

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KLONOWA”**

Łódź, ul. Lutomska 115A

za okres 01.01.-31.12.2021 r.

Marzec 2022

Spis treści

1. Informacje ogólne
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM)
 - 2.1. Wprowadzenie
 - 2.2. Koszty i przychody Spółdzielni Mieszkaniowej „Klonowa”
 - 2.3. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków
 - 2.4. Koszty konserwacji, technicznego utrzymania budynków mieszkalnych oraz infrastruktury towarzyszącej
 - 2.5. Koszty związane z utrzymaniem czystości
3. Remonty zasobów mieszkaniowych
 - 3.1. Najważniejsze prace remontowe
 - 3.2. Fundusz remontowy lokali mieszkalnych
 - 3.3. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni
 - 3.4. Fundusz inwestycyjny
4. Gospodarka cieplna
5. Pozostała działalność gospodarcza
6. Pozostała działalność operacyjna i finansowa
7. Zatrudnienie i fundusz płac
8. Działalność członkowsko – mieszkaniowa
9. Zaległości z tytułu opłat
10. Informacja o realizacji uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w 2021r.
11. Tabela nr 1 Zestawienie środków funduszu remontowego SM „Klonowa” w 2021r.
12. Tabela nr 2 Fundusz remontowy – wykonane prace w roku 2021.
13. Tabela nr 3 Wykonanie konserwacji i technicznego utrzymania nieruchomości za 2021r.
14. Tabela nr 4 Ustalenie wyniku na działalności w roku 2021.
15. Tabela nr 5 Przychody i koszty z działalności SM „Klonowa” za 12 miesięcy 2021r.
16. Tabela nr 6 Struktura własności lokali

1. Informacje ogólne

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Klonowa” według stanu na dzień 31.12.2021r. zrzeszała **1795** członków.

Stan zasobów mieszkaniowych Spółdzielni to 22 budynki mieszkalne wielorodzinne; w tym 1325 lokali mieszkalnych:

- 1045 lokali używanych na warunkach własnościowego prawa do lokalu,
- 279 lokali z prawem odrębnej własności lokalu,
- 1 lokal na warunkach umowy najmu.

Łączna powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych: **61 200,48m²**.

Szczegółową strukturę własności lokali oraz członkostwa przedstawi **Tabela nr 6**.

Pozostałe zasoby SM „Klonowa” stanowią:

- 7 garaży używanych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, o łącznej powierzchni 103,50m², zlokalizowanych przy ul. Hipotecznej 18/22,
- 1 pawilon handlowo – usługowy przy ul. Sierakowskiego 8/10 o powierzchni użytkowej 978,80m²,
- 1 pawilon handlowo – usługowy przy ul. Lutomierskiej 115A o powierzchni użytkowej 284,82m², w tym biuro SM „Klonowa” o powierzchni 138,50m²,
- 2 lokale użytkowe w budynku przy ul. Wojska Polskiego 108A o łącznej powierzchni użytkowej 153,41m²,
- 2 hydroformie: przy ul. Obornickiej 18A i Lutomierskiej 127/129A,
- 1 lokal użytkowy w budynku przy ul. Lutomierskiej 129 o powierzchni użytkowej 33,20m²,
- pomieszczenia gospodarcze, wynajmowane członkom na cele użytkowe związane z mieszkaniem, o łącznej powierzchni 933,08m² oraz 61 pomieszczeń przyzyspowych.

Powierzchnia gruntów zarządzanych przez Spółdzielnię: **81 908,00m²**,

w tym:

- a) z osobami, którym przysługuje odrębna własność lokali – 65 281,00m²
- z tytułu odrębnej własności lokali o powierzchni: 13.525,55m²
- będące we współwłasności o powierzchni: 51.755,45m²,
- b) grunty będące własnością Spółdzielni: 11 006,00m²,
- c) grunty zarządzane przez Spółdzielnię na prawie współużytkowania wieczystego z osobami, którym przysługuje prawo odrębnej własności to 5 425,00 m².
- d) grunty w użytkowaniu wieczystym stanowiące własność Spółdzielni to 196,00 m².

Spółdzielnia zarządza 14 nieruchomościami mieszkalnymi, 3 nieruchomościami niemieszkalnymi oraz prowadzi inną działalność bezpośrednio związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi tj. wydierżawia grunty, dachy, wynajmuje lokale użytkowe, na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści właścicielom lokali mieszkalnych oraz członkom Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni w okresie 1.01 - 31.12.2021 roku koncentrowała się głównie na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w zakresie utrzymania właściwego stanu technicznego budynków polegającą na remontach, konserwacji, naprawach, usuwaniu usterek oraz okresowych przeglądach technicznych, a także utrzymaniu czystości w budynkach i wokół budynków. Działalność ta realizowana była w całości przez prywatne firmy specjalistyczne na podstawie zawartych umów cywilno-prawnych:

- za utrzymanie właściwego stanu technicznego i bieżącą konserwację budynków odpowiedzialna była firma WOD-GAZ Ryszard Kowalczyk, która w 2021 wykonywała prace wynikające ze zgłoszonych przez mieszkańców zleceń,
- za obsługę w zakresie utrzymania czystości w budynkach, terenów zielonych i nawierzchni wokół budynków odpowiedzialna była firma TAKMI Z.H.U. Mirosław Kmita.

Obok gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona była również działalność statutowa polegająca na:

- zarządzaniu majątkiem obrotowym (środkami pieniężnymi) Spółdzielni,
- obsłudze administracyjnej członków Spółdzielni w zakresie uregulowań prawnych, związanych z prawem do zajmowanych lokali mieszkalnych.

W użytkowaniu wieczystym w Spółdzielni pozostają grunty w nieruchomości:

- ul. Sprawiedliwa 3 – droga przy parkingu na ul. Sprawiedliwej 5/7.
- ul. Limanowskiego 152.

W okresie sprawozdawczym działalnością Spółdzielni kierował Zarząd, powołany przez Radę Nadzorczą, w składzie:

1. Urszula Lewińska – Prezes Zarządu
2. Jerzy Piechota – Członek Zarządu, Inspektor Nadzoru – do 30.06.2021r.
3. Leszek Bandurek – Członek Zarządu – od 09.07.2021r.

W roku 2021 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Klonowa” odbył 45 posiedzeń i podjął 36 uchwał.

Część posiedzeń odbyła się zdalnie, na podstawie:

- zapisów Ustawy z dnia 2 marca 2020r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych:

Art.3 W celu przeciwdziałania COVID-19 pracodawca może polecić pracownikowi wykonywanie, przez czas oznaczony, pracy określonej w umowie o pracę, poza miejscem jej stałego wykonywania (praca zdalna);

- zapisów Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze:

§ 4¹ . Członek rady nadzorczej lub członek zarządu mogą żądać zwołania posiedzenia rady nadzorczej albo zarządu, podając proponowany porządek obrad, lub podjęcia określonej uchwały na piśmie albo przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość.

- uchwał Rady Nadzorczej.

W tym czasie, oprócz bieżącej działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami Spółdzielni, podjęto działania w wielu sprawach istotnych dla społeczności SM KLONOWA.

Z uwagi na trwającą pandemię koronawirusa COVID-19 oraz wprowadzone przez Rząd RP obostrzenia – coroczne jesienne Zebrania Mieszkańców nieruchomości Spółdzielni Mieszkaniowej KLONOWA nie odbyły się. Jednakże Zarząd wraz z Radą Nadzorczą podjął akcję zbierania wniosków od Mieszkańców do Planu Gospodarczego na rok 2022. Wnioski te, wraz z wynikami przeglądów technicznych budynków, po konsultacjach z Radami Mieszkańców, posłużyły jako materiał do budowy projektu planu gospodarczego na rok 2022, w szczególności do planu prac remontowych w nieruchomościach będących w zarządzie Spółdzielni.

2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM)

2.1. Wprowadzenie

Zgodnie z art.1 ust.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie w/w ustawy.

Zgodnie z art. 6 ust.1 tej Ustawy. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej na podstawie art.1 ust.3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym” tzn. na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową i jeżeli w roku 2020 wystąpiły niedobory lub nadwyżki w poszczególnych opłatach w danej nieruchomości, to w roku 2021 należało odpowiednio skalkulować stawki opłat tak aby występujące nadwyżki lub niedobory zostały skorygowane do poziomu zaplanowanych kosztów.

2.2. Koszty i przychody Spółdzielni Mieszkaniowej „Klonowa”

Gospodarkę Spółdzielni prowadzono w oparciu o plan gospodarczy na 2021 rok uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 22/2021 z dnia 13.05.2021 r.

Ogółem koszty działalności podstawowej wyniosły **8.594.850,10zł (Tabela nr 5)**.

Ogółem przychody działalności podstawowej wyniosły **8.656.663,57zł (Tabela nr 5)**.

Wynik finansowy działalności podstawowej Spółdzielni za okres 1.01 - 31.12.2021r. uwzględniający przychody i koszty finansowe, pozostałe przychody i koszty operacyjne oraz podatek CIT, zamknął się kwotą ujemną **-12.307,88zł**

Zestawienie kosztów i przychodów gospodarki zasobem mieszkaniowym w podziale na nieruchomości przedstawia **Tabela Nr 4**.

2.3. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków

Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych wyniosły **755.959,27zł (wzrost kosztów o ok. 12,6 % do 2020r.)**.

Na dzień 31.12.2021 roku liczba mieszkań wyposażonych w wodomierze wyniosła 1 320 z 1325 mieszkań co stanowi 99% ogółu lokali.

2.4. Koszty konserwacji, technicznego utrzymania budynków mieszkalnych oraz infrastruktury towarzyszącej

Koszty konserwacji, technicznego utrzymania budynków mieszkalnych oraz infrastruktury towarzyszącej wyniosły ogółem **588.368,06zł** (*Tabela Nr 3* – wzrost kosztów o ok. 1% do 2020r.)

W tym konserwacja stała wyniosła **218.524,42zł** (wzrost o ok. 0,6% do 2020r.) i w przeliczeniu na m² powierzchni mieszkalnej wyniosła miesięcznie 0,298zł. Usługi w zakresie konserwacji stałej świadczy firma WOD-GAZ Ryszard Kowalczyk.

W/w koszty konserwacji i technicznego utrzymania budynków oraz infrastruktury towarzyszącej rozliczane są w podziale na nieruchomości i dotyczą kosztów związanych z konserwacją sieci centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną, estetyką budynków, oświetleniem klatek schodowych i parkingów oraz konserwacją terenów zielonych (w tym wycinka suchych i połamanych drzew), domofonów, deratyzacją i dezynsekcją piwnic i zsyków oraz drobnych napraw. Budynki wysokie ponoszą dodatkowo koszty konserwacji dźwigów, hydroforni i energii elektrycznej potrzebnej do funkcjonowania urządzeń w hydroforni i dźwigów osobowych oraz utrzymania zsyków. Koszty konserwacji obejmują również obowiązkowe przeglądy szczelności instalacji gazowej oraz przewodów kominowych oraz obowiązkowe przeglądy elektryczne i budowlane roczne i pięcioletnie.

2.5. Koszty związane z utrzymaniem czystości

Koszty związane z utrzymaniem czystości nieruchomości mieszkalnych wyniosły ogółem **529.534,92zł** (wzrost o ok. 7% do 2020r. - głównie z powodu wzrostu płacy minimalnej o ok. 7,8% w 2021r). W/w koszty rozliczane są w podziale na nieruchomości i dotyczą kosztów związanych z utrzymaniem czystości w częściach wspólnych budynków, na terenach utwardzonych i zielonych wokół budynków oraz w pergolach śmietnikowych i zsykach, a także z odśnieżaniem. Powyższe usługi świadczy firma TAKMI Mirosław Kmita.

3. Remonty zasobów mieszkaniowych

Wydatki na wykonanie remontów finansowane są ze środków funduszu remontowego, rozliczanych w podziale na budynki mieszkalne. Prace remontowe realizowane były na podstawie planu remontów zasobów mieszkaniowych na 2021 rok zaopiniowanego przez Rady Mieszkańców poszczególnych nieruchomości i uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Wartość wykonanych remontów budynków mieszkalnych finansowanych funduszem remontowym wyniosła w roku 2021 **ogółem 1.819.835,28zł**.

Plan remontów przewidziany na rok 2021 został w większości wykonany. Uchwałą 38/2021 z dnia 09.12.2021r. Rada Nadzorcza przyjęła zmiany w planie gospodarczym na rok 2021.

W roku 2021 odbyły się następujące przetargi:

- Na wykonanie prac związanych z remontem instalacji WLZ w budynkach przy ul. Lutomierskiej 127 (2 klatki) i 129 (3 klatki).
- Na wykonanie przeglądu 5-letniego budynków Spółdzielni;
- Na wykonanie remontu pionów kanalizacyjnych w budynkach przy ul. Lutomierskiej 123 i ul. Limanowskiego 152.
- Na malowanie klatek schodowych w budynkach przy ul. Limanowskiego 118/120 oraz Limanowskiego 108.

- Na wykonanie montażu przeciwpożarowych wyłączników prądu oraz korekty uziemienia instalacji WLZ w budynkach Spółdzielni.
- Na wykonanie przeglądu instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni.

Ze względu na stan pandemii koronawirusa i niemożność zgromadzenia w Sali Konferencyjnej o powierzchni ok. 12m² w siedzibie Spółdzielni większej liczby osób przy zachowaniu rygorów sanitarnych, szczególnie w okresie szczytu IV fali zachorowań, część prac wykonano na podstawie uchwał Zarządu o wyborze trybu postępowania przy udzielaniu zamówień na usługi i roboty budowlane: zastosowany został tryb negocjacji bez ogłoszenia.

3.1. Najważniejsze prace remontowe

Do najważniejszych prac w roku 2021 można zaliczyć następujące prace (w podziale na nieruchomości i budynki):

- Nieruchomość 210 - ul. Sprawiedliwa 5/7
 - Wymiana drzwi wejściowych do budynku – 3 szt. – 18.007,21zł
 - Nie udało się zrealizować zamierzeń związanych z ogrodzeniem parkingu z uwagi na trudności w uregulowaniu w okresie pandemii spraw własnościowych dotyczących działek użytkowanych przez SM KLONOWA i SM OGNIWO.*
- Nieruchomość 211 – ul. Hipoteczna 18/22
 - Remont instalacji przyłącza energii elektrycznej (stan przyłącza groził pożarem) – 12.353,05zł
- Nieruchomość 212 – ul. Wojska Polskiego 96
 - Analiza warunków przeciwpożarowych – 4.920,00zł
 - Zamontowanie przeciwpożarowego wyłącznika prądu (PWP)- 10.800,00zł
- Nieruchomość 213 – ul. Wojska Polskiego 108a
 - Nieruchomość zbiera środki na wykonanie instalacji ciepłej wody użytkowej.*
- Nieruchomość 220 – ul. Limanowskiego 118/120
 - Malowanie klatek schodowych (4 klatki)- 65.310,75zł
 - Wymiana drzwi do piwnic – 3.763,26
 - Wykonanie poręczy na schodach do piwnic - 1.159,53zł
 - Wykonanie nowych okładzin na poręczach – 5.813,74zł
 - ul. Obornicka 2
 - Wymiana drzwi do piwnic – 5.707,64zł
 - Remont 8 szt. balkonów (podwójny słupek)- 79.471,94zł
 - Plan Remontów na rok 2021 dla budynku został zmieniony z uwagi na stwierdzony bardzo zły stan techniczny podwójnego słupka balkonów.*
- Nieruchomość 232 – ul. Obornicka 4
 - Malowanie klatek schodowych (2szt.) - 42.000zł
 - Wymiana pochwytów na poręczach schodów – 3.411,18zł
- Nieruchomość 243 – ul. Obornicka 8
 - Rozdzielenie tablicy zasilającej na dwie odrębne klatki schodowe - 20.520,00zł
 - Doraźny remont balkonów – 23.200,00zł
- Nieruchomość 244 – ul. Obornicka 15
 - Malowanie klatek schodowych wraz z korytarzami 11-go piętra – 129.600,00zł
 - Instalacja domofonów cyfrowych – 4.562,00zł
 - Wymiana zasobników ciepłej wody – 17.920,00zł

- Wymiana drzwi do piwnic i drzwi do klatek schodowych na 11-tym piętrze (drzwi przeciwpożarowe EI30)- 6.985,80zł
- Nieruchomość 245 – ul. Obornicka 17
 - Wymiana wodomierzy – 26.687,88zł
 - Montaż wyłączników ppoż. – 12.960,00zł
 - Dokumentacja przebudowy przyłącza kanalizacji – 3.075,00zł
- Nieruchomość 250 – ul. Klonowa 13
 - Wyłączniki ppoż. i uziomy WLZ – 23.760,00zł
 - Naprawy dachu – 7.075,58zł
 - Renowacja terenów zielonych – 2.867,82zł
 - ul. Klonowa 15
 - Wyłączniki ppoż. i uziomy WLZ – 23.760,00zł
 - Renowacja terenów zielonych – 2.867,82zł
 - ul. Lutomińska 121
 - Wyłączniki ppoż. i uziomy WLZ – 22.680,00zł
 - Renowacja terenów zielonych – 2.293,09zł
 - Remont wejść do klatek schodowych – 16.000,00zł
 - ul. Lutomińska 123
 - Wyłączniki ppoż. i uziomy WLZ – 22.680,00zł
 - Renowacja terenów zielonych – 2.293,09zł
 - Remont wejść do klatek schodowych – 16.000,00zł
 - Remont pionów kanalizacyjnych w I i II klatce – 60.463,26zł
 - ul. Lutomińska 125
 - Malowanie klatek schodowych – 151.200,00zł
 - Renowacja terenów zielonych – 2.293,09zł
 - Montaż poręczy na parterach budynku – 4.320,00zł
- Nieruchomość 262 – ul. Limanowskiego 152
 - Uszczelnienie pionów kanalizacyjnych – 161.103,00zł
- Nieruchomość 266 – ul. Lutomińska 129
 - Remont WLZ – I i II kl. – 295.920,00zł
 - Remont pomieszczeń zsypowych na parterze – 29.160,00zł
- Nieruchomość 267 – ul. Lutomińska 127
 - Remont WLZ – IV i V kl. – 295.920,00zł
- Nieruchomość 270 – ul. Limanowskiego 108
 - Wymiana rynien – 27.850,00zł
 - Malowanie kl. I – 23.970,00zł
 - ul. Limanowskiego 110
 - Budynek zbiera środki na remonty.
 - ul. Sierakowskiego 12
 - Remont 4 balkonów – 31.659,99zł
 - ul. Sierakowskiego 14
 - Remont 4 balkonów – 31.659,99zł

PONADTO:

- Naprawiono dach hydroforni na działce przy ul. Obornickiej, stanowiącej własność Spółdzielni.
- Rozbudowano instalację monitoringu na nieruchomości 250, obejmującą plac zabaw oraz parking przy d. boisku (z wykorzystaniem funduszu prewencyjnego w kwocie 6.000,00zł, jaki przyznał Spółdzielni ubezpieczyciel WARTA S.A.).

- Na nieruchomości 250 posadzono 193 szt. krzewów ozdobnych: przy ogrodzeniu placu zabaw, przy ogrodzeniu budynku przy ul. Mokrej oraz wzdłuż ulicy Lutomierskiej. Prace ogrodnicze stanowią część zadania: *Ochrona przyrody i krajobrazu. Odnowa zieleni w Spółdzielni Mieszkaniowej „KLONOWA” w Łodzi – nieruchomość Nr 250 (Lutomierska 121, 123, 125, Klonowa 13 i 15 – dz. nr 158/48 obr. B45)* zaplanowanego na lata 2021-2022, na które uzyskano dotację z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w kwocie 11.400zł. W roku 2022 prace będą kontynuowane i obejmą przekształcenie terenu dawnego boiska do koszykówki na cele rekreacyjne.

Szczegółowe wykonanie przedstawia (*Tabela nr 1 i 2*).

3.2. Fundusz remontowy lokali mieszkalnych

Dla wszystkich lokali mieszkalnych Spółdzielni rozliczenie funduszu remontowego przedstawia się następująco:

Stan środków funduszu na 01.01.2021r.....	+1.675.565,19zł
Odpisy remontowe w roku 2021.....	+1.553.765,52zł
Razem wydatki remontowe w roku 2021	-1.819.835,28zł
Stan funduszu lokali mieszkalnych na 31.12.2021r.	+1.409.495,43zł

3.3. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni

Stan środków funduszu na 01.01.2021r.....	+423.118,37zł
Razem wydatki remontowe w 2021 r	-9.891,56zł
Stan funduszu dotyczący mienia Spółdzielni na 31.12 2021 r.	+413.226,81zł

3.4. Fundusz Inwestycyjny

Wartość środków funduszu inwestycyjnego na dzień 31.12.2021r. w spółdzielni (dotyczy nieruchomości 210) wynosił 28.888,20zł

4. Gospodarka ciepła

Koszty zakupu ciepła dla lokali mieszkalnych wyniosły ogółem **2.703.860,43zł** (*wzrost kosztów o ok. 14,4% do roku 2020*). Ze względu na terminowe regulowanie płatności za dostarczone usługi **VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A** udzieliła Spółdzielni bonifikatę w kwocie **32.061,60zł**; bonifikata bezpośrednio obniża koszty dla poszczególnych nieruchomości.

Na koszty zakupu ciepła składają się koszty:

- zamówionej mocy cieplnej i opłat stałych za przesył energii **774.122,38zł** (*wzrost kosztów o 7,6% do roku 2020*)
- zużytej energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i opłat zmiennych za przesył energii cieplnej **1.336.744,13zł** (*wzrost o 31,4% do 2020r.*)
- zużytej energii cieplnej na podgrzewanie wody i opłat zmiennych za przesył energii **592.993,92zł** (*spadek o 5,3 % do 2020 r.*)

Wzrost i spadek kosztów energii cieplnej jest niezależny od Spółdzielni i wynika głównie z warunków pogodowych w danym roku oraz cen energii cieplnej dostarczanej przez **VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A.**

5. Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni

Wynajem lokali użytkowych, pomieszczeń gospodarczych, dzierżawa terenów oraz miejsc reklamowych to działalność prowadzona w celu uzyskania dochodu, który wpływa na wynik finansowy Spółdzielni wykazywany w Rachunku Zysków i Strat.

Wynik za okres 01.01 – 31.12.2021 roku zamknął się kwotą **+440.246,33zł.**

6. Pozostała działalność operacyjna i finansowa

Pozostała działalność operacyjna i działalność finansowa Spółdzielni jest bezpośrednio związana z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, a wynik pozostałej działalności operacyjnej i finansowej wpływa na wynik finansowy Spółdzielni i wykazany jest w Rachunku Zysku i Strat.

Wynik w/w działalności za okres 1.01- 31.12 2021 roku zamknął się kwotą **-46.981,35 zł.**

Wypracowany dochód z działalności gospodarczej, operacyjnej oraz finansowej pomniejszony o zapłacony podatek dochodowy w kwocie 27.140,00zł jako wynik finansowy Spółdzielni podlega podziałowi na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni na cele statutowe dla członków. Jest to kwota +188.615,50zł.

7. Zatrudnienie i fundusz płac

Średnioroczne zatrudnienie w okresie 1.01-31.12.2021 roku wyniosło 10,9 osoby (liczone wg metody standardowej), 10,532 etatu. Są to pracownicy zarządu i administracji.

Ogółem planowany osobowy i bezosobowy fundusz wynagrodzeń (1.032.980zł) został wykorzystany w 92% na kwotę 945.680,51zł.

Wykonanie osobowego i bezosobowego planu płac przedstawia poniższa tabela

	plan	wykonanie	% planu
Osobowy fundusz płac	900 000,00	812 395,43	90%
Wynagrodzenia osobowe	674 000,00	649 580,76	96%
Ubezpieczenia społeczne	127 172,00	114 714,41	90%
Nagrody jubileuszowe, odprawy	74 148,00	31 667,50	43%
Świadczenia urlopowe	16 300,00	16 432,76	101%
PPK od IV 2021r.	8 380,00	0,00	0%
Bezosobowy fundusz płac	132 980,00	133 285,08	100%
Programista – stała umowa dot. obsługi i modyfikacji programów księgowych	24 000,00	24 510,00	102%
Rada Nadzorcza	85 680,00	85 680,00	100%
Sprzątanie biura	8 400,00	8 400,00	100%
Roznoszenie informacji o Walnym Zgr.	0,00	0,00	0%
ZUS od umów	0,00	763,56	
PPK od Rady Nadzorczej	970,00	0,00	0%
ZUS Rady Nadzorczej	13 930,00	13 931,52	100%

Oszczędności w osobowym funduszu płac za rok 2020 wystąpiły głównie na skutek absencji chorobowych pracowników Spółdzielni.

Plan gospodarczy w powyższym zakresie został urealniony uchwałą Rady Nadzorczej nr 38/2021 z dnia 09.12.2021r.

8. Działalność członkowsko – mieszkaniowa

Działalność członkowsko-mieszkaniowa koncentrowała się na obsłudze administracyjnej członków Spółdzielni i pozostałych użytkowników lokali mieszkalnych w zakresie uregulowań prawnych związanych z prawem do lokalu. W okresie 1.01-31.12.2021 roku członkostwo nabyło 57 osób oraz skreślono z rejestru z powodu zgonów, sprzedaży i darowizn 58 osób. Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia liczyła 1795 członków. W powyższym okresie Zarząd Spółdzielni podpisał 3 akty notarialnych na przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności. Na dzień 31.12.2021r. było 279 właścicieli dysponujących prawem odrębnej własności lokalu.

Szczegółowe zestawienie praw do lokali obrazuje **Tabela nr 6**.

9. Zaległości z tytułu opłat

Struktura zaległości na 31.12.2021 r. **lokali mieszkalnych** przedstawia się następująco:

	kwota	liczba lokali
poniżej 3 m-cy	199.775,70zł	601
3 miesięczne	71.249,03zł	41
4 miesięczne i większe	436.323,14zł	79
razem zaległości bieżące	707.347,87zł	721
w tym niedopłaty z C.O.	313.640,39zł	
razem zaległości realne (po uwzględnieniu c.o.)	393.707,48zł	
zaległości w sądzie	35.603,82zł	
zaległości zasądzone	99.840,26zł	22 (30 spraw)
Razem zadłużenia	529.151,56zł	

Łączna kwota zadłużenia (**529.151,56zł**) jest mniejsza niż kwota jednomiesięcznych opłat wnoszonych przez mieszkańców (tj. 672 tys. zł) stanowiąc ich 78%, wobec czego nie stanowi zagrożenia dla płynności finansowej Spółdzielni. Średniomiesięczne zadłużenia mieszkańców względem spółdzielni stanowiły w 2021 r. 7,8 % ogółu należności i były niższe o 0,5% w stosunku do roku 2020.

W roku 2021 w Spółdzielni prowadzono windykację poprzez działania pracowników działu księgowości w trybie przedprocesowym oraz poprzez działania w trybie procesowym. Część spłat zaległości Zarząd zgodził się rozłożyć na raty.

W roku 2021:

- wywieszano informacje o bieżących zaległościach w danym budynku na klatkach schodowych,
- wysłano 63 monity w tym z informacją o zamiarze dopisania dłużników do Krajowego Rejestru Długów oraz wystąpieniu na drogę sądową w przypadku braku spłaty,
- 4 sprawy sądowe z lat ubiegłych zostały zakończone całkowitą spłatą zadłużenia,
- koszt obsługi KRD wyniósł 3.690zł.

Zaległości z tytułu opłat za najem lokali użytkowych na 31.12.2021 roku
wyniosły **38.965,00zł** w tym :

- zaległości do 2 miesięcy 23.564,94zł
- zaległości od 3 do 4 miesięcy 0,00zł
- zaległości powyżej 5 miesięcy 0,00zł
- zaległości zasądzone 15.400,06zł

Zaległości w opłatach z tytułu opłat za dzierżawy na 31.12.2021 r.
wyniosły **93.618,23zł** w tym:

- zaległości do 2 miesięcy 9.788,02zł
- zaległości od 3 do 4 miesięcy 0,00zł
- zaległości powyżej 5 miesięcy 12.913,97zł
- zaległości skierowane do sądu 68.618,31zł
- zaległości zasądzone 2.291,93zł

10. Informacja o realizacji uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w 2021 r.

Z uwagi na wprowadzony przez Rząd RP stan epidemii i obowiązujące obostrzenia, na podstawie Ustawy z dnia 31 marca 2020r. (ze zm.) o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw:

Art. 90

Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającej w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

Art. 90a

W przypadku, gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego lub stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90.

– Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Klonowa” w roku 2021 nie odbyło się.

Zarząd S.M. KLONOWA

Urszula Lewińska, Leszek Bandurek

**Tabela nr 1 - Zestawienie środków funduszu remontowego
S.M. "Klonowa" w 2021 roku**

nr bloku	adres	pow. lokali [m ²]	BILANS OTWARCIA środki na początek roku	odpisy na fundusz remontowy w 2021	wydatki w 2021	BILANS ZAMKNIĘCIA środki na koniec roku
210	Sprawiedliwa 5/7	1 750,60	140 102,86	30 110,32	18 007,21	152 205,97
211	Hipoteczna 18/22	1 389,00	49 423,39	50 004,00	12 353,05	87 074,34
212	W.Polskiego 96	2 645,22	-5 260,85	63 485,28	15 720,00	42 504,43
213	W.Polskiego 108a	487,30	27 581,79	12 279,96	0,00	39 861,75
227	Limanowskiego 108	1 916,10	43 838,85	33 723,36	56 650,58	20 911,63
228	Limanowskiego 110	1 916,10	-1 181,66	33 723,36	1 630,00	30 911,70
230	Limanowskiego 118/120	1 916,10	39 923,86	34 489,80	79 879,84	-5 466,18
231	Obornicka 2	2 554,80	85 329,82	45 986,40	86 069,58	45 246,64
232	Obornicka 4	1 277,40	56 580,64	28 102,80	50 721,18	33 962,26
233	Sierakowskiego 14	2 291,60	39 392,76	40 332,16	32 669,99	47 054,93
234	Sierakowskiego 12	2 291,60	20 069,66	40 332,16	35 511,99	24 889,83
242	Obornicka 8	2 742,08	96 836,82	69 100,44	45 512,80	120 424,46
244	Obornicka 15	2 742,08	107 057,07	74 036,16	166 087,80	15 005,43
245	Obornicka 17	2 742,08	67 309,21	75 681,36	44 921,88	98 068,69
251	Lutomierska 121	2 378,00	34 157,38	59 925,60	46 083,14	47 999,84
252	Lutomierska 123	2 378,00	86 620,13	59 925,60	107 921,35	38 624,38
253	Lutomierska 125	3 914,00	-13 033,61	98 632,80	166 505,78	-80 906,59
254	Klonowa 13	2 974,00	64 197,86	74 944,80	34 340,19	104 802,47
255	Klonowa 15	2 974,00	115 215,05	74 944,80	27 113,15	163 046,70
262	Limanowskiego 152	4 260,71	189 234,99	127 821,36	161 103,00	155 953,35
266	Lutomierska 129	6 848,58	129 460,94	213 675,72	335 112,77	8 023,89
267	Lutomierska 127	6 811,13	302 708,23	212 507,28	295 920,00	219 295,51
Ogółem budynki mieszkalne			1 675 565,19	1 553 765,52	1 819 835,28	1 409 495,43
Fundusz ogólny mienia Spółdzielni			423 118,37	0,00	9 891,56	413 226,81
Ogółem Spółdzielnia			2 098 683,56	1 553 765,52	1 829 726,84	1 822 722,24

UWAGA. Na podstawie art. 41 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd ma obowiązek prowadzenia ewidencji i rozliczania wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości. Poniżej zestawienie funduszu remontowego dla nieruchomości wielobudynkowych:

nr nier	adres	pow. lokali [m ²]	BILANS OTWARCIA środki na początek roku	odpisy na fundusz remontowy w 2020	wydatki w 2020	BILANS ZAMKNIĘCIA środki na koniec roku
220	Obornicka 2, Lim.118/120	4 470,90	125 253,68	80 476,20	165 949,42	39 780,46
250	Lutom.121,123,125,KI 13,15	14 618,00	287 156,81	368 373,60	381 963,61	273 566,80
270	Lim.108,110, Sier. 12,14	8 415,40	102 119,61	148 111,04	126 462,56	123 768,09

W Bilansie Zamknięcia roku 2021 nieruchomości 266 znajduje się kwota 5.333,34 zł pozostałej do spłacenia pożyczki z WFOŚ, ujęta w Sprawozdaniu Finansowym w Bilansie w pasywach w poz. B. II.3.a - Zobowiązania długoterminowe wobec pozostałych jednostek: kredyty i pożyczki

Sporządził: Karol Bugajczyk

Zarząd: Urszula Lewińska, Leszek Bandurek

Fundusz remontowy - wykonane prace w roku 2021

Tabela nr 2

nr nier	adres	stan środków na 1.01.2021	wydatki	w tym:	przychody	stan środków na 31.12.2021
210	SPRAWIEDLIWA 5/7	140 102,86	18 007,21	drzwi do klatek 18 007,21	30 110,32	152 205,97
211	HIPOTECZNA 18/22	49 423,39	12 353,05	rozdzielnia el główna nadzór nad robotami el 11 123,05 1 230,00	50 004,00	87 074,34
212	W.POLSKIEGO 96	-5 260,85	15 720,00	analiza ppoż wyłączniki ppoż 4 920,00 10 800,00	63 485,28	42 504,43
213	W.POLSKIEGO 108A	27 581,79	0,00		12 279,96	39 861,75
227	LIMANOWSKIEGO 108	43 838,85	56 650,58	wymiana rynien powiększenie pergoli przy Ob2 malowanie klatki I remonty balkonów 27 850,00 830,00 23 970,58 4 000,00	33 723,36	20 911,63
228	LIMANOWSKIEGO 110	-1 181,66	1 630,00	powiększenie pergoli przy Ob2 remonty balkonów 830,00 800,00	33 723,36	30 911,70
230	LIMANOWSKIEGO 118/120	39 923,86	79 879,84	powiększenie pergoli przy Ob2 drzwi wejściowe do piwnic daszek nad balkonem okładzina poręczy poręcze do piwnic malowanie 3 klatek gabloty magnetyczne 830,00 3 763,26 1 910,56 5 813,74 1 159,53 65 310,75 1 092,00	34 489,80	-5 466,18
231	OBORNICKA 2	85 329,82	86 069,58	powiększenie pergoli przy Ob2 drzwi wejściowe do piwnic korekta dot. WLZ remont 8 balkonów 1 130,00 5 707,64 -240,00 79 471,94	45 986,40	45 246,64
232	OBORNICKA 4	56 580,64	50 721,18	uporządkowanie inst niskoprąd okładziny poręczy malowanie klatek powiększenie pergoli przy Ob2 4 800,00 3 411,18 42 000,00 510,00	28 102,80	33 962,26
233	SIERAKOWSKIEGO 14	39 392,76	32 669,99	remont 4 balkonów powiększenie pergoli przy Ob2 31 659,99 1 010,00	40 332,16	47 054,93
234	SIERAKOWSKIEGO 12	20 069,66	35 511,99	ciepłomierz remont 4 balkonów powiększenie pergoli przy Ob2 remont balkonów doraźny 1 242,00 31 659,99 1 010,00 1 600,00	40 332,16	24 889,83
243	OBORNICKA 8	96 836,82	45 512,80	ciepłomierz remont balkonów doraźny wyłączniki ppoż 1 792,80 23 200,00 20 520,00	69 100,44	120 424,46
244	OBORNICKA 15	107 057,07	166 087,80	domofon cyfrowy 2 klatki zasobniki buforowe cwu uszczelnienie rur deszczowych drzwi do piwnic i na Xlp malowanie klatek 4 562,00 17 920,00 7 020,00 6 985,80 129 600,00	74 036,16	15 005,43
245	OBORNICKA 17	67 309,21	44 921,88	inspekcja rur kamerą tv usługa geodezyjna dokumentacja przebudowy przyłącza wymiana wodomierzy wyłączniki ppoż 600,00 1 599,00 3 075,00 26 687,88 12 960,00	75 681,36	98 068,69
251	LUTOMIERSKA 121	34 157,38	46 083,14	wymiana wodomierzy wejścia do klatek schodowych renowacja terenów zielonych wyłączniki ppoż i uziomy wzl remont doraźny balkonów daszek nad balkonem 265,86 16 000,00 2 293,09 22 680,00 1 600,00 3 244,19	59 925,60	47 999,84
252	LUTOMIERSKA 123	86 620,13	107 921,35	opaska zewn z płyt chodnikowych wejścia do klatek schodowych renowacja terenów zielonych piony kanalizacyjne kl.II wyłączniki ppoż i uziomy wzl nasady kominowe remont doraźny balkonu 4 620,00 16 000,00 2 293,09 60 463,26 22 680,00 1 065,00 800,00	59 925,60	38 624,38
253	LUTOMIERSKA 125	-13 033,61	166 505,78	malowanie klatek poręcze gabloty magnetyczne nasada kominowa renowacja terenów zielonych dojście do pergoli 151 200,00 4 320,00 3 289,60 355,00 3 774,18 3 567,00	98 632,80	-80 906,69
254	KLONOWA 13	64 197,86	34 340,19	naprawy dachu renowacja terenów zielonych nasady kominowe wyłączniki ppoż i uziomy wzl 7 075,58 2 867,82 636,79 23 760,00	74 944,80	104 802,47
255	KLONOWA 15	115 215,05	27 113,15	naprawa dachu renowacja terenów zielonych wyłączniki ppoż i uziomy wzl 485,33 2 867,82 23 760,00	74 944,80	163 046,70
262	LIMANOWSKIEGO 152	189 234,99	161 103,00	piony kanalizacyjne 161 103,00	127 821,36	155 953,35
266	LUTOMIERSKA 129	129 460,94	335 112,77	WLZ kl. I, II dolne komory zsypane splata pożyczki - sciana 295 920,00 29 160,00 10 032,77	213 675,72	8 023,89
267	LUTOMIERSKA 127	302 708,23	295 920,00	WLZ kl. IV, V 295 920,00	212 507,28	219 295,51
RAZEM mieszkalne		1 675 565,19	1 819 835,28		1 553 765,52	1 409 495,43
MIENIE SPÓŁDZIELNI		423 118,37	9 891,56	hydrofornia Ob..18a dach hydrofornii 4 991,56 4 900,00	0,00	413 226,81
RAZEM Spółdzielnia		2 098 683,56	1 829 726,84		1 553 765,52	1 822 722,24

WYKONANIE KONSERWACJI I TECHNICZNEGO UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ZA ROK 2021

Tabela nr 3

nr	adres	saldo B.O. na 1.01	materiały	energia elektryczna	energia elektryczna hydrotermiczna	dozór techniczny wind i zbiorników	domofony	zielen	pojemniki na śmieci, liście, mycie	abonament za wodomierze	konservacja stala	deratyzacja, dezynsekcja	ogółowie spółdzielcze	woda uzupełniająca inst. c.o.	przebiegi gazowe, kominiarskie, budowlane, ei	Mieszkaniec	inne usługi	opis prac innych	razem KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK OKRESU (przychody - koszty)	SALDO na koniec okresu
210	Sprawiedliwa 5/7 + gaz	-1 397,70 -3 899,83	770,66	2 494,74		0,00	435,48	0,00	252,15	237,73	6 249,80	210,33	291,60	130,11	283,04	128,28	1 700,47 1 480,95 8 659,81	CIEPŁOMIERZE GABLOTY MAGNETYCZNE GAZ	14 665,34 8 659,81	12 955,20 6 127,80	-1 710,14 -2 532,01	-3 107,84 -6 431,84
211	Hipoteczna 18/22	-13 551,82	2 182,00	1 294,05		250,00	391,92	1 344,00	252,15	237,84	4 960,50	210,33		32,79	271,96	101,76	3 075,00 1 480,95	DETEKTORY GAZU GABLOTY MAGNETYCZNE	16 085,25	29 446,80	13 361,55	-190,27
212	W.Polskiego 96	867,53	3 331,75	7 278,04		2 668,79	798,36	0,00	1 316,10	237,84	9 444,63	210,33		3,89	544,50	193,80	3 400,00 10 449,20	NAPRAWA CHODNIKA KONSERWACJA WIND	39 877,23	28 569,24	-11 307,99	-10 440,46
213	W.Polskiego 108a	-656,17	206,16	300,21		0,00	159,72	0,00	233,70	237,84	1 739,46		70,11		172,84	35,64	597,63	NAPRAWA POŁĄCZI DACHOWEJ	3 794,87	5 677,21	1 882,34	1 226,17
220	Obornicka 2 Limanowskiego 118/120	-2 490,86	3 673,71	3 832,15		0,00	1 524,12	1 712,00	313,65	475,60	15 963,20	490,77	350,89	275,79	3 097,64	327,48	4 120,50 1 600,00 1 663,57 2 600,00	NAPRAWA CHODNIKA NAPRAWA BALKONÓW CIEPŁOMIERZE REMONT POMIESZCZENIA	41 748,91	37 556,40	-4 192,51	-6 683,37
232	Obornicka 4	999,15	978,77	1 854,81		0,00	435,48	900,14	252,15	237,84	4 560,61	49,20		133,44	283,04	93,60			9 779,08	7 152,80	-2 626,28	-1 627,13
243	Obornicka 8	-8 961,94	1 017,41	5 678,38	2 011,98	1 680,00	798,36	2 686,81	528,90	79,20	9 789,89	238,62	884,85	36,88	753,62	200,88	430,50 1 697,40 1 565,54 246,00 270,60	NAPRAWA CENTRALI BRAMY WYMIANA CENTRALI SZLABANU OZNAKOWANIE PARKINGU NAPRAWA MOCOWANIA BRAMY DESKI DO ŁAWEK	30 595,82	38 576,14	7 980,32	-981,62
244	Obornicka 15	-6 464,58	1 339,57	6 251,38	2 011,98	1 680,00	798,36	897,50	381,30	79,32	9 789,89	238,62	979,55	21,43	667,52	200,88	1 914,00 492,00 302,22 282,90 8 000,00 -438,97 800,00	CZYSZCZENIE KANALIZACJI INSPEKCJA KANALIZACJI WPUST DACHOWY CIEPŁOMIERZE SPODY BALKONÓW WYKS Z GZM KOSZTÓW NAJMU NAPRAWA BALKONÓW	36 689,45	34 929,60	-1 759,85	-8 224,43
245	Obornicka 17	-19 884,36	535,91	4 740,70	2 011,97	1 680,00	798,36	5 097,50	510,45	79,32	9 789,89	238,62	245,16	15,89	667,52	200,88	1 451,88 -272,16 282,90 410,40 987,30	WYMIANA REJESTRATORA KOREKTA ZA WODOMIERZE CIEPŁOMIERZE PRACE HYDRAULICZNE GABLOTY MAGNETYCZNE - 2	29 472,49	33 712,44	4 239,95	-15 644,41
250	Lutomska 121 Lutomska 123 Klonowa 13 Klonowa 15	-21 893,96	10 012,58	14 824,46		0,00	4 644,84	11 000,20	867,15	1 427,04	52 194,57	2 745,36	1 407,14	273,67	9 488,95	1 070,88	1 439,10 86,10 20,00 2 438,48 1 945,37	NAPRAWA I KONS. SZLABANÓW WKŁADKA DO PERGOLI INTERPRETACJA WS. ZIELENI CIEPŁOMIERZE OZNAK.DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH	115 885,89	116 940,00	1 054,11	-20 839,85
262	Limanowskiego 152	-10 538,91	1 332,24	8 580,99	448,75	2 520,00	1 364,40	563,50	2 915,10	56,52	15 213,67	665,43		32,87	819,17	312,12	307,50 4 428,00 800,00 282,90	NAPRAWA OŚWIETLENIA SZLAB KOSTKA BRUKOWA NAPRAWA BALKONÓW CIEPŁOMIERZE	40 643,16	42 606,64	1 963,48	-8 575,43
266	Lutomska 129	6 587,01	2 416,18	15 227,43	638,58	4 200,00	2 017,56	13 555,90	781,05	90,96	24 452,87	596,55	99,36	55,80	1 075,64	501,72	20,00 2 060,25 492,00 295,20 800,00 285,36 1 600,00	INTERPRETACJA WS. ZIELENI CHODNIK PRZY PL. ZABAW INSPEKCJA KANALIZACJI CIEPŁOMIERZE NAPRAWA BALKONÓW ZNAK D-41 NA WYJEZDZIE STANOWISKO DLA ROWERÓW	71 262,41	49 310,52	-21 951,89	-15 364,88
267	Lutomska 127	-29 261,40	3 292,01	13 351,32	638,58	4 200,00	2 017,56	2 078,70	781,05	90,36	24 319,58	2 503,05	217,08	117,16	1 053,97	498,96	2 060,25 295,20 1 600,00 4 000,00 184,50 184,50 285,36	CHODNIK PRZY PL. ZABAW CIEPŁOMIERZE STANOWISKO DLA ROWERÓW NAPRAWA BALKONÓW NAPRAWA MONITORINGU REGULACJA SZLABANU ZNAK D-41 NA WYJEZDZIE	63 769,19	59 936,24	-3 832,95	-33 094,35
270	Sierakowskiego 12, 14 Liman. 108, 110	-14 964,73	3 995,56	8 563,29		0,00	3 048,12	2 641,14	688,80	951,32	30 055,86	981,54	2 626,36	109,86	6 173,76	616,44	317,70 306,60 86,10 -272,16 1 414,50 2 155,58 680,40 86,40 39,19 172,80	NAPRAWA INST. GAZOWEJ WYMIANA OBUDOWY REJESTRATORA MONTAŻ WKŁADKI DO PERGOLI KOREKTA ZA WODOMIERZE INSPEKCJA KANALIZACJI CIEPŁOMIERZE WYMIANA DZWICZEK I SZYB WKŁADKA DO PIWNICY LIM. ZAŁOŻENIE PŁOMB ROBOTY ELEKTRYCZNE	65 439,16	63 959,92	-1 479,24	-16 443,97
	Razem	-125 512,57	35 084,51	94 271,95	7 761,84	18 878,79	19 232,64	42 477,39	10 073,70	4 518,73	218 524,42	9 448,86	7 101,99	1 281,14	25 353,17	4 483,32	89 875,61		588 368,06	567 456,95	-20 911,11	-146 423,68

Ustalenie wyniku na działalności w roku 2021

Tabela nr 4

Lp.	wyszczególnienie	saldo na 01.01.2021	z podziału nadwyżki bilansowej	koszty 2021 r.	przychody 2021 r.	wynik 2021 r. (6-5)	saldo na 31.12.2021 (3+4+7)
1	2	3	4	5	6	7	8
I.	GZM Nieruchomości						
1	Nieruchomość Nr 210	-10 752,06	5 960,90	217 413,92	207 150,83	-10 263,09	-15 054,25
2	Nieruchomość Nr 211	-44 271,41	4 817,17	202 489,67	221 992,20	19 502,53	-19 951,71
3	Nieruchomość Nr 212	-13 346,94	9 453,44	370 601,23	355 141,73	-15 459,50	-19 353,00
4	Nieruchomość Nr 213	-5 980,68	1 773,10	63 750,65	63 878,41	127,76	-4 079,82
5	Nieruchomość Nr 220	-24 993,82	15 803,13	563 928,00	552 690,14	-11 237,86	-20 428,55
6	Nieruchomość Nr 232	-7 280,68	4 347,39	164 039,33	153 632,12	-10 407,21	-13 340,50
7	Nieruchomość Nr 243	4 505,46	9 189,93	387 773,11	372 842,96	-14 930,15	-1 234,76
8	Nieruchomość Nr 244	-13 065,78	9 503,94	371 156,35	360 534,15	-10 622,20	-14 184,04
9	Nieruchomość Nr 245	-28 496,40	9 424,33	382 197,38	379 643,34	-2 554,04	-21 626,11
10	Nieruchomość Nr 250	-125 814,45	50 551,51	1 958 929,19	1 921 673,50	-37 255,69	-112 518,63
11	Nieruchomość Nr 262	13 232,00	14 121,75	600 570,87	585 821,55	-14 749,32	12 604,43
12	Nieruchomość Nr 266	16 463,01	23 885,71	934 416,44	894 984,54	-39 431,90	916,82
13	Nieruchomość Nr 267	-79 800,57	24 346,11	919 212,94	909 609,70	-9 603,24	-65 057,70
14	Nieruchomość Nr 270	-37 321,10	28 864,66	1 084 699,18	1 039 069,51	-45 629,67	-54 086,11
15	Garaże	-1 046,30	324,93	5 067,00	6 657,20	1 590,20	868,83
	Razem GZM	-357 969,72	212 368,00	8 226 245,26	8 025 321,88	-200 923,38	-346 525,10
					Wynik na GZM	-200 923,38	
	w tym bez pożytków z nieruchomości			8 225 631,38	7 847 198,52	-378 432,86	
II.	Mienie wspólne Spółdzielni			KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK	
				368 604,84	631 341,69	262 736,85	
	w tym:						
1	Lokale użytkowe:			187 175,62	372 776,19	185 600,57	
a)	W.Polskiego 108a			15 747,55	21 944,67	6 197,12	
b)	Lutomierska 115a			14 826,51	54 414,00	39 587,49	
c)	Sierakowskiego 8/10			156 601,56	296 417,52	139 815,96	
2	Dzierżawa gruntów, ścian			145 362,13	206 856,92	61 494,79	
3	Inna działalność usługowa			36 067,09	51 708,58	15 641,49	
	RAZEM I + II			8 594 850,10	8 656 663,57	61 813,47	
III.	Pozostała działalność operacyjna			138 341,64	73 249,86	-65 091,78	
IV.	Przychody i koszty finansowe			0,00	18 110,43	18 110,43	
	RAZEM II+III+IV			506 946,48	722 701,98	215 755,50	
V.	Podatek CIT					-27 140,00	
VI.	ZYSK NETTO (wynik na działalności gospodarczej)					188 615,50	
VII.	WYNIK NETTO na działalności gospodarczej i GZM					-12 307,88	

Sporządził: Karol Bugajczyk

Zarząd:

Urszula Lewińska, Leszek Bandurek

Tabela nr 5

PRZYCHODY I KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI Z 12 miesięcy 2021
w podziale na stawki opłat

	SALDO Z ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ ZA 2019	OBROTY 2021		WYNIK roku 2021 (4-3)	SALDO B.Z. narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
			3	4		
1	2	3	4	5	6	
Eksploatacja	245 217,70	212 043,07	1 228 772,23	974 234,23	-254 538,00	202 722,77
<i>Konserwacja i tech. utrzymanie</i>	-125 512,57		588 368,06	567 456,95	-20 911,11	-146 423,68
<i>Utrzymanie czystości - sprzątnie</i>	-14 246,40		529 534,92	496 499,93	-33 034,99	-47 281,39
<i>Odpisy na fundusz remontowy</i>	0,00		1 552 890,18	1 552 890,18	0,00	0,00
<i>Garaże</i>	-1 046,30	324,93	5 067,00	6 657,20	1 590,20	868,83
Razem utrzymanie części wspólnej nieruchomości	104 412,43	212 368,00	3 904 632,39	3 597 738,49	-306 893,90	9 886,53
<i>Zimna woda i ścieki</i>	-189 170,23		755 959,27	725 227,31	-30 731,96	-219 902,19
<i>Podatki, wieczyste użytkowanie</i>	1 213,70		91 593,07	90 650,36	-942,71	270,99
<i>Wywóz śmieci</i>	0,00		769 586,22	771 693,60	2 107,38	2 107,38
<i>Centralne ogrzewanie</i>	-169 861,82		1 336 744,13	1 253 484,06	-83 260,07	-253 121,89
<i>Opłata stała CO i CW (moc cieplna)</i>	-62 834,34		774 122,38	802 591,05	28 468,67	-34 365,67
<i>Podgrzanie wody (CW)</i>	-41 729,46		592 993,92	605 813,65	12 819,73	-28 909,73
Razem utrzymanie lokali mieszkalnych	-462 382,15		4 320 998,99	4 249 460,03	-71 538,96	-533 921,11
Razem utrzymanie lokali i części wspólnych	-357 969,72	212 368,00	8 225 631,38	7 847 198,52	-378 432,86	-524 034,58
<i>Lokale użytkowe</i>			187 343,62	380 624,67	193 281,05	193 281,05
<i>Dzierżawa gruntów, ścian</i>			145 724,65	285 108,38	139 383,73	139 383,73
<i>Inna działalność usługowa</i>			36 067,09	51 708,58	15 641,49	15 641,49
<i>Pomieszczenia gospodarcze</i>			83,36	92 023,42	91 940,06	91 940,06
Razem działalność gospodarcza			369 218,72	809 465,05	440 246,33	440 246,33
OGÓŁEM DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA	-357 969,72	212 368,00	8 594 850,10	8 656 663,57	61 813,47	-83 788,25
<i>Pozostała działalność operacyjna</i>			138 341,64	73 249,86	-65 091,78	
<i>Działalność finansowa</i>			0	18 110,43	18 110,43	
WYNIK BRUTTO			8 733 191,74	8 748 023,86	14 832,12	
Podatek CIT					-27 140,00	
WYNIK NETTO na działalności gospodarczej i GZM					-12 307,88	

UWAGA, zgodnie z art. 5.1 ustawy o s.m.
na saldo roku ubiegłego w pozycji "Eksploatacja" w kwocie

245 217,70 składa się:

- Saldo B.Z roku 2020 pozycji "Eksploatacja" w kwocie
- Wynik pożytków na nieruchomościach (działalność gospodarcza) roku 2020 w kwocie

81 740,30

163 477,40

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2021

NIERUCHOMOŚĆ nr 210 - SPRAWIEDLIWA 5/7

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTYS 2021		WYNIK roku 2021 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
			1	2		
Eksplatacja	8 832,82	5 960,90	36 231,96	28 844,48	-7 387,48	7 406,24
Konserwacja i tech. utrzymanie	-1 397,70		14 665,34	12 955,20	-1 710,14	-3 107,84
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-411,79		13 364,41	13 304,00	-60,41	-472,20
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		30 110,32	30 110,32	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	7 023,33	5 960,90	94 372,03	85 214,00	-9 158,03	-2 134,70
Zimna woda i ścieki	-6 049,05		21 669,62	20 468,10	-1 201,52	-7 250,57
Podatki	-35,05		1 504,20	1 486,08	-18,12	-53,17
Wywóz śmieci	0,00		22 707,11	22 666,88	-40,23	-40,23
Centralne ogrzewanie	-4 383,39		34 607,32	31 495,43	-3 111,89	-7 495,28
Oplata stała CO i CW (moc cieplna)	-2 125,39		22 423,52	23 615,60	1 192,08	-933,31
Podgrzanie wody (CW)	-1 282,68		11 470,31	13 002,18	1 531,87	249,19
Gaz	-3 899,83		8 659,81	6 127,80	-2 532,01	-6 431,84
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-17 775,39		123 041,89	118 862,07	-4 179,82	-21 955,21
Dzierżawa gruntów, ścian			0,00	0,00	0,00	0,00
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	3 074,76	3 074,76	3 074,76
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			0,00	3 074,76	3 074,76	3 074,76
WYNIK OGÓLEM	-10 752,06	5 960,90	217 413,92	207 150,83	-10 263,09	-15 054,25

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2021

NIERUCHOMOŚĆ nr 211 - HIPOTECZNA 18/22

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTYS 2021		WYNIK roku 2021 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
	1	2	3	4	5	6
Eksplatacja	3 036,81	4 817,17	27 149,24	26 387,26	-761,98	7 092,00
Konserwacja i tech. utrzymanie	-13 551,82		16 085,25	29 446,80	13 361,55	-190,27
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-340,02		9 176,62	8 778,48	-398,14	-738,16
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		50 004,00	50 004,00	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	-10 855,03	4 817,17	102 415,11	114 616,54	12 201,43	6 163,57
Zimna woda i ścieki	-25 880,92		20 432,34	24 348,58	3 916,24	-21 964,68
Podatki	94,63		2 505,01	2 472,24	-32,77	61,86
Wywóz śmieci	0,00		14 942,00	15 890,16	948,16	948,16
Centralne ogrzewanie	-5 863,81		41 702,18	40 341,16	-1 361,02	-7 224,83
Opłata stała CO i CW (moc cieplna)	-1 766,28		20 493,03	21 321,12	828,09	-938,19
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-33 416,38		100 074,56	104 373,26	4 298,70	-29 117,68
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	3 002,40	3 002,40	3 002,40
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			0,00	3 002,40	3 002,40	3 002,40
WYNIK OGÓLEM	-44 271,41	4 817,17	202 489,67	221 992,20	19 502,53	-19 951,71

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2021

NIERUCHOMOŚĆ nr 212 - WOJSKA POLSKIEGO 96

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTY 2021		WYNIK roku 2021 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
	1	2	3	4	5	6
Eksplatacja	1 231,56	9 453,44	53 618,15	26 691,21	-26 926,94	-16 241,94
Konserwacja i tech. utrzymanie	867,53		39 877,23	28 569,24	-11 307,99	-10 440,46
Utrzymanie czystości - sprzątanie	0,00		31 360,97	31 360,97	0,00	0,00
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		63 485,28	63 485,28	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	2 099,09	9 453,44	188 341,63	150 106,70	-38 234,93	-26 682,40
Zimna woda i ścieki	-3 947,65		34 662,33	34 266,57	-395,76	-4 343,41
Podatki	-127,32		2 905,68	2 993,04	87,36	-39,96
Wywóz śmieci	0,00		35 125,20	35 190,16	64,96	64,96
Centralne ogrzewanie	-7 710,48		53 329,52	50 870,14	-2 459,38	-10 169,86
Opłata stała CO i CW (moc cieplna)	-1 894,89		37 655,97	37 853,64	197,67	-1 697,22
Podgrzanie wody	-1 765,69		18 580,90	20 590,48	2 009,58	243,89
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-15 446,03		182 259,60	181 764,03	-495,57	-15 941,60
Dzierżawa gruntów, ścian			0,00	23 271,00	23 271,00	23 271,00
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	0,00	0,00	0,00
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			0,00	23 271,00	23 271,00	23 271,00
WYNIK OGÓLEM	-13 346,94	9 453,44	370 601,23	355 141,73	-15 459,50	-19 353,00

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2021

NIERUCHOMOŚĆ nr 213 - WOJSKA POLSKIEGO 108A

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTYS 2021		WYNIK roku 2021 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
	1	2	3	4	5	6
Eksplloatacja	2 600,20	1 773,10	9 565,56	7 803,68	-1 761,88	2 611,42
Konserwacja i tech. utrzymanie	-656,17		3 794,87	5 677,21	1 882,34	1 226,17
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-302,68		7 616,64	7 445,92	-170,72	-473,40
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		12 279,96	12 279,96	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	1 641,35	1 773,10	33 257,03	33 206,77	-50,26	3 364,19
Zimna woda i ścieki	-5 300,08		5 367,67	5 980,85	613,18	-4 686,90
Podatki	546,82		635,40	0,00	-635,40	-88,58
Wywóz śmieci	0,00		6 112,00	6 027,52	-84,48	-84,48
Centralne ogrzewanie	-1 731,33		12 546,04	11 781,83	-764,21	-2 495,54
Opłata stała CO i CW (moc ciepła)	-1 137,44		5 832,51	6 627,28	794,77	-342,67
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-7 622,03		30 493,62	30 417,48	-76,14	-7 698,17
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	254,16	254,16	254,16
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			0,00	254,16	254,16	254,16
WYNIK OGÓŁEM	-5 980,68	1 773,10	63 750,65	63 878,41	127,76	-4 079,82

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2021

NIERUCHOMOŚĆ nr 220 - (OBORNICKA 2, LIMANOWSKIEGO 118/120)

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTYS 2021		WYNIK roku 2021 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
			1	2		
Eksplatacja	11 340,55	15 803,13	90 148,17	89 610,57	-537,60	26 606,08
Konserwacja i tech. utrzymanie	-2 490,86		41 748,91	37 556,40	-4 192,51	-6 683,37
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-1 321,91		36 389,60	33 440,40	-2 949,20	-4 271,11
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		80 476,20	80 476,20	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	7 527,78	15 803,13	248 762,88	241 083,57	-7 679,31	15 651,60
Zimna woda i ścieki	-11 131,46		55 797,97	50 266,94	-5 531,03	-16 662,49
Podatki	10,46		6 878,40	6 968,46	90,06	100,52
Wywóz śmieci	0,00		58 286,58	58 508,16	221,58	221,58
Centralne ogrzewanie	-13 214,73		99 286,19	95 465,48	-3 820,71	-17 035,44
Opłata stała CO i CW (moc cieplna)	-4 793,91		55 501,92	57 733,00	2 231,08	-2 562,83
Podgrzanie wody (CW)	-3 391,96		39 414,06	39 638,53	224,47	-3 167,49
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-32 521,60		315 165,12	308 580,57	-6 584,55	-39 106,15
Dzierżawa gruntów, ścian			0,00	833,00	833,00	833,00
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	2 193,00	2 193,00	2 193,00
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			0,00	3 026,00	3 026,00	3 026,00
WYNIK OGÓLEM	-24 993,82	15 803,13	563 928,00	552 690,14	-11 237,86	-20 428,55

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2021

NIERUCHOMOŚĆ nr 232 - OBORNICKA 4

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTY 2021		WYNIK roku 2021 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
	1	2	3	4	5	6
Eksplatacja	7 596,54	4 347,39	25 727,37	14 322,80	-11 404,57	539,36
Konserwacja i tech. utrzymanie	999,15		9 779,08	7 152,80	-2 626,28	-1 627,13
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-247,61		14 208,86	12 927,20	-1 281,66	-1 529,27
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		28 102,80	28 102,80	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	8 348,08	4 347,39	77 818,11	62 505,60	-15 312,51	-2 617,04
Zimna woda i ścieki	-10 404,71		15 404,53	15 276,81	-127,72	-10 532,43
Podatki	106,51		2 152,08	2 252,64	100,56	207,07
Wywóz śmieci	0,00		15 865,51	15 687,04	-178,47	-178,47
Centralne ogrzewanie	-2 892,02		26 482,24	25 556,79	-925,45	-3 817,47
Opłata stała CO i CW (moc ciepła)	-1 613,26		17 077,54	17 870,20	792,66	-820,60
Podgrzanie wody (CW)	-825,28		9 223,36	11 312,30	2 088,94	1 263,66
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-15 628,76		86 205,26	87 955,78	1 750,52	-13 878,24
Dzierżawa gruntów, ścian			15,96	978,58	962,62	962,62
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	2 192,16	2 192,16	2 192,16
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			15,96	3 170,74	3 154,78	3 154,78
WYNIK OGÓLEM	-7 280,68	4 347,39	164 039,33	153 632,12	-10 407,21	-13 340,50

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2021

NIERUCHOMOŚCI nr 243 - OBORNICKA 8

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTY 2021		WYNIK roku 2021 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
			1	2		
Eksplatacja	33 476,66	9 189,93	54 169,47	128,00	-54 041,47	-11 374,88
Konserwacja i tech. utrzymanie	-8 961,94		30 595,82	38 576,14	7 980,32	-981,62
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-254,59		29 216,68	26 324,32	-2 892,36	-3 146,95
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		69 100,44	69 100,44	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	24 260,13	9 189,93	183 082,41	134 128,90	-48 953,51	-15 503,45
Zimna woda i ścieki	-7 971,09		36 451,12	32 793,34	-3 657,78	-11 628,87
Podatki	16,78		2 449,80	2 310,60	-139,20	-122,42
Wywóz śmieci	0,00		35 060,80	34 997,44	-63,36	-63,36
Centralne ogrzewanie	-6 264,15		61 123,91	56 918,51	-4 205,40	-10 469,55
Opłata stała CO i CW (moc cieplna)	-2 612,73		39 439,94	40 582,63	1 142,69	-1 470,04
Podgrzanie wody (CW)	-2 923,48		30 081,77	33 244,51	3 162,74	239,26
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-19 754,67		204 607,34	200 847,03	-3 760,31	-23 514,98
Dzierżawa gruntów, ścian			0,00	29 816,70	29 816,70	29 816,70
Pomieszczenia gospodarcze			83,36	8 050,33	7 966,97	7 966,97
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			83,36	37 867,03	37 783,67	37 783,67
WYNIK OGÓLEM	4 505,46	9 189,93	387 773,11	372 842,96	-14 930,15	-1 234,76

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2021

NIERUCHOMOŚCI nr 244 - OBORNICKA 15

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTY 2021		WYNIK roku 2021 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
			1	2		
Eksplatacja	10 985,81	9 503,94	53 544,69	36 101,72	-17 442,97	3 046,78
Konserwacja i tech. utrzymanie	-6 464,58		36 689,45	34 929,60	-1 759,85	-8 224,43
Utrzymanie czystości - sprzątanie	604,57		23 756,12	21 460,32	-2 295,80	-1 691,23
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		73 160,82	73 160,82	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	5 125,80	9 503,94	187 151,08	165 652,46	-21 498,62	-6 868,88
Zimna woda i ścieki	-1 479,34		28 251,41	29 058,90	807,49	-671,85
Podatki	365,11		3 844,64	3 790,08	-54,56	310,55
Wywóz śmieci	0,00		31 655,11	31 962,40	307,29	307,29
Centralne ogrzewanie	-9 219,21		56 755,39	57 272,12	516,73	-8 702,48
Opłata stała CO i CW (moc cieplna)	-4 256,27		34 774,24	37 609,58	2 835,34	-1 420,93
Podgrzanie wody (CW)	-3 601,87		28 724,48	28 484,93	-239,55	-3 841,42
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-18 191,58		184 005,27	188 178,01	4 172,74	-14 018,84
Dzierżawa gruntów i ścian				0,00	0,00	0,00
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	6 703,68	6 703,68	6 703,68
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			0,00	6 703,68	6 703,68	6 703,68
WYNIK OGÓLEM	-13 065,78	9 503,94	371 156,35	360 534,15	-10 622,20	-14 184,04

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2021

NIERUCHOMOŚCI nr 245 - OBORNICKA 17

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTYS 2021		WYNIK roku 2021 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
	1	2	3	4	5	6
Eksplatacja	8 109,90	9 424,33	54 304,07	51 174,66	-3 129,41	14 404,82
Konserwacja i tech. utrzymanie	-19 884,36		29 472,49	33 712,44	4 239,95	-15 644,41
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-807,71		28 902,43	27 858,60	-1 043,83	-1 851,54
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		75 681,36	75 681,36	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	-12 582,17	9 424,33	188 360,35	188 427,06	66,71	-3 091,13
Zimna woda i ścieki	-3 318,55		32 499,95	31 448,25	-1 051,70	-4 370,25
Podatki	68,15		3 793,15	3 671,90	-121,25	-53,10
Wywóz śmieci	0,00		30 597,42	31 324,96	727,54	727,54
Centralne ogrzewanie	-8 886,44		60 675,97	57 665,31	-3 010,66	-11 897,10
Opłata stała CO i CW (moc cieplna)	-1 839,17		38 424,48	38 663,02	238,54	-1 600,63
Podgrzanie wody (CW)	-1 938,22		27 846,06	27 165,24	-680,82	-2 619,04
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-15 914,23		193 837,03	189 938,68	-3 898,35	-19 812,58
Dzierżawa gruntu i ścian				0,00	0,00	0,00
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	1 277,60	1 277,60	1 277,60
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			0,00	1 277,60	1 277,60	1 277,60
WYNIK OGÓLEM	-28 496,40	9 424,33	382 197,38	379 643,34	-2 554,04	-21 626,11

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2021

NIERUCHOMOŚĆ nr 250 - (KLONOWA 13,15, LUTOMIERSKA 121,123,125)

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTYS 2021		WYNIK roku 2021 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
	1	2	3	4	5	6
Eksplatacja	33 276,88	50 551,51	303 384,52	277 516,51	-25 868,01	57 960,38
Konserwacja i tech. utrzymanie	-21 893,96		115 885,89	116 940,00	1 054,11	-20 839,85
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-5 883,18		143 973,73	139 166,40	-4 807,33	-10 690,51
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		368 373,60	368 373,60	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	5 499,74	50 551,51	931 617,74	901 996,51	-29 621,23	26 430,02
Zimna woda i ścieki	-60 088,70		175 243,21	169 301,14	-5 942,07	-66 030,77
Podatki	-379,89		21 908,28	22 102,81	194,53	-185,36
Wywóz śmieci	0,00		179 932,09	175 328,80	-4 603,29	-4 603,29
Centralne ogrzewanie	-41 336,01		322 273,17	307 132,19	-15 140,98	-56 476,99
Opłata stała CO i CW (moc ciepła)	-13 898,60		176 752,44	182 709,50	5 957,06	-7 941,54
Podgrzanie wody (CW)	-15 610,99		151 202,26	151 622,22	419,96	-15 191,03
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-131 314,19		1 027 311,45	1 008 196,66	-19 114,79	-150 428,98
Dzierżawa gruntów, ścian			0,00	2 452,00	2 452,00	2 452,00
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	9 028,33	9 028,33	9 028,33
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			0,00	11 480,33	11 480,33	11 480,33
WYNIK OGÓLEM	-125 814,45	50 551,51	1 958 929,19	1 921 673,50	-37 255,69	-112 518,63

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2021

NIERUCHOMOŚĆ nr 262 - LIMANOWSKIEGO 152

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTY 2021		WYNIK roku 2021 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
	1	2	3	4	5	6
Eksplatacja	29 197,73	14 121,75	83 676,28	60 833,33	-22 842,95	20 476,53
Konserwacja i tech. utrzymanie	-10 538,91		40 643,16	42 606,64	1 963,48	-8 575,43
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-1 256,40		40 801,63	39 200,40	-1 601,23	-2 857,63
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		127 821,36	127 821,36	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	17 402,42	14 121,75	292 942,43	270 461,73	-22 480,70	9 043,47
Zimna woda i ścieki	10 229,06		44 460,48	41 446,14	-3 014,34	7 214,72
Podatki, wieczyste użytkowanie	0,11		15 337,11	15 301,58	-35,53	-35,42
Wywóz śmieci	0,00		52 937,60	53 263,04	325,44	325,44
Centralne ogrzewanie	-11 925,43		96 591,97	92 103,27	-4 488,70	-16 414,13
Opłata stała CO i CW (moc cieplna)	-4 368,08		56 355,84	58 199,82	1 843,98	-2 524,10
Podgrzanie wody (CW)	1 893,92		41 659,48	37 856,83	-3 802,65	-1 908,73
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-4 170,42		307 342,48	298 170,68	-9 171,80	-13 342,22
Dzierżawa gruntów, ścian			285,96	5 900,98	5 615,02	5 615,02
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	11 288,16	11 288,16	11 288,16
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			285,96	17 189,14	16 903,18	16 903,18
WYNIK OGÓLEM	13 232,00	14 121,75	600 570,87	585 821,55	-14 749,32	12 604,43

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2021

NIERUCHOMOŚĆ nr 266 - LUTOMIERSKA 129

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTYS 2021		WYNIK roku 2021 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
			1	2		
Eksplatacja	57 080,85	23 885,71	135 860,23	89 062,14	-46 798,09	34 168,47
Konserwacja i tech. utrzymanie	6 587,01		71 262,41	49 310,52	-21 951,89	-15 364,88
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-1 854,58		42 537,37	38 351,80	-4 185,57	-6 040,15
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		213 675,72	213 675,72	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	61 813,28	23 885,71	463 335,73	390 400,18	-72 935,55	12 763,44
Zimna woda i ścieki	-16 290,80		85 797,60	84 144,45	-1 653,15	-17 943,95
Podatki	204,82		8 115,89	8 127,37	11,48	216,30
Wywóz śmieci	0,00		91 266,00	91 156,56	-109,44	-109,44
Centralne ogrzewanie	-15 289,92		132 896,30	125 410,16	-7 486,14	-22 776,06
Oplata stała CO i CW (moc cieplna)	-8 120,87		83 679,93	87 798,68	4 118,75	-4 002,12
Podgrzanie wody (CW)	-5 853,50		69 156,99	77 612,06	8 455,07	2 601,57
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-45 350,27		470 912,71	474 249,28	3 336,57	-42 013,70
Lokale użytkowe			168,00	7 848,48	7 680,48	7 680,48
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	22 486,60	22 486,60	22 486,60
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			168,00	30 335,08	30 167,08	30 167,08
WYNIK OGÓLEM	16 463,01	23 885,71	934 416,44	894 984,54	-39 431,90	916,82

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2021

NIERUCHOMOŚĆ nr 267 - LUTOMIERSKA 127

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTY 2021		WYNIK roku 2021 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
	1	2	3	4	5	6
Eksplatacja	19 713,32	24 346,11	136 199,96	112 492,35	-23 707,61	20 351,82
Konserwacja i tech. utrzymanie	-29 261,40		63 769,19	59 936,24	-3 832,95	-33 094,35
Utrzymanie czystości - sprzątanie	1 792,59		40 017,45	34 055,44	-5 962,01	-4 169,42
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		212 507,28	212 507,28	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	-7 755,49	24 346,11	452 493,88	418 991,31	-33 502,57	-16 911,95
Zimna woda i ścieki	-32 946,73		88 573,75	88 034,57	-539,18	-33 485,91
Podatki	100,00		7 599,24	7 588,77	-10,47	89,53
Wywóz śmieci	0,00		87 455,60	87 275,12	-180,48	-180,48
Centralne ogrzewanie	-28 976,05		118 640,66	115 183,19	-3 457,47	-32 433,52
Opłata stała CO i CW (moc ciepła)	-7 229,30		81 972,11	85 409,73	3 437,62	-3 791,68
Podgrzanie wody (CW)	-2 993,00		82 477,70	84 188,77	1 711,07	-1 281,93
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-72 045,08		466 719,06	467 680,15	961,09	-71 083,99
Lokale użytkowe			0,00	0,00	0,00	0,00
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	22 938,24	22 938,24	22 938,24
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			0,00	22 938,24	22 938,24	22 938,24
WYNIK OGÓLEM	-79 800,57	24 346,11	919 212,94	909 609,70	-9 603,24	-65 057,70

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES

12 miesięcy 2021

NIERUCHOMOŚĆ nr 270 - (LIMANOWSKIEGO 108,110, SIERAKOWSKIEGO 12,14)

	SALDO ROKU UBIEGŁEGO	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROTY 2021		WYNIK roku 2021 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
			koszty	przychody		
	1	2	3	4	5	6
Eksplatacja	18 738,07	28 864,66	165 192,56	153 265,52	-11 927,04	35 675,69
Konserwacja i tech. utrzymanie	-14 964,73		65 439,16	63 959,92	-1 479,24	-16 443,97
Utrzymanie czystości - sprzątanie	-3 963,09		68 212,41	62 825,68	-5 386,73	-9 349,82
Odpisy na fundusz remontowy	0,00		148 111,04	148 111,04	0,00	0,00
UTRZYMANIE CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI	-189,75	28 864,66	446 955,17	428 162,16	-18 793,01	9 881,90
Zimna woda i ścieki	-14 590,21		111 347,29	98 392,67	-12 954,62	-27 544,83
Podatki,	242,57		11 964,19	11 584,79	-379,40	-136,83
Wywóz śmieci	0,00		107 643,20	112 415,36	4 772,16	4 772,16
Centralne ogrzewanie	-12 168,85		219 833,27	186 288,48	-33 544,79	-45 713,64
Opłata stała CO i CW (moc cieplna)	-7 178,15		103 738,91	106 597,25	2 858,34	-4 319,81
Podgrzanie wody (CW)	-3 436,71		83 156,55	81 095,60	-2 060,95	-5 497,66
UTRZYMANIE LOKALI MIESZKALNYCH	-37 131,35		637 683,41	596 374,15	-41 309,26	-78 440,61
Dzierżawa gruntów, ścian			60,60	11 400,00	11 339,40	11 339,40
Pomieszczenia gospodarcze			0,00	3 133,20	3 133,20	3 133,20
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA			60,60	14 533,20	14 472,60	14 472,60
WYNIK OGÓLEM	-37 321,10	28 864,66	1 084 699,18	1 039 069,51	-45 629,67	-54 086,11

Uwaga. W saldzie roku ubiegłego dla budynku nr 234 przy Sierakowskiego 12 dokonano przeksięgowania dodatniego salda na zimnej wodzie w wysokości 6.000 zł na poczet salda za podgrzanie wody celem obniżenia ceny jej podgrzania.

NIERUCHOMOŚĆ nr 413 - WOJSKA POLSKIEGO 108a - sklepy

	OBROTY		WYNIK brutto roku 2021 (2-1)
	Wn koszty	Ma przychody	
	1	2	3
Lokale użytkowe (należne wpłaty)		21 944,67	
Wynagrodzenia, świadczenia	2 199,08		
Materiały	43,22		
Amortyzacja	37,07		
Pozostałe koszty	6 991,81		
Konserwacja i tech. utrzymanie	2 313,92		
Utrzymanie czystości - sprzątanie	0,00		
Podatki	2 399,52		
Zimna woda i ścieki	545,83		
Wywóz śmieci	1 217,10		
Razem	15 747,55	21 944,67	6 197,12

wynajmowana powierzchnia

153,41

NIERUCHOMOŚĆ nr 468 - SIERAKOWSKIEGO 8/10

	OBROTY		WYNIK brutto roku 2021
	Wn koszty	Ma przychody	
	1	2	3
Lolake użytkowe (należne wpłaty)		296 417,52	
Wynagrodzenia, świadczenia	14 016,80		
Materiały	275,49		
Amortyzacja	9 907,54		
Energia el. i gaz	1 964,97		
Pozostałe koszty	32 445,74		
Konserwacja i tech. utrzymanie	17 210,57		
Utrzymanie czystości - sprząatanie	14 743,98		
Podatki	22 998,72		
Zimna woda i ścieki	2 647,75		
Wywóz śmieci	40 390,00		
Razem	156 601,56	296 417,52	139 815,96

	OBROTY		WYNIK brutto roku 2021
	Wn koszty	Ma przychody	
	1	2	3
Dzierżawa gruntów (kiosk)		3 504,00	3 504,00

wynajmowana powierzchnia

978,80

NIERUCHOMOŚĆ nr 469 - LUTOMIERSKA 115a NAJEM

	OBROTY		WYNIK brutto
	Wn	Ma	roku 2021
	koszty	przychody	(2-1)
	1	2	3
Lolake użytkowe (należne wpłaty)		54 414,00	
Wynagrodzenia, świadczenia	2 097,44		
Materiały	41,23		
Amortyzacja	5 035,36		
Energia el. i gaz	0,00		
Pozostałe koszty	464,95		
Konserwacja i tech. utrzymanie	2 207,21		
Utrzymanie czystości - sprząatanie	0,00		
Podatki	3 829,68		
Zimna woda i ścieki	1 150,64		
Wywóz śmieci	0,00		
Razem	14 826,51	54 414,00	39 587,49

wynajmowana powierzchnia

149,58

NIERUCHOMOŚĆ nr 569 - LUTOMIERSKA 115a - dzierżawcy

	OBROTY		WYNIK brutto roku 2021 (2-1)
	Wn koszty	Ma przychody	
	1	2	3
Dzierżawa gruntów (należne wpłaty)		203 352,92	
Wynagrodzenia, świadczenia	27 525,43		
Materiały	540,98		
Amortyzacja	464,04		
Pozostałe koszty	6 739,91		
Konserwacja i tech. utrzymanie	29 399,58		
Utrzymanie czystości - sprząatanie	9 967,19		
Podatki	40 665,00		
Wywóz śmieci	30 060,00		
Razem	145 362,13	203 352,92	57 990,79

wynajmowana powierzchnia

1920,00

PRZYCHODY I KOSZTY ZA OKRES**12 miesięcy 2021****nr 600 - HIPOTECZNA 18/22 - GARAŻE**

	SALDO B.O. 2021	Z PODZIAŁU NADWYŻKI BILANSOWEJ	OBROT 2021		WYNIK roku 2021 (4-3)	SALDO narastająco (1+2+5)
	1	2	koszty 3	przychody 4	5	6
Garáže	-1 046,30	324,93	5 067,00	6 657,20	1 590,20	868,83

Tabela 6 - Struktura lokali ze względu na posiadany tytuł prawny i formę własności na dzień 31.12.2021 r.

blok	adres	ilość lokali	powierzchnia budynku	lokale spółdzielcze własnościowe z członkostwem		lokale spółdzielcze własnościowe bez członkostwa		odrębne własności lokali z członkostwem		odrębne własności lokali bez członkostwa		lokale w najmie bez członkostwa	
				ilość	pow [m ²]	ilość	pow [m ²]	ilość	pow [m ²]	ilość	pow [m ²]	ilość	pow [m ²]
210	Sprawiedliwa 5/7	30	1 750,60	14	825,62			13	749,92	3	175,06		
211	Hipoteczna 18/22	27	1 389,00	26	1323,90	1	65,10						
212	W.Polskiego 96	55	2 645,22	48	2309,78	1	47,14	5	241,16	1	47,14		
213	W.Polskiego 108a	11	487,30	10	440,90			1	46,40				
232	Obornicka 4	30	1 277,40	26	1104,53			1	45,13	3	127,74		
243	Obornicka 8	55	2 742,08	25	1312,88			26	1277,64	4	151,56		
244	Obornicka 15	55	2 742,08	46	2363,88	1	65,28	6	248,08	1	32,42	1	32,42
245	Obornicka 17	55	2 742,08	40	2016,12	2	119,58	12	573,96	1	32,42		
262	Limanowskiego 152	94	4 260,71	50	2354,22			34	1472,99	10	433,50		
266	Lulomierska 129	139	6 848,58	112	5402,93	3	163,98	22	1161,56	2	120,11		
267	Lutomierska 127	139	6 811,13	111	5403,93	3	174,77	25	1232,43				
227	Limanowskiego 108	45	1 916,10	34	1434,97	2	90,26	5	218,00	4	172,87		
228	Limanowskiego 110	45	1 916,10	37	1578,01	1	37,48	6	263,13	1	37,48		
233	Sierakowskiego 14	60	2 291,60	50	1902,24			7	279,45	3	109,91		
234	Sierakowskiego 12	60	2 291,60	53	2023,31			6	230,41	1	37,88		
	razem nier. 270	210	8415,40	174	6938,53	3	127,74	24	990,99	9	358,14		
230	Limanowskiego 118	45	1 916,10	39	1660,62	1	45,13	5	210,35				
231	Obornicka 2	60	2 554,80	54	2306,97	1	37,48	3	127,74	2	82,61		
	razem nier. 220	105	4470,90	93	3967,59	2	82,61	8	338,09	2	82,61		
251	Lutomierska 121	60	2 378,00	51	2010,63			9	367,37				
252	Lutomierska 123	60	2 378,00	46	1805,35	3	129,57	6	248,47	5	194,61		
253	Lutomierska 125	80	3 914,00	56	2682,45	3	141,04	19	992,66	2	97,85		
254	Klonowa 13	60	2 974,00	51	2487,43	2	86,38	7	400,19				
255	Klonowa 15	60	2 974,00	42	2049,18			15	800,28	3	124,54		
	razem nier. 250	320	14618,00	246	11035,04	8	356,99	56	2808,97	10	417		
600	garaże Hipoteczna 18	7	103,50	6	89,30	1	14,20	0	0	0	0		
RAZEM MIESZKALNE		1325	61 200,48	1 021	46 799,85	24	1 203,19	233	11 187,32	46	1 977,70	1	32,42