

S P R A W O Z D A N I E Z A R Z A D U

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ D Ł U G I E O G R O D Y ” w G D A Ń S K U**

za 2021 rok

GDAŃSK, CZERWIEC - WRZESIEŃ 2022 R.

I. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNO-SAMORZĄDOWA

1. Organizacja wewnętrzna Spółdzielni

Spółdzielnia realizowała swoje zadania przy ilości **21,23 etatów (w tym 12,00 etatów pracowników umysłowych i 9,23 etatów pracowników fizycznych)** zatwierdzonych uchwałami Rady Nadzorczej nr 17/X/2020 z dnia 16.12.2020 roku i 8/X/2021 z dnia 28.04.2021 r.

Taka ilość etatów i zatrudnionych pracowników zapewniła (przy dużym wysiłku i nakładzie sił pracowników) prawidłowe wykonywanie i realizację nałożonych zadań gospodarczych jak też zapewniła pełną obsługę członków i mieszkańców.

1. Organizacja samorządowa

Walne Zgromadzenie

Organem samorządowym o randze ustawowej jest Walne Zgromadzenie, które odbyło się 30 września 2021 r. i wzięło w nim udział **26** członków Spółdzielni i 2 pełnomocników co stanowi **4,90 %** uprawnionych członków Spółdzielni (**531**).

Odbyte zebranie miało charakter sprawozdawczy.

Na zebraniu wpłynęły trzy wnioski dotyczące :

1. Pobieranie opłat za monitoring w sytuacji możliwej produkcji narkotyków- przekazano kompetentnym organom
2. Zanieczyszczenia powietrza na osiedlu w związku z budową – przekazano inwestorowi
3. Montaż monitoringu w korytarzu IX p. blok 26 – brak zgody lokatorów (RODO)

Na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 30 września 2021 r. przyjęto sprawozdanie Rady Nadzorczej i zatwierdzono roczne sprawozdanie Zarządu z działalności oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2020. Walne zgromadzenie zostało zapoznane z realizacją zaleceń i wniosków z lustracji pełnej za lata 2015 do 2017 i problemowej- z działalności działu technicznego za okres od 15.06.2017r do 31.07.2018 r. Również członkom Zarządu Spółdzielni udzielono absolutorium a także przyjęte zostały zmiany w Statucie wynikające z nowelizacji Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zmian w Prawie Spółdzielczym.

Walne Zgromadzenie podjęło uchwały w sprawie:

- zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2020,
- zatwierdzenia sprawozdania rocznego i sprawozdania finansowego za 2020 rok
- zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2020 rok,
- pokrycia straty bilansowej za rok 2020,
- udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Bogdanowi Wołoszka,
- udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Kierownikowi GDT- Ewie Kuniewicz
- przyjęcia poprawek do Statutu Spółdzielni,

Rada Nadzorcza

Rok 2021 był trzecim rokiem działalności Rady Nadzorczej bieżącej kadencji rozpoczętej po wyborze w czerwcu 2019 roku (na kadencję czerwiec 2019 – czerwiec 2022). Członkowie Rady Nadzorczej brali czynny udział w pracach komisji problemowych przyczyniając się do rozstrzygnięcia wielu zagadnień w działalności Spółdzielni poprzez:

- bieżącą kontrolę całokształtu działalności Spółdzielni,

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

- opiniowanie i zatwierdzanie planów gospodarczo finansowych,
- opiniowanie i zatwierdzanie planów remontów i konserwacji,
- czynny udział w windykacji zaległości czynszowych,
- kontrolę stanu technicznego nieruchomości SM
- opracowanie i nowelizację Statutu i regulaminów z niego wynikających,
- udział w komisjach przetargowych,
- nadzorowanie racjonalnego wydatkowania funduszy celowych Spółdzielni.

Zarząd

Funkcję kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni pełnił Zarząd od 01.01. do 31.12.2021 r. w składzie 2-osobowym tj. Prezesa Bogdana Wołoszka oraz Członka Zarządu, Kierownika GDT- Ewy Kuniewicz. Działalność Zarządu przebiegała zgodnie z „Regulaminem Pracy Zarządu”, a jej wyrazem były decyzje podejmowane w ramach podziału czynności pomiędzy członkami Zarządu Spółdzielni. Podejmowanie decyzji odbywało się kolegioidalnie na posiedzeniach Zarządu, których w roku 2021 odbyło się 8. Zarząd podjął 10 uchwał i 2 zarządzenia (Prezesa).

Tematami w bieżącej pracy Zarządu Spółdzielni w roku 2021 były między innymi poniższe (utrudnione poprzez ograniczenia związane z COVID 19) sprawy :

- kontynuacji robót remontowych według stopnia pilności potrzeb ,
- utrzymanie dyscypliny i płynności finansowej Spółdzielni,
- racjonalizacji wydatków i ograniczania kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych oraz kosztów własnych Spółdzielni w tym: energii cieplnej, zużycia wody, energii elektrycznej,
- rozliczania kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania, energii elektrycznej i podgrzania wody oraz rozliczania kosztów zużycia zimnej wody,
- członkowsko – mieszkaniowe, przekształceń lokali oraz meldunkowe,
- związane z utrzymaniem porządku na terenie osiedla ,
- związane z zagospodarowaniem terenów oraz wynajmem i dzierżawą lokali użytkowych, jak również cesji praw i obowiązków wynikających z umów najmu lokali
- związane z negocjowaniem umów ,
- związane z realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- realizacją wniosków z Walnego Zgromadzenia,
- dotyczące sprawozdawczości Zarządu za okresy roczne i kwartalne oraz bilansu Spółdzielni,
- dotyczące planowania rzeczowo – finansowego,
- dotyczące przebiegu i realizacji prac konserwacyjnych i awaryjnych,
- dotyczących windykacji zadłużeń i postępowań ugodowych
- działalnością gospodarczą Spółdzielni, w tym pracą GDT oraz problemami z tą działalnością związanymi,
- realizacją wniosków polustracyjnych

Szczególnie prowadzono działania mające na celu podniesienie stanu sanitarnego obiektów oraz zabezpieczenia przed możliwymi przyczynami i później ewentualnymi skutkami zachorowań na COVID 19 .

II. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

SPRAWOZDANIE DZIAŁU CZŁONKOWSKIEGO NA 31.12.2021r.

I.	Stan członków na 31.12.2021r. ogółem	-	<u>531</u>	
II.	Ilość mieszkań na 31.12.2021r.	-	<u>528</u>	
	1. własnościowe	-	297	56,25 %
	2. odrębna własność	-	221	41,86 %
	3. umowy najmu	-	10	1,89 %
	w tym: lokale socjalne	-	5	0,95 %
	bezumowne	-	2	0,37 %
			<hr/>	
			528	100,00 %

III. Odrębna własność na 31.12.2021 r.

Na 31.12.2021 r. przekształcono w odrębną własność 221 mieszkań.

IV. Na 31.12.2021 r. założonych jest 312 ksiąg wieczystych.

V. Sprawy eksmisyjne, licytacje na dzień 31.12.2021r.

Na drodze postępowania komorniczego – 2 licytacje z prawa własności
-16 egzekucji z wynagrodzenia

VI. Członkowie wykluczeni w 2021r. – 1

Członkowie wykreśleni (uchwałą Rady Nadzorczej) – 0 osób

III. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI

Sprawozdanie zawiera informacje dotyczące następujących tematów:

- A. Stan zasobów Spółdzielni na 31.12.2021 r.
- B. Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółdzielni w 2021 r.
- C. Informacja o wynikach ekonomicznych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności gospodarczej opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych wraz z tabelami analitycznymi stanowiącymi załączniki do niniejszego sprawozdania - według poniższego wykazu:
 - Załącznik nr 1 - Wynik finansowy za 2021 r.
 - Załącznik nr 2 - Zestawienie przychodów i kosztów eksploatacji lokali za 2021 r.
 - Załącznik nr 3 - Budżet mediów GZM stan na dzień 31.12. 2021 r.
 - Załącznik nr 4 - Koszty i przychody działalności gospodarczej w 2021 r.
 - Załącznik nr 5 - Koszty zarządzania i konserwatora w 2021 r.
 - Załącznik nr 6 - Zatrudnienie i płace za 2021 r.
 - Załącznik nr 7 – Przychody, koszty oraz stany funduszu remontowego w 2021 r. i Zestawienie wydatków z funduszu remontowego w 2021 roku.
- D. Informacje dodatkowe – należności i zobowiązania:
 - Załącznik nr 8 – Zestawienie sald należności i zobowiązań na dzień 31.12.2021 r.
 - Załącznik nr 9 - Środki pieniężne Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” w Gdańsku – stan na 31.12.2021 r.
 - Załącznik nr 10 - Zestawienie zaległości w opłatach na dzień 31.12.2021 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

A. Stan Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r.

Zasoby mieszkaniowe i pozostałe związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi przedstawia poniższa tabela :

Tabela nr 1

Zasoby administrowane przez Spółdzielnię w/g stanu na 31.12.2021 r.

Lp	Treść	Ogółem	W tym					
			Chłodna 1	Długie Ogrody 22,24,26	Reformacka 19	Taborowa 1	Żeromskiego 1	Rzęsna 1, 1A
1	Ilość budynków mieszkalnych	8	1	3	1	1	1	1
1a	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	25 364,59 m ²	3 960,00 m ²	11 880,00 m ²	1 709,75 m ²	3 110,80 m ²	1 415,52 m ²	3 288,52 m ²
2	Zamieszkałych osób	1 051	180	481	59	116	57	158
3	Członkowie S-ni razem	624	100	303	36	59	31	95
4	Nie członkowie	20	1	7	0	1	0	11
5	Ilość lokali mieszkalnych	528	88	263	24	40	24	89
5a	W tym - prawa własności	297	57	147	6	21	6	60
	- pow. użytk. lok. własn.	13 742,62 m ²	2 507,60 m ²	6 634,40 m ²	412,83 m ²	1 585,81 m ²	357,24 m ²	2 244,74 m ²
5b	- lokatorskie prawo	-	-	-	-	-	-	-
	- pow. użytk. l. lokatorskich	0,00 m ²	-	-	-	-	-	-
5c	- odrębne własności	221	31	114	18	19	18	21
	- pow. użytkowa odrębnych własności	11 300,19 m ²	1 452,40 m ²	5 164,40 m ²	1 296,92 m ²	1 524,99 m ²	1 058,28 m ²	803,20 m ²
5d	- lokale w najmie	10	-	2	-	-	-	8
	- pow. lokali w najmie	321,78 m ²	-	81,20 m ²	-	-	-	240,58 m ²
	w tym lokale socjalne	5	-	-	-	-	-	5
	pow. użytkowa lokali socjalnych	111,88 m ²	-	-	-	-	-	111,88 m ²
6	Ilość budynków niemieszkalnych	1	-	-	-	-	-	1
	pow. użytkowa GDT	6 393,91 m ²	-	-	-	-	-	6 393,91 m ²
7	Ilość lok. użytkowych	13	-	-	-	-	10	3
7a	powierzchnia lokali użytkowych	1 207,63 m ²	-	-	156,66 m ²	-	501,88 m ²	549,09 m ²
8	Powierzchnia gruntów w użytkowaniu wieczystym S-ni	7 066,00 m ²	123,00 m ²	-	-	-	-	6 943,00 m ²
8a	Wartość prawa użytkowania wieczystego (netto)	199,47 zł	-	-	-	-	-	199,47 zł
9	Grunty własne	15 055,35 m ²	1 841,53 m ²	5 278,94 m ²	745,28 m ²	1 954,19 m ²	996,57 m ²	4 238,84 m ²
9a	Wartość gruntów własnych	365 811,61 zł	6 989,78 zł	20 465,10 zł	3 581,31 zł	327 556,42 zł	4 309,68 zł	2 909,32 zł

B. Zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółdzielni w 2021 r.

1 Pandemia COVID 19. Obostrzenia i ograniczenia z tym związane.

2/ Przyjęcie i podpisanie projektu Planu Finansowo-Gospodarczego i Planu Prac Remontowych na 2021 rok.

3/ Przyjęcie sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2020 r.

4/ Zwołanie i przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

5/ Wykonywanie prac remontowych w budynkach mieszkalnych za kwotę 373 656,50 zł.

6/ Wykonanie prac remontowych w GDT - koszty 2021 roku na łączną kwotę 198 381,31 zł.

7/ W 2021 roku ustanowiono 11 odrębnych własności lokali mieszkalnych.

Razem do 31.XII.2021 r. ustanowiono 221 odrębnych własności.

Na dzień 31.12.2021 r łączna powierzchnia odrębnych własności lokali mieszkalnych wynosi: 11 300,19 m², co stanowi 44,55 % ogólnej powierzchni lokali mieszkalnych.

C. Informacja o wynikach ekonomicznych z działalności Spółdzielni za 2021 r.

Podstawa prawna prowadzonych ksiąg rachunkowych:

- Ustawa z dnia 29.09.1994r o rachunkowości (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 217 z późn. zmianami)

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1208 z późn. zmianami)

- Ustawa z 16 września 1982r Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U z 2021r poz. 648 z późn. zmianami)

- Statut Spółdzielni (tekst jednolity) uwzględniający zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 29 września 2020 roku.

Zmiany do statutu zarejestrowano przez Sąd Rejonowy w Gdańsku w dniu 06.11.2020 roku – sygn. akt GD.VII NS-REJ. KRS 016768/20/276

- Zakładowy Plan Kont obowiązujący od 01.01.2016r - Uchwała Zarządu nr 14/2016 z dnia 05.12.2016 r. ze zmianami.

- Plan finansowo-gospodarczy na 2021 rok – zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej S.M. „Długie Ogrody” w Gdańsku nr 1/X/2021 r. z dnia 13.01.2021 roku.

W roku sprawozdawczym działalność Spółdzielni dotyczyła głównie administrowania zasobami mieszkaniowymi w zakresie ich eksploatacji i utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym oraz świadczenia usług w zakresie noclegów i usług towarzyszących wykonywanych przez Gdański Dom Turystyczny. Szczególnym utrudnieniem była trwająca pandemia COVID.

Na eksploatacji lokali mieszkalnych w 2021 roku uzyskano „persaldo” wynik dodatni, tj. nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie: 3 824,78 zł.

Na pozostałej działalności (opodatkowanej PDOP) uzyskano wynik dodatni (dochód) w kwocie: 21 734,90 zł.

Dane dotyczące wyniku finansowego za 2021 rok przedstawia tabela nr 2 stanowiąca załącznik nr 1 do sprawozdania :

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Załącznik nr 1

Wynik finansowy za 2021 rok

w PLN

Tabela nr 2

LP	Nazwa	Przychody	Koszty	Wynik
I. Eksploatacja lokali mieszkalnych (działalność bezwynikowa)				
1	Eksploatacja lokali mieszkalnych	1 369 114,59	1 365 289,81	3 824,78
2	Fundusz remontowy	666 870,37	666 870,37	0,00
3	Media (CO, CWU, ZW, energia elektr., gaz)	2 093 803,43	2 093 803,43	0,00
4	Razem	4 129 788,39	4 125 963,61	3 824,78
II. Koszty i przychody działalności gospodarczej (działalność wynikowa)				
1	Gdański Dom Turystyczny	2 628 857,32	2 768 622,01	-139 764,69
2	Lokale użytkowe w nieruchomości na ul. Żeromskiego w Gdańsku	181 714,38	95 756,28	85 958,10
3	Pozostała działalność gospodarcza	28 437,25	17 131,71	11 305,54
4	Razem	2 839 008,95	2 881 510,00	-42 501,05
III. Koszty i przychody z pozostałej działalności finansowo-operacyjnej				
1	Przychody i koszty finansowe	20 703,75	3 138,47	17 565,28
2	w tym związane ze sprzedażą zwolnioną z podatku dochodowego	19 229,12	2 832,23	16 396,89
3	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	193 290,74	146 620,07	46 670,67
4	w tym związane ze sprzedażą zwolnioną z podatku dochodowego	174 737,03	93 596,18	81 140,85
5	Razem	213 994,49	149 758,54	64 235,95
6	w tym związane ze sprzedażą zwolnioną z podatku dochodowego	193 966,15	96 428,41	97 537,74
IV.	Ogółem koszty i przychody z tytułów innych niż eksploatacja lokali mieszkalnych i nieruch. (II. + III.)	3 053 003,44	3 031 268,54	21 734,90
V.	Podatek dochodowy od osób prawnych			8,00
VI.	ZYSK na działalności Spółdzielni			21 726,90

Poniżej jej omówienie :

I./ Eksploatacja lokali mieszkalnych (działalność rozliczana „bezwynikowo”)

uzyskano nadwyżkę przychodów nad kosztami w/g wyliczenia:

przychody..... 4 129 788,39 zł

koszty..... 4 125 963,61 zł,

w tym narzut kosztów zarządzania i konserwatorów: 561 946,35 zł

przychody – koszty = 3 824,78 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

II./ Działalność gospodarcza (działalności wynikowa) wykazuje stratę w/g wyliczenia:

przychody.....	2 839 008,95 zł
koszty.....	2 881 510,00 zł,
<i>w tym narzut kosztów zarządzania i konserwatorów: 396 028,98 zł</i>	

przychody – koszty = (-) 42 501,05 zł.

III.a/ Działalność finansowa uzyskano wynik dodatni (dochód) w/g wyliczenia:

przychody.....	20 703,75 zł
koszty.....	3 138,47 zł
<i>w tym narzut kosztów zarządzania i konserwatorów: 2 866,74 zł</i>	

przychody – koszty = 17 565,28 zł

w tym wynik dotyczący:

- działalności zwolnionej z PDOP	16 396,895 zł
- działalności opodatkowanej PDOP	1 168,39 zł

III.b/ Pozostała działalność operacyjna uzyskano wynik dodatni (dochód) w/g wyliczenia:

przychody.....	193 290,74 zł
koszty.....	146 620,07 zł,
<i>w tym narzut kosztów zarządzania i konserwatorów: 26 761,36 zł</i>	

przychody – koszty = 46 670,67 zł.

w tym wynik dotyczący:

- dochód na działalności zwolnionej z PDOP	81 140,85 zł
- dochód na działalności opodatkowanej PDOP	(-) 34 470,18 zł

IV./ Wynik działalności Spółdzielni (bez eksploatacji lokali mieszkalnych):

przychody.....	3 053 003,44 zł
koszty.....	3 031 268,54 zł

przychody – koszty = dochód w kwocie: 21 734,90 zł

podatek dochodowy 8,00 zł

ZYSK na działalności Spółdzielni 21 726,90 zł.

Dodatni wynik (tj. nadwyżka przychodów nad kosztami) na eksploatacja lokali mieszkalnych obejmujący wyłącznie przychody i koszty 2021r, wynoszący „persaldo” 3 824,78 zł - korzystniejszy od zaplanowanego (planowano ujemny wynik: (-) 23 478,00 zł).

Pamiętać należy, że narastająco za lata 2010 -2021 występuje nadwyżka kosztów nad przychodami na tzw. „GZM” i wynosi „persaldo”: 593 417,74 zł (w tym kwota 331 689,71 zł do pokrycia zyskiem lat przyszłych na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia a kwota 261 728,03 zł do pokrycia opłatą eksploatacyjną).

Zysk na działalności Spółdzielni (działalności gospodarczej i pozostałej działalności operacyjnej i finansowej) wyniósł w 2021 roku: 21 734,90 zł.

Plan na ten rok zakładał uzyskanie zysku netto w kwocie 325 098,00 zł, uzyskanego głównie ze sprzedaży garaży. W 2021 roku nie sprzedano żadnego garażu.

OMÓWIENIE ANALITYCZNE :

C.1. Eksploatacja lokali mieszkalnych (bez mediów).

Dane analityczne dotyczące kosztów i przychodów eksploatacji lokali mieszkalnych (bez mediów) za 2021 r. przedstawia tabela nr 3 stanowiąca załącznik nr 2 do sprawozdania.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Załącznik nr 2

Zestawienie przychodów i kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych za 2021 r.

Tabela nr 3 w PLN

Lp	Nazwa	Plan 2021	Wykona- nie 2021	W tym nieruchomości:					
				Chłodna 1	D. Ogrody 22-26	Reformacka 19	Taborowa 1	Żeromskiego 1	Różna 1-1a
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
KOSZTY EKSPLOATACJI LOKALI MIESZKALNYCH									
A	Koszty eksploatacyjne	23 831	21 498,98	3 052,50	10 496,94	1 218,19	2 513,74	1 330,13	2 887,48
1	ubezpieczenia	13 831	13 794,67	2 046,12	6 581,28	892,20	1 694,28	808,20	1 772,59
2	tereny zielone	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	pozostałe materiały	10 000	7 704,31	1 006,38	3 915,66	325,99	819,46	521,93	1 114,89
B	Opłaty obligatoryjne	25 740	25 193,75	4 041,12	10 140,69	761,55	2 683,36	717,68	6 849,35
1	podatek od nieruch.	25 350	24 803,88	3 717,46	10 140,69	761,55	2 683,36	717,68	6 783,14
2	użytk. wieczyste	390	389,87	323,66	0,00	0,00	0,00	0,00	66,21
C	Koszty usług	747 307	756 650,73	120 958,13	368 766,96	42 787,47	66 912,76	46 046,05	111 179,36
1	monitoring	66 888	65 162,45	11 551,68	42 455,16	0,00	0,00	0,00	11 155,61
2	usługi pozostałe	20 000	27 922,02	2 164,85	8 631,10	1 485,08	1 014,54	495,32	14 131,13
3	sprzątanie GZM	274 798	271 007,56	41 342,14	119 916,81	19 598,67	32 503,92	21 663,00	35 983,02
4	naprawy, przeglądy	50 000	35 502,02	5 623,61	18 962,57	1 798,00	3 553,16	1 428,43	4 136,25
5	wywóz nieczystości	260 410	269 495,29	42 017,42	126 308,47	17 666,52	26 704,10	20 279,14	36 519,64
6	konserwacja dźwigów	59 678	49 256,58	12 186,43	37 070,15	0,00	0,00	0,00	0,00
7	konserwacja anten	3 233	3 403,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 403,22
8	konserw. domofonów	12 300	12 247,93	2 131,08	6 223,44	463,08	770,52	463,08	2 196,73
9	przeglądy	0	22 653,66	3 940,92	9 199,26	1 776,12	2 366,52	1 717,08	3 653,76
D	Koszty zarządzania	586 198	561 946,35	88 121,54	264 364,59	38 046,92	69 224,36	31 499,45	70 689,49
E	RAZEM (A,B,C,D)	1 383 076	1 365 289,81	216 173,29	653 769,18	82 814,13	141 334,22	79 593,31	191 605,68
F	Odpis na FR	667 235	666 870,37	104 671,20	314 068,44	45 137,53	82 126,08	37 369,92	83 497,20
G	OGÓLEM(A,B,C,D,F)	2 050 311	2 032 160,18	320 844,49	967 837,62	127 951,66	223 460,30	116 963,23	275 102,88
PRZYCHODY EKSPLOATACJI LOKALI MIESZKALNYCH									
1	eksploatacja i konserwacja	915 722	920 137,63	139 668,96	420 171,29	62 918,76	112 185,00	49 826,24	135 367,38
2	podatek od nieruchomości	25 350	24 332,46	3 664,40	9 974,51	754,98	2 673,25	714,98	6 550,34
3	użytk. wieczyste	390	411,72	344,02	0,00	0,00	0,00	0,00	67,70
4	monitoring	66 888	66 756,00	11 616,00	44 184,00	0,00	0,00	0,00	10 956,00
5	wywóz nieczystości	260 410	264 922,79	41 207,42	125 117,84	17 666,52	32 044,56	14 128,56	34 757,89
6	konserwacja dźwigów	59 678	51 513,42	13 015,20	38 498,22	0,00	0,00	0,00	0,00
7	konserwacja anten	3 233	3 157,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 157,32
8	konserw. domofonów	12 300	12 342,96	2 246,64	6 043,32	489,60	816,00	489,60	2 257,80
9	inne (pożytki)	15 628	25 540,29	2 764,28	14 952,76	51,56	1 410,31	3 636,20	2 725,18
10	Odpis na FR	667 235	666 870,37	104 671,20	314 068,44	45 137,53	82 126,08	37 369,92	83 497,20
	OGÓLEM	2 026 834	2 035 984,96	319 198,12	973 010,38	127 018,95	231 255,20	106 165,50	279 336,81
WYNIK NA EKSPLOATACJI LOKALI MIESZKALNYCH									
	Wynik na eksploatacji	-23 477	3 824,78	-1 646,37	5 172,76	-932,71	7 794,90	-10 797,73	4 233,93

C.1. Eksploatacja lokali mieszkalnych (bez mediów).

Dane analityczne dotyczące kosztów i przychodów eksploatacji lokali mieszkalnych (bez

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

mediów) za 2021 r. przedstawia tabela nr 3 stanowiąca **załącznik nr 2** do sprawozdania.

Przychody na pokrycie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych	2 035 984,96 zł
Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych	2 032 160,18 zł
Wynik za 2021 r. /nadwyżka przychodów nad kosztami /	3 824,78 zł.

Przychody :

Przychody uzyskane na pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji lokali mieszkalnych (w tym funduszu remontowego) w wysokości 2 035 984,96 zł były wyższe o 9 150,96 zł od przychodów wykazanych w planie finansowo – gospodarczym na 2021 r. /plan w kwocie: 2 026 834,00 zł/.

Koszty:

Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych (w tym funduszu remontowego) wyniosły: 2 032 160,18 zł, co stanowi obniżenie wielkości planowanej na 2021 rok o 18 150,82 zł /plan 2 050 311,00 zł/.

Wyższe od planowanych były tylko koszty w pozycjach:

- usługi pozostałe – przekroczenie wielkości planowanej o 7 922,85 zł / plan 10 000 zł/
- wywóz nieczystości – przekroczenie wielkości planowanej o 9 085,29 zł /plan 260 410 zł/
- konserwacja anten - przekroczenie wielkości planowanej o 170,22 zł /plan 3 233 zł/
- przeglądy - przekroczenie wielkości planowanej o 22 653,66 zł /plan 0 zł/.

W pozostałych pozycjach poniesione koszty zbliżone były do wielkości planowanych.

Przychody funduszu remontowego (z tyt. opłaty w stawce 2,20 zł za 1m² miesięcznie) i **koszty**, które z uwagi na treść art. 6 ust. 3 zdanie drugie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. nr 119, poz. 1116 z późn. zmian.) w całości stanowią koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniosły 666 870,37 zł, co stanowi 99,95 % wielkości planowanych /plan 667 235 zł/.

Przychody funduszu remontowego zwiększone zostały w 2021 roku o kwotę 2 559,90 zł uzyskaną za refakturowanie na właścicieli kosztów zakupu wodomierzy w 2020 roku.

C. 2. Budżet mediów GZM.

W zakresie dostaw mediów Spółdzielnia występuje głównie w roli pośrednika pomiędzy dostawcą a mieszkańcami. Całość kosztów dostarczonych mediów w danym okresie rozliczeniowym pokrywana jest przez mieszkańców budynku. Dane analityczne dotyczące przychodów i kosztów związane z dostawą mediów: centralnego ogrzewania, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, ciepłej wody, energii elektrycznej oraz gazu w 2021 roku przedstawia tabela nr 4 stanowiąca **załącznik nr 3** do sprawozdania.

Kwoty kosztów i przychodów poszczególnych mediów na dzień 31.12.2021 r. są jednakowe. Oznacza to, że stosownie do obowiązujących unormowań w tut. Spółdzielni, w wyniku rozliczenia mediów z mieszkańcami, koszty poniesione z tytułu dostarczenia poszczególnych mediów są równe przychodom uzyskanym na ich pokrycie.

Koszty centralnego ogrzewania poniesione w 2021 roku w wysokości 1 108 910,14 zł były wyższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym o 14 877,14 zł /plan 1 094 033 zł/.

Koszty ciepłej wody (koszt podgrzania wody) poniesione w 2021 roku w wysokości 512 161,86 zł były wyższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym o 47 802,86 zł /plan 464 359 zł/.

Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków poniesione w 2021 roku w wysokości 435 319,86 zł były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym o 10 790,14 zł /plan 446 110 zł/.

Koszty dostawy energii elektrycznej zużytej na potrzeby eksploatacji części wspólnych nieruchomości poniesione w 2021 roku w wysokości 26 505,56 zł były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym o 6 274,44 zł /plan 32 780 zł/.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Koszty dostawy gazu do budynku przy ul. Reformackiej 19 w Gdańsku poniesione w 2021 r. w wysokości 10 906,01 zł były wyższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym o 4 750,01 zł /plan 6 156 zł/.

Budżet mediów GZM - stan na dzień 31.12.2021 r.

Załącznik nr 3 str. 1

w PLN

Tabela nr 4

Lp	Nazwa ulicy	mieszkania	powierzchnia ogrzewana w m2	Centralne Ogrzewanie						
				Plan 2021			Wykonanie 2021 r.			
				Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1.	Chłodna	88 - 181	3 964,82	160 813	160 813	-	164 068,68	164 068,68	-	
2.	D. Ogrody 22	88 - 164	3 965,68	167 034	167 034	-	172 375,32	172 375,32	-	
3.	D. Ogrody 24	88 - 170	3 965,60	167 031	167 031	-	173 236,53	173 236,53	-	
4.	D. Ogrody 26	87 - 156	3 965,25	175 105	175 105	-	173 276,23	173 276,23	-	
5.	Reformacka	24 - 63	1 646,18	77 436	77 436	-	82 735,06	82 735,06	-	
6.	Taborowa	40 - 120	3 024,70	127 400	127 400	-	129 805,12	129 805,12	-	
7.	Żeromskiego	24 - 57	1 415,52	59 112	59 112	-	63 504,12	63 504,12	-	
8.	Rzęsna 1A	84 - 159	3 125,80	157 540	157 540	-	147 572,87	147 572,87	-	
9.	Rzęsna 1	*1	50,84	2 562	2 562	-	2 336,21	2 336,21	-	
Razem:			524 - 1072	25 124,39	1 094 033	1 094 033	-	1 108 910,14	1 108 910,14	-

Lp	Nazwa ulicy	mieszkania	powierzchnia ogrzewana w m2	Ciepła woda						
				Plan 2021			Wykonanie 2021 r.			
				Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1.	Chłodna	88 - 181	3 964,82	79 808	79 808	-	86 078,25	86 078,25	-	
2.	D. Ogrody 22	88 - 164	3 965,68	73 970	73 970	-	89 013,79	89 013,79	-	
3.	D. Ogrody 24	88 - 170	3 965,60	90 850	90 850	-	99 975,16	99 975,16	-	
4.	D. Ogrody 26	87 - 156	3 965,25	80 325	80 325	-	88 437,14	88 437,14	-	
5.	Reformacka	24 - 63	1 646,18	15 967	15 967	-	18 168,47	18 168,47	-	
6.	Taborowa	40 - 120	3 024,70	43 917	43 917	-	47 718,10	47 718,10	-	
7.	Żeromskiego	24 - 57	1 415,52	30 283	30 283	-	32 597,86	32 597,86	-	
8.	Rzęsna 1A	84 - 159	3 125,80	48 333	48 333	-	49 413,70	49 413,70	-	
9.	Rzęsna 1	*1	50,84	906	906	-	759,39	759,39	-	
Razem:			524 - 1072	25 124,39	464 359	464 359	-	512 161,86	512 161,86	-

Lp	Nazwa ulicy	mieszkania	powierzchnia ogrzewana w m2	Woda i ścieki						
				Plan 2021			Wykonanie 2021 r.			
				Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1.	Chłodna	88 - 181	3 964,82	74 638	74 638	-	70 050,93	70 050,93	-	
2.	D. Ogrody 22	88 - 164	3 965,68	67 292	67 292	-	70 267,27	70 267,27	-	
3.	D. Ogrody 24	88 - 170	3 965,60	76 536	76 536	-	76 743,59	76 743,59	-	
4.	D. Ogrody 26	87 - 156	3 965,25	64 481	64 481	-	66 182,20	66 182,20	-	
5.	Reformacka	24 - 63	1 646,18	22 293	22 293	-	22 689,75	22 689,75	-	
6.	Taborowa	40 - 120	3 024,70	46 618	46 618	-	45 122,19	45 122,19	-	
7.	Żeromskiego	24 - 57	1 415,52	28 200	28 200	-	25 914,13	25 914,13	-	
8.	Rzęsna 1A	84 - 159	3 125,80	65 255	65 255	-	57 847,61	57 847,61	-	
9.	Rzęsna 1	*1	50,84	797	797	-	502,19	502,19	-	
Razem:			524 - 1072	25 124,39	446 110	446 110	-	435 319,86	435 319,86	-

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Budżet mediów GZM - stan na dzień 31.12.2021 r. - cd.

str.2

Lp	Nazwa ulicy	mieszkania	powierzchnia	Energia elektryczna					
			ogrzewana	Plan 2021			Wykonanie 2021 r.		
			w m2	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Chłodna	88 - 181	3 964,82	3 168	3 168	-	2 133,87	2 133,87	-
2.	D. Ogrody 22	88 - 164	3 965,68	3 168	3 168	-	2 395,81	2 395,81	-
3.	D. Ogrody 24	88 - 170	3 965,60	3 696	3 696	-	3 118,26	3 118,26	-
4.	D. Ogrody 26	87 - 156	3 965,25	3 132	3 132	-	2 451,41	2 451,41	-
5.	Reformacka	24 - 63	1 646,18	3 001	3 001	-	2 402,21	2 402,21	-
6.	Taborowa	40 - 120	3 024,70	4 800	4 800	-	2 826,99	2 826,99	-
7.	Żeromskiego	24 - 57	1 415,52	4 032	4 032	-	4 107,94	4 107,94	-
8.	Rzęsna IA	84 - 159	3 125,80	7 055	7 055	-	6 470,99	6 470,99	-
9.	Rzęsna I	*1	50,84	728	728	-	598,08	598,08	-
	Razem:	524 - 1072	25 124,39	32 780	32 780	-	26 505,56	26 505,56	-

Lp	Nazwa ulicy	mieszkania	powierzchnia	Gaz					
			ogrzewana	Plan 2021			Wykonanie 2021 r.		
			w m2	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Chłodna	88 - 181	3 964,82	-	-	-	-	-	-
2.	D. Ogrody 22	88 - 164	3 965,68	-	-	-	-	-	-
3.	D. Ogrody 24	88 - 170	3 965,60	-	-	-	-	-	-
4.	D. Ogrody 26	87 - 156	3 965,25	-	-	-	-	-	-
5.	Reformacka	24 - 63	1 646,18	6 156	6 156	-	10 906,01	10 906,01	-
6.	Taborowa	40 - 120	3 024,70	-	-	-	-	-	-
7.	Żeromskiego	24 - 57	1 415,52	-	-	-	-	-	-
8.	Rzęsna IA	84 - 159	3 125,80	-	-	-	-	-	-
9.	Rzęsna I	*1	50,84	-	-	-	-	-	-
	Razem:	524 - 1072	25 124,39	6 156	6 156	-	10 906,01	10 906,01	-

Lp	Nazwa ulicy	mieszkania	powierzchnia	Razem					
			ogrzewana	Plan 2021			Wykonanie 2021 r.		
			w m2	Przychody	Koszty	Wynik	Przychody	Koszty	Wynik
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Chłodna	88 - 181	3 964,82	318 427	318 427	-	322 331,73	322 331,73	-
2.	D. Ogrody 22	88 - 164	3 965,68	311 464	311 464	-	334 052,19	334 052,19	-
3.	D. Ogrody 24	88 - 170	3 965,60	338 113	338 113	-	353 073,54	353 073,54	-
4.	D. Ogrody 26	87 - 156	3 965,25	323 043	323 043	-	330 346,98	330 346,98	-
5.	Reformacka	24 - 63	1 646,18	124 853	124 853	-	136 901,50	136 901,50	-
6.	Taborowa	40 - 120	3 024,70	222 735	222 735	-	225 472,40	225 472,40	-
7.	Żeromskiego	24 - 57	1 415,52	121 627	121 627	-	126 124,05	126 124,05	-
8.	Rzęsna IA	84 - 159	3 125,80	278 183	278 183	-	261 305,17	261 305,17	-
9.	Rzęsna I	*1	50,84	4 993	4 993	-	4 195,87	4 195,87	-
	Razem:	524 - 1072	25 124,39	2 043 438	2 043 438	-	2 093 803,43	2 093 803,43	-

C.3. Działalność gospodarcza.

Dane analityczne dotyczące kosztów i przychodów z działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię w 2021 roku przedstawia tabela nr 5 stanowiąca załącznik nr 4 do sprawozdania.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Koszty i przychody działalności gospodarczej 2021 roku

Załącznik nr 4

w PLN

Tabela nr 5

L.P.	Nazwa	GDT		Lokale Użytkowe (Żeromskiego)		Lokale Użytkowe (Pozostałe)		Razem		
		Plan 2021	Wyk. 2021r.	Plan 2021	Wyk. 2021r.	Plan 2021	Wyk. 2021r.	Plan 2021	Wyk. 2021r.	% planu
1.	Koszty administrowania	1 253 123	1 317 790,46	15 000	15 004,21	100	111,64	1 268 223	1 332 906,31	105,1
1.1	Place i ZUS	855 614	904 939,30					855 644	904 939,30	105,8
1.2	ZFSS	22 479	24 679,25					22 479	24 679,25	109,8
1.3	Środki BHP, badania lek.	20 000	29 650,69					20 000	29 650,69	148,3
1.4	ubezpieczenia	9 000	9 298,37	400	375,84	100	81,65	9 500	9 755,86	102,7
1.5	materiały biurowe	3 000	3 669,21					3 000	3 669,21	122,3
1.6	wyposażenie	25 000	40 321,73					25 000	40 321,73	161,3
1.7	pozostałe materiały	20 000	19 443,68		58,21		29,99	20 000	19 531,88	97,7
1.8	środki czystości	30 000	19 002,98					30 000	19 002,98	63,3
1.9	prasa i ogłoszenia prasowe	0	79,01					0	79,01	x
1.10	amortyzacja	177 000	174 323,46	14 600	14 570,16			191 600	188 893,62	98,6
1.1.1	usługi telekomunikacyjne	3 500	2 658,63					3 500	2 658,63	x
1.1.2	pranie	70 000	71 605,35					70 000	71 605,35	102,3
1.1.3	abonament RTV	17 500	18 118,80					17 500	18 118,80	103,5
2.	Opłaty obligacyjne	169 277	170 304,60	13 043	13 042,60	4 290	4 289,67	186 610	187 636,87	100,6
2.1	podatek od nieruchomości	156 932	157 898,60	13 043	13 042,60	4 290	4 289,67	174 265	175 230,87	100,6
2.2	opłata za wieczyste użytk.	12 345	12 406,00	0				12 345	12 406,00	100,5
3.	Koszty mediów	417 000	427 989,08	33 000	36 081,51	4 000	4 929,61	454 000	469 000,20	103,3
3.1	centralne ogrzewanie	165 000	198 824,67	17 000	18 927,68		768,43	182 000	218 520,78	120,1
3.2	ciepła woda	62 000	62 437,48	1 500	1 155,27	1 000	516,54	64 500	64 109,29	99,4
3.3	woda i ścieki	70 000	67 454,40	1 500	1 315,52	3 000	3 644,64	74 500	72 414,56	97,2
3.4	energia elektryczna	120 000	99 272,53	13 000	14 683,04			133 000	113 955,57	85,7
4.	Koszty usług	374 000	463 033,54	16 600	6 279,62	1 000	3 833,92	391 600	473 147,08	120,8
4.1	usługi niematerialne (inform.)	15 000	19 030,75					15 000	19 030,75	126,9
4.2	usługi pozostałe (monitoring)	55 000	77 929,82	3 000	2 715,73		3 498,27	58 000	84 143,82	145,1
4.3	naprawy, przeglądy, awarie	150 000	198 381,31	10 000	15,73	1 000	146,76	161 000	198 543,80	123,3
4.4	wywóz nieczystości	12 000	15 157,64	3 600	3 548,16		68,07	15 600	18 773,87	120,3
4.5	konserwacja dźwigów	12 000	6 925,72					12 000	6 925,72	57,7
4.6	konserwacja anten	20 000	34 815,49				120,82	20 000	34 936,31	174,7
4.7	usługi - prowizja od sprzedaży	30 000	33 235,88					30 000	33 235,88	110,8
4.8	refaktury-poziski	80 000	77 556,93					80 000	77 556,93	96,9
5.	Pozostałe koszty	38 000	22 790,56	0	0,00	0	0,00	38 000	22 790,56	60,0
5.1	Reprezentacja i reklama	20 000	2 515,99					20 000	2 515,99	12,6
5.2	Składka na rzecz Zw. Artystów	18 000	20 274,57					18 000	20 274,57	112,6
6.	Koszty zarządzania	379 190	366 713,77	24 485	25 348,34	5 170	3 966,87	408 845	396 028,98	96,9
I.	Razem Koszty:	2 630 590	2 768 622,01	102 128	95 756,28	14 560	17 131,71	2 747 278	2 881 510,00	104,9
II.	Razem przychody:	2 632 909	2 628 857,32	170 015	181 714,38	35 899	28 437,25	2 838 823	2 839 008,95	100,0
III.	Wynik brutto (poz. II-p)	2 319	-139 764,69	67 887	85 958,10	21 339	11 305,54	91 545	-42 501,05	x
IV.	Podatek dochodowy	0	0,00	12 889	0,00	4 054	0,00	16 953	0,00	x
V.	Wynik dział. gosp.- str.	2 319	-139 764,69	54 988	85 958,10	17 285	11 305,54	74 592	-42 501,05	x

C.3. Działalność gospodarcza.

Dane analityczne dotyczące kosztów i przychodów z działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię w 2021 roku przedstawia tabela nr 5 stanowiąca załącznik nr 4.

Działalność gospodarcza prowadzona przez Spółdzielnię dotyczy działalności Gdańskiego Domu Turystycznego (GDT) świadczącego usługi noclegowe i usługi towarzyszące oraz wynajmu lokali użytkowych.

Koszty prowadzonej działalności gospodarczej w 2021 r. wyniosły 2 881 510,00 zł i były wyższe od przyjętych w planie finansowo – gosp. o 134 232 zł /plan 2 747 278 zł/. Wyższe od planowanych były przede wszystkim koszty z tytułu: wynagrodzeń i ZUS, wyposażenia, centralnego ogrzewania, monitoringu i napraw. Pozostałe koszty przeważnie zbliżone były do wielkości planowanych.

W 2021 roku z tytułu działalności GDT poniesiono koszty w kwocie 2 768 622,01 zł, które były wyższe od zaplanowanych o 138 032,01 zł /plan 2 630 590 zł/.

Koszty pozostałej działalności gospodarczej (wynajmie lokali użytkowych) wyniosły 112 887,99 zł /plan 116 688 zł/.

Przychody z działalności gospodarczej w 2021 roku wyniosły 2 839 008,95 zł (w tym lokale socjalne) i były wyższe od przyjętych w planie fin. o 185,95 zł /plan 2 838 823 zł/.

W 2021 roku uzyskano przychody z działalności GDT w kwocie: 2 628 857,32 zł na zaplanowaną kwotę: 2 632 909 zł, co stanowi 99,85 % planu.

Na pozostałej działalności gospodarczej (wynajmie lokali użytkowych) uzyskano przychody w kwocie 210 151,63 zł na zaplanowaną kwotę 205 914 zł, co stanowi 102,06 % planu.

Wynik brutto na działalności gospodarczej 2021 r. to strata w kwocie: (-) 42 501,05 zł, w tym strata w kwocie (-) 139 764,69 zł dotyczy działalności GDT.

Na działalności najmu lokali użytkowych na ul. Żeromskiego 2 w Gdańsku i pozostałych lokali uzyskano dochód w kwocie 97 263,64 zł.

C. 4. Pozostała działalność finansowo – operacyjna.

Wynik na pozostałej działalności finansowej i operacyjnej (dochód) za 2021 roku wynosi **64 235,95 zł**.

Na przychody finansowe w łącznej kwocie 20 703,75 zł złożyły się:

kwota 19 229,12 zł – zapłacone odsetki z tyt. zaległości w opłatach za lokale mieszkalne
kwota 552,93 zł – zapłacone odsetki z tyt. zaległości kontrahentów
kwota 781,00 zł – aktualizacja aktywów finansowych
kwota 88,21 zł – odsetki z rachunku bankowego
kwota 44,00 zł – dywidenda
kwota 8,49 zł – odsetki od lokaty

Na przychody operacyjne w łącznej kwocie 193 290,74 zł złożyły się:

kwota 570,00 zł – sprzedaż przyczepki
kwota 113 873,94 zł – spłata zaległości kontrahentów, na które był odpis aktualizujący
kwota 14 888,04 zł – zwrot kosztów sądowych i komorniczych z tyt. zaległości
kwota 11 826,96 zł – odszkodowanie a bezumowne korzystanie z dwóch pokoi w GDT
kwota 9 773,52 zł – odszkodowanie a bezumowne korzystanie z lokali socjalnych
kwota 6 044,33 zł – refakturowanie kosztów
kwota 1 067,54 zł – przychody z należności wyksięgowanych z tyt. nieskutecznej egzekucji
kwota 15 699,00 zł – zwrot kosztów remontu lokalu Długie Ogrody 24/24
kwota 19 550,41 zł – inne.

Koszty finansowe w łącznej kwocie 3 138,47 zł to:

kwota 178,64 zł – zapłacone odsetki budżetowe
kwota 93,09 zł – zapłacone odsetki
kwota 2 866,74 zł – narzut kosztów zarządzania.

Koszty operacyjne w łącznej kwocie 146 620,07 zł to:

kwota 79 067,57 zł – odpisy aktualizujące należności
kwota 11 669,03 zł – koszty sądowych i komorniczych z tyt. zaległości
kwota 8 674,00 zł – korekta struktura VAT
kwota 4 190,47 zł – koszty do refakturowania
kwota 15 699,00 zł – koszty remontu lokalu Długie Ogrody 24/24
kwota 558,64 zł – inne
kwota 26 761,36 zł – narzut kosztów zarządzania.

C. 5. Koszty zarządzania i konserwatorów.

Dane dotyczące kosztów zarządzania, administracji i konserwatorów w 2021 roku przedstawiają analitycznie tabele nr 6A i 6B stanowiące **załącznik nr 5** do sprawozdania.

Koszty zarządzania w 2021 roku wyniosły 857 467,15 zł i były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym o 21 279,85 zł /plan 878 747 zł/.

Kwoty wyższe od zaplanowanych wydatkowano między innymi na: materiały biurowe /przekroczenie o kwotę 2 382,67 zł/, ciepłą wodę /przekroczenie o kwotę 1 064,93 zł/, prasę i ogłoszenia prasowe /przekroczenie o kwotę 844,44 zł/, wodę i ścieki /przekroczenie o kwotę 710,75 zł/. W pozostałych pozycjach koszty były zbliżone do wielkości przyjętych w planie finansowo – gospodarczym na 2021 rok.

Koszty konserwatorów w 2021 roku wyniosły 130 136,28 zł i były niższe od przyjętych w planie finansowo – gospodarczym o 45 207,72 zł / plan 175 344 zł/.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Załącznik nr 5 str. 1

KOSZTY ZARZĄDZANIA ZA 2021 r.

Tabela nr 6A w PLN

Lp.	Nazwa	Plan 2021	Wykonanie 2021	% planu
1	2	3	4	5
1.	Koszty administrowania	729 734	714 412,39	97,9
1.1	płace i ZUS	656 688	648 150,16	98,7
1.2	ZFŚS	12 660	10 598,63	83,7
1.3	szkolenia	3 000	2 602,05	86,7
1.4	środki BHP, badania lek.	14 875	9 970,56	67,0
1.5	ubezpieczenia	13 511	13 488,71	99,8
1.6	materiały biurowe	5 000	7 382,67	147,7
1.7	wyposażenie	-	738,30	x
1.8	pozostałe materiały	3 000	2 942,67	98,1
1.9	prasa i ogłoszenia prasowe	1 000	1 844,44	184,4
1.10	znaczkki pocztowe	4 000	3 478,60	87,0
1.11	amortyzacja	13 000	10 853,44	83,5
1.12	usługi telekomunikacyjne	3 000	2 362,16	78,7
2.	Oplaty obligatoryjne	3 663	3 663,19	100,0
2.1	podatek od nieruchomości	3 502	3 501,54	100,0
2.2	opłata za wieczyste użytk.	161	161,65	100,4
3.	Koszty mediów -administr.	7 000	7 793,55	111,3
3.1	centralne ogrzewanie	3 000	3 343,19	111,4
3.2	ciepła woda	500	1 564,93	313,0
3.3	woda i ścieki	500	1 210,75	242,2
3.4	energia elektryczna	3 000	1 674,68	55,8
4.	Koszty usług	108 850	106 701,22	98,0
4.1	usługi prawne	35 000	34 600,00	98,9
4.2	usługi niematerialne (informatyczne)	55 000	53 221,14	96,8
4.3	usługi bankowe	6 500	6 841,40	105,3
4.4	usługi pozostałe	10 000	9 414,00	94,1
4.5	naprawy, przeglądy, awarie.i inne	2 000	2 370,52	118,5
4.6	wywóz nieczystości	350	254,16	72,6
5.	Pozostałe koszty	29 500	24 896,80	84,4
5.1	delegacje przejazdy bilety	1 000	1 320,52	x
5.2	opłaty sadowe i notarialne i inne	1 000	-	-
5.3	utrzymanie samochodu	7 000	5 141,18	73,4
5.4	Rada Nadzorcza - szkolenia	-	-	x
5.5	reprezentacja i reklama	500	-	-
5.6	VAT wg proporcji	20 000	18 435,10	92,2
6.	Razem Koszty:	878 747	857 467,15	97,6

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

Załącznik nr 5 str. 2

KOSZTY KONSERWATORÓW ZA 2021 r.

Tabela nr 6B w PLN

Lp.	Nazwa	Plan 2021	Wykonanie 2021	% planu
1	2	3	4	5
1.	Koszty administrowania	175 344	130 136,28	74,2
1.1	płace i ZUS	169 943	126 123,98	74,2
1.2	ZFŚS	3 101	2 067,01	66,7
1.3	szkolenia	-	-	x
1.4	środki BHP	2 000	1 900,97	95,0
1.5	ubezpieczenia	-	-	x
1.6	materiały biurowe	-	-	x
1.7	wyposażenie	-	-	x
1.8	pozostałe materiały	300	44,32	x
1.9	prasa i ogłoszenia prasowe	-	-	x
1.10	znaczkę pocztowe i urząd.	-	-	x
1.11	amortyzacja	-	-	x
1.12	telefon	-	-	x
2.	Oplaty obligatoryjne	-	-	x
3.	Koszty mediów -administr.	-	-	x
4.	Koszty usług	-	-	x
5.	Pozostałe koszty	-	-	x
6.	Razem Koszty:	175 344	130 136,28	74,2

OBCIĄŻENIE KOSZTAMI ZARZĄDZANIA I KONSERWATORÓW:

Na koniec roku wg. struktury przychodów.

1. GZM	56,9%	561 946,35 zł
2. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA	40,1%	396 028,98 zł
3. DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNO-FINANSOWA	3,0%	29 628,10 zł
4. RAZEM KOSZTY (100%)	100,0%	987 603,43 zł

Koszty zarządzania i konserwatorów w łącznej kwocie 929 928,80 zł rozliczone zostały na tzw. „GZM” i działalność gospodarczą w proporcji ustalonej w planie finansowo-gospodarczym, tzn. strukturą przychodów jak wyżej.

C. 6. Zatrudnienie i fundusz płac.

Dane dotyczące zatrudnienia i funduszu płac za 2021 rok przedstawia tabela nr 7 stanowiąca załącznik nr 6 do sprawozdania.

W 2021 r. przeciętne zatrudnienie wynosiło w etatach: 21,23 (w planie finansowo – gospodarczym na ten rok przyjęto 22,68 etatu).

W 2021 r. wykorzystano na wynagrodzenia i świadczenia na rzecz ZUS kwotę

1 679 213,44 zł, co stanowi 99,82 % planu /plan 1 682 275 zł/, w tym na:

wynagrodzenia pracownicze (OFP)	1 282 829,22 zł	(plan na 2021r. = 1 300 314 zł)
wynagrodzenie za prace zlecone (BFP)	31 225,90 zł	plan na 2021r = 0 zł)
wynagrodzenia Rady Nadzorczej	90 720,00 zł	(plan na 2021r = 94 080 zł)

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

dodatek za pełnienie funkcji członka zarządu 24 000,00 zł (plan na 2021r = 24 000 zł)

ZUS 250 438,32 zł (plan na 2021r = 263 881 zł).

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie bez nagród jubileuszowych i dodatków za pełnienie funkcji członka zarządu:

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie za 2021 r. 4 829,13 zł (plan na 2021 r. = 4 557 zł)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie Zarządu (bez dodatku funkcyjnego) za 2021 r. wynosi 7 311,31 zł (plan na 2021 r. = 7 000 zł)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w Administracji za 2021 r. 5 823,29 zł (plan na 2021 r. = 5 205 zł)

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w GDT za 2021 r. 4 235,51 zł (plan = 4 006 zł).

Struktura zatrudnienia z podziałem na grupy zawodowe przedstawiona została w informacji dodatkowej.

Załącznik nr 6

Tabela nr 7 w PLN

Zatrudnienie i płace za 2021 rok

Lp.	Wyszczególnienie	j.m.	Plan 2021				Wykonanie 2021 r.			
			Ogółem S-nia	Zarząd	Administracja	GDT**	Ogółem S-nia	Zarząd	Administracja*	GDT**
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Zatrudnienie	et.	22,68	1,00	7,00	14,68	21,23	1,00	6,00	14,23
2.	Płace i ZUS (3 + 4)		1 682 275	240 721	585 910	855 644	1 679 213,44	234 832,74	539 441,40	904 939,30
3.	Fundusz płac	zł	1 418 394	202 080	498 136	718 178	1 428 775,12	202 455,77	461 322,16	764 997,19
	z tego:									
3.1	Wynagrodzenia pracowników	zł	1 300 314	84 000	498 136	718 178	1 282 829,22	87 735,77	453 927,01	741 166,44
	z tego:									
3.1.1	odprawy i nagrody jubileuszowe	zł	60 050	-	47 550	12 500	52 561,30	-	34 650,00	17 911,30
3.2	Wynagrodzenia za prace zarządcze	zł	-	-	-	-	31 225,90	-	7 395,15	23 830,75
3.3	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	zł	94 080	94 080	-	-	90 720,00	90 720,00	-	-
3.4	dodatek z tytułu pełnienia funkcji	zł	24 000	24 000	-	-	24 000,00	24 000,00	-	-
4.	ZUS	zł	263 881	38 641	87 774	137 466	250 438,32	32 376,97	78 119,24	139 942,11
5.	Srednia miesięczna	zł	4 557	7 000	5 205	4 006	4 829,13	7 311,31	5 823,29	4 235,51

* w tym konserwator

** w tym kierownik GDT powołany na członka zarządu

C.7. Struktura kosztów rodzajowych za 2021 rok.

Koszty rodzajowe ogółem wynoszą: 7 037 101,71 zł.

Struktura tych kosztów kształtowała się następująco:

- amortyzacja	245 821,30 zł, co stanowi	3,49 % kosztów ogółem
- zużycie materiałów.....	107 730,50 zł, co stanowi	1,53 % kosztów ogółem
- energia.....	2 487 163,46 zł, co stanowi	35,35 % kosztów ogółem
- usługi obce.....	1 423 715,80 zł, co stanowi	20,23 % kosztów ogółem
- wynagrodzenia.....	1 428 775,12 zł, co stanowi	20,30 % kosztów ogółem
- składki ZUS.....	250 438,32 zł, co stanowi	3,56 % kosztów ogółem
- świadczenia na rzecz pracowników....	81 469,16 zł, co stanowi	1,16 % kosztów ogółem
- odpis na fundusz remontowy.....	666 870,37 zł, co stanowi	9,48 % kosztów ogółem
- podatek VAT nieodliczany.....	66 972,57 zł, co stanowi	0,95 % kosztów ogółem
- podatki i opłaty.....	237 318,38 zł, co stanowi	3,37 % kosztów ogółem
- pozostałe koszty.....	40 826,73 zł, co stanowi	0,58 % kosztów ogółem
RAZEM	7 037 101,71 zł, co stanowi	100,00 %

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

C.8. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM.

Gospodarka funduszem remontowym Spółdzielni realizowana była na podstawie planu finansowo – gospodarczego na 2021 rok.

Dane dotyczące gospodarki funduszem remontowym za 2021 rok przedstawiają tabele nr 8 i 8A stanowiące **załącznik nr 7 stron 2** do sprawozdania.

Załącznik nr 7 str 1

Przychody, koszty oraz stan Funduszu Remontowego w 2021 r.

Tabela nr 8

Fundusz Remontowy		Stan F.R. na	Przychody = Koszty		Wydatki		Stan F.R. na
Lp.	Nazwa ulicy	31.12.2020r.	Plan 2021	Wykonanie 2021	Plan 2021	Wykonanie 2021	31.12.2021 r.
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Chłodna	251 257,38	104 671,00	104 671,20	365 000,00	72 442,29	283 486,29
2.	Długie Ogrody	-161 331,61	314 069,00	314 068,44	240 000,00	169 139,64	-16 402,81
2.A	Długie Ogrody 22	163 371,99	104 694,00	104 694,00	125 000,00	52 732,06	215 333,93
2.B	Długie Ogrody 24	95 110,92	104 692,00	104 691,84	65 000,00	46 973,49	152 829,27
2.C	Długie Ogrody 26	-419 814,52	104 683,00	104 682,60	50 000,00	69 434,09	-384 566,01
3.	Reformacka	-158 022,34	45 137,00	45 137,53	17 000,00	7 605,59	-120 490,40
4.	Taborowa	184 858,67	82 125,00	82 126,08	253 000,00	96 831,16	170 153,59
5.	Żeromskiego	-146 815,25	37 370,00	37 369,92	65 000,00	23 012,21	-132 457,54
6.	Rzęsna 1+1A	109 116,50	83 863,00	83 497,20	20 000,00	4 625,61	187 988,09
7.	REZERWA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8.	Razem:	79 063,35	667 235,00	666 870,37	960 000,00	373 656,50	372 277,22

Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2021 rok: 79 063,35 zł.

Przychody funduszu remontowego w 2021 roku: 666 870,37 zł, w tym:

- odpis podstawowy od lokali mieszkalnych 666 870,37 zł

Wydatki z funduszu remontowego w 2021 roku:..... 373 656,50 zł

/plan 960 000 zł/.

Rzeczowo - wartościowy zakres wykonanych robót remontowo - budowlanych analitycznie wyspecyfikowany na poszczególne nieruchomości zawarto w tabeli nr 8A

Zestawienie wydatków z funduszu remontowego w 2021 r.

Załącznik nr 7 str 2

w PLN

Tabela nr 8A

Lp.	Opis remontu	Chłodna	D.Ogrody 22	D. Ogrody 24	D. Ogrody 26	Reformacka	Taborowa	Żeromskiego	Rzęsna 1A	Razem
	Plan wydatków FR na	365 000	125 000	65 000	50 000	17 000	253 000	65 000	20 000	960 000
Wydatki FR w I-IV kwartale 2021 roku:										
1	Remont balkonów									-
2	Docieplenie stropów									-
3	Przeglądy elektryczne 5-letnie									-
4	Wymiana okien w pionowicy na PCV	8 075,78	8 075,78	8 075,77	9 575,77					33 803,10
5	Remont pokrycia dachu					7 020,00	91 350,00			98 370,00
6	Remont ciągów komunikacyjnych	51 677,86	4 166,66	4 166,67	4 166,67			17 665,21		81 843,07
7	Wymiana lub remont pionów wodno-kanal.	3 990,00	9 915,07	7 634,67	5 403,06					26 942,80
8	Przebudowa, remont śmietnika									-
9	Wymiana drzwi wejściowych									-
10	Podest dla inwalidy	351,16	175,58	175,58	175,59	175,59	351,16			1 404,66
11	Modernizacja oświetlenia	2 378,00	2 378,00	2 378,00	2 378,00	410,00	4 428,00	1 230,00	410,00	15 990,00
12	Wymiana instalacji gazowej									-
13	REZERWA (awarie, inne)	5 969,49	28 020,97	24 542,80	47 735,00		702,00	4 117,00	4 215,61	115 302,87
	Razem wydatki FR w 2021 r.	72 442,29	52 732,06	46 973,49	69 434,09	7 605,59	96 831,16	23 012,21	4 625,61	373 656,50

Stan funduszu remontowego na 31.12.2021 rok: 372 277,22 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

D. INFORMACJE DODATKOWE

D.1. Zestawienie należności i zobowiązań.

Zestawienie sald należności i zobowiązań na dzień 31.12.2021 roku prezentuje tabela nr 9 stanowiąca załącznik nr 8 do sprawozdania.

Załącznik nr 8

Zestawienie sald należności i zobowiązań na dzień 31.12.2021 r.

Tabela nr 9

w PLN

Lp	Nr konta	Treść	Należności	Zobowiązania
1	200	Rozrachunki z odbiorcami	117 566,16	3 463,42
2	201	Rozrachunki z dostawcami	3 824,34	415 404,93
3	203	Rozrachunki paragony- hotel	19 703,03	0,00
4	204	Rozrachunki z członkami z tyt. opłat	120 718,58	129 534,74
6	220	Rozrachunki publiczno - prawne	7 618,39	88 387,39
7	221	Rozrachunki z US z tyt. VAT	17 115,45	0,00
8	222	Rozliczenie VAT	0,00	11 790,00
9	231	Rozrachunki z tyt. wynagrodzeń	0,00	0,00
10	234	Inne rozrachunki z pracownikami	2,00	0,00
11	242	Rozrachunki z tyt. wkładów i kaucji, w tym:	1 000,00	11 200,00
a		<i>z tyt. wkładów budowlanych</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
b		<i>z tyt. wkładów udziałowych</i>	<i>800,00</i>	<i>11 200,00</i>
c		<i>wpisowe</i>	<i>200,00</i>	<i>0,00</i>
12	247	Należności sporne i zasądzone	392 464,43	79,37
13	249	Pozostałe rozrachunki, w tym:	11 984,44	340 390,21
a		<i>kwoty do wyjaśnienia</i>	<i>0,00</i>	<i>141 848,27</i>
b		<i>wadia, kaucje</i>	<i>0,00</i>	<i>198 541,94</i>
c		<i>wodomierze</i>	<i>10 451,74</i>	<i>0,00</i>
d		<i>dywidendy</i>	<i>63,00</i>	<i>0,00</i>
e		<i>pozostałe</i>	<i>1 469,70</i>	<i>0,00</i>
14	250	Kaucje hotelowe	0,00	697,00
15	290	Odpisy aktualizujące należności	-230 867,12	
16	300	Rozliczenie zakupu		37 828,23
x		Razem	461 129,70	1 038 775,29

Należności krótkoterminowe na dzień 31.12.2021 r. wynosiły: 461 129,70 zł (na dzień 31.12.2020r = 493 999,49 zł).

Zobowiązania krótkoterminowe (bez funduszy specjalnych) na dzień 31.12.2021 r. wynosiły: 1 038 775,29 zł (na dzień 31.12.2020 r. = 1 062 101,18 zł).

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

D.2. Środki pieniężne S M „Długie Ogrody” w Gdańsku na dzień 31.12.2021 r.

Stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2021 roku wynosił: 2 172 572,12 zł i był wyższy od stanu na dzień 31.12.2020 roku o 712 035,49 zł.

Środki finansowe Spółdzielni gromadzone były przede wszystkim na rachunku lokacyjnym w Banku Pocztowym.

Stan środków pieniężnych Spółdzielni na dzień 31.12.2020 roku i ostatnie dni poszczególnych kwartałów 2021 roku prezentuje tabela nr 10 stanowiąca załącznik nr 9.

Załącznik nr 9

Środki pieniężne Spółdzielni Mieszkaniowej "Długie Ogrody" w Gdańsku.

Tabela nr 10 w PLN

Lp.	Nazwa	Stan na 31.12.2020 r.	Stan na 31.03.2021 r.	Stan na 30.06.2021 r.	Stan na 30.09.2021 r.	Stan na 31.12.2021 r.	Zmiany w 2021 r.
1.	Środki na rachunkach bankowych	1 459 573,01 zł	1 122 734,80 zł	1 392 494,32 zł	2 093 952,77 zł	660 727,88 zł	-798 845,13 zł
1.1.1	Środki bieżące na rachunku bankowym - MILLENIUM	241 939,38 zł	65 656,81 zł	299 172,68 zł	380 430,89 zł	291 207,33 zł	49 267,95 zł
1.1.2	Środki na rachunku ZFSS - MILLENIUM	4 286,57 zł	4 286,57 zł	21 029,12 zł	27 762,43 zł	1 245,03 zł	-3 041,54 zł
1.1.3	Środki na rachunku VAT - MILLENIUM	685,29 zł	4 412,52 zł	353,78 zł	3 490,66 zł	507,29 zł	-178,00 zł
1.2.1	Środki bieżące na rachunku bankowym - Bank Pocztowy	211 653,82 zł	47 346,30 zł	70 881,21 zł	681 186,06 zł	366 663,58 zł	155 009,76 zł
1.2.2	rachunek lokacyjny - Bank Pocztowy	1 000 007,95 zł	1 000 032,60 zł	1 000 057,53 zł	1 000 082,73 zł	104,65 zł	-999 903,50 zł
1.2.3	Środki na rachunku VAT - Bank Pocztowy	1 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	1 000,00 zł	0,00 zł
2.	Środki pieniężne w kasie	963,62 zł	5 658,44 zł	6 629,67 zł	17 771,30 zł	11 844,24 zł	10 880,62 zł
3.	Środki na lokatach bankowych	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	1 500 000,00 zł	1 500 000,00 zł
3.1	lokata - Bank Pocztowy	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	1 500 000,00 zł	1 500 000,00 zł
4.	Środki pieniężne w drodze	0,00 zł	0,00 zł	25,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
5.	Środki pieniężne ogółem (1+2+3+4)	1 460 536,63 zł	1 128 393,24 zł	1 399 148,99 zł	2 111 724,07 zł	2 172 572,12 zł	712 035,49 zł

D.3. Zaległości w opłatach na dzień 31.12.2021 r.

Zestawienie zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych i z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej prezentują tabela nr 11 stanowiąca załącznik nr 10 do sprawozdania.

Załącznik nr 10

1. Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za mieszkania w tym dochodzone są Tabela nr 11

Lp.	Nazwa ulicy	do 3 m-cy			powyżej 3 m-cy			Razem		
		31.12.2020	30.06.2021	31.12.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2021	31.12.2020	30.06.2021	31.12.2021
1.	Chłodna I	26 316,02	24 191,27	26 929,31	31 562,10	31 627,08	38 980,27	51 878,12	55 818,35	65 909,58
2.	Długie Ogrody	13 242,38	10 948,78	5 825,51	15 398,50	15 398,50	22 179,25	28 640,88	26 347,28	28 004,76
3.	Długie Ogrody	11 359,64	11 174,79	12 273,96	6 616,23	7 448,28	9 635,28	17 975,87	18 623,07	21 909,24
4.	Długie Ogrody	18 025,36	34 247,19	27 150,89	66 477,16	59 132,10	65 887,59	84 502,52	93 379,29	93 038,48
5.	Reformacka 19	31,21	775,42	6,20	-	-	-	31,21	775,42	6,20
6.	Taborowa I	2 486,69	3 323,15	3 013,53	-	-	-	2 486,69	3 323,15	3 013,53
7.	Żeromskiego I	529,68	-	1,35	-	-	-	529,68	-	1,35
8.	Rzęsna I, 1A	43 148,24	71 023,07	32 493,22	267 295,23	133 153,59	147 997,24	310 443,47	204 176,66	180 490,46
9.	Razem:	109 139,22	155 683,67	107 693,97	387 349,22	246 759,55	284 679,63	496 488,44	402 443,22	392 373,60

2. Należności bieżące i przeterminowane za usługi.

w PLN

Lp.	Nazwa ulicy	do 3 m-cy			powyżej 3 m-cy			Razem		
		31.12.2020*	30.06.2021**	31-12-2021***	31.12.2020*	30.06.2021**	31-12-2021***	31.12.2020*	30.06.2021**	31-12-2021***
1.	Należności	120 327,96	149 848,14	90 891,19	14 935,77	-	26 674,97	155 263,73	149 848,14	117 566,16
2.	Sprawy sądowe	-	-	-	84 526,82	91 142,34	114 674,86	84 526,82	91 142,34	114 674,86
3.	Razem:	120 327,96	149 848,14	90 891,19	99 462,59	91 142,34	141 349,83	219 790,55	240 990,48	232 241,02

*W pozycji "należności do 3 m-cy" na dzień 31.12.2020 r. zawarte są należności w kwocie 41 502,18 zł za sprzedaż fakturowaną w m-cu grudniu a termin zapłaty został określony na styczeń 2021 r. (są to należności bieżące)

**W pozycji "należności do 3 m-cy" na dzień 30.06.2021 r. zawarte są należności w kwocie 80 348,25 zł za sprzedaż fakturowaną w m-cu czerwcu a termin zapłaty został określony na lipiec 2021 r. (są to należności bieżące)

***W pozycji "należności do 3 m-cy" na dzień 31.12.2021 r. zawarte są należności w kwocie 47 636,09 zł za sprzedaż fakturowaną w m-cu grudniu a termin zapłaty został określony na styczeń 2022 r. (są to należności bieżące)

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2021 roku wynoszą 392 373,60 zł, w tym kwota 284 679,63 zł należności powyżej 3 miesięcy.

Należności bieżące (za faktury wystawione w grudniu 2021 r. z terminem zapłaty w styczniu 2022 roku w kwocie 47 636,09 zł) oraz należności przeterminowane z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej na 31.12.2021r wynoszą łącznie 232 241,02 zł, w tym należności powyżej 3 miesięcy wynoszą 141 349,83 zł.

Na najstarsze należności utworzone zostały odpisy aktualizujące ich wartość. Dotyczy to:

- zaległości w opłatach za lokale mieszkalne – kwota 123 849,30 zł
- zaległości w opłatach za usługi GDT i lokale użytkowe – kwota 107 017,82 zł.

D.3.1 WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

W roku 2021 prowadzono w dalszym ciągu wzmożoną windykację należności Spółdzielni, wykonano następujące czynności :

1. Wysłano 111 wezwań do zapłaty oraz 100 informacji o zadłużeniach i 25 wezwań przedsądowych
2. Wezwano na rozmowy 12 osób - stawiło się 6 z tego:
 - 4 osoby podpisały ugody (zgoda na spłatę zadłużenia w ratach)
 - 2 osoby spłaciły ponad połowę zadłużenia
3. Wszczęto i prowadzono 24 nowych spraw w tym:
 - 14 spraw o zapłatę kosztów eksploatacyjnych
 - 10 spraw z działalności gospodarczej

W sprawach wszczętych w 2021 r. uzyskano w roku ubiegłym 10 nakazów , które po uzyskaniu klauzuli wykonalności skierowano do Komornika w celu egzekucji należności.

W trakcie postępowania :

- w 1 przypadku zawarto ugodę – rozłożono na raty,
- w pozostałych sprawach podjęto czynności w celu uzyskania klauzuli wykonalności,

W sprawach gospodarczych:

- uzyskano 4 nakazy i skierowano je do komornika
- 12 spraw w toku postępowania (wezwania lub sąd)

W sprawach cywilnych :

- Na wniosek Spółdzielni przeprowadzono 2 licytację nieruchomości
- Złożono wniosek o oszacowanie i opis nieruchomości (przed licytacją) w stosunku do 2 dłużników .
- Po śmierci jednego ze spółdzielców Gmina Gdańsk przejęła prawo do lokalu . Wystąpiliśmy z regresem. Ugoda z Gminą zrealizowana w 2021 r. (**odzyskano kwotę 33.674,52 zł**)
- Po 2 licytacjach w roku 2020 i 2021 komornicy przygotowali plany podziału uzyskanych z licytacji środków (więcej niż jeden wierzyciel). **Odzyskano kwotę 69.424,55 zł**

Przypuszczalnie egzekucja z nieruchomości nie wywoła skutku w przypadku ok. 10 (dużych) dłużników – podstawowa przyczyną są dodatkowe obciążenia spoczywające na lokalach tzn. obciążenia hipotek kredytami bankowymi, zbieg zadłużenia- kilku wierzycieli. Nadal od 2011 roku trwają egzekucje w innych sprawach dotyczących zapłaty kosztów eksploatacyjnych i należności z tytułu usług noclegowych. **Czynnych postępowań jest w około 115 sprawach.**

D.4. Wskaźniki charakteryzujące działalność Spółdzielni w 2021 roku

Kluczowe finansowe wskaźniki efektywności związane z działalnością spółdzielni:

1. Wskaźnik płynności I:

aktywa obrotowe ogółem

zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne GZM

3 642 095,91 zł : /1 802 270,31 zł/ = **2,02** (2020r = 2,19; 2019r = 2,41)

2. Wskaźnik płynności II:

aktywa obrotowe ogółem - zapasy

zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne GZM

3 390 857,64 zł : /1 802 270,31 zł/ = **2,02** (2020r = 2,18; 2019r = 2,41)

3. Wskaźnik płynności III:

inwestycje krótkoterminowe

zobowiązania krótkoterminowe + rozliczenia międzyokresowe bierne GZM

2 172 572,12 zł : 1 802 270,31 zł = **1,21** (2020r = 1,18; 2019r = 0,84)

4. Szybkość obrotu należnościami w dniach

stan należności z tyt. dostaw robót i usług x 365

przychody netto ze sprzedaży

/361 652,78 x 365 dni / : 6 964 972,56 zł = **18,95 dni** (2020r = 16,22 dni; 2019r = 26,31 dni)

5. Stopień spłaty zobowiązań w dniach

zobowiązania z tyt. dostaw robót i usług x 365

wartość sprzedanych materiałów i towarów + kosztów wytworzenia sprzedanych produktów

/926 621,53 zł x 365 dni / : 7 037 101,71 zł = **48,06 dni** (2020r = 54,82; 2019r = 55,80)

6. Szybkość obrotu zapasów w dniach

zapasy x 365

wartość sprzedanych materiałów i towarów + kosztów wytworzenia sprzedanych produktów

/0 zł x 365 dni / : 7 037 101,71 zł = **0 dni** (2020r = 0 dni; 2019r = 0 dni)

7. Ogólny poziom zadłużenia

zobowiązania z krótko- i długoterminowe

majątek ogółem (aktywa)

1 681 646,50 zł : 17 871 678,32 zł = **9,4 %** (2020r = 6,3%; 2019r = 5,9%)

8. Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym i rezerwami długoterminowymi

kapitały własne + rezerwy

aktywa trwałe

16 068 371,29 zł : 14 229 582,41 zł = **112,9%** (2020r = 109,6%; 2019r = 110,6%)

9. Trwałość struktury finansowania

kapitały własne + rezerwy + zobowiązania długoterminowe

suma aktywów

16 069 408,01 zł : 17 871 678,32 zł = **89,9 %** (2020r = 93,1%; 2019r = 93,6%)

10. Wskaźniki zaległości czynszowych % do wymiaru rocznego:

- lokale mieszkalne

zaległości w opłatach – odpisy aktualizujące

roczny wymiar

(392 374 zł – 124 449 zł) : 4 126 105 zł = **6,49%** (2020r = 7,58%; 2019r = 9,32%)

- działalność gospodarcza

zaległości w opłatach – odpisy aktualizujące

roczny wymiar

(214 276 zł – 107 018 zł) : 2 838 823 zł = **3,78%** (2020r = 6,57%; 2019r = 5,12%).

Z analizy wynika, że w/w wskaźniki utrzymują się w granicach wartości

bezpiecznych.

D.5. PROTOKÓŁ I LIST POLUSTRACYJNY Z LUSTRACJI SPÓŁDZIELNI ZA OKRES OD 01.01.2018 R. DO 31.12.2021 R.

Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Długie Ogrody” podjęli decyzję o przeprowadzeniu lustracji przez Jolantę Wojciechowicz - lustratora upr. Nr 113/95 działającego z upoważnienia Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych. Lustrację przeprowadzono w dniach od 25.04.2022 r. do 10.06.2022 r. Przedmiotem lustracji były:

1. Organizacja Spółdzielni
2. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami
3. Gospodarka Nieruchomościami
4. Gospodarka Remontowa
5. Pozostała działalność Spółdzielni – Gdański Dom Turystyczny
6. Wybrane zagadnienia finansowo – księgowo

Z badania sporządzony został protokół a Krajowy Związek Rewizyjny SM przysłał List polustracyjny w którym opisał przebieg lustracji i wydał wnioski - zalecenia wynikające z jej przebiegu :

1. Kontynuować realizację wniosków przedłożonych w latach 2015 i 2019
2. Wprowadzić zmiany zapisów statutowych zgodnie ze wskazaniem w protokole polustracyjnym
3. W obowiązującym „Regulaminie rozliczania kosztów...” unormować zasady rozliczania kosztów nieruchomości wspólnych, nieruchomości będących własnością Spółdzielni nieruchomości stanowiących mienie do wspólnego korzystania.
4. Rada Nadzorcza winna wzmocnić kontrolę nad realizacją przez Zarząd przyjętych wniosków z poprzednich lustracji, do czego zobowiązana została w uchwałach Walnego Zgromadzenia

Na podstawie protokołów z lustracji i i listów polustracyjnych sporządzono „Harmonogram realizacji zaleceń polustracyjnych z lustracji 2022r.(z uwzględnieniem wniosków z lustracji 2015 2018 r.).

Wszystkie dokumenty z lustracji i Harmonogram załączone są do dokumentacji Walnego Zgromadzenia.

D.6. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w roku 2021, prowadzona była pod obciążeniem panującej pandemii COVID 19, na podstawie zatwierdzonych planów gospodarczych i zasady że głównym zadaniem Zarządu i pracowników administracji Spółdzielni jest:

- utrzymanie we właściwej sprawności zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych poprzez konserwację, remonty oraz przeglądy
- nadzór nad utrzymaniem dostawy mediów(wody, energii cieplnej, elektrycznej...)
- utrzymaniu odpowiedniej czystości w zasobach mieszkaniowych (przy budynkach, chodnikach, placach zabaw, altan śmietnikowych itp.)
- utrzymanie właściwego stanu sanitarnego i zabezpieczenie obiektów Spółdzielni przed wpływami pandemii SARS COV 19,

Wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi powinna mieć bezpośredni związek z wysokością opłat za mieszkanie. Kalkulację stawki opłat eksploatacyjnych, które mają zabezpieczyć pokrycie kosztów utrzymania zasobów. Spółdzielnia prognozuje je z uwzględnieniem zapowiadanych zmian cen energii elektrycznej, energii cieplnej, opłat za wywóz nieczystości stałych, cen wody i ścieków a także stawek opłat podatku od

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Długie Ogrody” w Gdańsku

nieruchomości lub opłat za użytkowanie wieczyste gruntów.

Stawki eksploatacyjne według nas były kalkulowane na odpowiednim poziomie dlatego wzrosty (związane z cenami dostawców) nie były wysokie. W 2019 roku po 10 latach wprowadzono podwyżki (dwukrotne) stawki odpisu na fundusz remontowy z kwoty 1,30 do poziomu 2,20 zł/ m². Pozwoli to realizować remonty budynków w miarę normalnym zakresie.

Przypominamy, że do kalkulacji stawek opłat nie uwzględnia się zaległości lokatorów. Zaległości lokatorów są zaległościami Spółdzielni a nie wobec pozostałych lokatorów danej nieruchomości. Tak więc zaległości nie stają się nigdy elementem kalkulacji opłaty eksploatacyjnej.

Koszty eksploatacji każdej nieruchomości są co roku rozliczone z lokatorami zamieszkującymi tę nieruchomość, podobnie jak centralne ogrzewanie lub woda i ścieki, a opłata eksploatacyjna naliczana co miesiąc jest opłatą zaliczkową na poczet przyszłego rozliczenia.

W ramach prowadzonego nadzoru nad utrzymaniem nieruchomości staraliśmy się natychmiast, bez zbędnej zwłoki, reagować na państwa uwagi i wnioski dotyczące problemów życia codziennego oraz awarii i nieprawidłowości w eksploatacji nieruchomości należących do zasobów Spółdzielni.

Ustaliliśmy listę (kolejność) potrzebnych remontów i je realizujemy. Na rok 2021 zaplanowaliśmy roboty remontowe na kwotę przeszło 960.000,00 złotych .

Plan zrealizowaliśmy na kwotę 373.656,50 zł

Wykonaliśmy m.in. (w tym część robót nie planowanych):

- naprawiono dachy w 40% bud. Taborowa 1 (pozostałość przełożono na 2022 r),
- Wymiana okien w piwnicy na PCV (50%) pozostałość przełożono na 2022 rok
- Wymieniliśmy część (minimalną) pionów wodno-kanalizacyjnych
- Remont ciągów komunikacyjnych (Żeromskiego i Chłodna - 20%)
- Wykonaliśmy dużą ilość prac w trybie awaryjnym (1/3 wydatków na remonty)

Nie wykonaliśmy nast. Prac:

- Remont balkonów przy ul. Chłodnej – brak zainteresowania i zgłoszeń ew. wykonawcy przy 2 przetargach i dalszym trybie ofertowym – przełożono na 2022 rok,
- Remont ciągów komunikacyjnych (pozostałość Chłodna 1) – przełożono na 2022 rok,
- Wymiana drzwi wejściowych w budynkach i pozostałe okna w piwnicach na PCV przełożono na 2022 r.
- Modernizacja oświetlenia zewnętrznego na osiedlach – przełożono na 2022 r.
- Wykonanie podestów dla osób niepełnosprawnych – brak osób zainteresowanych w uzyskaniu dofinansowania. Przełożono do realizacji na 2022 r.
- Przebudowa i remont śmietników przełożono na 2023 r.

Ponownie, jak w latach ubiegłych, składamy serdeczne podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji zaplanowanych przedsięwzięć oraz wszystkim Członkom, którzy konstruktywnie współpracowali z pracownikami Spółdzielni przy realizacji zadań, wspomagając nas swoją wiedzą i doświadczeniem.

Zarząd:

CZŁONEK ZARZĄDU

Ewa Kuniewicz

PREZES ZARZĄDU

Bogdan Wołoszka