczy.
a) amortyzacji,	9.498,84zł
b) zużycia materiałów i energii,	2.791.067,01zł
c) usług obcych,	771.592,03zł
d) podatków i opłat,	104.394,37zł
e) wynagrodzeń,	1.354.678,42zł
f) ubezpieczeń i innych świadczeń,	264.726,28zł
g) pozostałych kosztów rodzajowych,	806.339,99zł
3) Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe;	Nie występuje
4) Wysokość odpisów aktualizujących wartość zapasów;	Nie występuje
5)Informacje o przychodach, kosztach i wynikach^ działalności zaniechanej w roku obrotowym^ lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym;	Nie prowadzimy
6) Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto;	Załącznik 1/3 Załącznik 1/4
7) Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, w tym odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły koszt wytworzenia środków trwałych w budowie w roku obrotowym;	Nie występuje
8) Odsetki oraz różnice kursowe, które powiększyły cenę nabycia towarów lub koszt wytworzenia produktów w roku obrotowym;	Nie występują
9) Poniesione w ostatnim roku i planowane na następny rok nakłady na niefinansowe aktywa trwałe; odrębnie należy wykazać poniesione i planowane nakłady na ochronę środowiska;	Nie występuje
10) Kwotę i charakter poszczególnych pozycji przychodów lub kosztów o nadzwyczajnej wartości lub które wystąpiły incydentalnie.	Nie występują
11) Informacje o kosztach związanych z pracami badawczymi i pracami rozwojowymi, które nie zostały zakwalifikowane zgodnie z art.33 ust.2 do wartości niematerialnych i prawnych	W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły
12) Wartość żywności przekazanej organizacjom pozarządowym z przeznaczeniem na wykonanie przez te organizacje zadań z zakresie ustalonym w art.2 pkt 2 ustawy z dnia 19 lipca 2019r. o przeciwdziałaniu marnowaniu żywności (Dz.U. poz.1680) lub kwota opłaty za marnowanie żywności, o której mowa w art.5 tej ustawy	W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły
3. Dla pozycji sprawozdania finansowego, wyrażonych w walutach obcych - kursy przyjęte do ich wyceny.	Nie występują
4.	
Objaśnienie struktury środków pieniężnych przyjętych do rachunku przepływów pieniężnych, a w przypadku gdy rachunek przepływów pieniężnych sporządzony jest metodą bezpośrednią, dodatkowo należy przedstawić uzgodnienie przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej, sporządzone	Spółdzielnia nie jest objęta obowiązkiem badania sprawozdania finansowego

metodą pośrednią; w przypadku różnic pomiędzy zmianami stanu niektórych pozycji w bilansie oraz zmianami tych samych pozycji wykazanymi w rachunku przepływów pieniężnych, należy wyjaśnić ich przyczyny	
5.	
Informacje o: 1) Charakterze i celu gospodarczym zawartych przez jednostkę umów nieuwzględnionych w bilansie w zakresie niezbędnym do oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;	Nie dotyczy
2) Transakcjach (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w międzynarodowych standardach rachunkowości przyjętych zgodnie z rozporządzeniem (WE) nr 1606/2002 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 19 lipca 2002 r. w sprawie stosowania międzynarodowych standardów rachunkowości, wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Informacje dotyczące poszczególnych transakcji mogą być zgrupowane według ich rodzaju, z wyjątkiem przypadku, gdy informacje na temat poszczególnych ogólnych transakcji są niezbędne dla oceny ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki;	Nie dotyczy
3) Przeciętnym w roku obrotowym zatrudnieniu, z podziałem na grupy zawodowe,	Zatrudnienie na podstawie umowy o pracę 19 etatu, w tym np.: - na stanowiskach nierobotniczych 6 - na stanowiskach robotniczych 13
4) Wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym v w skład organów zarządzających, nadzorujących albo administrujących spółek handlowych (dla każdej grupy osobno) za rok "obrotowy oraz wszelkich zobowiązaniach wynikających z emerytur i świadczeń o podobnym charakterze dla byłych członków tych organów lub zobowiązaniach zaciągniętych w związku z tymi emeryturami, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdej kategorii organu;	Nie dotyczy Spółdzielni Dotyczy Spółek Kapitałowych
5) Kwotach zaliczek, kredytów, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących i administrujących jednostki, ze wskazaniem ich głównych warunków, wysokości oprocentowania oraz wszelkich kwot spłaconych, odpisanych lub umorzonych, a także zobowiązań zaciągniętych w ich imieniu tytułem gwarancji i poręczeń wszelkiego rodzaju, ze wskazaniem kwoty ogółem dla każdego z tych organów; terminów spłaty.	Nie występuje
6) Wynagrodzeniu firm audytorskich wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:	Nie występuje
a) badanie ustawowe art.2 pkt 1 ustawa o biegłych rewidentach	Nie dotyczy
b) inne usługi atestacyjne	Nie dotyczy
c) usługi doradztwa podatkowego,	Nie dotyczy
d) pozostałe usługi,	Nie dotyczy

6.	
1) Informacje o przychodach i kosztach z tytułu błędów popełnionych w latach ubiegłych odnoszonych w roku obrotowym na kapitał (fundusz) własny z podaniem ich kwot i rodzaju;	Nie występuje
2) Informacje o istotnych zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym oraz o ich wpływie na sytuację majątkową, finansową oraz wynik finansowy jednostki;	Nie występuje
3) Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny, jeżeli wywierają one istotny wpływ na sytuację oraz zmian w kapitałę (funduszu) własnym, oraz przedstawienie zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego wraz z podaniem jej przyczyny	Żadne z powyższych sytuacji w Spółdzielni w roku obrotowym nie wystąpiła
Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawo-zdaniem za rok obrotowy.	Sprawozdanie zawiera dane porównywane do sprawozdania za rok ubiegły.
7.	
1) Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji, w tym:	Nie dotyczy Spółdzielni
a) nazwie, zakresie działalności wspólnego przedsięwzięcia,	Nie dotyczy
b) procentowym udziale,	Nie dotyczy
c) części wspólnie kontrolowanych rzeczowych stadników aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,	Nie dotyczy
d) zobowiązaniach zaciągniętych na potrzeby przedsięwzięcia lub zakupu używanych rzeczowych składników aktywów trwałych.	Nie dotyczy
e) części zobowiązań wspólnie zaciągniętych,	Nie dotyczy
f) przychodach uzyskanych ze wspólnego przedsięwzięcia i kosztach z nimi związanych,	Nie dotyczy
g) zobowiązaniach warunkowych i inwestycyjnych dotyczących wspólnego przedsięwzięcia,	Nie dotyczy
2) Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi,	Nie dotyczy
3) Wykaz spółek (nazwa, siedziba), w których jedno-tka posiada zaangażowanie w kapitale lub 20% w ogólnej liczbie głosów w	Nie dotyczy
4) Jeżeli jednostka nic sporządza skonsolidowanego sprawozdania finansowego, korzystając ze zwolnienia lub	Nie dotyczy
a) podstawie prawnej wraz z danymi uzasadniającymi odstąpienie od konsolidacji,	Nie dotyczy
b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na wyższym szczeblu grupy kapitałowej oraz miejscu jego publikacji.	Nie dotyczy
c) podstawowych wskaźnikach ekonomiczno- finansowych, charakteryzujących działalność jednostek powiązanych w danym i ubiegłym roku obrotowym, takich jak:	Nie dotyczy
- przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów oraz przychody finansowe,	Nie dotyczy
- wynik finansowy netto oraz wartość kapitału (funduszu) własnego, z podziałem na grupy,	Nie dotyczy
- wartość aktywów trwałych,	Nie dotyczy

- przeciętne roczne zatrudnienie, d) rodzaju stosowanych standardów rachunkowości (krajowych czy międzynarodowych) przez jednostki powiązane;	Nie dotyczy
5) Informacje o:	
a) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najwyższym szczeblu grupy kapitałowej, w której skład wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne,	Nie dotyczy
b) nazwie i siedzibie jednostki sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe na najniższym szczeblu grupy kapitałowej, w skład której wchodzi spółka jako jednostka zależna, oraz miejscu, w którym sprawozdanie to jest dostępne;	Nie dotyczy
6) Nazwę, adres siedziby zarządu lub siedziby statutowej jednostki oraz formę prawną każdej z jednostek, których dana jednostka jest wspólnikiem ponoszącym nieograniczoną odpowiedzialność majątkową.	Nie dotyczy
8.	
W przypadku sprawozdania finansowego sporządzonego za okres, w ciągu którego nastąpiło połączenie:	Nie dotyczy
1) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą nabycia:	Nie dotyczy
a) firmę i opis przedmiotu działalności spółki przejętej	Nie dotyczy
b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji)	Nie dotyczy
c) cenę przejęcia, wartość aktywów netto według wartości	Nie dotyczy
2) Jeżeli połączenie zostało rozliczone metodą łączenia udziałów:	Nie dotyczy
a) firmy i opis przedmiotu działalności spółek, które w wyniku	Nie dotyczy
b) liczbę, wartość nominalną i rodzaj udziałów (akcji)	Nie dotyczy
c) przychody i koszty, zyski i straty oraz zmiany w kapitałach	Nie dotyczy
9.	
W przypadku występowania niepewności co do możliwości kontynuowania działalności, opis tych niepewności oraz stwierdzenie, że taka niepewność występuje, oraz wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zawiera korekty z tym związane; informacja powinna zawierać również opis podejmowanych bądź planowanych przez jednostkę działań mających na celu eliminację niepewności	Ogłoszony stan zagrożenia epidemicznego spowodowany rozprzestrzenianiem się wirusa COVID -19 oraz związane z tym stanem ograniczenia mogą spowodować opóźnienie, a w niektórych przypadkach całkowite wstrzymanie zaplanowanych prac remontowych. Konsekwencją takiego stanu rzeczy może być skumulowanie robót remontowych w przyszłości i podwyższenie ich kosztów. W najbliższym czasie możemy spodziewać się opóźnień w regulowaniu przez naszych mieszkańców zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych lub z tytułu najmu lokali użytkowych. Nie wpłynie to jednak na pogorszenie sytuacji finansowej Spółdzielni, ani na terminowość spłaty zaciągniętych kredytów. Stan epidemii koronawirusa nie stanowi zagrożenia kontynuowania działalności Spółdzielni
10.	
Inne informacje niż wymienione powyżej, jeżeli mogłyby w istotny sposób wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy jednostki.	Nie wystąpiły inne zdarzenia mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej oraz wynik finansowy Spółdzielni. Dodatkowe zał.1/5, 1/6, 1/7

Załącznik 1/1

Rozliczenie zmian w aktywach trwałych

Wyszczególnienie	Stan śr.trwałych brutto na 01.01.2021	Zwiększenie	Zmniejszenie	Stan śr.trwałych brutto na 31.12.2021	Umorzenie śr.trwałych na 31.12.2021	Wartość netto (po umorz.) śr.trwałych (kol.5-6)
1	2	3	4	5	6	7
Śr.trwałe – budynki						
Sieć wod-kan GT	57410,51	-	-	57410,51	7176,30	50234,21
Goszczyńskiego 20÷30	1462896,52		424367,88	1038528,64	107608,13	930920,51
Kartuska 149 lokale uż	1674568,58		-	1674568,58	690328,99	984239,59
(biuro, lok.mieszk.)	647739,51		-	647739,51	228551,14	419188,37
Kartuska 119	684579,96		6517,71	678062,25	280859,67	397202,58
Bądkowskiego 15-29	1603280,16		23138,56	1580141,60	483012,10	1097129,50
Bądkowskiego 8-22	2272091,38		9317,84	2262773,54	809176,79	1453596,75
Bądkowskiego 2-6	1032003,30		-	1032003,30	431810,47	600192,83
Goszczyńskiego 2-8	1015935,73		-	1015935,73	423278,68	592657,05
Bądkowskiego 3-13	2008031,22		24670,18	1983361,04	892013,15	1091347,89
Bądkowskiego 37-43	1146944,88		-	1146944,88	361959,08	784985,80
Starodworska 5, 6, 7	3736193,09		-	3736193,09	1008346,42	2727846,67
Bądkowskiego 31-35	809561,83		-	809561,83	319248,67	490313,16
Bądkowskiego 28-32	764966,76		-	764966,76	300576,13	464390,63
Jałmużnicza 1-5	1818064,52		-	1818064,52	649982,23	1168082,29
Przyokopowa 10A, 10B	759364,11		-	759364,11	222382,68	536981,43
Mieszkanie po Klimaszewskich	-		-	-	-	-
Boisko	1200000,00		-	1200000,00	197500,00	1002500,00
Ogółem budynki	22693632,06	-	488012,17	22205619,89	7413810,63	14791809,26
Pozostałe budowle						
Garaż nr 1	402031,12	-	13681,15	388349,97	216987,20	171362,77
Garaż nr 2	312074,13		-	312074,13	132915,68	179158,45
Garaż Kartuska 149	155312,36		-	155312,36	65080,66	90231,70
Ogółem budowle	869417,61	-	13681,15	855736,46	414983,54	440752,92
Maszyny i urządzenia						
Zestaw komputerów (2019)	9338,00	-	-	9338,00	5602,80	3735,20
Monitoring	66747,88		-	66747,88	31003,50	35744,38
Ksero wielofunkcyjne nowe	5420,00		-	5420,00	4968,70	451,30
Serwer Unisoft 2015	28896,30		-	28896,30	28896,30	-
Zestaw do monitoringu	103616,74		-	103616,74	103616,74	-
Sieć kablowa	25000,00		-	25000,00	25000,00	-
Ogółem maszyny	239018,92	-	-	239018,92	199088,04	39930,88
Grunty Połudn.Stok	64191,10	-	23476,13	40714,97	-	40714,97
Grunty – osiedle	3928287,63		30588,47	3897699,16	-	3897699,16
Grunty Jałmużnicza	85440,62		-	85440,62	-	85440,62
Grunty Przyokopowa	30369,77		9082,41	21287,36	-	21287,36
Grunty Kartuska	311936,65		14944,08	296992,57	-	296992,57
Grunty ogółem	4420225,77	-	78091,09	4342134,68	-	4342134,68
Ogółem śr.trwałe	**28222294,36**	**-**	**579784,41**	**27642509,95**	**8027882,21**	**19614627,74**

Załącznik 1/A

ZESTAWIENIE TERENÓW SPÓŁDZIELNI na dzień 31.12.2021r.
(GRUNTY NA WŁASNOŚĆ)

LP	Nazwa	Nr działki	Udział PSM w pow.gruntu	Nr księgi wieczystej	Wartość śr.trwałych
1.	ul.Przyokopowa 10	352/4	**127,85m^2**	GD1G/00039091/9	21.287,36
2.	ul.Kartuska 119	220/1, 220/2	**2.280,83m^2**	GD1G/00039063/4	296.992,57
3.	ul.Jałmużnicza	179, 180, 181, 183	**493m^2**	GD1G/00044246/9	85.440,62
4.	Osiedle	332/4, 332/5, 335/4, 335/5, 335/7, 335/9 335/6, 335/8,	**28.587,41m^2**	GD1G/00042436/4 GD1G/00224116/5 GD1G/00246182/8 GD1G/00044258/6 GD1G/00224134/7 GD1G/00223878/7	3.897.699,16
5.	Południowy Stok	337/3, 337/4	**2.615,06m^2**	GD1G/00269641/8 GD1G/00262748/2	40.714,97
			34.104,15m^2		**4.342.134,68**

Załącznik 1/B

ŚRODKI TRWAŁE OBCE – WYODRĘBNIONA WŁASNOŚĆ

Wyszczególnienie	POWIERZ. GRUNTU W m^2	WARTOŚĆ GRUNTÓW	WARTOŚĆ ŚRODKA TRWAŁEGO	
			MIESZKANIA	LOKALE
Bądkowskiego 15÷29	15077,93	653677,82	2039791,03	
Kartuska 149		92595,99	520047,87	743876,76 garaż 68120,14
Bądkowskiego 8÷22		450299,34	1423165,55	
Bądkowskiego 2÷6		143604,90	714790,14	
Bądkowskiego 3÷13		102476,56	586419,26	
Bądkowskiego 28÷32		153335,80	1957790,31	garaż 220369,82
Bądkowskiego 31÷35		92502,78	968668,18	
Bądkowskiego 37÷43		235801,31	1136403,07	garaż 100034,81
Goszczyńskiego 2÷8		280682,42	868741,47	
Przyokopowa	603,06	70264,66	206326,82	
Jałmużnicza	425,00	19013,18	1161246,03	83779,94
Kartuska 119	2531,17	402298,23	369814,08	11125,91
Południowy Stok	16021,80	1123244,47	29691360,50	garaż 1229267,78

Załącznik 1/C

WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE

Saldo obejmuje:

1. Wartość oprogramowania ORAKLE UNISOFT	- 54.000,00
Razem wartość brutto wartości niematerialnych i prawnych	**- 54.000,00**

Saldo konta 074

1. umorzenie oprogramowania ORAKLE UNISOFT	- 54000,00
Razem umorzenia	**- 54000,00**
Wartość netto wartości niematerialnych i prawnych wynosi	**- „0”**

Umorzenie naliczone w 2021 roku wynika z tabeli amortyzacji i planu amortyzacji.

Oprogramowanie komputerów jest wykorzystywane.

Załącznik 1/2

Rozliczenie funduszy podstawowych

Lp.	Wyszczególnienie	BO 01.01.2021r.	Przychód I-XII.2021r.	Rozchód I-XII 2021	Saldo na 31.XII.2021
1	801 – fundusz udziałowy	109371,07	-	70,00	109301,07
2	802-1 – fundusz zasobowy i zasobów mieszkaniowych Ogółem, w tym:	6842881,92	80140,46	186168,24	6736854,14
a)	802-0 – fundusz zasobowy wpisowe	0	0	0	0
3	804 – fundusz wkłady mieszkaniowe	1290169,50	62816,86	443445,51	909540,85
4	805 – fundusz wkłady budowlane	12391881,56	16042,35	455883,33	11952040,58
5.	807 – zmniejszenie funduszu z tyt.aktualizacji pasywów	84195,22	-	-	84195,22
6.	8031 – fundusz wkłady zaliczkowe	-	-	-	-
	Ogółem 1+2+3+4+5+6	**20550108,83**	**158999,67**	**1085567,08**	**19623541,42**

Załącznik 1/3

Naliczenie podatku dochodowego za IV kwartał 2021 roku

Lp.	Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Dochód	
				opodatkowany	zwolniony
1.	Mieszkania				
	710	435010,51	428444,63		(+)6565,88
	701	3414608,43	3388781,13		(+)25827,30
	702	1732455,93	1732455,93		-
	703	52976,00	42630,97		(+)10345,03
2.	100 szt. Sp-ni	92704,74	104248,81		(-)11544,07
	Garaże 706				
	3 obcy	908,46	1022,05	(-)113,59	
3.	Lokale użytkowe				
	701	106542,29	125136,93	(-)18594,64	
	702	30013,27	30013,27	-	
	710	11949,36	11685,36	264,00	
	Zarządzanie Wspólnotą		KZ 39230,21		
4.	705	220845,39	170460,49	(+)11154,69	
	Najem i dzierżawa		KZ 15097,01		
5.	704	85059,41		(+)69962,40	
	TV AZART		KZ 2314,14		(+)23,85
6.	707	13114,00	10776,01		
8.	Przychody finansowe, w tym:	29930,93			
	- odsetki od mieszkań i wyroków	10034,68			10034,68
	- odsetki od lokali	370,09		370,09	
	- pozostałe przychody finans.	240,48		240,48	
	- odsetki bankowe	7540,68			7540,68
	- dywidendy INEKSPLO	11745,00			11745,00
9.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne w tym:	26528,35	41744,52	(-)15216,17	-
	- pozostałe przychody operac.				
Razem		**6252647,07**	**6144041,46**	**(+)48067,26**	**(+)60538,35**

Załącznik do CIT-8 Wyliczenie podatku dochodowego za 2021 rok

I. Sprzedaż skorygowana za 2021 rok

6.252.647,07	sprzedaż za 2021r. bez odsetek niezapłaconych
- 11.745,00	INEKSPLO Fundusz wspomagania inicjatyw spółdzielczych
- 36.286,46	zasilenie sprzedaży wynikiem za rok 2020
6.188.976,23	
- 60.538,35	dochód zwolniony
6.128.437,88	

II. Koszt własny sprzedaży skorygowanej o koszty z wyłączenia z opodatkowania

6.144.041,46	koszty za 2021r.
- 694,00	koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodu za 2021r.
- 17.809,96	spisanie zadłużenia Ziółkowski
- 8.214,00	VAT za XII 2021
- 170,50	znaczki i bilety (remanent)
6.117.153,00	

III. Dochód ze sprzedaży (I – II)

Przychód skorygowany	**6.128.437,88**
Koszty skorygowane	**6.117.153,00**
Dochód ze sprzedaży skorygowany	**(+) 11.284,88**

48.067,26	podstawa do opodatkowania
+ 694,00	KNKUP
+17.809,96	spisanie zadłużenia Ziółkowski (lokal użytkowy) KNUP - rezerwa
+ 8.214,00	VAT
+ 170,50	znaczki i bilety remanent
74.955,72 x 9% =	6746,-

Naliczenie podatku dochodowego za 2021 rok	6.746,-
Podatek zapłacony (zaliczkowy – miesięcznie)	22.056,-
11 x 1838 = 20.218	
1 x 1838 płatna 10.01.22r.	

Do zwrotu: **15.310,-**

Uwaga!

W roku 2021 Spółdzielnia jest małym podatnikiem 2.000.000,- x 4,5486 (euro) = 9.172.000zł.
Przychody w PSM w 2021r. wyniosły 6.252.647,07 co powoduje zmianę stawki podatku z 19 na 9%.

Załącznik 1/4

Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota w zł.
1.	Przychody działalności opodatkowanej	482457,10
	Koszty działalności opodatkowanej	434389,84
	Zysk/Strata z działalności opodatkowanej	(-)48067,26
2.	Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	(+) 694,00
3.	VAT za XII 2021r.	(+) 8214,00
	Bilety i znaczki remanent na 31.12.2021	(+) 170,50
	Spisanie zadłużenia Ziółkowski	(+) 17809,96
	Podstawa do opodatkowania	74955,72
	Stawka podatku	9%
	Podatek dochodowy od osób prawnych za 2021r.	6746,00
	Przychody działalności zwolnionej	5770189,97
	Koszty działalności zwolnionej	5709651,62
	Zysk na działalności zwolnionej	(+) 60538,35
Zysk na działalności opodatkowanej		(+) 48067,26
Zysk na działalności zwolnionej		(+) 60538,35
Zysk brutto		108605,61
Podatek dochodowy		6746,00
Zysk		(+) 101859,61
w tym:		
Wynik finansowy na nieruchomościach konta „647”		(-) 3205,84
Wynik finansowy na pozostałej działalności konto „845”		(+) 105.065,45

Załącznik 1/5

Ustalenie wyniku na nieruchomościach na dzień 31.12.2021r.

Lp	Nazwa nieruchomości	Koszt wł.sprzedaży				Razem koszty wł.sprzed.	Przychody ze sprzedaży							Ogółem przychody ze sprzedaży	Wynik brutto na dzień 31.12.21
		501	502	503	501 sieć TV, najem, dzierżawa		701	702	703	704	706	707	710		
1	N-I Dolny Taras (B.2-6, B.8-22, B.15-29, G.2-8, K.149)	1503614,85	864530,18	-	21586,03	2389731,06	1322417,32	864530,18	-	17158,20	7752,00	6432,00	179541,74	2397831,44	+8100,38
2	N-II Starodworska	152499,04	69150,74	-	2271,32	223921,10	122179,58	69150,74	-	930,96	-	672,00	18879,14	211812,42	-12108,68
3	N-III Kartuska 119	458902,30	171681,02	15303,64	6655,36	652542,32	421925,84	171681,02	21846,00	13745,58	-	1962,00	44600,04	675760,48	+23218,16
4	N-IV Jałmużnicza	304583,31	-	-	3811,96	308395,27	296881,27	-	-	-	-	664,00	22333,07	319878,34	+11483,07
5	N-V Przyokopowa	189881,55	-	-	1625,61	191507,16	164320,29	-	-	-	-	96,00	11198,76	175615,05	-15892,11
6	N-VI B.31-35	134050,30	71658,30	-	1704,90	207413,50	109725,93	71658,30	-	154,80	-	504,00	15039,06	197082,09	-10331,41
7	N-VII B.37-43	198610,17	78150,64	-	2192,02	278952,83	132990,23	78150,64	-	2329,68	38497,20	648,00	19548,15	272163,90	-6788,93
8	N-IX B.28-32	154733,02	70887,87	-	1784,20	227405,09	117948,61	70887,87	-	249,12	14604,00	528,00	16169,92	220387,52	-7017,57
9	N-X B.3-13	356939,58	178792,73	-	5437,57	541169,88	308412,95	178792,73	-	72,00	-	1608,00	41657,46	530543,14	-10626,74
10	N-XV Goszczyńskiego 20÷30	616280,80	257617,72	27327,33	9572,39	910798,24	524348,70	257617,72	31130,00	3707,28	32760,00	-	77992,53	927556,23	+16757,99
Razem		**4070094,92**	**1762469,20**	**42630,97**	**56641,36**	**5931836,45**	**3521150,72**	**1762469,20**	**52976,00**	**38347,62**	**93613,20**	**13114,00**	**446959,87**	**5928630,61**	**-3205,84**

Załącznik 1/6

Zestawienie funduszu remontowego wg nieruchomości za 2021 rok

LP.	Wyszczególnienie	BO 01.01.2021	Przychód 31.12.2021	Rozchód 31.12.2021	Saldo 31.12.2021
1.	Kartuska 149 Bądkowskiego 15÷29 Bądkowskiego 2÷6 Bądkowskiego 2÷22 Goszczyńskiego 2÷8	-15564,42	232193,29	253434,51	-36805,64
2.	Starodworska 5,6,7	68140,33	13368,48	16787,32	64721,49
3.	Kartuska 119	-7707,70	55964,84	17652,11	30605,03
4.	Jałmużnicza 1,3,5	-36081,98	43225,08	15833,91	-8690,81
5.	Przyokopowa 10	-63498,69	20331,60	15437,81	-58604,90
6.	Bądkowskiego 31÷35	-40568,60	28251,41	64887,12	-77204,31
7.	Bądkowskiego 37÷43	-39867,07	29958,00	7411,05	-17320,12
8.	Bądkowskiego 28÷32	-36085,80	34437,56	14492,77	-16141,01
9.	Bądkowskiego 3÷13	-107411,27	53060,56	7897,52	-62248,23
10.	Goszczyńskiego 20÷30	432432,02	68940,76	135511,50	365861,28
Razem		**153786,82**	**579731,58**	**549345,62**	**184172,78**

Rozliczenie funduszy remontowych pozostałych

Wyszczególnienie	Saldo na 01.01.2021r.	Przychód I-XII 2021r.	Rozchód I-XII 2021r.	Saldo na 31.XII.2021
Kotłownia Przyokopowa	74058,99	4977,12	-	79036,11
Kotłownia Jałmużnicza	154213,03	-	-	154213,03
F.balkony Kartuska 119	33904,97	29430,00	-	63334,97
F.na modernizację budynków	94683,24	-	90536,80	4146,44
F.remont. garaż B.37	-56338,82	21463,20	-	-34875,62
Ogółem	**300521,41**	**55870,32**	**90536,80**	**265854,93**

Załącznik 1/7

Węzłowe wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni. 2017 /2018 /2019 /2020 /2021 rok

1) Wskaźnik płynności	Aktywa obrotowe	2017	2018	2019	2020	2021
	Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne	= 1,09	= 1,10	= 1,02	=1,03	=1,07

2) Wskaźnik płynności	Inwestycje krótkoterminowe	2017	2018	2019	2020	2021
	Zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne	= 0,60	= 0,76	= 0,61	=0,53	=0,46

3) Wskaźnik zaległości czynszowych mieszkaniówka (wraz z wyrokami)	Zaległości czynszowe	2017	2018	2019	2020	2021
	Wymiar roczny	= 5	= 3	= 3	=3	=4

4) Wskaźnik zaległości czynszowych lokale użytkowe	Zaległości czynszowe	2017	2018	2019	2020	2021
	Wymiar roczny	=21	= 6	= 11	=11	=6

3. ROZLICZENIE PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO ZA 2021 ROK

Realizacja planu rzeczowo-finansowego przebiegała w specyficznych warunkach spowodowanych ograniczeniami wynikającymi z panującej pandemii oraz możliwości wykonawczych służb własnych i zleceniobiorców zewnętrznych.

W zakresie konserwacji sieci teletechnicznych i domofonów poniesione koszty były niższe niż planowano co wynika z systematycznej konserwacji i bieżącego zapobiegania awariom. Zgłaszane usterki były na bieżąco usuwane, a dostarczany sygnał RTV był na dobrym poziomie. Również instalacje domofonowe były na bieżąco konserwowane. Niewielki wzrost kosztów w zakresie domofonów wynikał z nagromadzenia się awarii i usterek zaczepów domofonowych, wynikających z bieżącego zużycia.

W zakresie kosztów ogrzewania wzrost kosztów to wynik wyższego wzrostu cen mocy zamówionej oraz GJ zarówno dla potrzeb ogrzewania jak i podgrzania wody. Natomiast zużycie ilości ciepła w sezonie 2020/2021 było niższe o około 5% w stosunku do sezonu 2019/2020 i to zarówno w zakresie ogrzewania jak i podgrzania wody, co było wynikiem nie tylko regulacji rozdzielaczy i sieci co i cw ale również oszczędzaniu ciepła przez mieszkańców.

Przeprowadzenie modernizacji ogrzewania na osiedlu pozwoli na dalszą oszczędność ciepła co powinno nie tylko obniżyć rachunki za ciepło ale również sfinansować poniesione koszty na modernizację węzłów i instalacji centralnego ogrzewania i podgrzania wody. Całkowite koszty modernizacji ogrzewania na osiedlu powinny zwrócić się w ciągu 4÷5 lat i procentować w następnych latach.

Koszty cyrkulacji ciepłej wody na osiedlu powinny się obniżyć przynajmniej o 50% co przyczyni się do szybszego odzyskania kosztów modernizacji całego systemu ogrzewania i podgrzania wody.

Koszty zużycia wody były w 2021 roku wyższe jedynie o wzrost ceny m^3 wody przy zużyciu wody utrzymującym się na niezmienionym poziomie.

Koszty gazu zużywanego do celów ogrzewania i podgrzania wody w budynku Jałmużnicza w 2021 roku były na podobnym poziomie. Ponieważ zużycie gazu było na porównywalnym poziomie, a cena gazu została zagwarantowana w umowie obowiązującej do końca sierpnia 2023 roku, to koszty zużycia gazu niewiele się zmienią. Zaproponowane w nowej umowie obowiązującej od 01.09.2021 ceny za gaz dla budynku Przyokopowa 10 są wyższe ponad trzykrotnie. W związku z zawirowaniami cen na rynku gazu i działaniami ustawodawcy, Zarząd wystąpi do PGNiG o zmianę umowy i złoży oświadczenie o przeznaczeniu paliwa gazowego do celów ogrzewania gospodarstw domowych. Dotyczy to budynków przy ul.Przyokopowej, ul.Jałmużniczej i ul.Kartuskiej 119.

Koszty energii elektrycznej w 2021 roku były sumarycznie niższe o 6% w stosunku do 2020 roku dzięki kolejnym działaniom oszczędnościowym zmniejszającym energochłonność poszczególnych urządzeń i odbiorników, a głównie oświetlenia. Dalsze działania oszczędnościowe będą wykonywane chociażby ze względu na stale rosnące ceny energii elektrycznej.

Koszty gospodarki śmieciami stanowią swego rodzaju podatek o tendencji rosnącej, a dalsze manipulowanie przy tym podatku powoduje wzrost kosztów dla Spółdzielni i mieszkańców. Wyłączanie poszczególnych frakcji odpadów z głównej stawki opłat i przerzucanie ich na mieszkańców (odpady elektryczne , budowlane, pseudogabaryty i remontowe) powoduje konieczność dodatkowych wywozów przez Spółdzielnię, co aktualnie obciąża już mieszkańców kwotą 4 grosze od m^2 lokalu. Zarząd Spółdzielni uczestniczy w działaniach na rzecz doskonalenia zasad gospodarki odpadami w kierunku zmniejszania kosztów wywozu odpadów od mieszkańców.

Koszty eksploatacji dźwigów zarówno w PSM jak i Wspólnotach Mieszkaniowych rosną bardzo szybko, a żywotność instalowanych dźwigów coraz bardziej maleje. Tworzone są coraz bardziej wyrafinowane przeglądy i atesty zwiększające bezpieczeństwo użytkowania dźwigów (resurs), niemniej ich koszt stanowi znaczne obciążenie dla mieszkańców – użytkowników. Trwałość dźwigów osobowych od budowy do wymiany zbliża się już do 20 lat, a koszty bieżącej eksploatacji, napraw, konserwacji i

wymiany podzespołów stanowi stały znaczny koszt dla użytkowników – mieszkańców. Zarząd prowadzi intensywne rozmowy z firmami konserwującymi dźwigi oraz mieszkańcami odnośnie rozwiązania problemu doprowadzenia dźwigów do bieżącej sprawności.

Podatki i ubezpieczenia nie ustrzegły się również wzrostu spowodowanego dużą inflacją oraz zmianami w zakresie finansowania samorządów.

Firmy ubezpieczeniowe podniosły stawki za podstawowe ubezpieczenia rzędu 5÷10% w poszczególnych pozycjach zmieniając kwalifikację szkodową w tych pozycjach. Wprawdzie powstałe znaczne szkody spowodowane nadzwyczajnymi zdarzeniami meteorologicznymi były refundowane przez ubezpieczyciela „UNIQA" niemniej składka ubezpieczeniowa wzrasta od nowego roku o poziom inflacji.

Wzrost podatku od nieruchomości w 2021 roku wynikał z opodatkowania wszystkich przypadków dzierżawy gruntu gminnego na potrzeby organizacji punktu gromadzenia odpadów i parkowania samochodów przez naszych mieszkańców.

Niższe wpływy na fundusz remontowy w stosunku do planu wynikały ze zmniejszonej składki na fundusz remontowy, które zmniejszyły zadłużenie na funduszu oraz z faktu zaprzestania zbierania środków finansowych w budynkach Przyokopowa i Jałmużnicza na fundusz celowy wymiana pieca gazowego.

W zakresie eksploatacji Zarząd racjonował wydatki do koniecznych ze względu na dodatkowe koszty związane z panującą pandemią oraz ograniczenia związane z możliwością realizacji prac.

W zakresie obsługi technicznej wykonano prace wynikające z przepisów bezpieczeństwa oraz potrzeb w naprawach i konserwacji wynikających ze zużycia poszczególnych instalacji i urządzeń. W zakresie przeglądów okresowych wykonano jedynie badania urządzeń elektrycznych zalecone przez Państwową Inspekcję Pracy i BHP.

Prace porządkowe w zakresie sprzątania zostały obciążone dodatkowymi kosztami związanymi ze zwolnieniami lekarskimi pracowników i koniecznością zastępstw w celu wykonania niezbędnych prac utrzymania czystości w nieruchomościach PSM.

Dużym nadszarpnięciem funduszu była konieczność zastępstw w okresie długotrwałych zwolnień lekarskich. Ze względu na braki kadrowe związane również z dużą absencją chorobową Zarząd postanowił stopniowo przejść na system sprzątania, na terenie osiedla realizowane przez zewnętrzne firmy sprzątające.

Znaczne przekroczenie kosztów w pozycji „akcja zima" spowodowane były nieprzewidzianymi opadami śniegu i koniecznością odśnieżania ciągów komunikacyjnych w okresie styczeń-marzec 2021r.

W zakresie kosztów administracji i zarządzania poniesione koszty mieszczą się w granicach kosztów przewidzianych planem z niewielkimi oszczędnościami w poszczególnych rodzajach kosztów.

Sumarycznie koszty poniesione w 2021 roku mieszczą się w planowanych wielkościach z niewielkimi oszczędnościami co po uwzględnieniu dodatkowych dochodów z zrządzania wspólnotami pozwoliło na wypracowanie zysku.

Tabela Nr 1

ROZLICZENIE PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO za 2021 ROK

Lp	*Wyszczególnienie*	plan na 2021 rok	Wykonanie za 2021 rok	Wspólnoty
1.	**Anteny**	**12000**	**10776,01**	
2.	**Domofony**	**15000**	**14221,50**	
3.	**Centralne ogrzewanie**	**780000**	**959929,91**	
	Osiedle	570000	747087,19	
	Kartuska 119	80000	79346,89	
	Południowy Stok	110000	133495,83	
	Jałmużnicza	12000	-	
	Przyokopowa	8000	-	
4.	**Moc zamówiona**	**345000**	**348737,33**	
5.	**Podgrzanie wody**	**360000**	**387693,13**	
	Osiedle	230000	240291,20	
	Kartuska 119	40000	38404,24	
	Jałmużnicza	33000	40131,00	
	Przyokopowa	16000	14807,49	
	Południowy Stok	41000	54059,20	
6.	**Cyrkulacja c.w.**	**130000**	**121047,32**	
7.	**Woda i odprowadzenie ścieków**	**660000**	**660829,84**	
8.	**Gaz**	**80000**	**109355,48**	
	Bądkowskiego 10/3 mieszkanie PSM	200	232,34	
	Jałmużnicza ogrzewanie + ciepła woda	35800	37153,57	
	Przyokopowa ogrzewanie + ciepła woda	22000	49028,81	
	Kartuska 119	22000	22940,76	
9.	**Energia elektryczna**	**68000**	**63040,93**	
	Osiedle	36000	35871,24	
	Kartuska 119	6000	3686,40	
	Przyokopowa	3000	2432,40	
	Jałmużnicza	3000	1995,54	
	Południowy Stok	20000	19055,35	
10.	**Wywóz śmieci**	**420000**	**440129,99**	
11.	**Dźwigi K.119**	**16000**	**15303,64**	
	Dźwigi Południowy Stok	**26000**	**27327,33**	
12.	**Podatki i ubezpieczenia**	**150000**	**147597,45**	
	Podatek od nieruchomości	65000	70517,08	
	Rozliczenie VAT	52000	43129,37	
	Ubezpieczenie budynku	33000	33951,00	
13.	**Fundusz remontowy**	**830000**	**778909,55**	
	- ogólny	156000	158978,29	
	- budynkowy	621000	564060,94	
	- celowy Przyokopowa	0	4977,12	
	- celowy Jałmużnicza	0	0	
	- celowy balkony Kartuska 119	30000	29430,00	
	- celowy garaż Bądkowskiego 37	23000	21463,20	
14.	**Eksploatacja podstawowa**	**1091000**	**977885,64**	**131108,50**
	14.1. Obsługa techniczna	398000	367028,68	10329,92
	14.2. Prace porządkowe	693000	610856,96	120778,58
15.	**Koszty administracji i zarządzania**	**988000**	**869051,40**	**39351,99**
Razem koszty		**5971000**	**5931836,45**	**170460,49**

Tabela Nr 2

ROZLICZENIE PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO za 2021 rok
(**KOSZTY EKSPLOATACJI I ZARZĄDZANIA)**

Lp	*Wyszczególnienie*	Plan na 2021 rok	Wykonanie za 2021 rok	Wspólnoty
14.	**Eksploatacja podstawowa**	**1092000**	**977885,64**	**131108,50**
14.1.	**Obsługa techniczna**	**398000**	**367028,68**	**10329,92**
	- organizacja i obsługa majątku Sp-ni	170000	168722,82	
	- transport + telekomunik. + sekretariat	12000	9281,71	
	- prace ogólnobudowlane	88000	83535,19	
	- przeglądy okresowe	10000	2065,00	
	- instalacja elektryczna	28000	21800,40	4606,80
	- sieć gazowa	10000	8881,92	
	- wentylacja + p.poż	11000	8410,74	
	- bramy garażowe	8000	5877,10	
	- kotłownie gazowe	8000	10656,40	
	- sieć ciepłownicza	26000	27436,82	5723,12
	- sieć z.w. i c.w. + kanalizacja	5000	1150,00	
	- zakup sprzętu i materiałów	4000	5347,29	
	- monitoring	15000	12640,01	
	- ekspertyzy i wydawnictwa specjalistyczne	3000	1223,28	
	- lustracja	-	-	
14.2.	**Prace porządkowe**	**694000**	**610856,96**	**120778,58**
	- utrzymanie czystości w budynkach i na terenie	540000	440939,95	17438,66
	- badania okresowe, koszty bhp	23000	18672,24	3339,92
	- utrzymanie zieleni	80000	77276,47	
	- prace porządkowe doraźne	12000	7038,89	
	- akcja zima	20000	57430,04	
	- woda, energia elektryczna i dźwig do celów ogólnych	10000	5299,37	
	- dezynsekcja + deratyzacja	9000	4200,00	
15.	**Koszty administracji i zarządzania**	**988000**	**869051,40**	**39351,99**
15.1	**Wynagrodzenia z narzutami**	**715000**	**645067,38**	**39351,99**
15.2	**Koszty utrzymania biura**	**126000**	**104176,39**	
	- energia elektryczna, c.o., woda	12000	10530,18	
	- telekomunikacja	3000	1829,62	
	- obsługa informatyczna	20000	19629,03	
	- sekretariat	5000	2855,19	
	- obsługa prawna	28000	30330,23	
	- konserw. i naprawa sprzętu biurowego	15000	8735,47	
	- ubezpieczenie i amortyzacja majątku	20000	12813,87	
	- prasa, wydawnictwa	4000	4726,65	
	- materiały biurowe	8000	4685,30	
	- utrzymanie czystości	11000	8040,85	
15.3	**Koszty działalności samorządowej i obsługa zebrań**	**90000**	**87686,96**	
15.4	**Szkolenia i materiały szkoleniowe**	**8000**	**3473,97**	
15.5	**Delegacje i transport**	**9000**	**7054,73**	
15.6	**Prowizje bankowe**	**8000**	**4378,00**	
15.7	**Badania okresowe, koszty bhp**	**12000**	**12213,07**	
15.8	**Pozostałe koszty**	**20000**	**5000,90**	

4. ROZLICZENIE PLANU REMONTÓW ZA 2021 ROK

Prace remontowe w roku 2021 realizowane były na nieruchomościach Spółdzielni w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Plan remontów.
Zestawienie sporządzono w oparciu o potrzeby remontowe wynikające z przeglądu technicznego budynków i nieruchomości Spółdzielni jak również wnioski mieszkańców składane do Zarządu Sp-ni

ROZLICZENIE PLANU REMONTÓW za 2021 rok Tabela Nr 3

Adres nieruchomości, wyszczególnienie robót	Planowane koszty prac	Poniesione koszty
I. Budynek ul.Bądkowskiego 15÷29		
1) remont orynnowania i pokrycia dachu wraz z dwukrotnym czyszczeniem (wiosna i jesień) rynien dachowych	6.000	12.241,41
2) remont wewnętrzny tynków i powłok malarskich ścian i sufitów w częściach wspólnego użytku klatki schodowej, klatki schodowej Nr 23 kontynuacja prac	135.000	67.850,00
II. Budynek ul.Bądkowskiego 3÷13		
1) remont pokrycia dachu wg zgłoszeń lokatorskich wraz z czyszczeniem dwukrotnym w roku rynien (wiosna, jesień)	6.000	6.537,10
III. Budynek ul.Bądkowskiego 2÷6		
1) miejscowy remont rynien oraz pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych na przestrzeni roku (prace z wysięgnika)	5.000	5.615,63
2) płukanie chemiczne instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania budynku	12.800	12.000,00
IV. Budynek ul.Bądkowskiego 8÷22		
1) naprawy orynnowania i pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych na przestrzeni roku (wiosna i jesień)	6.000	7.645,49
2) remont pokrycia dachowego Bądkowskiego 14÷22 str.północna miejscowa uszkodzonego pokrycia papowego dachu na papę termozgrzewalną	60.000	68.878,62
V. Budynek ul.Goszczyńskiego 2÷8		
1) Naprawy orynnowania i pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń na przestrzeni roku, czyszczenie dwukrotne rynien i rur spustowych (wiosna, jesień), wymiana fragmentów skorodowanego orynnowania dachu	15.000	12.198,62
2) płukanie chemiczne instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania budynku	13.000	15.000,00
VI. Budynek ul.Bądkowskiego 31÷35		
1) naprawy orynnowania i pokrycia dachu wg zgłoszeń na przestrzeni roku, dwukrotne czyszczenie rynien i rur spustowych budynku, montaż zabezpieczeń przeciw gnieżdżeniu się ptaków	6.000	4.641,04
2) remont pokrycia dachu papa gontowa str.północna budynku	60.000	59.810,24
VII. Budynek ul.Bądkowskiego 37÷43		
1) drobne naprawy orynnowania i pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń, dwukrotne czyszczenie rynien w ciągu roku (wiosna, jesień)	6.000	5.877,56
VII-1. Garaż wielostanowiskowy (B.37÷43)		
1) remont wentylacji mechanicznej garażu, wymiana wentylatora	8.000	Nie wystąpiły awarie wymagające napraw
2) remont bramy garażowej (rezerwa środków)	4.000	
VIII Budynek ul.Bądkowskiego 28÷32		
1) drobne naprawy orynnowania i pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń na przestrzeni roku, czyszczenie rynien i rur spustowych dwukrotnie w roku (wiosna, jesień), montaż zabezpieczeń przeciw gnieżdżeniu się ptaków	6.000	13.134,01

VIII-1. Garaż wielostanowiskowy (B.28÷32)		
1) remont bramy garażowej (rezerwa środków)	4.000	Nie wystąpiły awarie wymagające napraw
IX. Budynek ul.Przyokopowa 10 A, B		
1) remont orynnowania i pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych na przestrzeni roku (wiosna i jesień)	6.000	5.499,99
2) wymiana kotłowni gazowej, podłączenie do systemowego ogrzewania z GPEC-u wraz z płukaniem instalacji i wymianą termozaworów, finansowanie z funduszu remontowego kotłowni		Odstąpienie od realizacji w związku ze sprzeciwem mieszkańców
X. Budynek ul.Jałmużnicza 1; 3; 5		
1) drobne naprawy pokrycia dachu i orynnowania wg zgłoszeń na przestrzeni roku (wiosna i jesień)wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych	6.000	6.184,73
2) remont izolacji poziomej i pionowej ścian budynku w obrębie przyłącza wody, likwidacja przecieku	13.000	8.500,00
3) wymiana kotłowni gazowej, podłączenie do systemowego ogrzewania z GPEC-u, płukanie instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania finansowanie z funduszu remontowego kotłowni		Realizacja przeniesiona na 2023 rok wniosek GPEC
XI. Budynek ul.Kartuska 119		
1) wymiana instalacji rurowej c.w.u. i z.w. piony i rozprowadzenia do mieszkań wraz z izolacją pionów, kontynuacja prac (2 piony)	58.000	Propozycja przesunięcia realizacji na 2023 rok
2) drobne naprawy pokrycia dachu na przestrzeni roku wraz z oczyszczeniem koryt kanalizacji deszczowej dachu	6.000	8.727,65
3) remont zapobiegawczy urządzeń dźwigowych (rezerwa środków)	6.000	Nie wystąpiły awarie wymagające napraw
4) budowa punktu gromadzenia odpadów dla nieruchomości, nowa lokalizacja, rezerwa środków. Poniesione koszty dotyczą przygotowania dokumentacji	40.000	1.968,00 budowa i realizacja 2022
XII. Budynek Starodworska 5-6-7		
1) drobne naprawy pokrycia dachu i orynnowania wg zgłoszeń na przestrzeni roku (wiosna i jesień) wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych	6.000	4.643,93
2) wymiana opraw oświetlenia zewnętrznego budynku	8.000	9.114,84
XIII. Budynek Kartuska 149		
1) drobne naprawy pokrycia dachu i orynnowania wg zgłoszeń na przestrzeni roku (wiosna i jesień) wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych	6.000	8.883,09
2) remont urządzenia dźwigowego budynku (rezerwa środków)	6.000	Nie wystąpiły awarie wymagające napraw
XIII-1. Garaż wielostanowiskowy (K.149)		
1) remont bramy garażowej (rezerwa środków)	5.000	666,66
XIV. Goszczyńskiego 20÷30		
1) drobne prace remontowe pokrycia dachu wg zgłoszeń wraz z dwukrotnym czyszczeniem w ciągu roku orynnowania budynku	12.000	12.144,62
2) remont urządzeń dźwigowych w budynkach wg potrzeb	18.000	16.125,22
3) Remont tynków i powłok malarskich w klatkach schodowych w częściach wspólnego użytku Nr 24; 26; 28; 30	100.000	100.000

XV. Goszczyńskiego 20÷30 garaże		
1) remont bram garażowych w budynkach (rezerwa środków)	12.000	6.370,46
XV. Rezerwa na prace remontowe nieprzewidziane na przestrzeni roku finansowane z funduszu budynkowego	50.000	69.086,71
XVI. Fundusz ogólny -roboty różne na terenach i obiektach zewnętrznych Spółdzielni i przynależnych do budynków		
1) rekultywacja powierzchni terenów zielonych (trawniki) od strony zachodniej budynku w obrębie wejść do budynku i od strony szczytowej budynków, odnowienie powierzchni uszkodzonej przez dziki	30.000	6.000,00
2) wymiana nieczytelnych tablic numerowych budynków osiedle kontynuacja prac	5.000	1107,00
3) remont ogrodzeń wydzielających tereny zielone w obrębie budynków osiedla Dolny Taras oraz w obrębie placów zabaw, montaż barierek ochronnych	15.000	3.441,82
4) odnowienie poziomych znaków na jezdni, wymiana zniszczonych pionowych znaków drogowych teren osiedla i na miejscach parkingowych	10.000	6.460,00
5) remont – naprawy fragmentów zapadniętej nawierzchni z kostki betonowej, chodniki teren osiedla, miejsca zapadnięte, wymiana uszkodzonych pokryw studzienek ulicznych	15.000	21.534,99
7) remont słupów ulicznych stalowych oświetlenia terenu – wymiana słupów skorodowanych na nowe, kontynuacja prac	20.000	20.000
8) remont elementów stalowych barierek i pochwytów schodowych, schody terenowe Bądkowskiego 31÷35	6.000	4.800,00
9) naprawy uszkodzonych elementów wyposażenia placów zabaw przy: - ul.Starodworska 5-6-7 - ul.Bądkowskiego 2÷6 - ul.Bądkowskiego 3÷13 - osiedlowe boisko sportowe i place fitness	20.000	13.257,08
10) remont zapobiegawczy szlabanu drogowego, wjazd na osiedle Goszczyńskiego 20÷30 rezerwa środków	2.000	3.690,00
11) Rezerwa na prace remontowe nieprzewidziane na przestrzeni roku – awarie, zgłoszenia na nieruchomościach PSM	40.000	100.295,75
12) Budowa wiaty zewnętrznej na wózki i rowery, teren Goszczyńskiego 20÷30	40.000	Odłożenie realizacji w czasie, do konsultacji
13) Rozbudowa monitoringu osiedlowego rejon ulicy S.Goszczyńskiego montaż 8 kamer obejmujących obrazem wjazdy do garaży, szlaban, plac zabaw	21.000	Przesunięcie realizacji prac na 2023r.

I.	Bilans otwarcia Funduszu remontowego na 11.01.2021r.	
	- Fundusz remontowy budynków	153.786,82
	- Fundusz remontowy ogólny	295.720,02
	- Ogółem	449.506,84
II.	Przychody w 2021 roku na fundusz remontowy	
	- Fundusz remontowy budynków	579.731,58
	- Fundusz remontowy ogólny	158.978,29
	- Ogółem	738.709,87
III.	Razem (poz.I + II)	1.188.216,71
IV.	Koszt prac wg Planu remontów na 2021r.	
	- Fundusz remontowy budynków	549.345,62
	- Fundusz remontowy ogólny	180.586,64
	- Ogółem	729.932,26
V.	Stan Funduszu remontowego na 31.12.2021r.	
	- Fundusz remontowy budynków	184.172,78
	- Fundusz remontowy ogólny	274.111,67
	- Ogółem	458.284,45

5. PLAN RZECZOWO-FINANSOWY NA 2022 ROK

Przyjęte do planu rzeczowo-finansowego założenia na 2022 rok oparte zostały o analizę ekonomiczną sytuacji w zakresie zarządzania nieruchomościami przy uwzględnieniu następujących uwarunkowań:

1. Brak możliwości uzyskania dodatkowych przychodów z działalności gospodarczej.
2. Brak możliwości dokonywania dalszych oszczędności w większości pozycji kosztowych (ciepło, energia elektryczna i usługi obce).
3. Wzrost kosztów bezpośrednich na usługi w zakresie eksploatacji, konserwacji i remontów oraz znaczny wzrost cen materiałów.
4. Trudności w pozyskaniu wykonawców realizujących oczekiwane segmenty prac.
5. Brak możliwości zmniejszenia zakresu wykonywanych prac na rzecz mieszkańców i nieruchomości do minimalnego zakresu obsługi.
6. Konieczność podwyższania płac pracowników w związku ze wzrostem płacy minimalnej, inflacji oraz brakiem chętnych do pracy lub usług.

Powyższe uwarunkowania stwarzają konieczność wzrostu wpływów do wysokości koniecznych wydatków, skutkujących wzrostem opłat dla mieszkańców.

W zakresie dostarczania sygnału RTV zgodnie z informacją uzyskaną z mediów w 2021 roku przewidziana jest zmiana nadawania sygnału RTV w sieci rozprowadzająca sygnał TV AZART ze względu na zmianę systemu telewizji naziemnej do poziomu DVBT-2. Niektóre odbiorniki mogą nie odbierać sygnału DVBT-2 bez dodatkowego dekodera. W przypadku awarii szeregowej instalacji telewizyjnej AZART w budynku (np.poprzez likwidację gniazdek TV-Azart w mieszkaniach w trakcie prac remontowych w lokalu) dostawa sygnału ze względów technicznych będzie niemożliwa. Nie jest planowana modernizacja instalacji telewizyjnej AZART ze względu na znaczne nakłady finansowe i małą liczbę korzystających z tej formy odbioru sygnału TV. Każdy mieszkaniec ma możliwość korzystania z sygnału TV od dostępnych operatorów działających na rynku telekomunikacyjnym w obrębie naszego osiedla.

W zakresie obsługi domofonów przewiduje się zmianę opłat w wysokości 0,30zł/mieszkanie. Opłata ta powinna być wystarczająca, jeżeli nie zajdą szczególne zdarzenia w zakresie funkcjonowania obsługi domofonów.

Koszty ogrzewania w 2022 roku będą wyższe w odniesieniu do 2021 roku o około 16÷25% głównie ze względu na wzrost cen jednostkowych zarówno w cenie mocy zamówionej, jak i ceny GJ ciepła. Ze względu na wzrost cen jednostkowych Zarząd rozpatrzy możliwość dalszego zmniejszania mocy zamówionej, która zdrożała w 2021 roku o około 10% i przewidywany jest dalszy wzrost ceny mocy zamówionej. Ponieważ rozliczanie kosztów ogrzewania następuje wynikowo, zaliczki na centralne ogrzewanie zostaną określone zgodnie z regulaminem, a rozliczenie kosztów zostanie dokonane zgodnie z przesłanymi fakturami za ciepło zużyte dla potrzeb ogrzewania.

Koszty podgrzania wody wymagają dalszej analizy ze względu na znaczne wahania kosztu podgrzania $1m^3$ wody. Wzrost ceny 1GJ wpływa również na koszty cyrkulacji. Zarząd na bieżąco analizuje i podejmuje stosowne działania aby obniżyć koszty cyrkulacji i ograniczyć inne straty ciepła związane z podgrzewaniem wody. Całkowite koszty cyrkulacji w Spółdzielni to sumarycznie około 130 tys.zł rocznie natomiast moc zamówiona dla potrzeb c.o. i c.w. to kwota około 350 tys.zł. Obniżenie tych kwot o 5% to możliwe zmniejszenie kosztów stałych c.o. i c.w. o około kolejne 25 tys.zł. Dalsze ograniczanie zużycia (strat ciepła) powinno być celem nie tylko ze względu na koszty lecz również ze względu na efekt cieplarniany i realizację dyrektyw unijnych w tym zakresie.

Koszty gazu do celów gospodarstw domowych będą rosły wg zapowiedzi średniorocznie o około 25%÷60% ze względu na wzrost opłat pośrednich związanych ze zużyciem gazu i wzrost cen gazu bezpośrednich. Opłaty za gaz zużywany w budynku Kartuska 119 będą na bieżąco regulowane ze względu na zmieniającą się ilość osób zamieszkujących w budynku, od których wnoszone są opłaty.

W 2022 roku planowany jest wzrost opłat za wodę i odprowadzenie ścieków, pomimo iż wzrost stawek nastąpił 13 czerwca 2021 roku. Wzrost obciążeń za wodę wyniesie około 6% w stosunku do 2021 roku.

Wielką niewiadomą są ceny energii elektrycznej. W 2021 roku ceny energii wzrosły o ok.10%. Od 1 stycznia 2022 roku ceny za energie elektryczną na podstawie wstępnych szacunków i informacji wzrosną o poziom inflacji lub więcej. Zarząd proponuje podwyższenie opłat za energię elektryczną na 2022 rok o 1zł od mieszkania/lokalu. Gdyby sytuacja się znacznie zmieniła, Zarząd przedstawi propozycję zmian od 1 czerwca lub od 1 października 2022 roku.

Koszty wywozu śmieci naliczane są od m^2 powierzchni lokali i tak obciążani są mieszkańcy w opłatach. W przypadku naliczenia „kar" za brak segregacji, są one podwajane. Powstaje pytanie, czy w tej pozycji przewidzieć gromadzenie środków na ewentualne opłaty dodatkowe za brak segregacji (zanieczyszczenie selektywnej frakcji innymi odpadami).

Ponadto koszty gospodarki śmieciami są obciążone opłatami za wywóz nietypowych gabarytów, odpadów z remontów i śmieci podrzucanych, których koszt za I półrocze wyniósł 0,02zł od m^2 mieszkania. Sugeruje to konieczność zwiększenia stawki opłat za śmieci do 0,04zł/m^2, aby zbilansować koszty z przychodami.

Podatki i ubezpieczenia nie powinny wzrosnąć więcej jak o poziom inflacji, przy czym w związku z likwidacją wieczystego użytkowania i braku wpływów z wieczystego użytkowania dla gmin, wzrost podatków może być znacznie większy. Wzrost opłat o poziom inflacji to wzrost opłat o 0,01zł/m^2 we wszystkich pozycjach podatkowych. Koszty maksymalne możliwe to wzrost o 0,03zł/m^2.

Zgodnie z przyjętymi w 2021 roku zasadami, koszty utrzymania dźwigów będą podlegały rozliczeniu w całości dla danej nieruchomości w jednej pozycji opłat. Na koszty dźwigów składają się koszty bieżącej obsługi technicznej, materiałów i konserwacji bieżącej, koszty badań technicznych i koszty dozoru technicznego. W stosunku do dotychczasowych opłat koszty dźwigów powinny wynosić od 2022 roku 23zł/lokalu tj. o 1zł więcej niż opłaty za 2021 rok, chyba że firmy konserwacyjne zwiększą opłaty za konserwację w związku z inflacją.

Koszty remontów dźwigów będą finansowane z funduszu remontowego poszczególnych budynków.

Biorąc pod uwagę rosnące ceny materiałów i robocizny dla prac remontowych należy w 2022 roku przewidzieć dalszy wzrost funduszu remontowego o 0,05zł/m^2 pomimo, że aktualnie mamy nadwyżkę funduszu remontowego nad kosztami spowodowaną ograniczeniem zakresu wykonywanych remontów.

W zakresie eksploatacji w pozycji obsługa techniczna koszty drobnych napraw i konserwacji będą rosły ze względu na znaczny wzrost kosztów materiałów i części zamiennych oraz usług, a także w wyniku tendencji inflacyjnej w sektorach gospodarki.

Należy również rozpatrzyć wyodrębnienie pozycji przeglądy techniczne okresowe wynikające z przepisów, które zaczynają stanowić liczącą się pozycję kosztową.

Również sytuacja na rynku w zakresie prac porządkowych i utrzymania zieleni wraz z utrzymaniem zimowym dróg, chodników i przejść na osiedlu wymagać będzie wydatkowania większych środków, co już miało miejsce w 2021 roku.

W zakresie administracji i zarządzania znaczne koszty to koszty płacowe, które w związku z podwyższaniem najniższego wynagrodzenia i inflacją, wymagają również odpowiedniej regulacji. Podwyższenie najniższej płacy o kwotę 200zł (256zł koszty płac) powoduje, że osobie zarabiającej średnią krajową powinno podnieść się płace o prawie 400zł (500zł), co i tak powoduje dalsze spłaszczanie płac. Pozostałe koszty administracji to koszty utrzymania biura oraz inne koszty wynikające z działalności PSM.

Ponieważ aktualne warunki gospodarcze i społeczne narzucają zakres działalności eksploatacyjnej i społecznej na odpowiednim poziomie, zmniejszenie kosztów eksploatacji jest niemożliwe, a pozyskanie dodatkowych dochodów jest znacznie utrudnione na opłacalnym poziomie. Dla zbilansowania kosztów w zakresie eksploatacji konieczne jest zwiększenie opłat o 14zł od mieszkania do kwoty 203zł od mieszkania dla Członków Spółdzielni oraz dla nie członków do kwoty 212zł/mieszkanie tj. o 6%.

Pozostałe opłaty eksploatacyjne ulegają również korekcie proporcjonalnie do udziału kosztów ponoszonych na ich realizację.

Tabela Nr 1

PLAN RZECZOWO-FINANSOWY NA 2022 ROK

Lp	*Wyszczególnienie*	plan na 2021 rok	Prognoza wykonania 2021	Plan na 2022 rok
1.	**Anteny**	**12000**	**13000**	**13000**
2.	**Domofony**	**15000**	**15000**	**16000**
3.	**Centralne ogrzewanie**	**780000**	**760000**	**850000**
	Osiedle	570000	580000	650000
	Kartuska 119	80000	70000	80000
	Południowy Stok	110000	110000	120000
	Jałmużnicza	12000	-	-
	Przyokopowa	8000	-	-
4.	**Moc zamówiona**	**345000**	**350000**	**400000**
5.	**Podgrzanie wody**	**360000**	**378000**	**400000**
	Osiedle	230000	230000	240000
	Kartuska 119	40000	45000	50000
	Jałmużnicza - gaz	33000	33000	35000
	Przyokopowa - gaz	16000	20000	20000
	Południowy Stok	41000	50000	55000
6.	**Cyrkulacja c.w.**	**130000**	**120000**	**140000**
7.	**Woda i odprowadzenie ścieków**	**660000**	**650000**	**660000**
8.	**Gaz**	**80000**	**61200**	**105500**
	Bądkowskiego 10/3, Kartuska 119/41- mieszkania PSM	200	200	500
	Jałmużnicza - ogrzewanie	35800	27000	45000
	Przyokopowa - ogrzewanie	22000	15000	35000
	Kartuska 119	22000	19000	25000
9.	**Energia elektryczna**	**68000**	**61000**	**80000**
	Osiedle	36000	34000	45000
	Kartuska 119	6000	5000	7000
	Przyokopowa	3000	2000	3500
	Jałmużnicza	3000	2000	3500
	Południowy Stok	20000	18000	21000
10.	**Wywóz śmieci**	**420000**	**440000**	**460000**
11.	**Dźwigi K.119**	**16000**	**15000**	**17000**
	Dźwigi Południowy Stok	**26000**	**40000**	**36000**
12.	**Podatki i ubezpieczenia**	**150000**	**138000**	**125000**
	Podatek od nieruchomości	65000	65000	70000
	Rozliczenie VAT	52000	40000	20000
	Ubezpieczenie budynku	33000	33000	35000
13.	**Fundusz remontowy**	**830000**	**830000**	**880000**
	- ogólny	156000	156000	165000
	- budynkowy	621000	621000	662000
	- celowy balkony Kartuska 119	30000	30000	30000
	- celowy garaż Bądkowskiego 37	23000	23000	23000
14.	**Eksploatacja podstawowa**	**1091000**	**1079000**	**1148500**
	14.1. Obsługa techniczna	398000	380000	401500
	14.2. Prace porządkowe	693000	699000	747000
15.	**Koszty administracji i zarządzania**	**988000**	**927000**	**1004600**
Razem koszty		**5971000**	**5877200**	**6335600**

Tabela Nr 2

PLAN RZECZOWO-FINANSOWY na 2022 ROK
(**KOSZTY EKSPLOATACJI I ZARZĄDZANIA)**

Lp	*Wyszczególnienie*	Plan na 2021 rok	Prognoza wykonania 2021	Planu na 2022 rok
14.	**Eksploatacja podstawowa**	**1092000**	**1079000**	**1148500**
14.1.	**Obsługa techniczna**	**398000**	**380000**	**401500**
	- organizacja i obsługa majątku Sp-ni	170000	170000	178000
	- transport + telekomunik. + sekretariat	12000	10000	10000
	- prace ogólnobudowlane	88000	85000	90000
	- przeglądy okresowe	10000	-	5000
	- instalacja elektryczna	28000	25000	25000
	- sieć gazowa	10000	9500	10000
	- wentylacja + p.poż	11000	10000	10000
	- bramy garażowe	8000	7000	7000
	- kotłownie gazowe	8000	10000	10000
	- sieć ciepłownicza	26000	28000	32000
	- sieć z.w. i c.w. + kanalizacja	5000	3000	3000
	- zakup sprzętu i materiałów	4000	7000	5000
	- monitoring	15000	14000	15000
	- ekspertyzy i wydawnictwa specjalistyczne	3000	1500	1500
	- lustracja	-	-	-
14.2.	**Prace porządkowe**	**694000**	**699000**	**747000**
	- utrzymanie czystości w budynkach i na terenie	551000	550000	585000
	- badania okresowe, koszty bhp	23000	22000	23000
	- utrzymanie zieleni	80000	70000	70000
	- prace porządkowe doraźne	12000	-	25000
	- akcja zima	20000	48000	30000
	- woda, energia elektryczna i dźwig do celów ogólnych	10000	5000	10000
	- dezynsekcja + deratyzacja	9000	4000	4000
15.	**Koszty administracji i zarządzania**	**988000**	**927000**	**1004600**
15.1	**Wynagrodzenia z narzutami**	**715000**	**700000**	**750000**
15.2	**Koszty utrzymania biura**	**115000**	**98000**	**101100**
	- energia elektryczna, c.o., woda	12000	10000	12500
	- telekomunikacja	3000	2000	2000
	- obsługa informatyczna	20000	18000	20000
	- sekretariat	5000	3500	5000
	- obsługa prawna	28000	29000	32000
	- konserw. i naprawa sprzętu biurowego	15000	9000	8000
	- ubezpieczenie i amortyzacja majątku	20000	16000	10000
	- prasa, wydawnictwa	4000	4500	4600
	- materiały biurowe	8000	6000	7000
15.3	**Koszty działalności samorządowej i obsługa zebrań**	**90000**	**90000**	**96500**
15.4	**Szkolenia i materiały szkoleniowe**	**8000**	**6000**	**8000**
15.5	**Delegacje i transport**	**9000**	**8000**	**9000**
15.6	**Prowizje bankowe**	**8000**	**5000**	**8000**
15.7	**Badania okresowe, koszty bhp**	**12000**	**12000**	**12000**
15.8	**Pozostałe koszty**	**20000**	**8000**	**20000**

6. PLAN REMONTÓW NA 2022 ROK

Adres nieruchomości, wyszczególnienie robót	Wstępne planowane koszty prac
I. Budynek ul.Bądkowskiego 15÷29	
1) remont orynnowania i pokrycia dachu wraz z dwukrotnym czyszczeniem (wiosna i jesień) rynien dachowych	6.000
2) Remont pokrycia dachu – wymiana blachodachówki strona wschodnia klatki 29	25.000
3) remont wewnętrzny tynków i powłok malarskich ścian i sufitów w częściach wspólnego użytku klatki schodowej, klatki schodowej Nr 25	75.000
4) wykonanie pomiarów i projektu technicznego wewnętrznej instalacji elektrycznej budynku w części wspólnego użytku i lokalach mieszkalnych pod kątem możliwości zwiększenia mocy zainstalowanej energii elektrycznej dla poszczególnych mieszkań	8.000
5) Wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych, koszt urządzeń pomiarowych pokrywa właściciel lokalu, koszt robocizny finansowany z funduszu remontowego	5.000
II. Budynek ul.Bądkowskiego 3÷13	
1) remont pokrycia dachu wg zgłoszeń lokatorskich wraz z czyszczeniem dwukrotnym w roku rynien (wiosna, jesień)	7.000
2) wykonanie pomiarów i projektu technicznego wewnętrznej instalacji elektrycznej budynku w części wspólnego użytku i lokalach mieszkalnych pod kątem możliwości zwiększenia mocy zainstalowanej energii elektrycznej dla poszczególnych mieszkań	6.000
III. Budynek ul.Bądkowskiego 2÷6	
1) miejscowy remont rynien oraz pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych na przestrzeni roku (prace z wysięgnika)	4.000
2) wykonanie pomiarów i projektu technicznego wewnętrznej instalacji elektrycznej budynku w części wspólnego użytku i lokalach mieszkalnych pod kątem możliwości zwiększenia mocy zainstalowanej energii elektrycznej dla poszczególnych mieszkań	3.500
3) wymiana wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach mieszkalnych, koszt urządzeń pomiarowych pokrywa właściciel lokalu mieszkalnego, koszt robocizny finansowany z funduszu remontowego	1.800
4) Czyszczenie chemiczno-mechaniczne instalacji wewnętrznej kanalizacji sanitarnej	8.000
IV. Budynek ul.Bądkowskiego 8÷22	
1) naprawy orynnowania i pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych na przestrzeni roku (wiosna i jesień)	15.000
2) wymiana wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach mieszkalnych, koszt urządzeń pomiarowych pokrywa właściciel lokalu mieszkalnego, koszt robocizny finansowany z funduszu remontowego ul.Bądkowskiego 4,6	5.000
V. Budynek ul.Goszczyńskiego 2÷8	
1) Naprawy orynnowania i pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń na przestrzeni roku, czyszczenie dwukrotne rynien i rur spustowych (wiosna, jesień), wymiana fragmentów skorodowanego orynnowania dachu	15.000
2) wymiana zaworów podpionowych zimnej i ciepłej wody oraz zaworów regulacyjnych podpionowych instalacji c.o. w budynku	10.000
VI. Budynek ul.Bądkowskiego 31÷35	
1) naprawy orynnowania i pokrycia dachu wg zgłoszeń na przestrzeni roku, dwukrotne czyszczenie rynien i rur spustowych budynku, montaż zabezpieczeń przeciw gnieżdżeniu się ptaków	7.000
VII. Budynek ul.Bądkowskiego 37÷43	
1) drobne naprawy orynnowania i pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń, dwukrotne czyszczenie rynien w ciągu roku (wiosna, jesień)	8.000

2) Czyszczenie mechaniczno-chemiczne instalacji wewnętrznej kanalizacji sanitarnej	10.000
VII-1. Garaż wielostanowiskowy (B.37÷43)	
1) remont wentylacji mechanicznej garażu, wymiana wentylatora	8.000
2) remont bramy garażowej (rezerwa środków)	4.000
VIII Budynek ul.Bądkowskiego 28÷32	
1) drobne naprawy orynnowania i pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń na przestrzeni roku, czyszczenie rynien i rur spustowych dwukrotnie w roku (wiosna, jesień), montaż zabezpieczeń przeciw gnieżdżeniu się ptaków	6.000
VIII-1. Garaż wielostanowiskowy (B.28÷32)	
1) remont bramy garażowej i urządzeń garażu w przypadku awarii (rezerwa środków)	5.000
IX. Budynek ul.Przyokopowa 10 A, B	
1) remont orynnowania i pokrycia dachu budynku wg zgłoszeń wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych na przestrzeni roku (wiosna i jesień)	6.000
2) rezerwa środków finansowych na remont i naprawę urządzeń kotłowni gazowej w przypadku awarii i instalacji c.o.	10.000
3) Wykonanie izolacji termicznej stropu pomiędzy piwnicą, a parterem metodą natryskową lub z użyciem wełny mineralnej	30.000
4) Izolacja termiczna rurociągów c.o. i ciepłej wody, poziomy w części piwnicznej	6.000
5) Wymiana zaworów podpionowych wody zimnej i ciepłej oraz instalacji c.o. poziom piwnicy oraz odcinka skorodowanego rurociągu z.w.	9.000
X. Budynek ul.Jałmużnicza 1; 3; 5	
1) drobne naprawy pokrycia dachu i orynnowania wg zgłoszeń na przestrzeni roku (wiosna i jesień)wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych	7.000
2) remont, wykonanie odwodnienia płyt balkonów w miejscach widocznych zacieków, kontynuacja prac	16.000
3) rezerwa środków finansowych na remont i naprawę urządzeń kotłowni gazowej w przyp. awarii	7.000
4) rezerwa środków finansowych na partycypację w budowie nowego punktu gromadzenia odpadów	18.000
XI. Budynek ul.Kartuska 119	
1) wymiana instalacji rurowej c.w.u. i z.w. piony i rozprowadzenia do mieszkań wraz z izolacją pionów, kontynuacja prac (2 piony)	58.000
3) drobne naprawy pokrycia dachu na przestrzeni roku wraz z oczyszczeniem koryt kanalizacji deszczowej dachu	6.000
4) remont zapobiegawczy urządzeń dźwigowych (rezerwa środków)	6.000
5) budowa altany śmietnikowej dla nieruchomości, nowa lokalizacja, rezerwa środków (kontynuacja prac)	48.000
6) Wymiana wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach mieszkalnych, koszt urządzeń pokrywa właściciel lokalu, koszt robocizny finansowany z funduszu remontowego	7.500
7) Remont – wymiana poziomych odcinków instalacji kanalizacji sanitarnej budynku, miejsca skorodowane, czyszczenie chemiczno-mechaniczne instalacji kanalizacji wewnętrznej	15.000
XII. Budynek Starodworska 5-6-7	
1) drobne naprawy pokrycia dachu i orynnowania wg zgłoszeń na przestrzeni roku (wiosna i jesień) wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych	7.000
XIII. Budynek Kartuska 149	
1) drobne naprawy pokrycia dachu i orynnowania wg zgłoszeń na przestrzeni roku (wiosna i jesień) wraz z dwukrotnym czyszczeniem rynien i rur spustowych	6.000
2) remont urządzenia dźwigowego budynku (rezerwa środków)	6.000
3) likwidacja wykwitów wilgoci tynków w częściach wspólnego użytku	7.000
4) wymiana wodomierzy zimnej i ciepłej wody w lokalach, koszt urządzeń pomiarowych pokrywa właściciel lokalu mieszkalnego, koszt robocizny finansowany z funduszu remontowego	800

XIII-1. Garaż wielostanowiskowy (K.149)	
2) remont bramy garażowej i drzwi na poziomie garażu (rezerwa środków)	6.000
XIV. Goszczyńskiego 20÷30	
1) drobne prace remontowe pokrycia dachu wg zgłoszeń wraz z dwukrotnym czyszczeniem w ciągu roku orynnowania budynku	8.000
2) rezerwa na remont urządzeń dźwigowych w budynkach	12.000
XV. Goszczyńskiego 20÷30 garaże	
1) remont bram garażowych w budynkach (rezerwa środków)	12.000
XV. Rezerwa na prace remontowe nieprzewidziane na przestrzeni roku finansowane z funduszu budynkowego, remont instalacji c.o. budynków, węzły c.o. i c.w.	60.000
Ogółem szacunkowy koszt robót finansowany z funduszu remontowego budynków	**616.600**

XVI. Fundusz ogólny -roboty różne na terenach i obiektach zewnętrznych Spółdzielni i przynależnych do budynków	
1) rekultywacja powierzchni terenów zielonych (trawniki) od strony zachodniej budynku w obrębie wejść do budynku i od strony szczytowej budynków, odnowienie powierzchni uszkodzonej przez dziki	30.000
2) wymiana nieczytelnych tablic numerowych budynków osiedle Sp-ni, kontynuacja prac	5.000
3) remont ogrodzeń wydzielających tereny zielone w obrębie budynków osiedla Dolny Taras	8.000
4) odnowienie poziomych znaków na jezdni, wymiana zniszczonych pionowych znaków drogowych teren osiedla	6.000
5) remont – naprawy fragmentów zapadniętej nawierzchni z kostki betonowej, chodniki teren osiedla, miejsca zapadnięte	15.000
7) remont słupów ulicznych stalowych oświetlenia terenu – wymiana słupów skorodowanych na nowe, kontynuacja prac i wymiana odcinka kabla zasilającego oświetlenie zewnętrzne Bądkowskiego 18	12.000
8) remont elementów stalowych barierek i pochwytów schodowych, schody terenowe Bądkowskiego 8÷22 i 3÷13	6.000
9) naprawy uszkodzonych elementów wyposażenia placów zabaw przy: - ul.Starodworska 5-6-7 - ul.Bądkowskiego 2÷6 - ul.Bądkowskiego 3÷13 - osiedlowe boisko sportowe i place fitness	10.000
10) remont zapobiegawczy szlabanu drogowego, wjazd na osiedle Goszczyńskiego 20÷30 (rezerwa środków)	2.000
11) Umycie i odnowienie powłok malarskich tynków i okładzin ścian altan śmietnikowych Bądkowskiego 14; 32; 31; Starodworska 5; Goszczyńskiego 2	10.000
12) Rezerwa na prace remontowe nieprzewidziane na przestrzeni roku – awarie, zgłoszenia na nieruchomościach PSM	40.000
Ogółem szacunkowy koszt robót finansowany z funduszu remontowego ogólnobudowlanego	**144.000**

7. WYNIKI SPRAWDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2021 ROK

Na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej Zarząd przedstawiał informację o działalności Spółdzielni. Po zakończeniu każdego kwartału Zarząd przedstawiał rozliczenie kosztów narastająco omawiając kształtowanie się kosztów w poszczególnych pozycjach oraz przyczyny ich wzrostu.

Rozliczenie planu rzeczowo-finansowego zostało przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej Nr 67 z dnia 23.02.2022r. natomiast sprawozdanie finansowe zostało przyjęte uchwałą Nr 69 z dnia 29.03.2022r.

Podjęcie uchwały o przyjęciu sprawozdania finansowego poprzedziło badanie ksiąg rachunkowych i dokumentacji finansowo-księgowej Spółdzielni przez Komisję Rewizyjną powołaną przez Radę Nadzorczą.

Protokół Komisji Rewizyjnej z badania ksiąg rachunkowych znajduje się w dokumentacji Rady Nadzorczej.

Uchwała RN z dnia 23.02.2022r.
do punktu 2

Uchwała Rady Nadzorczej Nr 67/XIK/2022
w sprawie rozliczenia planu rzeczowo-finansowego za 2021 rok.

§ 1.

Rada Nadzorcza działając w oparciu o Statut PSM § 77 p.1 przyjmuje rozliczenie planu rzeczowo-finansowego za 2021 rok określające sumaryczne koszty w wysokości 5.931.836,45zł i Wspólnot Mieszkaniowych w wysokości 170.460,49zł, określone w 15 pozycjach czynszowych przedstawione w załączniku do uchwały jako Tabela Nr 1 Rozliczenie planu rzeczowo-finansowego za 2021 rok.

§ 2.

Koszty rodzajowe eksploatacji i zarządzania przedstawione w załączniku Tabeli Nr 2 pogrupowane w 10 pozycjach rodzajowych opiewają na kwotę 1.846.937,04zł i Wspólnot Mieszkaniowych 170.460,49zł.

§ 3.

Rada Nadzorcza przyjmuje rozliczenie planu remontów za 2021 rok (Tabela Nr 3), wykazujące po stronie wydatków koszty 729.932,26zł i stan funduszu remontowego na koniec 2021 roku wykazujący nadwyżkę w wysokości 458.284,45zł.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała RN z dnia 29.03.2022r.

Uchwała Rady Nadzorczej Nr 69/XIK/2022
w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2021 rok

§1

Rada Nadzorcza działając na podstawie statutu § 77 pkt 1 zatwierdza Protokół Komisji Rewizyjnej z badania sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych PSM w Gdańsku za rok 2021 i przyjmuje sprawozdanie finansowe za 2021 rok charakteryzujące się po stronie aktywów i pasywów wartością 22.273.775,69zł, przychodami w wysokości 6.252.647,07zł i kosztami 6.150.787,46zł oraz nadwyżką przychodów nad kosztami na działalności opodatkowanej i zwolnionej w wysokości +101.859,61zł.

§2

Rada Nadzorcza stwierdza, że sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem Zarządu za 2021 rok zostało sporządzone zgodnie z ustawą o rachunkowości, zarówno co do zakresu oraz w terminie do 31.03.2022r.

§ 3.

Rada Nadzorcza zobowiązuje Zarząd do przedstawienia sprawozdania do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

8. WINDYKACJA ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWYCH

Całkowite zaległości w opłatach mieszkańców i lokali użytkowych na koniec 2021 roku wyniosły 257.455,69zł, przy czym od lokali mieszkalnych wynosiły 175.087,66zł i były niższe od zadłużenia na koniec 2020 roku o około 10%.

Wyrokami sądowymi jest obarczone jedno mieszkanie oraz jeden lokal użytkowy.

Warunki pandemii spowodowały większą dyscyplinę w opłatach natomiast zaległości odnotowano w znacznej mierze w opłatach od lokali wynajmowanych przez właścicieli. Z tego względu Zarząd postanowił, że od zaległości już powyżej 3 miesięcy będziemy sprawy kierować do Sądu, aby nie tworzyły się wyższe zaległości z długich okresów, które są często kwestionowane przez właścicieli mieszkań przy rozprawach sądowych i podważana jest ich prawidłowość naliczeń. Wielkość zadłużenia podawana jest przy każdym zawiadomieniu o zmianie opłat oraz w informacji o zaległości na koniec roku kalendarzowego.

Zarząd i Rada Nadzorcza na bieżąco analizuje stan zadłużenia i wysyłane są przypomnienia do dłużników o obowiązku zapłaty zaległości w opłatach.

Niektórzy dłużnicy zwlekali ze spłatą zadłużenia ze względu na niskie oprocentowanie zadłużeń, udzielając sobie niskoprocentowych pożyczek od Spółdzielni.

Struktura zaległości czynszowych na koniec lutego

Wyszczególnienie	28.02.2019	29.02.2020	28.02.2021	28.02.2022
Miesięczny wymiar opłat	461.601,72	513.293,03	560.783,97	579.580,99
Zaległości ogółem	273.969,20	279.736,38	279.695,61	248.917,74
Ilość zalegających ogółem	207	270	251	285
Wskaźnik zadłużenia	0,594	0,545	0,499	0,430
Struktura zadłużeń				
» do 1 m-ca				
- kwota	84.991,83	30.296,84	28.650,91	41.769,13
- ilość lokali	143	208	190	224
» od 1 do 3 m-cy				
- kwota	46.224,87	54.475,72	56.098,60	64.399,35
- ilość lokali	44	43	48	53
» powyżej 3 miesięcy				
-kwota	142.752,50	194.963,82	194.946,10	142.756,31
- w tym wyroki sądowe	20	110.448,07	137.002,90	91.156,68
- ilość lokali		19	13	14
Ilość spraw skierowanych na drogę postępowania sądowego	5	0	1	2
Naliczone i wyegzekwowane odsetki za nieterminowe płatności	15.809,39	2.359,04	2.245,10	2.853,78
Ilość osób korzystających z pomocy w opłatach (dodatki mieszkaniowe) na koniec roku	5	8	7	6

WSKAŹNIKI ZADŁUŻENIA NIERUCHOMOŚCI
wg stanu na 31.12.2021

Lp	Nieruchomość	Powierz. użytkowa	Roczny wymiar czynszu	Zadłużenie czynszowe	Wyroki sądowe	Wskaźnik zadłużenia %	Zadłużenie zł/1m^2	Wskaźnik zadłużenia funduszu rem./rok
1.	Kartuska 119	4175,09	681855,28	23438,51		3,44	5,61	+0,55
2.	Przyokopowa 10	1036,89	164536,14	2151,53		1,31	2,07	-2,85
3.	Jałmużnicza 1÷5	2204,44	327813,50	5048,31		1,54	2,29	-0,18
4.	Dolny Taras	17826,85	2442449,68	58691,47		2,40	3,29	
	Bądkowskiego 15÷29	5205,55	700819,32	7762,15		1,11	1,49	-1,24
	Bądkowskiego 2÷6	2408,57	309885,60	7350,07	25280,87	10,53 2,37	13,55 3,05	-0,08
	Bądkowskiego 8÷22	5092,14	737029,54	13138,15		1,78	2,58	+0,65
	Goszczyńskiego 2÷8	3302,74	423890,04	20460,63	57087,87	18,29 4,83	23,48 6,20	+1,13
	Kartuska 149	1817,85	270825,18	9980,47		3,69	5,49	-2,04
5.	Bądkowskiego 3÷13	3946,77	531590,92	23395,02		4,39	5,92	-1,17
6.	Bądkowskiego 31÷35	1399,70	201603,96	7225,42		3,58	5,16	-2,73
7.	Bądkowskiego 37÷43	2478,93	284712,39	7393,55		2,60	2,98	-0,58
8.	Bądkowskiego 28÷32	2118,46	254373,95	6150,04		2,42	2,90	-0,47
9.	Starodworska 5,6,7	1820,30	212265,33	3440,04		1,62	1,89	+4,84
10.	Południowy Stok	8645,73	982085,56	38193,77		3,89	4,42	+6,38
	Goszczyńskiego 20	1433,73	158850,97	3908,65		2,46	2,73	+6,38
	Goszczyńskiego 22	1437,90	156038,60	2665,72		1,70	1,85	+5,98
	Goszczyńskiego 24	1442,12	170573,21	6821,25		4,00	4,73	+6,22
	Goszczyńskiego 26	1442,28	174065,62	14341,68		8,23	9,94	+5,93
	Goszczyńskiego 28	1446,84	149796,16	4001,20		2,67	2,77	+5,82
	Goszczyńskiego 30	1442,86	172761,00	6455,27		3,74	4,47	+7,03

9. EKSPLOATACJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

1. Eksploatowane zasoby

Zarząd Spółdzielni w 2021 roku zajmował się eksploatacją i utrzymaniem budynków mieszkalnych własnych położonych na terenach będących własnością Sp-ni, jak również budynków obcych Wspólnoty Mieszkaniowej w ramach podpisanej umowy o zarządzanie. Budynki Sp-ni przy:

- ul.Bądkowskiego	-	7 budynków (funkcja mieszkalna)
- ul.Starodworska	-	1 budynek (funkcja mieszkalna)
- ul.Goszczyńskiego	-	1 budynek (funkcja mieszkalna z częścią usług)
- ul.Goszczyńskiego 20÷30	-	6 budynków (funkcja mieszkalna)
- ul.Kartuska 119	-	1 budynek (11 kondygnacyjny, funkcja mieszkalna)
- ul.Kartuska 149	-	1 budynek (funkcja usługowo-administracyjno-mieszkalna)
- ul.Jałmużnicza	-	1 budynek (funkcja mieszkalna z częścią usług)
- ul.Przyokopowa	-	1 budynek (funkcja mieszkalna)

Budynki Spółdzielni

Liczba lokali mieszkalnych w budynkach	-	700
Liczba lokali użytkowych w budynkach	-	21
Garaże wielostanowiskowe	-	9
Powierzchnia użytkowa ogółem	-	45.693,19m^2
w tym:		
- lokale mieszkalne	-	41.337,51m^2
- lokale użytkowe	-	1.320,71m^2
- garaże wielostanowiskowe z miejscami postojowymi	-	2.792,41m^2
- hydrofornia	-	31,68m^2
- biura Spółdzielni	-	203,53m^2
- pomieszczenie pomocnicze biura PSM	-	7,35m^2
Powierzchnia gruntów	-	68.243m^2

Budynki obce będące w zarządzaniu Sp-ni (wspólnoty mieszkaniowe)

→ ul.Czubińskiego 7 i 9 -1 budynek (funkcja mieszkalno-usługowa)

- działka o powierzchni	-	3.882m^2
- liczba lokali mieszkalnych	-	86
- powierzchnia lokali mieszkalnych	-	4.737,25m^2
- garaże wielostanowiskowe	-	2 szt (113 stanowisk postojowych)
- powierzchnia garaży wielostanowiskowych	-	3.125m^2
- liczba lokali użytkowych	-	9
- powierzchnia lokali użytkowych	-	345,35m^2
- sumarycznie pow.użytkowa	-	5.082,6m^2

→ ul.Kopernika 16A Wspólnota „Zielony Zakątek” 4 budynki mieszkalne

- działka o powierzchni	-	4.536m^2
- liczba lokali mieszkalnych	-	73szt
- powierzchnia lokali mieszkalnych	-	3.639,4m^2
- garaże wielostanowiskowe	-	2szt. z 67 miejscami postojowymi
- powierzchnia garaży	-	1.425,9m^2

Eksploatacja zasobów mieszkaniowych obejmowała swym zakresem utrzymanie techniczne budynków oraz terenów do nich przyległych będących w strukturze zasobów Sp-ni, jak również zarządzanie nieruchomością obcą wspólnoty mieszkaniowej. Prace realizowane były przez zatrudnionych w Sp-ni pracowników tj.

- gospodarze domów - 11 osób (w tym 1 osoba na ¾ etatu, 2 osoby do obsługi wspólnot mieszk.)
- konserwator ogólnobudowlany - 1 osoba 1 etat
- konserwator urządzeń i instalacji wod-kan i c.o. - 1 osoba ½ etatu

2. Utrzymanie terenów Spółdzielni

a) utrzymanie czystości i porządku na terenach zewnętrznych przyległych do budynków Sp-ni na przestrzeni całego roku realizowana było przez zatrudnionych pracowników (gospodarze domów) przy uwzględnieniu podziału terenów Sp-ni na poszczególne rejony do sprzątania. W okresie zimowym utrzymanie dróg dojazdowych i osiedlowych zlecone zostało firmom zewnętrznym z Gdańska posiadającym specjalistyczny sprzęt do utrzymania zimowego dróg.

b) utrzymanie terenów zielonych obejmujące pielęgnację roślin prowadzona była we własnym zakresie przez pracowników Sp-ni (gospodarze domów). Cięcie pielęgnacyjne krzewów i drzew przeprowadzone zostało przez specjalistyczną firmę w okresie wiosennym. W miesiącach od maja do października przeprowadzono 4 koszenia traw na terenach zielonych nieruchomości gruntowych Sp-ni i Wspólnoty Mieszkaniowej przez specjalistyczne firmy z Gdańska.

3. Utrzymanie czystości w budynkach Sp-ni i wywóz nieczystości stałych.

a) utrzymanie czystości w częściach wewnętrznych wspólnego użytku budynków Sp-ni oraz na terenach przylegających do budynków realizowane były przez zatrudnionych w Sp-ni pracowników (gospodarze domów) w oparciu o harmonogram rzeczowy wykonania prac.

b) wywóz nieczystości z zabudów altan śmietnikowych zlokalizowanych w obrębie nieruchomości Sp-ni realizowany był przez specjalistyczną firmę wywozową. Zgodnie z regulacjami ustawy oraz uchwałą Rady Miasta Gdańska, gospodarka śmieciami – odpadami została przejęta przez Gminę Gdańsk Wydział Gospodarki Komunalnej. Spółdzielnia zadeklarowała system segregacji odpadów pięć frakcji.

4. Konserwacja zasobów mieszkaniowych.

W minionym roku w miarę posiadanych środków finansowych służby techniczne Sp-ni w ramach bieżącej konserwacji i napraw usuwały zgłoszone przez mieszkańców usterki. Zatrudnieni pracownicy w dziale technicznym reagowali na wszystkie zgłoszenia w trybie awaryjnym i możliwie szybko podejmowali działania w celu likwidacji awarii. Działające w Spółdzielni pogotowie lokatorskie, reagowało na zgłoszenia mieszkańców w święta i dni wolne od pracy w zakresie usuwania awarii na instalacji wod-kan.

W zakres prac konserwacyjnych elementów i wyposażenia ogólnobudowlanego w częściach wspólnego użytku budynków wchodziły takie prace jak:

- konserwacja i naprawy ślusarki drzwiowej i okiennej budynków,
- konserwacja i wymiana okuć drzwiowych wejścia do budynku, piwnic i altan śmietnikowych, wymiana zawiasów, zamków, dorabianie kluczy i wkładek patentowych, szklenie okien i drzwi,
- konserwacja bieżąca i naprawy elementów małej architektury zewnętrznej (ogrodzenia, parkany, urządzenia placów zabaw, boisko sportowe)
- konserwacja kanalizacji deszczowej pokrycia dachu i orynnowania budynków,
- montaż osłon i kolców przeciw gnieżdżeniu się ptactwa,

- naprawy zapadniętej nawierzchni dróg i pieszych ciągów komunikacyjnych.

W zakresie konserwacji i napraw instalacji wod-kan, kanalizacji deszczowej wchodziły takie prace, jak:
- przegląd i okresowa konserwacja instalacji wody zimnej i ciepłej oraz kanalizacji sanitarnej (udrażnianie zatorów), regulacja cyrkulacji ciepłej wody,
- wymiana uszkodzonych urządzeń wody (armatura, wodomierze, zawory odcinające i regulacyjne),
- konserwacja i bieżące utrzymanie w ruchu ciągłym pracy urządzeń kotłowni gazowych budynków przy ul.Jałmużniczej 1,3,5, i Przyokopowej 10,
- konserwacja i utrzymanie w ruchu ciągłym urządzeń hydroforni dla budynku przy ul.Kartuskiej 119.

Prace wymagające użycia specjalistycznej kadry wykonawczej oraz sprzętu, zlecane były firmom zewnętrznym np.prace dekarskie, brukarskie, drogowe.

5. Instalacje c.o. i c.w.u. w budynkach Sp-ni

Dostawa energii cieplnej oraz ciepłej wody użytkowej do nieruchomości Sp-ni z wyłączeniem budynków przy ul.Jałmużniczej i Przyokopowej (indywidualne kotłownie gazowe) odbywała się za pośrednictwem stacji cieplnej przy ul.Bądkowskiego 1 oraz indywidualnych węzłów c.o. GPEC. Stawki za dostawę energii cieplnej do ogrzewania mieszkań i podgrzania wody są ustalane przez dostawcę, tj. GPEC Gdańsk i Sp-nia nie ma wpływu na ich wysokość. W oparciu o miesięczne odczyty liczników energii cieplnej prowadzona jest analiza na bieżących kosztów zużycia energii cieplnej i energii do podgrzania 1m^3 wody, aby nie dopuścić do przekroczenia ogólnie przyjętych standardów i niekontrolowanego wzrostu kosztów.

6. Instalacja elektroenergetyczna, telewizyjna i domofonowa

a) instalacja elektroenergetyczna

Konserwacja i bieżące utrzymanie w sprawności technicznej instalacji wewnętrznej w częściach wspólnego użytku poszczególnych budynków, jak również instalacji oświetlenia zewnętrznego realizowana była przez firmę zewnętrzną tj. Usługowy Zakład Elektryczny z Gdańska, z którym Zarząd Sp-ni zawarł umowę.

b) instalacja TV

Konserwacja instalacji i urządzeń telewizji osiedlowej w roku 2021 podobnie jak w latach poprzednich prowadzona była przez wyspecjalizowaną w tym zakresie firmę „Star-Tronik" z Gdańska. W ramach zawartej umowy firma dbała o stronę techniczną instalacji i urządzeń do retransmisji sygnału TV oraz nieprzerwany przekaz sygnału do poszczególnych lokali mieszkalnych, w których zadeklarowano odbiór naziemnej telewizji.

c) instalacja domofonowa

Konserwacja instalacji i urządzeń domofonowych realizowana była przez firmę „Star-Tronik" z Gdańska, z którą Zarząd Sp-ni ma zawartą stosowną umowę. W ramach umowy firma dba o prawidłowe działanie instalacji i urządzeń domofonowych.

d) system przemysłowego monitoringu osiedlowego

Prowadzona była bieżąca konserwacja urządzeń i kamer monitoringu. Prace realizowane przez uprawnioną i specjalistyczną firmę zewnętrzną „Rezystor" z Gdańska.

7. Instalacje wewnętrzne; gazowa; kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej

a) instalacja gazowa i wentylacja grawitacyjna

W październiku 2021 roku we wszystkich budynkach Sp-ni wyposażonych w instalację gazową, przeprowadzono przegląd techniczny. Przegląd obejmował sprawdzenie szczelności połączeń wewnętrznej instalacji–gazowej i urządzeń odbiorczych. Pomiary wykonane zostały przez firmę

zewnętrzną Zakład Usług Hydraulicznych i Gazowych z Gdańska i wykazały szczelność instalacji gazowej w budynkach mieszkalnych oraz kotłowniach zlokalizowanych w budynkach przy ul.Jałmużniczej i Przyokopowej. W roku 2021 zgodnie z przepisami Prawa budowlanego dokonany został przez Sp-nię Usług Kominiarskich z Gdańska przegląd instalacji kanałów wentylacji grawitacyjnej w lokalach mieszkalnych. W budynkach przy ul.Jałmużniczej i Przyokopowej, w których źródłem ogrzewania i podgrzania wody są kotły gazowe, dokonano przeglądu kominów spalinowych.

b) instalacja wewnętrzna wody i kanalizacji sanitarnej

Prace konserwatorskie na instalacji wody zimnej i kanalizacji sanitarnej realizowane były przez zatrudnionego w Sp-ni konserwatora.

W ramach prac dbano o ciągłość dostaw zimnej wody do lokali mieszkalnych oraz bezawaryjny odpływ ścieków przez wewnętrzną instalację kanalizacji sanitarnej.

c) instalacja kanalizacji deszczowej

Prace konserwatorskie obejmujące zewnętrzną sieć kanalizacji deszczowej (wpusty, studzienki, kanały) prowadzone były przez specjalistyczną firmę „Wody Gdańskie".

Wewnętrzna kanalizacja deszczowa obejmująca piony kanalizacyjne odprowadzające wodę opadową z budynków konserwowana była w ramach własnych służb technicznych, natomiast prace wysokościowe w obrębie dachu realizowały na zlecenie zewnętrzne firmy dekarskie.

8. Windy w budynkach wielokondygnacyjnych

Konserwacja urządzeń dźwigowych (wind) w budynkach Sp-ni przy ul.Kartuskiej 119 (2 szt.), ul.Goszczyńskiego 20÷30 (6szt.), Kartuska 149 przeprowadzana była przez firmę „KONE". Dźwigi po kontroli uzyskały pozytywną akceptację i zostały dopuszczone do eksploatacji przez Dozór Techniczny.

9. Bramy garażowe

Obsługa w zakresie konserwacji i utrzymania w sprawności działania urządzeń bram garażowych stanowiących wjazd do garaży wielostanowiskowych w nieruchomościach Spółdzielni prowadziło PHU „Terkom" z Gdańska.

10. Automatyczny szlaban drogowy

Realizowano bieżącą obsługę i konserwację urządzenia dla jego prawidłowego funkcjonowania, wprowadzanie danych nowych użytkowników do pamięci urządzenia szlabanu, naprawy dewastacyjne powstałe na przestrzeni roku.

11. Konserwacja zasobów mieszkaniowych obcych.

W roku 2021 Zarząd Sp-ni zgodnie z zawartymi umowami o zarządzaniu, zarządzał budynkami Wspólnot Mieszkaniowych przy ul.Czubińskiego 7 i 9 w Gdańsku oraz budynków Wspólnoty Mieszkaniowej „Zielony Zakątek" ul.Kopernika 16 A w Gdańsku.

W ramach zarządzania prowadzony był całokształt zagadnień wynikających z zarządzania budynkami mieszkalnymi i budynkiem mieszkalno-usługowym.

Pożytki finansowe z tytułu zarządzania nieruchomościami obcymi, jakimi są wspólnoty mieszkaniowe zasilają konto Spółdzielni, wpływając na ogólny wynik finansowy.

10. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2021r. Patronacka Spółdzielnia Mieszkaniowa posiadała w swoich zasobach 700 mieszkań, 21 lokali użytkowych oraz 9 podziemnych garaży z 105 stanowiskami postojowymi.
Z 700 mieszkań na 31.12.2021 roku 282 było mieszkaniami użytkowanymi na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 409 mieszkań na zasadzie odrębnej własności, natomiast 9 mieszkań było mieszkaniami lokatorskimi.
Dwa mieszkania będące własnością Spółdzielni były użytkowane na podstawie umowy najmu.
W 2021 roku właściciela zmieniło 9 mieszkań. W związku ze zbyciem lokalu lub z powodu śmierci z członkostwa wykreślono 19 osób. Natomiast przyjęto w poczet członków 15 osób.
Na dzień 1 stycznia 2022 roku Spółdzielnia liczyła 838 członków.

11. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Sprawozdanie zawiera najważniejsze zdarzenia i rozliczenia, które wymagane są przepisami do odnotowania w sprawozdaniu. Zakres i formy sprawozdań zostały określone w przepisach, a ze względu na przekazywanie sprawozdań w formie elektronicznej, została ograniczona objętość sprawozdania.
Z tego względu w sprawozdaniu nie zawarto niektórych informacji, które się nie zmieniały lub nie mają bezpośredniego wpływu na działalność Spółdzielni.

Celem działania Zarządu i Rady Nadzorczej w 2021 roku było utrzymanie stanu technicznego i estetycznego budynków w stanie niepogorszonym oraz obsługi mieszkańców w sposób spełniający ich oczekiwania.

Uzyskany dodatni wynik finansowy wynika z bardzo oszczędnych działań przy jednoczesnych analizach, w jakim zakresie jest możliwe ograniczenie niektórych prac porządkowych, utrzymania zieleni i działań remontowych. Wydatki poniesione na walkę z pandemią jako nieplanowane pokrywane były z oszczędności w innych pozycjach kosztowych. Dodatni wynik finansowy w wysokości 101.859,61zł uzyskany z działalności gospodarczej i oszczędności powinien być przeznaczony na cele rozwojowe i modernizacyjne.

Zarząd PSM składa serdeczne podziękowania Członkom Rady Nadzorczej oraz wszystkim Członkom Spółdzielni, którzy mając na uwadze wspólne dobro nie szczędzili czasu i pracy i przyczynili się do uzyskania dobrych wyników ekonomicznych i funkcjonowania Spółdzielni na wymaganym dobrym poziomie pomimo nadzwyczajnych trudności i dodatkowych kosztów.

Zarząd
Patronackiej Spółdzielni Mieszkaniowej