

SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.

w 2021 roku

I. Informacje wstępne

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego z siedzibą przy ul. Słowackiego 180 w Piotrkowie Trybunalskim nabyła osobowość prawną w dniu 16.01.1981 roku poprzez wpisanie jej do rejestru A-Rs 1517 ówczesnego Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb.

I Wydział Cywilny Rejestr Handlowy.

Od dnia 4.12.2001 roku jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieście XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000068020.

W 2021 roku Spółdzielnię kierował Zarząd w składzie:

Prezes	-	Adam Laszczyk od 30.10.2019r.
Zastępca Prezesa	-	Ryszard Musiałowicz od 01.10.2020r.

Zgodnie ze statutem podstawowym celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych budynkach.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

Na dzień 01.01.2021 r. Spółdzielnia liczyła 6.181 członków, a na 31 grudnia tegoż roku – 6.148 członków.

Liczba lokali mieszkalnych w roku 2021 uległa zmianie w stosunku do roku 2020 i wynosi 4.607. Zmniejszenie liczby lokali wynika z wyodrębnienia z zasobów Spółdzielni 3 segmentów jednorodzinnych.

W 2021 roku dokonano 27 przekształceń spółdzielczych praw w prawo odrębnej własności z tego 19 z lokatorskiego prawa, a 8 z własnościowego prawa do lokalu oraz 3 przeniesienia własności dotyczące segmentów jednorodzinnych.

Na koniec 2021 roku struktura zasobów mieszkaniowych Spółdzielni pod względem prawa własności do lokalu przedstawiała się następująco:

- spółdzielcze własnościowe – 3.028 lokali,
- odrębna własność – 1.427 lokali,
- spółdzielcze lokatorskie - 139 lokali,
- bez tytułu prawnego – 9 lokali,
- w najmie – 4 lokale.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych oraz 1 segmentu jednorodzinnego wynosiła 262.144,78 m².

W 2021 roku Spółdzielnia zarządzała jedną wspólnotą mieszkaniową, obejmującą 6 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 286,86 m².

II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Spółdzielnia w 2021r. nie prowadziła inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych. Podstawowa działalność Spółdzielni w roku 2021 to eksploatacja i zarządzanie własnymi zasobami mieszkaniowymi, które obejmują:

- 109 budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- 1 segment jednorodzinny,
- 281 garaży w tym 278 o statusie własnościowego prawa, 2 garaże wynajęte przy ul. Z. Nałkowskiej, 1 garaż użytkowany przez Spółdzielnię,
- 51 węzłów ciepłych,
- 3 hydrofornie osiedlowe,
- 41 dźwigów osobowych,
- 42 lokale użytkowe,
- obiekty i pomieszczenia Bazy przy ul. Z. Nałkowskiej,
- drogi oraz wewnętrzne miejsca postojowe.

Głównym celem działania Zarządu było utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym przy pełnej dyscyplinie kosztów utrzymania tych zasobów, a co za tym idzie minimalizacją podwyżek opłat czynszowych. Dbłość o stan zasobów przejawiała się poprzez pełną realizację planu remontów. W ciągu 2021 roku wykonane zostały następujące roboty:

Roboty ogólnobudowlane:

- w 50 budynkach wymieniono 546 szt. okien w 108 mieszkaniach,
- odnowiono 19 klatek schodowych w budynkach niskich i 3 klatki schodowe w budynku wysokim z zastosowaniem lamperii w tynku mozaikowym „graniplast” na osiedlu I, II i III,
- pokryto dachy 4 budynków o powierzchni 1870 m² papą termozgrzewalną na osiedlu I i III,
- wymieniono pokrycie wiatrołapów wraz z orynnowaniem w 4 budynkach na osiedlu II,
- wymieniono drzwi wejściowe do 6 budynków na osiedlu III w ilości 26 szt.,
- na wnioski mieszkańców przeprowadzono kompleksowy remont 42 loggii w 16 budynkach,
- uzupełniono zniszczone przez ptaki otwory w elewacji stropodachów w 8 budynkach na osiedlu II,
- wykonano remont częściowy nawierzchni dróg na osiedlu I i III w ilości 338 m²,
- wymieniono zniszczone płyty chodnikowe na nawierzchnię z kostki brukowej na osiedlach I, II i III w ilości 680,4 m²,
- na wnioski mieszkańców zamontowano 6 szt. stojaków rowerowych wraz z utwardzeniem terenu na osiedlu I i II,
- wykonano 3 zabudowy śmietnikowe wraz z utwardzeniem terenu i wykonaniem dojść, 2 szt. na osiedlu II i 1 szt. na osiedlu I.

Roboty termomodernizacyjne:

Jak w latach poprzednich tak i w roku 2021 Spółdzielnia kontynuowała prace termomodernizacyjne polegające na dołożeniu dodatkowej warstwy izolacyjnej na już istniejącym ociepleniu. Dotychczasowa warstwa wynosiła 8 cm a doklejono 10 cm za wyjątkiem szczytów gdzie zniszczona izolacja z wełny mineralnej została wymieniona na styropian grubości 15 cm. Standardem stało się łączenie termomodernizacji z innymi robotami towarzyszącymi. Wyremontowano więc loggie, przełożono opaski wokół budynków, zmodernizowano wiatrołapy, wymieniono rynny, rury spustowe, obróbki blacharskie oraz uszczelniono gzymsy, pomalowano klatki schodowe.

Przyjęcie tak szerokiego zakresu robót do wykonania było w pełni uzasadnione. Poza oczywistym efektem estetycznym budynków i ich otoczenia podjęte działania przyczyniły się do usunięcia uciążliwości dla mieszkańców, niszczących budynki przecieków, zwiększył się komfort korzystania z budynków. Powyższy zakres prac jest odbierany pozytywnie przez mieszkańców jak również osoby spoza Spółdzielni. Wykonanie ich rozdzielnie i w różnym czasie skutkowałoby poniesieniem wyższych kosztów i łączyłoby się z dłużej trwającymi niedogodnościami dla mieszkańców. Tak rozległy zakres prac wymagał dochowania szczególnej staranności w przygotowaniu i organizacji jak również rozliczeniu poszczególnych zadań.

W roku 2021 docieplono łącznie 5950 m² powierzchni wszystkich ścian zewnętrznych na 4 budynkach tj. 1 budynku wysokim na osiedlu I i 3 budynkach średniowysokich na osiedlu III. Koszty robót budowlanych pokryte zostały ze środków finansowych Spółdzielni oraz pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, spłacanej w ciągu 5 lat przez Spółdzielnię, natomiast dla członków okres spłaty rozłożony na 12 lat (decyzja Zarządu mająca na celu minimalizację opłat).

W instalacjach wody i centralnego ogrzewania:

- w 27 węzłach cieplnych dokonano płukania chemicznego wymienników ciepła typu „JAD”
- w 7 budynkach wykonano płukanie instalacji centralnego ogrzewania
- w 9 budynkach przeprowadzono legalizację ciepłomierzy blokowych

Roboty na dźwigach osobowych:

W roku 2021 dokonano wymiany 3 szt. dźwigów osobowych na nowe z drzwiami automatycznymi na budynkach średniowysokich na osiedlu II. Wykonano również konieczne prace remontowe na innych dźwigach wynikające z zaleceń Urzędu Dozoru Technicznego.

Inne działania:

Spółdzielnia stara się zadbać również o swoich najmłodszych mieszkańców poprzez modernizację placów zabaw. Podjęte działania polegają m.in. na likwidacji pojedynczo zainstalowanych urządzeń zabawowych na rzecz kilku zbiorczych placów zabaw wykonanych zgodnie z obowiązującymi normami. Place zostają wyposażone w ogrodzenie, nowe piaskownice oraz ławki dla rodziców pilnujących dzieci. W trosce o bezpieczeństwo najmłodszych wszystkie urządzenia zabawowe posiadają atesty, place wyposażone są także w regulaminy. Ponadto ogrodzenie jest wyraźnym sygnałem dla właścicieli czworonogów, aby nie wpuszczać tam swoich pupili, wskutek czego teren jest czysty i przyjazny dla dzieci. W ostatnich latach na osiedlu I powstało 6 placów zabaw, na osiedlu II 5 placów zabaw. Planowana jest kontynuacja prac na osiedlu III w 2022r.

Zatrudnienie.

Obowiązująca struktura organizacyjna obejmowała 26 etatów. Rzeczywiste zatrudnienie w 2021 roku wyniosło 24 etatu, w tym 2 etaty pracowników fizycznych.

III. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni.

1. Majątek Spółdzielni w stosunku do roku 2020 zmalał o 4.088,4 tys. zł tj. o 4%.
2. Aktywa trwałe na 31.12.2021 rok stanowią 85,7% całego majątku Spółdzielni, a ich udział w majątku ogółem w latach 2021/2019 utrzymuje się na tym samym poziomie. Budynki mieszkalne stanowią 69,3% całości majątku spółdzielni, przy czym w roku 2019 ich udział wynosił 68,9%, a w 2020 74,3% .
Sfinansowanie aktywów trwałych funduszami własnymi tj.: funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych, funduszem zasobów mieszkaniowych.
W roku 2021 Spółdzielnia nie realizowała budownictwa mieszkaniowego.

W roku 2021 zmiany w majątku trwałym wynikają przede wszystkim z realizacji postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (zmniejszenia).

W roku 2021 dokonano 30 przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w prawa odrębnej własności, dotyczące spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych (27) oraz 3 segmenty jednorodzinne.

Zmniejszenie majątku obejmuje:

1/ przeniesienie w odrębną własność 30 lokali mieszkalnych o wartości brutto 1.231.390,48 zł oraz umorzeniu w wysokości 546.227,51 zł - wartość netto	685,2 tys. zł
2/ przeniesienie w odrębną własność prawa własności gruntu o pow. 1.475,68m ² o wartości brutto 55.000,40 zł	<u>55,0 tys. zł</u>
Razem zmniejszenie z tytułu przekształceń własnościowych dot. lokali mieszkalnych	740,2 tys. zł

W grupie urządzeń technicznych dokonano likwidacji:

- zużytego sprzętu komputerowego o wartości początkowej
i umorzeniu 18,8 tys. zł (wartość ewidencyjna -0-)

Poza tym wartość majątku trwałego maleje o naliczone umorzenie, które za rok 2021 zamyka się kwotą 2.060,3 tys. zł.

Wartość majątku będzie wykazywała tendencję malejącą w związku z realizacją art.12 ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych (przenoszenie spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności) oraz z tytułu starzenia się zasobów mieszkaniowych czego odbiciem jest wysokość rocznego umorzenia kształtującego się na poziomie 2.100 tys. zł rocznie.

W roku 2021 zakupiono sprzęt komputerowy o wartości	7,0 tys. zł
Wykonano: 3 osłony śmietnikowe	<u>116,8 tys. zł</u>
Razem zakup nowych środków trwałych	123,8 tys. zł

Nieznaczne zmiany wystąpiły w 2021 roku w grupie majątkowej „grunty” z tytułu przekształcenia prawa do lokali spółdzielczych w prawa odrębnej własności o wartości

55,0 tys. zł

Prawo wieczystego użytkowania gruntów obejmuje w Spółdzielni działki przynależne do budynków mieszkalnych oraz działki przy budynkach w których prowadzona jest działalność gospodarcza tj. lokale użytkowe wolnostojące oraz teren Bazy przy ul. Z. Nałkowskiej.

Wartość brutto działek w użytkowaniu wieczystym na 31.12.2021r. wynosi 3.760.939,09 zł
a wartość ewidencyjna -0-.

Powierzchnia gruntów użytkowanych wieczyście 189.378,96 m².

3. W aktywach trwałych poważną pozycję stanowią długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów remontów obejmujące:

a/ remonty finansowane w ramach bieżącej działalności eksploatacyjnej dotyczące:

- remontu 1 wężła c.o,	- zł 31.650,75	Rozliczenie kosztów w okresie 5-ciu lat – decyzja Zarządu zgodnie z zapisem Polityki Rachunkowości
------------------------	----------------	--

- remontu 2 dźwigów osobowych	- zł 9.713,54	j.w.
-------------------------------	---------------	------

Razem rozliczenia międzyokresowe- zł 41.364,23 =

długoterminowe remontów do

rozliczenia po r.2022

41,4 tys. zł

b/ remonty rozliczone w ramach funduszu remontów przypadające do rozliczenia po roku 2022 obejmujące:

- koszty robót termomodernizacyjnych wykonane na 21 budynkach na oś. III na 7 budynkach XI kondygnacyjnych na oś. I i 17 budynkach 5-cio kondygnacyjnych oś. I (łącznie 45 budynków)-	7.050,0 tys. zł
- niedobór funduszu remontowego na 45 nieruchomościach	2.982,0 tys. zł
Razem remonty niesfinansowane odpisem na fund. remontowy	10.032,0 tys. zł

Ogółem wartość remontów do rozliczenia w czasie po r.2022	10.073,4 tys. zł
--	-------------------------

Ogólna kwota rozliczeń międzyokresowych kosztów remontów zamyka się na dzień 31.12.2021r. kwotą 12.896,9 tys. zł z czego – rozliczenia długoterminowe wynoszą jak wyżej 10.073,4 tys. zł, a kwota 2.823,5 tys. zł stanowi rozliczenia kosztów remontów przypadające na rok 2022 (krótkoterminowe rozliczenia wykazane w majątku obrotowym Spółdzielni).

Stan ujemny funduszu remontów w zakresie w/w robót jest wynikiem wykonanych prac remontowych rozliczanych zgodnie z UOSM w ramach funduszu remontów. Sfinansowanie tych kosztów nastąpiło z kredytu bankowego, pożyczek z WFOŚiGW oraz środków własnych Spółdzielni. Poniesione wydatki znacznie przekraczają odpis na fundusz remontowy.

Na pokrycie poniesionych kosztów (spłata kredytów i pożyczek) Spółdzielnia pobiera od mieszkańców środki w postaci odpisów na fundusz remontowy dokonywanych w ciężar kosztów. Przez okres spłaty kredytu i pożyczek stan funduszu remontowego będzie ujemny ponieważ koszty remontów przekroczyły wysokość utworzonego na ten cel funduszu.

Rozliczenia ujemnego salda funduszu następować będą sukcesywnie w wysokości odpisów na fundusz remontów zabezpieczający spłatę zaciągniętych kredytów i pożyczek.

Stan rozliczeń długoterminowych zmalał w stosunku do roku 2020 o kwotę 1.019 tys. zł z tytułu przedterminowych spłat pożyczek i uzyskanych z tego tytułu umorzeń pożyczek (763,5 tys. zł).

W roku 2021 kontynuowano proces termomodernizacji budynków wcześniej ocieplanych 8 cm warstwą styropianu tj. rozpoczęto ocieplenie po ociepleniu – wykonano prace na 3-ch budynkach na osiedlu III i 1 budynku na oś.I.

4. Wartość inwestycji długoterminowych w nieruchomości w roku 2021 maleje z tytułu naliczonego umorzenia za 2021r. w kwocie 34,3 tys. zł.

Inwestycje długoterminowe w nieruchomości obejmują 3 lokale użytkowe wbudowane, 1 pawilon handlowy i 1 lokal mieszkalny, utrzymywane w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych z wynajmu tych lokali.

W roku 2021 wynik dodatni z tego tytułu wynosił 289,0 tys. zł.

5. Aktywa obrotowe stanowią 12,6 % ogółem majątku i obejmują:

- należności	- 1,0 % ogółem majątku (w r. 2020 – 1,0%)
- inwestycje krótkoterminowe. – śr. pieniężne	- 8,7 % ogółem majątku (w r. 2020 – 8,1%)
- rozliczenia międzyokresowe	- 2,9 % ogółem majątku (w r. 2020 – 2,8%)

W roku 2021 stan rozliczeń międzyokresowych nie uległ zwiększeniu.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że pomimo rosnących kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów mediów działalność eksploatacyjna nieruchomości oraz części wspólnych zamyka się nadwyżką przychodów nad kosztami.

Niedobór na działalności eksploatacyjnej na 31.12.2021r. nie występuje.

Wzrastają natomiast rozliczenia międzyokresowe kosztów remontów – remonty niesfinansowane odpisem na fundusz remontowy. Stan tych rozliczeń obejmuje niedobór funduszu na 45 nieruchomościach (w roku 2020 niedobór wystąpił na 40 nieruchomościach).

Na 31.12.2021r. stan rozliczeń międzyokresowych remontów nie finansowanych odpisem zamyka się kwotą 12.896,9 tys. zł (w roku 2020 – 13.814 tys. zł).

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości po uwzględnieniu wyników za 2020r. zamykają się nadwyżką przychodów nad kosztami w wysokości 1.509,2 tys. zł. Wynik dodatni występuje na wszystkich 109-ciu nieruchomościach.

Na osiągnięcie dodatniej różnicy na eksploatacji poszczególnych nieruchomości wpływ miała racjonalna gospodarka na odcinku eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przede wszystkim podjęte decyzje przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni, które miały wpływ na oszczędności w zakresie zużycia mediów i usług obcych.

Prawidłowa i oszczędna gospodarka w zakresie eksploatacji pozwoliła na sfinansowanie wzrostu cen usług i kosztów na które organy samorządowe Spółdzielni nie miały wpływu.

Najpoważniejszy wzrost tych kosztów wystąpił w n/w pozycjach:

- opłata za wywóz odpadów	- wzrost	o 52%
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntów –		o 16,1%
- podatki od nieruchomości i VAT		o 11,7%
- energia cieplna i elektryczna		o 24,21%

Ogółem koszty w stosunku do 2020r. wzrosły o kwotę 3.630 tys. zł co stanowi 12,3%.

Pozytywny wpływ na sytuację finansową Spółdzielni w roku 2021 ma utrzymanie się wysokiego poziomu wolnych środków pieniężnych, który na 31.12.2021r. wyniósł 8.548,4 tys. zł. Stan środków pieniężnych zabezpiecza pokrycie bieżących kosztów i zobowiązań.

Lokowanie wolnych środków pieniężnych na lokatach bankowych nie przyniosło Spółdzielni oczekiwanych korzyści ekonomicznych. Oprocentowanie lokat obniżone zostało do zera. Uzyskane odsetki za 2021 rok od ulokowanych w bankach środków wyniosły 13,2 tys. zł.

W związku z tą sytuacją Zarząd Spółdzielni przy akceptacji Rady Nadzorczej podjął decyzję o:

- realizacji potrzeb remontowych nieruchomości nieposiadających zabezpieczonych środków funduszu remontów – zaangażowanie środków 3.720,3 tys. zł,
- zaangażowanie środków pieniężnych Spółdzielni w przedterminową spłatę pożyczek na termomodernizację, co pozwoliło na uzyskanie częściowego umorzenia pożyczek – kwota umorzenia 763,5 tys. zł.

Poza tym Zarząd Spółdzielni realizował program sukcesywnej wymiany dźwigów osobowych w nieruchomościach XI kondygnacyjnych – finansowanie ze środków własnych bez udziału kredytu.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że pomimo wykonanego bardzo dużego zakresu robót remontowych oraz zaangażowania środków własnych Spółdzielni, a tym samym wydatkowanie środków pieniężnych to stan tych środków w stosunku do roku 2020 wzrósł o kwotę 193 tys. zł tj. 2,3%.

Po uwzględnieniu zaangażowania wolnych środków na finansowanie remontów w 2021r. (co odzwierciedla stan rozliczeń międzyokresowych) łączne zaangażowanie w latach 2017 – 2020 środków finansowych wynosi na 31.12.2021r. – 12.786,1 tys. zł (finansowanie remontów, termomodernizacji oraz wykup gruntów na własność).

Przedstawione wyżej dane świadczą o racjonalnej polityce w zakresie gospodarki środkami finansowymi Spółdzielni.

- W aktywach obrotowych poważną pozycję wpływającą na sytuację Spółdzielni stanowią zadłużenia w opłatach za mieszkania.

Stan zadłużeń w opłatach z tytułu:

- opłat eksploatacyjnych łącznie z opłatami za odpady - 953,3 tys. zł wzrost w stosunku do 2020r. o 11,7%
- koszty sądowe - 110,5 tys. zł wzrost w stosunku do 2020r. o 21,6%
- odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat - 82,6 tys. zł wzrost w stosunku do 2020r. o 16,2%

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do wymiaru opłat w roku 2021 wynosi 2,89% (w roku 2020 – 2,90%). Po uwzględnieniu obciążenia użytkowników mieszkań za zużycie wody wg rozliczenia na 31.12.2021r. (wysokość obciążenia 389,3 tys. zł) wskaźnik zadłużenia w stosunku do wymiaru opłat ukształtował się na poziomie 1,96%.

Wskaźnik (2,89%) jest sześciokrotnie niższy od średniego wskaźnika w kraju (17%).

Najpoważniejszy wzrost zadłużeń występuje w grupie o zaległościach powyżej 3-ch i 9-ciu miesięcy. Zaległości te stanowią 36,7% całości zaległych opłat i na 31.12.2021r. wynoszą 579,7 tys. zł należnych od 17-tu dłużników (średnia zaległość od 1 dłużnika – 34,1 tys. zł).

Najwyższa zaległość od 1 dłużnika wynosi 79 tys. zł.

Wzrost zaległości jest wynikiem opieszałej działalności Sądów. Na uzyskanie prawomocnych nakazów zapłaty okres oczekiwania wynosi około roku.

Poza tym zmieniono od 1.11.2019r. przepisy dotyczące doręczenia pozwów (wierzyciel zobowiązany jest przez Sąd do dokonania doręczenia pozwu przez Komornika).

Działanie Sądów oraz zmienione przepisy w zakresie dostarczania pozwów w znacznym stopniu wydłuża czas trwania procedury egzekwowania należności.

Pomimo zaległości w opłatach za mieszkania Spółdzielnia w r. 2021 bieżąco regulowała swoje zobowiązania wobec kontrahentów.

Bieżąco również regulowano zobowiązania wobec banków i budżetu.

Finansowanie aktywów obrotowych prawidłowe:

- środkami funduszu zasobowego i udziałowego,
- zobowiązaniami bieżącymi,
- funduszami specjalnymi.

6. W grupie funduszy specjalnych Spółdzielnia posiadała na 31.12.2021r.:

- fundusz ZFŚS,
- fundusz remontowy.

Podstawowym funduszem związanym z gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości tworzony przede wszystkim z odpisu w ciężar kosztów eksploatacji, średnio w wysokości 0,75 zł/m² od lokali mieszkalnych (w tym odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni 0,10 zł/m²).

W roku 2021 naliczony odpis od lokali mieszkalnych na fundusz remontowy nieruchomości i garaży wyniósł 2.620,5 tys. zł.

W roku sprawozdawczym w ramach funduszu remontów poniesiono nakłady na:

1/ zakres robót sfinansowany z odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości – ogółem 2.178,4 tys. zł w tym:

1. remonty wykonane przez obcych wykonawców:

- | | |
|-----------------------|---------------|
| - roboty instalacyjne | 84,7 tys. zł |
| - roboty malarskie | 697,0 tys. zł |
| - roboty dekarские | 210,8 tys. zł |
| - roboty drogowe | 6,2 tys. zł |

2. wymiana stolarki przez lokatora 317,6 tys. zł

3. remonty towarzyszące termomodernizacji

bud. ocieplanych w 2021 r. (montaż wiatrołapów, montaż drzwi wejściowych, remont podejść do klatek schodowych) 862,1 tys. zł

2/ Ponadto w ramach funduszu remontów rozliczane są:

nakłady na ocieplenie ścian zewnętrznych w 21 budynkach na oś. III, 7 budynkach XI kondygnacyjnych na oś. I oraz 17 budynkach „niskich” na oś. I.

Nakłady sfinansowane są pożyczką z WFOŚiGW (spłata w ciągu 10 lat).

Wartość nakładów za 2021r. wyniosła 2.450,3 tys. sfinansowana pożyczką 1.321,7 tys. zł środkami Spółdzielni - 1.128,6 tys. zł

w tym:

- | | | |
|-------------------------------|---|---------------|
| funduszem mienia | - | 506,9 tys. zł |
| funduszem nieruchomości | - | 187,7 tys. zł |
| środkami własnymi Spółdzielni | - | 434,0 tys. zł |

Zabezpieczenie spłaty pożyczki stanowią środki pieniężne Spółdzielni zablokowane na rachunku pomocniczym w PKO BP oraz zabezpieczenie na nieruchomości – Pawilon Handlowy przy ul. Belzackiej.

W roku 2021 odpis na spłatę w/w zobowiązań z tego tytułu wyniósł 2.015,6 tys. zł.

W roku 2021 zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej na spłatę pożyczek na termomodernizację przeznaczono część funduszu nieruchomości ocieplanych budynków oraz część funduszu wspólnego (mienia). W związku z przedterminową spłatą pożyczek na 6 budynkach uzyskano umorzenie pożyczek w wysokości 763,5 tys. zł.

Stan niesfinansowanych nakładów na termomodernizację z funduszu remontów wyniósł na 31.12.2021r. 9.065,7 tys. zł.

Sfinansowanie wymiany stolarki okiennej oraz pozostałych remontów w nieruchomościach o ujemnym stanie funduszu remontów nastąpiło przy udziale zaangażowania środków z nieruchomości z dodatnim stanem funduszu remontów oraz z funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

Natomiast ujemny stan funduszu remontowego na termomodernizację stanowi w Spółdzielni aktywa w postaci długu i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych kosztów.

Stan funduszu remontów na poszczególnych nieruchomościach na 31.12.2021r. zamyka się łącznie kwotą 938,5 tys. zł i wzrósł w stosunku do stanu występującego na koniec roku 2020 o kwotę 442,1 tys. zł.

Pomimo dodatniego stanu funduszu remontów nieruchomości, na niektórych nieruchomościach występuje ujemny stan funduszu.

Najwyższy niedobór funduszu remontów nieruchomości występuje na Osiedlu I i obejmuje 31 budynków (w 2020r. - 30 budynki) w tym :

20 budynków w których niedobór oscyluje w granicach od 70 –265 tys. zł
(bud.1,2,3,5,7,18,22,26,27,31,32,46,47,48,50,66,67,68,73 i 52)

– niedobór funduszu na oś. I wynosi 2.206,5 tys. zł i zmalał w stosunku do 2020r. o 342,7tys. zł.

Osiedle II zamyka się dodatnim stanem funduszu w wysokości 1.879,1 tys. zł. (niedobór funduszu występuje na 2-ch nieruchomościach)

Osiedle III zamyka się dodatnim stanem funduszu w kwocie 1.135,6 tys. zł z czego, na 13-tu nieruchomościach występuje niedobór funduszu.

Poza tym tworzono fundusze remontów na sfinansowanie określonych zadań, które wykazują na 31.12.2021r. n/w stany:

- fundusz remontowy na wymianę wodomierzy (rezerwa)	-	+	493,5 tys. zł
- fundusz remontowy na wymianę domofonów (rezerwa)	-	+	251,6 tys. zł
- fundusz remontowy dźwigów (rezerwa)	-	+	243,7 tys. zł
- fundusz remontowy węzłów (rezerwa)	-	+	164,2 tys. zł

W Spółdzielni tworzony jest fundusz remontowy mienia Spółdzielni (fundusz części wspólnych), który zasilany jest odpisem od lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości 0,10 zł/m² p.u.

Z funduszu remontowego mienia Spółdzielni wydatkowano kwotę 1.113,2 tys. zł (przy odpisie 347,0 tys. zł) na wykonanie remontów zasobów dotyczących mienia Spółdzielni - remonty balkonów w budynkach ocieplonych oraz częściowe finansowanie robót towarzyszących termomodernizacji.

Źródłem tworzenia funduszu remontowego mienia spółdzielni do 30.07.2007 roku był (zgodnie z ustawą o SM) środki uzyskane z przekształceń prawa do lokalu.

Od 31.07.2007r. zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na fundusz remontów nie wpływają środki z przekształceń praw do lokali.

Zmiana ustawy niekorzystnie wpływa na sytuację finansową na odcinku finansowania remontów, wyeliminowała ona dodatkowe środki na realizację remontów.

Cały ciężar finansowania rosnących potrzeb remontowych przeniesiony został na członków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu uwzględniając rosnące potrzeby remontowe oraz niedobory funduszu na poszczególnych nieruchomościach podjęła decyzję o podwyższaniu odpisu na fundusz remontów nieruchomości w miarę występujących możliwości finansowych (każda oszczędność kosztów przeznaczona jest na zwiększenie odpisu na fundusz remontowy).

7. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali mieszkalnych za rok 2021 wynosiły 12.112,7 tys. zł w tym koszty rozliczane na lokal 405,6 tys. zł, rozliczane na pow. użytkową 11.707,1 tys. zł co w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej daje wskaźnik 3,73 zł/m² (średni dla całej Spółdzielni przy planowanym wskaźniku kosztów 4,02 zł/m²).

Ogółem koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi łącznie z mediami i wynikami za 2020 rok wyniosły w 2021r. 31.288,5 tys. zł przy czym koszty za rok 2020 wyniosły 27.731,1 tys. zł. (wzrost o 12,8%). Najwyższy wzrost kosztów wystąpił z tytułu wzrostu kosztów wywozu odpadów (wzrost o 52%) oraz podatków i opłat o 16%. Wzrosły również koszty zakupu energii cieplnej o 24%.

Na pokrycie kosztów Spółdzielnia w roku 2021 uzyskała przychody (łącznie z wynikami za r. 2020) w wysokości 33.466,3 tys. zł.

Po uwzględnieniu wyników za 2020r. koszty i przychody roku 2021 wyniosły:

- koszty	-	31.288,5 tys. zł	
- minus niedobór 2020r	-	56,1 tys. zł	
koszty bieżącego roku	-		31.232,3 tys. zł
- przychody	-	33.466,3 tys. zł	
- minus nadwyżka 2019r	-	2.288,5 tys. zł	
- minus nadwyżka bilans. pożytki-		120,8 tys. zł	
przychody bieżącego roku	-		31.057,0 tys. zł

Niedobór przychodów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2021	-	- 175,3 tys. zł
W tym: nadwyżka kosztów nad przychodami	-	- 424,7 tys. zł
nadwyżka przychodów nad kosztami	+	+ 249,4 tys. zł

W celu zabezpieczenia prawidłowego finansowania działalności eksploatacyjnej Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zmianie struktury opłat (przesunięcie z przedpłat za C.O., opłat stałych za C.O. oraz odsetek) na przychody działalności eksploatacyjnej. Decyzja ta pozwoliła na utrzymanie stawek opłat za mieszkania na poziomie stawek pobieranych w roku 2020 w zakresie kosztów zależnych od Spółdzielni. Wzrost stawek o 0,15 zł/m² dotyczył pokrycia wzrostu kosztów niezależnych od decyzji organów samorządowych Spółdzielni.

Poniesione koszty eksploatacji w wysokości 3,73 zł/m² sfinansowane zostały:

- stawką opłat pobieraną w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą	- 3,63 zł/m ²
- nadwyżką przychodów za rok 2020 zgodnie z art.6 ust.1 UoSM	- 0,51 zł/m ²
- pożytkami z nieruchomości zgodnie z art.5 ust.1 UoSM	- 0,04 zł/m ²

Utrzymanie kosztów na poziomie r. 2020 przy rosnących cenach usług to przede wszystkim efekt uzyskany na oszczędności zużycia energii cieplnej co niewątpliwie jest wynikiem ocieplenia budynków oraz wynikiem oszczędnej gospodarki na odcinku kosztów zależnych od Spółdzielni w zakresie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów i części wspólnych (dźwigi, węzły, hydrofornie).

Oszczędności na odcinku kosztów eksploatacji kosztów energii cieplnej oraz wyższe niż zakładano w planach na 2021r., nadwyżki za 2020r. dały w rezultacie:

- Łączny wynik na działalności eksploatacyjnej (bez nadwyżki na mediach)

nadwyżka przychodów nad kosztami = 2.177,8 tys. zł obejmuje:

- nadwyżka przychodów na eksploatacji dźwigów (17 budynków) + 148,3 tys. zł
- nadwyżka z pożytków części wspólnych + 3,2 tys. zł
- nadwyżka przychodów na eksploatacji węzłów i hydroforni (50 węzłów) + 466,1 tys. zł
- nadwyżka wpływów nad kosztami na działalności eksploatacyjnej (109 nieruchomości i 1 segment jednorodzinny) + 1.511,0 tys. zł
- nadwyżka na eksploatacji garaży + 49,2 tys. zł

Nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania do rozliczenia z członkami wynosi na 31.12.2021 r. – 1.398,7 tys. zł.

Osiągnięte za rok 2021 „wyniki” (nadwyżka przychodów nad kosztami) na działalności eksploatacyjnej (rozliczone zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) utrzymane zostały na poziomie roku 2020, natomiast nadwyżka dotycząca energii cieplnej jest niższa od nadwyżki za rok 2020 o 372,2 tys. zł.

Niższa różnica do rozliczenia z członkami z tytułu centralnego ogrzewania jest wynikiem niższych zaliczek na pokrycie kosztów c.o. pobieranych w okresie VI-VIII 2021r., przy wzroście kosztów od 01.IX.2021r. o 34,5% za zużycie energii.

Za rok 2021 Spółdzielnia poniosła stratę na pozostałej i finansowej działalności w wysokości 156 tys. zł oraz uzyskała dochód z pożytków z mienia Spółdzielni 412,4 tys. zł.

Dochód uzyskany z pożytków nieruchomości w wysokości 119,8 tys. zł rozliczony został zgodnie z art.5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Łączny wynik bilansowy za 2021 r. brutto jest niższy od wyniku roku 2020 o 113,5 tys. zł – zysk 2021r. – 318,3 tys. zł, zysk 2020r. – 431,8 tys. zł.

Pożytki z nieruchomości uzyskane w roku 2021 – 119,8 tys. zł (brutto), w roku 2020 – 151,1 tys. zł. Na poziom zysku bilansowego wpływ przede wszystkim miało bardzo niskie (zbliżone do zera) oprocentowanie lokat bankowych oraz niższe wpływy z lokali użytkowych (obniżone okresowo opłaty w związku z pandemią) oraz strata na pozostałej działalności operacyjnej (Baza) w wysokości 57,9 tys. zł.

Osiągnięty zysk bilansowy podlega opodatkowaniu zgodnie z ustawą o p.d.o.p. Wynik bilansowy po opodatkowaniu stanowi nadwyżkę bilansową, która za rok 2021 wynosi 92,8 tys. zł.

Osiągnięty wynik bilansowy obejmuje :

- zysk z mienia Spółdzielni oraz z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej
- | | |
|--|-------------------------|
| | 318,3 tys. zł (brutto) |
| | 92,8 tys. zł (netto) |

Po podjęciu uchwały przez Walne Zgromadzenie o pokryciu straty na pozostałej działalności (+57,9) oraz wyłączeniu z podziału zysku pożytków z nieruchomości (-97,1) zysk do podziału zamyka się kwotą 53,6 tys. zł.

Podział nadwyżki bilansowej za 2021 rok w kwocie 53,6 tys. zł dokonany zostanie decyzją Walnego Zgromadzenia Członków.

Natomiast uzyskane pożytki z nieruchomości w kwocie netto 97,1 tys. zł rozliczone zostaną zgodnie z art.5 ust.1 UoSM z działalnością eksploatacyjną (zwiększenie przychodów eksploatacyjnych w roku 2022) w nieruchomościach, których pożytki dotyczą.

Reasumując stwierdzamy, że bilans Spółdzielni w sposób syntetyczny przedstawia stan posiadania oraz wszystkie źródła finansowania majątku na dzień 31.12.2021r.

W okresie sprawozdawczym w porównaniu do dwóch lat poprzednich nastąpił spadek wartości aktywów o 4,0 % w stosunku do 2020r., co w liczbach bezwzględnych wynosi +/- 4.088,3 tys. zł, natomiast w roku 2020 w porównaniu do 2019r. majątek trwały zmalał o 4.322,7 tys. zł tj. o 4%.

Obniżenie wartości aktywów w okresie 2021 -2019 spowodowane zostało przede wszystkim:

- spadkiem wartości rzeczowego majątku trwałego w związku z:
 - realizacją postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie przenoszenia własności lokali oraz części wspólnych nieruchomości,
 - obligatoryjnym umorzeniem rzeczowego majątku trwałego,
 - wzrostem wartości inwestycji krótkoterminowych (śr. pieniężne),
 - zmniejszeniem wartości długo i krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych (dot. remontów),
 - zmniejszeniem wartości należnych kapitałów z tytułu wkładów dotyczących ociepleń budynków wykonanych do 2007 roku.
- W strukturze aktywów ogółem alokacja należności krótkoterminowych w roku badanym kształtuje się na poziomie zbliżonym do okresów poprzednich i wynosi odpowiednio 1,0%, 1,0% i 0,9%.
- Źródłem finansowania aktywów trwałych są fundusze własne, w Spółdzielni nie występują zobowiązania długoterminowe finansujące majątek trwały.
- Wartość należności i zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych na finansowanie budownictwa mieszkaniowego nie występują w Spółdzielni w związku z umorzeniem zadłużenia wobec banku i budżetu na podstawie ustawy z dnia 30.11.1995r.
- Docieplenie budynków mieszkalnych przy współfinansowaniu pożyczką zaciągniętą w WFOŚiGW która dzięki przedterminowym spłatom wykazuje tendencje malejące co powoduje, iż udział zobowiązań długoterminowych w finansowaniu majątku zmalał w stosunku do 2020r. i stanowi w r. 2021 – 3,6%, w 2020r. 5,1% wartości pasywów (w r. 2019 – 5,2%).
Na zmniejszenie tych zobowiązań duży wpływ miały środki uzyskane z umorzenia pożyczek, które w roku 2021 zamknęły się kwotą 763,5 tys. zł.
Wartość zobowiązań krótkoterminowych utrzymuje się na poziomie roku ubiegłego.
- Wszystkie zobowiązania znajdują pełne zabezpieczenie w posiadanych środkach pieniężnych. Zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jak również ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych uzyskany wynik na działalności Spółdzielni w 2021 roku został zaprezentowany w sposób określony w Stanowisku Komisji Standardów Rachunkowości wg wariantu I, to jest wynik za rok obrotowy łącznie z rozliczeniem w rachunku ciągniętym nadwyżki lub niedoboru za rok ubiegły i tak:
 - nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 2.177,8 tys. zł jako rozliczenia międzyokresowe bierne,
 - nadwyżka zaliczek na pokrycie kosztów C.O. w kwocie 1.398,7 tys. zł stanowi zobowiązania krótkoterminowe do rozliczenia z członkami.
 - zysk netto osiągnięty na pozostałej działalności w kwocie 92,8 tys. zł powiększył w pasywach bilansu wartość funduszy własnych.
- Z ogólnej analizy bilansu za 2021 rok wynika , iż w strukturze majątku nastąpiło nieznaczne przemieszczenie w porównaniu z rokiem 2020 pomiędzy aktywami trwałymi i obrotowymi polegające na zmniejszeniu udziału majątku trwałego na korzyść majątku obrotowego.
- Rachunek zysków i strat w układzie dynamicznym umożliwia ocenę przyrostu lub spadku poszczególnych kategorii przychodów i kosztów.

W roku 2021 zarówno koszty działalności operacyjnej jak i przychody netto ze sprzedaży były wyższe w stosunku do 2020 roku, czego efektem jest osiągnięta nadwyżka przychodów nad kosztami.

Taka relacja spowodowała, iż wynik na działalności podstawowej za rok bieżący (bez wyników r. ub.) wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 424,7 tys. zł oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 249,4 tys. zł.

Prawidłowy obrót środkami wnoszonymi przez mieszkańców Spółdzielni oraz racjonalna gospodarka w zakresie zarządzania zasobami mieszkaniowymi umożliwiło uzyskanie nadwyżek na działalności eksploatacyjnej jak również zysku na pozostałej działalności Spółdzielni.

Oceniając sytuację finansową Spółdzielni należy zwrócić uwagę na wysoki, bo w latach 2019 – 2021 kształtujący się na poziomie ok. 86%, wskaźnik unieruchomienia środków. Decydujący wpływ na wysokość tego wskaźnika ma duży udział majątku trwałego, w tym budynków i budowli, w aktywach bilansu. Wysoki poziom wskaźnika unieruchomienia środków jest charakterystyczny dla spółdzielczości mieszkaniowej. Aktywa trwałe zostały sfinansowane funduszami własnymi.

Aktywa obrotowe wzrastają w stosunku do 2020r. o 0,7% świadczy o tym, iż w 2021 roku tempo zmian wartości aktywów obrotowych było niższe niż tempo zmian wartości zobowiązań wobec pozostałych jednostek.

Wskaźniki płynności za rok 2021 wynoszą:

- | | | |
|--|---|-----------|
| - wskaźnik płynności finansowej I stopnia | - | 2,3 pkt. |
| - wskaźnik płynności finansowej II stopnia | - | 1,74 pkt. |
| - wskaźnik płynności II stopnia | - | 1,56 pkt. |

Wskaźniki te wskazują na dobrą kondycję Spółdzielni na odcinku rozliczeń finansowych.

8. Zjawiska pozytywnie wpływające na sytuację finansową Spółdzielni w roku 2021 to:

- niskie zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych w stosunku do rocznego wymiaru opłat,
- wysoki stan wolnych środków pieniężnych, co pozwoliło na terminowe regulowanie wszystkich zobowiązań Spółdzielni oraz umożliwiło dokonanie przedterminowych spłat pożyczek na termomodernizację,
- malejące zadłużenie wewnętrzne Spółdzielni (malejący stan nie wniesionych kapitałów z tytułu niespłaconych kredytów oraz wkładów na ocieplenia),
- malejące zaangażowanie środków Spółdzielni w finansowanie robót związanych z termomodernizacją (malejące rozliczenia międzyokresowe),
- oszczędna i racjonalna gospodarka Zarządu Spółdzielni na odcinku kosztów działalności eksploatacyjnej na co wskazują wyniki (nadwyżka przychodów nad kosztami) na wszystkich działalnościach).

Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni w roku 2021 była dobra.

Stan majątkowy i finansowy na 31.12.2021 rok nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2022 roku i latach następnych pomimo malejącego wskaźnika wartości bilansowej Spółdzielni.

9. Na rok 2022 Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą podjął działania zmierzające do dalszego ograniczenia kosztów i uzyskania wyższych wpływów:

- w budynkach, w których stan funduszu remontowego jest „ujemny” – wykonywane roboty remontowe ograniczone zostaną tylko do robót niezbędnych do funkcjonowania budynku oraz podwyższane będą odpisy na fundusz remontowy do wysokości umożliwiającej zrównoważenie funduszu w okresie 5-ciu lat.
Od 01.01.2022r. podwyższono odpis na fundusz remontowy dla nieruchomości w których występuje saldo debetowe oraz podwyższono odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni o 0,05 zł/m²,
- stawki opłat za eksploatację i utrzymanie lokali oraz części wspólnych nieruchomości ustalone zostały na rok 2022 przy zachowaniu wymogów określonych w art.4 ust. 4¹ pkt.1 UOSM (rozliczenie odrębne każdej nieruchomości) z zachowaniem pełnej równowagi ekonomicznej,
- kontynuowanie i zakończenie w 2022 roku prac termomodernizacyjnych poprzez:
 - a/ wykonanie dociepleń ścian zewnętrznych budynków dotychczas ocieplanych warstwą 8 cm styropianu – dotyczy budynków na oś. I – 1 budynek XI kondygnacyjny,
 - b/ remont balkonów w budynkach ocieplanych,
- kontynuowanie założeń w zakresie wymiany dźwigów osobowych w budynkach XI kondygnacyjnych,
- poprawianie estetyki osiedli poprzez urządzenie placów zabaw oraz zwiększenie nasadzeń na osiedlach.

10. Osiągnięty za rok 2021 wynik finansowy – nadwyżka 92,8 tys. zł zostanie po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie rozliczony z:

- wszystkimi nieruchomościami z tytułu pożytków z mienia Spółdzielni,
- z funduszem zasobowym Spółdzielni.

- Stan środków pieniężnych na 31.12.2021r. pozwoli na utrzymanie płynności finansowej oraz na rozwój Spółdzielni.

11. Spółdzielnia w roku 2021 nie nabywała udziałów (akcji własnych).

12. Spółdzielnia nie posiada oddziałów (zakładów). W Spółdzielni nie wystąpiły jakiegokolwiek kontrakty powodujące powstanie aktywów finansowych, zobowiązań finansowych albo instrumentów kapitałowych.

Wobec powyższego w Spółdzielni nie wystąpiła potrzeba przyjęcia celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym.

13. Spółdzielnia nie prowadzi działalności związanej z ochroną środowiska.

14. Sytuację majątkową i finansową Spółdzielni obrazuje bilans za lata 2019 – 2021 oraz zestawienie wskaźników analitycznych charakteryzujących sytuację ekonomiczno – finansową.

15. Instrumenty finansowe.

W roku 2021 Spółdzielnia posiadała n/w instrumenty finansowe:

I. Pożyczki na termomodernizację zasobów mieszkaniowych zaciągnięte w Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi.

Stan zobowiązań z tytułu pożyczek na 01.01.2021r.	zł 5.167.184,00
- zaciągnięte pożyczki na nieruchomości ocieplone w 2021r.	zł 1.321.733,00
- spłata pożyczek w roku 2021	zł 2.152.552,50
- umorzenie pożyczek w roku <u>2021</u>	<u>zł 763.529,50</u>
Stan zobowiązań z tytułu pożyczek na 31.12.2021r.	zł 3.572,835,00

Spłata pożyczek zabezpieczona podwyższonym odpisem na fundusz remontowy nieruchomości, których dotyczą pożyczki, dokonywana terminowo łącznie z odsetkami w wysokościach ustalonych przez Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Łodzi w harmonogramach spłat.
Wycena zgodna z art.28 ust.1 pkt.10 ustawy o rachunkowości wg wartości nominalnej.

Piotrków Tryb. dnia 16.02.2022r.

Zarząd Spółdzielni



Signed by /
Podpisano przez:

Ryszard Józef
Musiałowicz

Date / Data:
2022-03-08 12:32



Signed by /
Podpisano przez:

Adam Jan
Laszczyk

Date / Data:
2022-03-08 12:21

Załącznik nr 1
do sprawozdania z działalności

Majątek Spółdzielni i źródła finansowania wg bilansu za lata 2019 - 2021

BILANS - Aktywa w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2021		2020		2019		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
		udziału		udziału		udziału		2021/2020		2020/2019	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Aktywa trwałe	84 379,3	85,7	88 200,3	86,00	90 279,0	84,5	- 3 821,0	95,7	-2 078,7	97,7
I.	Wartości niematerialne i prawne	26,1	0,1	54,5	0,1	-	-	-28,4	47,9	54,5	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	73 485,0	74,6	76 161,6	74,2	79 058,3	74,0	- 2 676,6	96,5	-2 896,7	96,3
III.	Należności długoterminowe			-	-	-	-		-	-	-
1.	Od jednostek powiązanych			-	-	-	-		-	-	-
IV.	Inwestycje długoterminowe	794,8	0,8	829,2	0,8	821,0	0,8	- 34,4	95,9	8,2	101,0
a)	w jednostkach powiązanych			-	-	-	-	-		-	-
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 073,4	10,2	11 155,00	10,9	10 399,7	9,73	- 1 081,6	90,3	755,3	107,3
B.	Aktywa obrotowe	12 420,7	12,6	12 244,2	11,9	13 933,5	13,0	176,5	101,44	-1 689,3	87,9
I.	Zapasy	17,4		15,2	-	14,3	0,0	2,2	114,5	0,9	106,3
II.	Należności krótkoterminowe	1 018,8	1,0	1 019,6	1,0	950,7	0,9	0,8	99,9	68,9	107,2
1.	Należności od jednostek powiązanych			-	-	-	-			-	-
III.	Inwestycje krótkoterminowe	8 548,4	8,7	8 355,3	8,1	9 897,3	9,2	193,1	102,3	-1 542,0	84,4
a)	w jednostkach powiązanych			-	-	-	-			-	-
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	2 836,1	2,9	2 854,1	2,8	3 071,2	2,9	-18	99,4	-217,1	92,9
C.	Należne kapitały	1 663,0	1,7	2 106,8	2,1	2 661,5	2,5	-443,8	78,9	-554,7	79,2
Aktywa razem		98 463,0	100	102 551,3	100	106 874,0	100	-4 088,3	96	4 322,7	96

BILANS - Pasywa w tys. zł.

Lp	Wyszczególnienie	2021		2020		2019		Zmiana stanu			
		tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%	tys. zł	%
			udziału		udziału		udziału	2021/2020		2209/2019	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A.	Kapitał (fundusz) własny	80 245,6	81,5	82 918,5	80,9	85 791,5	80,3	-2 672,9	96,8	-2 873,0	96,7
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	73 844,2	75,0	76 547,2	74,7	79 280,3	74,2	-2 703,0	96,5	-2 733,1	96,6
II.	Udziały (akcje) własne (wielkość ujemna)			-	-	-	-			-	-
III.	Kapitał (fundusz) zapasowy	5 922,1	6,0	5 984,8	5,8	6 202,5	5,8	-62,7	99,0	-217,7	96,5
VI.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny			-	-	-	-			-	-
V.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe			-	-	-	-			-	-
VI.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	386,5	0,4	198,0	0,2	-	-	188,5	195,2	198,0	100
VII.	Zysk (strata) netto	92,8	0,1	188,5	0,2	308,7	0,3	-95,7	49,2	-120,2	61,0
VIII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			-	-	-	-			-	-
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	18 217,4	18,5	19 632,8	19,1	21 082,5	19,7	-1 415,40	92,8	-1 449,7	93,1
I.	Rezerwy na zobowiązania			-	-	35,7	0,2			-35,7	-
II.	Zobowiązania długoterminowe	3 572,8	3,6	5 167,2	5,1	5 560,0	5,2	-1 594,40	69,14	-392,8	92,9
1.	Wobec jednostek powiązanych			-	-					-	-
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	12 466,8	12,7	12 056,4	11,7	13 050,0	12,1	410,4	103,4	-993,6	92,4
1.	Wobec jednostek powiązanych			-	-					-	-
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	2 177,8	2,2	2 409,2	2,3	2 436,8	2,2	-231,40	90,4	-27,6	98,9
Pasywa razem		98 463	100	102 551,3	100	106 874,0		-4 088,3	96,0		

Załącznik nr 2
do sprawozdania z działalności

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT – dane w tys. zł

Lp	Wyszczególnienie	2021 rok		2020 rok		Zmiana stanu	
		tys. zł	% udziału	tys. zł	% udziału	tys. zł	%
						2021/2020	
1	2	3	4	5	6	9	10
A. Działalność podstawowa							
1.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	33 001,2	98,9	29 286,6	97,7	3 714,6	112,7
2.	Koszt własny sprzedaży	33 103,8	99,6	29 474,1	99,3	3 629,7	112,7
3.	Wynik na sprzedaży	-102,6		-187,5		-84,9	54,7
B. Pozostała działalność operacyjna							
1.	Pozostałe przychody operacyjne	122,3	0,4	381,0	1,3	-258,7	32,1
2.	Pozostałe koszty operacyjne	81,2	0,2	133,7	0,5	-52,5	60,7
3.	Wynik na działalności operacyjnej	41,1		247,3		-206,2	16,6
C.	Wynik operacyjny (A3+B3)	-61,5		59,8		-1,7	102,8
D Działalność finansowa							
1.	Przychody finansowe	255	0,8	293,5	1,0	-38,5	86,9
2.	Koszty finansowe	50,5	0,2	65,0	0,2	-14,5	77,7
3.	Wynik na działalności finansowej	204,5		228,5		-24,0	89,5
E.	Zysk na działalności gospodarczej (C+D3)	143		288,3		-145,3	49,6
F.	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego (+)	2 409,2		2 547,5		-138,3	94,6
G.	Nadwyżka kosztów roku ubiegłego (-)	-56,1		-22,2		-33,9	252,07
H.	Zysk brutto	2 496,1		2 813,6		-317,5	88,7
I.	Podatek dochodowy	225,5		272,0		-46,5	82,9
J.	Nadwyżka przychodów roku bieżącego(-)	-2 177,8		-2 409,2		231,4	90,4
K.	nadwyżka kosztów roku bieżącego (+)	-		+56,1			
L.	Zysk netto (H-I-J+K)	92,8		188,5		-95,7	49,2

Przychody ogółem	33 378,5		29 961,1			
------------------	----------	--	----------	--	--	--

Koszty ogółem	33 235,5		29 672,8			
---------------	----------	--	----------	--	--	--

Załącznik nr 3
do sprawozdania z działalności

LP	Nazwa wskaźnika i jego wzór	Poziom wskaźnika typowy lub bezpieczny	Kryterium prezentacji	Rok obrotowy	
		wskaźnik bezpieczny	miernik	2021	2020
I.	Wstępna analiza bilansu				
1	Złota reguła bilansowania $\frac{(\text{kapitał własny} + \text{rezerwy długoterminowe}) \times 100}{\text{aktywa trwałe}}$	100-150	procent	95,1	94,01
2	Złota reguła bilansowania II $\frac{\text{kapitały obce krótkoterminowe} \times 100}{\text{aktywa obrotowe}}$	40-80	procent	44,18	43,5
3	Ogółem zadłużenie $\frac{\text{Zobowiązania ogółem}}{\text{Wartość pasywów}}$	wskaźnik wzrostowy	tys.zł	0,11	0,13
4	Wskaźnik wyposażenia jednostki w trwałe środki gospodarcze $\frac{\text{aktywa trwałe} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	30-50	procent	85,70	86
II.	Wskaźniki płynności finansowej	wskaźnik bezpieczny	miernik	2021	2020
5	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia $\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{należności z tyt.dostaw i usług powyżej 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkoterm.} - \text{zobow.krótkoterm.powyżej 12 mc}}$	1,2 - 2,0	krotność	2,3	2,3
6	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia $\frac{\text{aktywa obrot.} - \text{zapasy} - \text{kr. term RMK czynne} - \text{należ. z tyt.dost. i usl.pow. 12 mc}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc}}$	1,0	krotność	1,74	1,76
7	Wskaźnik płynności finansowej III stopnia $\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkotermin.} - \text{zobow. z tyt.dostaw i usług pow. 12 mc}}$	0,1-0,2	krotność	1,56	1,57