

**Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej
w Opolu ul. Krakowska 37**

**Lustracja pełna działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie”
w Lubinie ul. Prymasa Polski Stefana Wyszyńskiego 10
w okresie 01.01.2019 - 31.12.2021 roku**

Opole kwiecień 2022

P r o t o k ó ł

lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” 59-300 w Lubinie ul. Prymasa Polski Stefana Wyszyńskiego 10 tel.(76)749-79-00 fax(76)749-79-01 e-mail: sekretariat@przylesie.lubin.pl zwanej dalej Spółdzielnią,

przeprowadzonej w dniach 14.03-22.04.2022 roku przez lustratora Czesława Krupowicza, posiadającego uprawnienia lustracyjne nr 5419/2007 z dnia 22.05.2007 roku nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą Warszawie.

Lustrację przeprowadzono na podstawie umowy nr 1/L/2022 z dnia 24.01.2022 roku i upoważnienia nr 1/2022 z dnia 01.03.2022 roku, wydanego przez Feliksa Kamienika Prezesa Zarządu Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu.

Informacje wstępne.

1. Spółdzielnia posiada nadane numery:

- NIP 6920000757

- REGON 000840303

- 0000116705 w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców.

2. Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2021 roku.

3. W czasie lustracji Spółdzielnię reprezentowali i udzielali wyjaśnień:

- Prezes Zarządu Tomasz Radziński pełniący funkcję od 03.04.2006 r. do nadal,

- Zastępca Prezesa Zarządu Katarzyna Bobińska pełniąca funkcję od 01.04.2008 r. do nadal,

- Zastępca Prezesa Zarządu Bogdan Urbański pełniący funkcję od 02.07.2012 r. do nadal,

- Kierownik Działu Rachunkowości Główna Księgowa Anna Furtak oraz pozostali pracownicy stosownie do kompetencji.

Skład osobowy Zarządu wpisano do Działu 2 Podrubryka 1 Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców.

4. Z zagadnieniami tematycznymi lustracji pełnej zapoznano Członków Zarządu w dniu 14.03.2022 roku t.j.:

I. realizacja wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń z kontroli zewnętrznych uprawnionych podmiotów,

II. podstawy prawne i zakres działania,

III. organizacja i działalność organów samorządowych,

IV. organizacja wewnętrzna i zatrudnienie,

V. zagadnienia członkowskie,

- VI. gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- VII. gospodarka remontowa,
- VIII. działalność społeczna, kulturalna i oświatowa,
- IX. nieruchomości gruntowe,
- X. rachunkowość i finanse.

5. O rozpoczęciu lustracji pełnej powiadomiono w dniu 14.03.2022 roku Radę Nadzorczą Spółdzielni za pośrednictwem Przewodniczącego Pana Stanisława Ostrowskiego, zapoznając z zagadnieniami tematycznymi lustracji i możliwością udziału Rady w badaniach lustracyjnych. Rada Nadzorcza nie wniosła dodatkowych zagadnień do lustracji ani nie uczestniczyła w czynnościach lustracyjnych.

6. Informację o przeprowadzeniu lustracji wpisano do książki kontroli Spółdzielni w poz. 89.

7. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia na podstawie uchwały nr 13/2016 z dnia 13.12.2016 roku VI Kongresu Spółdzielczości, przekazywała składki członkowskie na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej w wysokości 550 zł rocznie.

8. Spółdzielnia nie należy do żadnego związku rewizyjnego spółdzielni mieszkaniowych.

9. Ustaleń lustracji dokonano na podstawie stwierdzonych faktów, przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień udzielonych przez Członków Zarządu i pracowników Spółdzielni.

I. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji oraz zaleceń z kontroli zewnętrznych uprawnionych podmiotów.

1. Spółdzielnia wywiązuje się z obowiązku zawartego w art. 91 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2020.poz.275 ze zm.) t.j. poddawania się przynajmniej raz na trzy lata lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Poprzednio Spółdzielnia była poddana lustracji pełnej z działalności w okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 roku, którą przeprowadził w dniach 11.03-12.04.2019 roku Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu.

W wystąpieniu polustracyjnym nr PO/403/19 z dnia 08.05.2019 roku dokonano oceny działalności Spółdzielni i wydano do realizacji 2 wnioski polustracyjne o treści:

- nr 1: należy dokonać aktualizacji treści postanowień do aktualnych przepisów prawnych zawartych w: *Regulaminie określającym zasady gospodarki finansowej* przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej nr 48/XII/08 z dnia 18 grudnia 2008 roku, *Instrukcji w sprawie podstawowych zasad przeprowadzania inwentaryzacji* zatwierdzonej przez Zarząd w dniu 30.09.1998 roku, *Instrukcji kasowej* zatwierdzonej zarządzeniem nr 67/97 z dnia 17.11.1997 r. Prezesa Zarządu, *Polityce (zasadach) rachunkowości* zatwierdzonej uchwałą Zarządu nr

105/2009 z dnia 31.12.2009 roku. Wniosek zrealizowano.

- nr 2: należy zwiększyć skuteczność prowadzonych czynności windykacyjnych zadłużenia z tytułu opłat za lokale użytkowe. Według stanu na 31.12.2018 roku wysokość zadłużenia wynosiła 176 693,43 zł t.j. 8,60% rocznych wymiarów wymaganych opłat.

Wniosek realizowano, według stanu na 31.12.2021 roku zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe wynosiły 185 910,88 zł i uległy zmniejszeniu do 8,40% rocznego wymiaru opłat.

2. Wyniki lustracji i wystąpienie polustracyjne zostały omówione na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Z protokołem i wystąpieniem polustracyjnym zapoznano Członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniu 28.05.2019 roku, które przyjęło uchwałą nr 4/2019.

3. W okresie objętym lustracją według ewidencji w książce kontroli, Spółdzielnia nie była poddawana kontrolom prowadzonym przez uprawnione podmioty zewnętrzne.

4. W okresie objętym lustracją nie zapadły prawomocne wyroki sądowe z powództwa lub przeciwko Spółdzielni, za wyjątkiem nakazów zapłaty obejmujących zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale.

II. Podstawy prawne i zakres działania.

1. W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał Statut przyjęty przez Walne Zgromadzenie Członków uchwałą nr 17/2018 z dnia 22.05.2018 roku, wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców w dniu 11.10.2018 roku.

Uchwałą nr 5/2019 z dnia 16.12.2019 roku Walnego Zgromadzenia, dokonano zmian w treści § 34 ust. 7 i 8, § 139 ust. 1 i § 162 Statutu oraz uchwalono jednolity jego tekst, który wpisano do rejestru sądowego.

Treść Statutu spełnia wymagania zawarte w art. 5 ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych oraz normuje funkcjonowanie oraz prowadzenie działalności przez Spółdzielnię.

W § 51 ust. 1 pkt 28 Statutu określono, że do zakresu działania Rady Nadzorczej należy ustalanie wynagrodzenia członków Zarządu i głównego księgowego. W Spółdzielni osoby zatrudniane na stanowisku głównego księgowego, nie były powoływane do składu osobowego Zarządu, stąd według art. 3¹ § 1 Kodeksu pracy (t.j. Dz.U.2020 poz.1320) za pracodawcę będącego jednostką organizacyjną, czynności w sprawach z zakresu prawa pracy dokonuje osoba lub organ zarządzający tą jednostką. Powyższe unormowanie statutowe wymaga zmiany.

2. W § 30 pkt 16 Statutu określono, że do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy uchwalanie regulaminów: obrad Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej oraz innych

regulaminów, których przedmiot stanowią sprawy nie zastrzeżone w Statucie do właściwości Walnego Zgromadzenia. W okresie badanym:

- uchwałą nr 2/2019 z dnia 28.05.2019 roku przyjęto *Regulamin Walnego Zgromadzenia*.
- obowiązywał *Regulamin Rady Nadzorczej* przyjęty przez Walne Zgromadzenie uchwałą nr 14/2012 r. z dnia 24.05.2012 roku. Uchwałą nr 12/2019 z dnia 28.05.2019 roku przyjęto *Regulamin Rady Nadzorczej*, uchylając poprzednią jego treść.

3. W § 51 ust. 1 pkt 16,17 i 26 Statutu określono, że do zakresu działania Rady Nadzorczej należy m.in: uchwalanie zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, uchwalanie regulaminów dotyczących zakresu działania Spółdzielni określonego Statutem, uchwalanie szczegółowych zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni.

W okresie badanym Spółdzielnia posiadała następujące regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą:

- 1/ Regulamin pracy Zarządu Spółdzielni - uchwała nr 47/10/2012 z dnia 17.10.2012 roku.
- 2/ Regulamin Rady Osiedla - uchwała nr 29/VIII/2014 z dnia 19.08.2014 roku.
- 3/ Regulamin określający obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnijącymi lokale - uchwały nr 15/IV/2008 z dnia 02.04.2008 r. i 10/III/2021 z dnia 15.03.2021 roku.
- 4/ Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi Spółdzielni i lokalami stanowiącymi własność innych osób oraz ustalania opłat za korzystanie z lokali - uchwała nr 51/IX/2012 z dnia 20.11.2012 roku.
- 5/ Regulamin rozliczania zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach lokalowych będących w zarządzie Spółdzielni - uchwała nr 3/I/2016 z dnia 28.01.2016 roku.
- 6/ Regulamin porządku domowego - uchwały nr 13/V/2013 z dnia 14.05.2013 i 9/III/2021 z dnia 15.03.2021 roku.
- 7/ Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym - uchwała nr 29/IX/17 z dnia 18.09.2017 roku.
- 8/ Regulamin przetargu na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienia prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego - uchwała nr 52/XII/2011 z dnia 19.12.2011 roku.
- 9/ Regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych - uchwała nr 28/VI/08 z dnia 16.06.2008 roku.
- 10/ Regulamin przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali i zamiany mieszkań - uchwała nr 25/VI/08 z dnia 12.06.2008 roku.
- 11/ Regulamin najmu lokali mieszkalnych - uchwały nr 8/II/2020 z dnia 19.02.2020 roku i 24/IX/2021 z dnia 28.09.2021 roku.



- 12/ Regulamin najmu lokali użytkowych - uchwała nr 52/X/2010 r. z dnia 28.10.2010 roku.
 - 13/ Regulamin zasad wyboru wykonawców robót i usług, dostawców wyrobów i materiałów - uchwała nr 50/XI/2012 z dnia 20.11.2012 roku.
 - 14/ Regulamin montażu klimatyzatorów - uchwała nr 25/IX/2016 z dnia 22.09.2016 roku.
 - 15/ Regulamin najmu i korzystania z pomieszczeń wspólnego użytku w nieruchomościach - uchwała nr 11/III/2017 z dnia 23.03.2017 roku.
 - 16/ Regulamin korzystania z platformy dla osób niepełnosprawnych - uchwała nr 5/II/2022 z dnia 03.02.2022 roku.
 - 17/ Regulamin organizacyjny - uchwała nr 46/X/2012 z 17.10. 2012 roku.
 - 18/ Regulamin określający zasady gospodarki finansowej - uchwała nr 48/XII/08 z dnia 18.12.2008 roku i nr 18/XI/2019 r z dnia 06.11.2019 roku.
 - 19/ Regulamin zasad wynagradzania Członków Zarządu - uchwała nr 23/XI/2018 z dnia 13.11.2018 roku.
4. Na podstawie § 58 ust. 1 Statutu określającego kompetencje Zarządu do podejmowania wszelkich decyzji nie zastrzeżonych innym organom, w okresie badanym Spółdzielnia posiadała następujące regulaminy i instrukcje uchwalone przez Zarząd Spółdzielni:
- 1/ Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy dla Pracowników Spółdzielni - przyjęty w dniu 28.09.1992 roku, ze zmianami wprowadzonymi protokołami dodatkowymi nr 1/95-19/19 (ostatni z dnia 11.04.2019 roku).
 - 2/ Regulamin pracy - zatwierdzony w dniu 05.09.1996 roku, ze zmianami wprowadzonymi uzgodnieniami nr 1-11 (ostatnie z dnia 22.10.2018 roku).
 - 3/ Regulamin kontroli wewnętrznej - zarządzenie wewnętrzne Prezesa Zarządu nr 5/2007 z dnia 17.07.2007 roku.
 - 4/ Instrukcja kontroli i utrzymania placów zabaw - uchwała nr 21/10 z dnia 05.05.2010 roku.
 - 5/ Instrukcja w sprawie podstawowych zasad przeprowadzania inwentaryzacji - zatwierdzona w dniu 30.09.1998 roku, zmieniona na Instrukcję inwentaryzacyjną uchwałą nr 107/19 z dnia 24.10.2019 roku.
 - 6/ Instrukcja magazynowa - uchwała nr 67/2013 z dnia 13.06.2013 roku, zmiana w zakresie procedury dokumentowania wydania materiałów z magazynu na zewnątrz według elektronicznego dowodu WZ - uchwała nr 60/2020 z dnia 28.09.2020 roku.
 - 7/ Zasady utrzymania obiektów budowlanych w należyтым stanie technicznym oraz procedura postępowania w zakresie okresowych kontroli stanu technicznego i warunków bezpiecznego użytkowania budynków zgodnie z przepisami art. 62 prawa budowlanego - uchwała nr 19/11 z dnia 08.04.2011 roku.



8/ Dokumentacja zasad (polityki) rachunkowości - uchwały nr 105/2009 z dnia 31.12.2009 roku i nr 106/2019 z dnia 24.10.2019 roku.

9/ Instrukcja w sprawie udokumentowania operacji kasowych, ochrony wartości pieniężnych, obowiązków kasjerów oraz obiegu dokumentów - uchwały nr 67/97 z dnia 17.11.1997 roku i nr 108/2019 z dnia 24.10.2019 roku.

10/ Polityka ochrony danych osobowych - uchwała nr 50/2018 z dnia 16.05.2018 roku.

Regulaminy zawierają podstawowe zagadnienia normujące zasady prawne funkcjonowania Spółdzielni, w celu realizacji jej zadań statutowych i gospodarczych. Postanowienia regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz regulaminów i instrukcji uchwalonych przez Zarząd Spółdzielni, dostosowywano sukcesywnie do obowiązujących przepisów prawnych, Statutu jak i potrzeb gospodarczych Spółdzielni.

III. Organizacja i działalność organów samorządowych.

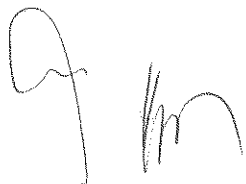
1. Walne Zgromadzenie

1. W § 28 Statutu określono że Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. W Spółdzielni liczba członków przekracza 500 osób i dlatego Rada Nadzorcza może na co najmniej 21 dni przed datą odbycia Walnego Zgromadzenia, podjąć decyzję o jego podziale na części. W przypadku podziału Walnego Zgromadzenia na części, Rada Nadzorcza ustala zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia z tym, że nie można zaliczyć członków uprawnionych do lokali znajdujących się w obrębie jednej nieruchomości do różnych części Walnego Zgromadzenia.

Według art. 8³ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2020 poz.1465 ze zm.) jeżeli statut tak stanowi - w przypadku gdy liczba członków spółdzielni mieszkaniowej przekroczy 500, walne zgromadzenie może być podzielone na części.

2. W okresie badanym Walne Zgromadzenia były zwołane przez Zarząd bez podziału na części dwukrotnie w dniach 28.05.2019 r. i 16.12.2019 roku. Nie zwoływano Walnych Zgromadzeń na żądanie Rady Nadzorczej ani też przynajmniej 1/10 ogólnej liczby członków (art. 8³ ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych i § 31 ust. 3 Statutu).

Frekwencja obecności członków na Walnych Zgromadzeniach była niska. W dniu 28.05.2019 roku z 5 646 Członków, w zebraniu uczestniczyły 52 osoby t.j. 0,9% ogółu osób uprawnionych. W dniu 16.12.2019 roku z 5 582 Członków w zebraniu uczestniczyło 41 osób t.j. 0,7% ogółu osób uprawnionych.



O czasie, miejscu i porządku obrad Walnych Zgromadzeń, zawiadamiano pisemnie co najmniej na 21 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni i Krajową Radę Spółdzielczą.

Zawiadomienia zawierały: czas, miejsce, porządek obrad, informacje o udostępnieniu w siedzibie Spółdzielni materiałów i projektów uchwał objętych porządkiem obrad. Zawiadomienia wywieszano w siedzibie Spółdzielni, na tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych budynków, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni (protokoły z dnia 29.04.2019 r. i 25.11.2019 r. o rozwieszeniu zawiadomień w gablotach ogłoszeniowych na klatkach schodowych, podpisane przez pracowników administracji 2 osiedli) oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

W badanym okresie nie wystąpiły żądania członków ani Rady Nadzorczej zamieszczenia określonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, ani też zgłaszania poprawek do projektów uchwał (art. 8³ ust. 10, 11 i 12 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych) i § 33 Statutu.

Wszystkie projekty uchwał zamieszczone w porządku obrad, były głosowane w czasie obrad Walnych Zgromadzeń. Z obrad Walnych Zgromadzeń sporządzono protokoły podpisane przez przewodniczących i sekretarzy. Czynności te były zgodne z ustaleniami § 44 Statutu.

3. Badaniu poddano wszystkie podjęte przez Walne Zgromadzenia uchwały w sprawach:

- wyboru prezydium,
- porządku obrad i i regulaminu Walnego Zgromadzenia,
- powołania składów komisji osobowych: mandatowo-skrutacyjnej, wniosków,
- oceny polustracyjnej Spółdzielni za lata 2016-2018,
- sprawozdania Zarządu z działalności,
- przyjęcia rocznego sprawozdania finansowego za 2018 rok,
- podziału nadwyżki i straty bilansowej za 2018 rok,
- przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w 2018 roku,
- udzielenia absolutorium Członkom Zarządu,
- przyjęcia sprawozdań Rad Osiedli nr I i II,
- zmiany Regulaminu Rady Nadzorczej,
- zmiany Statutu.
- wyboru uzupełniającego do Rady Osiedla nr II.

Wszystkie podjęte przez Walne Zgromadzenia uchwały, były zgodne z wyłącznymi jego właściwościami określonymi w § 30 Statutu. Dokumentację Walnych Zgromadzeń



prowadzono kompletnie i przechowywano w siedzibie Spółdzielni. Prowadzono rejestr uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenia.

4. Nie zwoływano Walnych Zgromadzeń Członków Spółdzielni w latach 2020-2021. W art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 roku o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2020.568) określono, że jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

2. Rada Nadzorcza

1. W § 48 Statutu określono, że Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. W § 49 ust. 3 Statutu określono, że Rada Nadzorcza składa się z 4-8 członków, z proporcjonalnym podziałem mandatów na Osiedle.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza działała w 8-osobowym składzie, wybranym na Walnym Zgromadzeniu w dniu 22.05.2018 roku na 3-letnią kadencję, w osobach: Józef Koziół, Stanisław Ostrowski, Jan Gmerek, Dorota Hausknecht, Konstanty Czerniak, Paweł Kijowski, Stanisław Rygiel, Piotr Szymański.

Skład osobowy Rady Nadzorczej wpisano do działu 2 rubryka 2 podrubryka 1 Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców Zakres działania Rady Nadzorczej, zasady zwoływania posiedzeń, tryb obradowania i podejmowania uchwał, zasady wyboru i odwołania Członków Zarządu, prezydium i komisje Rady oraz postanowienia ogólne, określono w *Regulaminie Rady Nadzorczej* przyjętym uchwałami Walnych Zgromadzeń nr 14/2012 roku z dnia 24.05.2012 r. i nr 12/2019 z dnia 28.05.2019 roku.

2. Według § 8 pkt 1 *Regulaminu Rady Nadzorczej*, posiedzenia zwołuje jej przewodniczący lub w razie jego nieobecności jego zastępca, co najmniej raz na kwartał.

W okresie objętym lustracją Rada Nadzorcza działała na podstawie przyjmowanych corocznie planów pracy (uchwały nr: 3/I/2019 z dnia 15.01.2019 r., 4/I/2020 z dnia 8.01.2020 roku i 5/I/2021 z dnia 21.01.2021 r.) i odbyła:

- w 2019 r. 12 posiedzeń podejmując 19 uchwał,
- w 2020 r. 14 posiedzeń podejmując 32 uchwały,
- w 2021 r. 13 posiedzeń podejmując 39 uchwał.

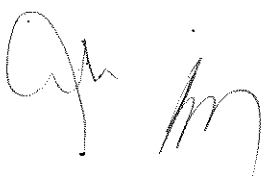
Uchwały dotyczyły między innymi:

- przyznawania premii kwartalnych, nagród rocznych i wynagrodzeń Członkom Zarządu,
- wyboru organu do przeprowadzania ustawowej lustracji Spółdzielni,
- przyjęć rocznych planów finansowo-gospodarczych i ich korekt,
- przyjęć rocznych sprawozdań z działalności Rady,
- zatwierdzania założeń do planów finansowo-gospodarczych i ich przyjmowania,
- ustalania zaliczek za centralne ogrzewanie na poszczególne sezony grzewcze,
- zmian w ustaleniach regulaminów wewnętrznych,
- warunków ogłoszenia do składania ofert i wyboru firmy audytorskiej do badań rocznych sprawozdań finansowych za lata 2020-2021,
- ustalania wysokości stawek podatku od nieruchomości dla lokali użytkowych własnościowych w budynkach mieszkalnych, dla powierzchni lokali mieszkalnych zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej oraz dla lokali użytkowych własnościowych wolnostojących,
- ustalania stawek zaliczek uzupełniających na pokrycie kosztu zużycia wody niezbilansowanej,
- poziomu odpisów na fundusz remontowy dźwigów w ramach wnoszonych przez mieszkańców opłat na fundusz remontowy,
- organizacji przetargów w okresie obowiązywania stanu zagrożenia pandemią koronawirusa,
- poziomu stawek opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych i użytkowych własnościowych,
- kosztów zużycia na cele podgrzania wody użytkowej jednocie dla całych zasobów,
- uchylecia uchwał dotyczących ryczałtów za rozmowy służbowe prowadzone z prywatnych telefonów przez Członków Zarządu,
- zatwierdzenia struktury organizacyjnej,
- pozytywnych opinii w zakresie wyborów wykonawców do wykonanie usług na rzecz Spółdzielni,
- ustalania i zmiany wynagrodzeń, przyznawania premii bilansowych dla osób zatrudnionych na stanowisku głównego księgowego.

Rada Nadzorcza nie powoływała składów osobowych komisji stałych, tylko komisje do opracowań rocznych sprawozdań z działalności.

Rada Nadzorcza podjęła uchwały nr:

- 8/IV/2019 z dnia 25.04.2019 r. i 9/II/2020 z dnia 19.02.2020 roku w sprawie zmiany i ustalenia wynagrodzenia głównego księgowego,
- 9/IV/2019 z dnia 25.04.2019 r., 15/IV/2020 z dnia 21.04.2020 r. i 16/IV/2021 z dnia




21.04.2021 roku w sprawie przyznania premii bilansowych dla głównego księgowego, w oparciu o kompetencje określone w § 51 ust. 1 pkt 28 Statutu, w związku z art. 46 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze.

Mając na uwadze to, że osoba zatrudniona na stanowisku Głównego Księgowego nie była powołana do składu osobowego Zarządu i nie jest planowana taka organizacja struktury Zarządu, kompetencje w zakresie wyboru, zawarcia stosunku pracy oraz warunków wynagradzania Głównego Księgowego winny być przypisane Zarządowi Spółdzielni jako pracodawcy w rozumieniu Kodeksu Pracy. Zatem unormowanie zawarte w § 51 ust. 1 pkt 28 Statutu Spółdzielni wymaga ewentualnej zmiany.

3. Rada Nadzorcza sporządzała coroczne sprawozdania z działalności (uchwały: nr 6/III/2019 z dnia 20.03.2019 r. którą przyjęto uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 8/2019 z dnia 28.05.2019 roku, nr 11/III/2020 z dnia 16.03.2020 r. i nr 8/III/2021 z dnia 15.03.2021 roku). Badaniu poddano dokumentację pracy Rady Nadzorczej w całości. Dokumentacja zawierała dokumenty objęte tematyką posiedzeń, była kompletna, prowadzona w sposób prawidłowy oraz przechowywana w siedzibie Spółdzielni. Protokoły z posiedzeń zawierały kolejne numery i daty, porządki obrad, treści ustaleń i podjętych uchwał oraz podpisy przewodniczącego i sekretarza Rady. Uchwały były kolejno numerowane, z określeniem dat ich obowiązywania oraz podpisane przez przewodniczącego i sekretarza Rady Nadzorczej.

4. W § 27 ust. 1 i 3 Statutu oraz w § 25 *Regulaminu Rady Nadzorczej* ustalono, że Członkom Rady przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń, w kwocie 42% minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w danym okresie. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Nadzorczej nie odbędzie się, to wynagrodzenie nie przysługuje. Ustalona wysokość wynagrodzenia odpowiadała postanowieniom art. 8² ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Zarząd Spółdzielni

1. W § 56 Statutu określono, że Zarząd składa się z 2-3 osób. Członkowie Zarządu mogą być wybierani na funkcję Prezesa lub Zastępcy Prezesa.

W okresie objętym lustracją Zarząd kierował bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz w 3-osobowym składzie, w osobach:

- Prezes Zarządu Tomasz Radziński pełniący funkcję od 03.04.2006 r. do nadal.
- Zastępca Prezesa Zarządu Katarzyna Bobińska pełniąca funkcję od 01.04.2008 r. do nadal.
- Zastępca Prezesa Zarządu Bogdan Urbański pełniący funkcję od 02.07.2012 r. do nadal.

Skład osobowy Zarządu wpisano do Działu 2 Podrubryka 1 Krajowego Rejestru Sądowego

Rejestru Przedsiębiorców.

2. W § 59 ust. Statutu i § 5 *Regulamin Pracy Zarządu* określono, że Zarząd działa kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach zwoływanych przez Prezesa Zarządu a w razie jego nieobecności przez Zastępcę Prezesa - co najmniej dwa razy w miesiącu.

Rozdział kompetencji pomiędzy Członków Zarządu, sprawy zastrzeżone do decyzji kolegialnych, tryb obradowania, podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne, określono w *Regulaminie Pracy Zarządu* przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej nr 47/X/2012 z dnia 17.10.2012 roku.


Zarząd działał kolegialnie na odbywanych okresowo posiedzeniach i w okresie objętym lustracją odbył:

w sprawach ogólnych:

- w 2019 r. 55 posiedzeń podejmując 133 uchwały,
- w 2020 r. 53 posiedzenia podejmując 74 uchwały,
- w 2021 r. 75 posiedzeń podejmując 134 uchwały.

w sprawach członkowsko - mieszkaniowych:

- w 2019 r. 25 posiedzeń podejmując 36 uchwał,
- w 2020 r. 18 posiedzeń podejmując 30 uchwał,
- w 2021 r. 22 posiedzenia podejmując 16 uchwał. Uchwały dotyczyły między innymi:
 - spraw z zakresu członkowsko - mieszkaniowych,
 - zatwierdzeń wysokości wadłów przetargowych i wyborów oferentów do wykonywania usług na rzecz Spółdzielni,
 - obejmowania odpisami aktualizującymi zadłużeń z tytułu opłat eksploatacyjnych,
 - aktualizacji stawek opłat za usługi dystrybucji energii elektrycznej,
 - przejęcia lokali mieszkalnych wraz z ruchomościami, podjęcia postępowań egzekucyjnych z ograniczonych praw rzeczowych,
 - kontynuacji współpracy w zakresie obsługi prawnej z zakresu ochrony danych osobowych,
 - wypłaty pracownikom Spółdzielni dodatkowych świadczeń z okazji świąt,
 - wydawania odpisów i kserokopii dokumentów,
 - rozwiązań umów najmu lokali użytkowych, odcięcia dopływu c.w.u. w lokalach z zadłużeniem,
 - powoływania komisji do przeprowadzania inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni,
 - zmian w treści instrukcji wewnętrznych uchwalonych przez Zarząd,
 - poziomu stawki opłaty na fundusz remontowy dla nieruchomości z zakończonym procesem



termomodernizacji,

- stosowania stawek opłat za wodę i odprowadzanie ścieków oraz odsetek ustawowych w spełnianiu świadczeń pieniężnych,
- rozliczeń wkładów mieszkaniowych związanych z lokalami mieszkalnymi,
- stosowania nowych stawek wynagrodzeń z tytułu świadczonych usług porządkowych,
- zawarcia umowy na usługi utrzymania stałej sprawności przewodów kominowych, wentylacyjnych i spalinowych wraz z ich czyszczeniem w latach 2021-2023,
- spisania do pozostałych przychodów operacyjnych wkładów mieszkaniowych pozostałych po rozliczeniu lokali mieszkalnych,
- dodatkowego świadczenia za pracę w warunkach stanu epidemii dla każdego pracownika zatrudnionego na stanowisku robotniczym,
- uruchomienia dodatkowego okolicznościowego wynagrodzenia z tzw. „wolnych środków” dla każdego pracownika zatrudnionego na dzień 17.12.2021 roku.

Podjęte przez Zarząd uchwały zbadano w całości, które były zgodne z jego kompetencjami określonymi w § 58 Statutu i § 3 ust. 2 *Regulaminu Pracy Zarządu*.

Badaniu poddano dokumentację pracy Zarządu w całości. Dokumentację z posiedzeń Zarządu (materiały, protokoły z posiedzeń i podjęte uchwały) prowadzono prawidłowo, kompletnie i przechowywano w siedzibie Spółdzielni. Uchwały podejmowane w każdym roku były kolejno numerowane, z datami ich podjęcia i podpisane przez Członków Zarządu. Zarząd przedłożył na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28.05.2019 roku sprawozdanie z działalności za 2018 rok, które przyjęto uchwałą nr 5/2018.

4. Rady Osiedli

1. W § 65 i 66 ust. 1-2 Statutu określono, że Rady Osiedla są statutowymi organami Spółdzielni, reprezentującymi członków zamieszkałych na terenie organizacyjnie wyodrębnionych osiedli mieszkaniowych wobec innych jej organów.

Rada Osiedla składa się z 3-5 członków Spółdzielni, jej kadencja wynosi 3 lata i trwa od Walnego Zgromadzenia na którym została wybrana, do Walnego Zgromadzenia które dokona wyboru Rady na następną kadencję.

W okresie objętym lustracją działały dwie Rady Osiedli w składach osobowych:

- nr I: Maciej Fąfara, Zdzisława Książek, Adam Aksamit, Mieczysław Asejczyk, Gracjan Berkowski.
- nr II: Teresa Sozańska, Rafał Dziadek, Jerzy Stankiewicz, Jadwiga Musiał, Mariusz Janiszewski.

2. Zakres działania Rad Osiedli określono w § 68 Statutu tj. między innymi:

- uchwalanie planów rzeczowych i programów działalności społeczno-kulturalnej osiedla,
- okresowa ocena pracy Działu Eksploatacji Zasobów Mieszkaniowych, poprzez ocenę realizacji zadań i spraw powierzonych przez Rady Osiedli,
- współdziałanie z Kierownikiem Działu Eksploatacji Zasobów Mieszkaniowych, z Zarządem i Radą Nadzorczą przy ustalaniu planów gospodarczych, w szczególności w zakresie gospodarki funduszem remontowym i działalności społeczno-kulturalnej osiedla,
- współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i organizacjami społecznymi, w dziedzinie realizacji zadań gospodarczych, socjalnych i kulturalnych w osiedlu oraz innych zadań o charakterze ogólnomiejskim,
- rozpatrywanie i opiniowanie wniosków zgłoszonych przez członków Spółdzielni,
- opiniowanie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- wyznaczanie swojego reprezentanta do udziału w pracach komisji przetargowych dotyczących danego osiedla oraz komisjach odbioru robót.

Zakres działania Rady Osiedla, organizację, zasady, tryb pracy oraz inne sprawy organizacyjne, określono w *Regulaminie Rady Osiedla* przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/VIII/2014 z dnia 19.08.2014 roku.

3. Według § 8 *Regulaminu Rady Osiedla* posiedzenia Rady Osiedla zwołuje przewodniczący lub w razie jego nieobecności zastępca przewodniczącego, nie rzadziej niż raz w miesiącu z uwzględnieniem przerwy wakacyjnej. W okresie objętym lustracją posiedzenia Rad Osiedli zwoływano w okresach miesięcznych, na których m.in.:

- zapoznawano się z tematami posiedzeń i uchwałami Rady Nadzorczej oraz z pełnionych dyżurów,
- zatwierdzano plany pracy,
- uchwalano plany remontów i przyjmowano informacje z ich wykonania,
- zapoznawano się z zadłużeniem z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- wybierano reprezentantów do udziału w pracach komisji przetargowych,
- wydawano opinie w sprawie zbycia lokali mieszkalnych,
- wydawano opinie w sprawie propozycji stawek opłat za lokale.

Czynności Rad Osiedli mieściły się w zakresie działania określonego w § 68 Statutu. Dokumentacje z działań Rad Osiedli prowadzono kompletnie i prawidłowo. Sprawozdania z działalności Rad Osiedli nr I i II w 2018 r. przedstawiono na Walnym Zgromadzeniu w dniu 28.05.2019 roku, które przyjęto uchwałą nr 10/2019.

4. W § 27 ust. 2 i 3 Statutu ustalono, że Członkom Rad Osiedli przysługuje wynagrodzenie za udział w posiedzeniach, wypłacane w formie miesięcznego ryczałtu bez względu na ilość

posiedzeń, w kwocie 1/4 minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w danym okresie. Jeżeli w danym miesiącu posiedzenie Rady Osiedla nie odbędzie się, to wynagrodzenie nie przysługuje.

Ustalona wysokość wynagrodzenia Członkom Rad Osiedli odpowiadała postanowieniom art. 8² ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

IV. Organizacja wewnętrzna i zatrudnienie.

1. W okresie badanym obowiązywał w Spółdzielni *Regulamin organizacyjny*, przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 46/X/2012 z 17.10.2012 roku, w którym określono:

- ogólne zasady struktury organizacyjnej,
- obowiązki i uprawnienia pracowników w tym kierowników komórek organizacyjnych.
- wykaz komórek organizacyjnych i zakresy działania,
- wykaz komórek organizacyjnych podlegających bezpośrednio nadzorowi:

Prezesa Zarządu (dział organizacyjno-prawny, dział obsługi mieszkańców, samodzielne stanowisko d.s. bhp i p.poż., radca prawny),

Zastępcy Prezesa (dział rachunkowości główny księgowy, dział czynszów i rozliczeń wody, sekcja planowania, kalkulacji, rozliczeń i analiz),

Zastępcy Prezesa (dział techniczny, dział eksploatacji zasobów mieszkaniowych).

2. W okresie badanym w Spółdzielni obowiązywały struktury organizacyjne przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałami:

- nr 27/VIII/2017 z dnia 17.08.2017 r. obejmująca 54 etaty,
- nr 29/XI/2021 z dnia 24.11.2021 r. obejmująca 52,5 etatów,
- nr 3/I/2022 z dnia 20.01.2022 r. obejmująca 52,5 etatów.

W załącznikach do uchwał ujęto graficzne schematy organizacyjne obrazujące zależność służbową poszczególnych komórek organizacyjnych oraz pracowników samodzielnych, plany etatów w poszczególnych działach i wykazy etatów samodzielnych.

Przyjęte wielkości zatrudnienia w strukturach organizacyjnych, umożliwiały realizację zadań Spółdzielni związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb Członków oraz ich rodzin.

Wysokość przeciętnego zatrudnienia, poniesione koszty wynagrodzeń oraz przeciętne miesięczne wynagrodzenia, przedstawiały się następująco:

l.p	wyszczególnienie	2019	2020	2021
1	przeciętne zatrudnienie w etatach			
	razem, w tym:	52,9	52,9	52,4
	- pracownicy umysłowi	35,9	36,6	35,5

	- konserwatorzy	16	15,3	15,9
	- pozostali (sprzątaczką)	1	1	1
2	koszty wynagrodzeń razem, w tym:	3 674 068,05	3 823 354,61	4 024 596,64
	- osobowy fundusz płac	3 508 356,55	3 629 162,61	3 828 876,64
	- bezosobowy fundusz płac	165 711,50	194 192,00	195 720,00
3	przeciętna wysokość miesięcznego wynagrodzenia razem (zł/etat), w tym:	5 526,71	5 717,01	6 089,18
	- pracownicy umysłowi	6 236,90	6 376,88	6 740,71
	- konserwatorzy	4 114,72	4 239,64	4 756,95
	- pozostali	2 622,87	4 169,94	4 142,52

Przeciętny poziom zatrudnienia był zbliżony w porównaniu do 2018 roku (ostatniego roku objętego poprzednią lustracją) 52,1 etatów.

Koszty osobowego funduszu płac oprócz należnych wynagrodzeń wynikających ze stosunku pracy, obejmowały także: świadczenia socjalno-bytowe (w ramach rezygnacji z dniem 01.01.2003 r. tworzenia funduszu socjalnego), dodatkowe wynagrodzenia z okazji „Dnia Spółdzielcy”, nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne, premie uznaniowe, nagrody roczne.

3. W badanym okresie obowiązywał *Zakładowy układ zbiorowy pracy dla pracowników Spółdzielni* z dnia 28.09.1992 roku, zawarty porozumieniem z Zarządem Związku Zawodowego Pracowników Spółdzielni, ze zmianami wprowadzonymi protokołami dodatkowymi nr 1/95-19/19 (ostatni z dnia 11.04.2019 roku).

Obejmował on: ogólne zasady zaszeregowania i awansowania pracowników, zasady wynagradzania i taryfikatory kwalifikacyjne dla pracowników na stanowiskach robotniczych i nierobotniczych, dodatki funkcyjne, zasady wynagradzania pracowników zatrudnionych w transporcie, czas pracy i zasady wynagradzania pracowników obsługi i dozoru mienia, wynagrodzenie za czas pełnienia dyżuru domowego i pogotowia technicznego, dodatkowe wynagrodzenie z okazji „Dnia Spółdzielcy”, nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne, premia bilansowa, zasady premiowania oraz inne dodatki do wynagrodzeń.

Wymienione w *Zakładowym układzie zbiorowym pracy* stanowiska w taryfikatorach kwalifikacyjnych dla pracowników zatrudnionych na stanowiskach: robotniczych, nierobotniczych, w transporcie, obsłudze i dozorcze mienia - nie były w pełni dostosowane do stanowisk ustalonych w strukturach organizacyjnych Spółdzielni.

Wymagane jest ujednoclenie stanowisk zawartych w tych dokumentach, jak i dostosowanie postanowień zakładowego układu zbiorowego pracy do bieżących potrzeb w polityce

kadrowej i funkcjonowaniu Spółdzielni.

4. W *Regulaminie zasad wynagradzania Członków Zarządu* zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej nr 23/XI/2018 z dnia 13.11.2018 roku ustalono, że Członkom Zarządu przysługuje: wynagrodzenie zasadnicze, kwartalna premia uznaniowa, nagroda roczna oraz inne świadczenia wynikające z *Zakładowego układu zbiorowego pracy dla pracowników Spółdzielni*.

5. W *Regulaminie pracy* zatwierdzonym w dniu 05.09.1996 roku, po uzgodnieniach z Zarządem Związku Zawodowego Pracowników Spółdzielni nr 1 z dnia 10.03.1997-11 z dnia 22.10.2018 r. określono m.in.: czas pracy, terminy i miejsca oraz czas wypłaty wynagrodzeń, obowiązki pracowników i pracodawcy, sposób potwierdzania przez pracowników przybycie i obecności w pracy oraz usprawiedliwianie nieobecności w pracy, urlopy i zwolnienia z pracy, odpowiedzialność materialną i porządkową pracowników, nagrody i wyróżnienia, dyscyplinę pracy.

6. Metodą losową dokonano wyboru i przeglądu 9 teczek akt osobowych pracowników, zatrudnionych na stanowiskach: prezesa zarządu, zastępców prezesa, kierowników komórek organizacyjnych oraz księgowości materiałowej i rozliczeń płatniczych.

Akta osobowe były gromadzone w częściach związanych z: ubieganiem się o zatrudnienie, nawiązaniu stosunku pracy i przebiegu zatrudnienia, ustaniem zatrudnienia. Akta w każdej części były kolejno numerowane i zawierały między innymi: kwestionariusze osobowe, świadectwa posiadanych kwalifikacji, uchwały o powołaniu, umowy o pracę, zakresy czynności, aktualne wysokości wynagrodzeń, ważne zaświadczenia o ukończeniu szkoleń b.h.p, ważne zaświadczenia lekarskie o braku przeciwwskazań do wykonywanej pracy na powierzonym stanowisku, świadectwa z ukończonych szkoleń, odpisy świadectw pracy z poprzednich zakładów pracy, oświadczenia o odpowiedzialności za powierzone mienie. Prowadzona ewidencja akt osobowych i dokumentacja pracownicza, spełniała wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 grudnia 2018 roku w sprawie dokumentacji pracowniczej (Dz.U.2018 r. poz. 2369).

7. Ochronę danych osobowych prowadzono na podstawie uchwały nr 50/2018 z dnia 16.05.2018 roku Zarządu Spółdzielni, w sprawie przyjęcia *Polityki ochrony danych*, która określała m.in.: administratora danych, przetwarzanie danych osobowych, monitoring wizyjny, nagrywanie rozmów telefonicznych, obsługę interesantów, doręczanie korespondencji, udostępnianie informacji, środki techniczne i organizacyjne, procedurę analizy ryzyka i postępowania z ryzykiem, procedurę domyślnej ochrony danych, procedurę zarządzania incydentami, procedurę realizacji praw osób, procedurę odbierania zgód oraz informowania



osób, procedurę użytkowania komputerów przenośnych.

W celu prowadzenia obsługi prawnej z zakresu ochrony danych osobowych, zawierano umowy zlecenia z Dariuszem Wociór-Kancelarią Radcy Prawnego 05-951 Ząbki ul. Wiosenna 7/41. W aktach znajdują się: zaświadczenie osoby przetwarzającej dane osobowe, listy obecności ze szkoleń dla pracowników na stanowiskach robotniczych, Członków Zarządu i pracowników na stanowiskach nierobotniczych, członków Rady Nadzorczej.

8. Kontrolę wewnętrzną w Spółdzielni uregulowano w *Regulaminie kontroli wewnętrznej* - wprowadzonym zarządzeniem wewnętrznym Prezesa Zarządu nr 5/2007 z dnia 17.07.2007 roku. Określa on m.in.: zadania i organizację kontroli wewnętrznej, kontrolę kierowniczą-nadzór, zakresy kontroli wykonywanej przez członków zarządu kierowników i inne osoby (piony: Prezesa Spółdzielni, Zastępcy Prezesa, Głównego Księgowego), zasady postępowania w wypadku ujawnienia nieprawidłowości i odpowiedzialności za zaniedbania obowiązków kontroli, wytyczne w sprawie organizowania i działania służb kontroli wewnętrznej.

W strukturach organizacyjnych Spółdzielni nie uwzględniano stanowiska d/s. kontroli wewnętrznej.

V. Zagadnienia członkowskie.

1. W okresie objętym lustracją sprawy członkowskie i ich zmiany przedstawiały się następująco:

lp.	wyszczególnienie	2019	2020	2021
1	ilość członków na 31.12. razem w tym posiadających:	5 597	5 493	5 379
	- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	53	52	45
	- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	2 719	2 721	2 688
	- odrębną własność lokalu	1 737	1 695	1 653
	- współmałżonkowie	1 055	992	959
	- pozostali	33	33	34
	- oczekujący			
2	ilość właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni na 31.12.	703	752	831
3	ilość osób:			
	- przyjętych w poczet członków w roku	29	23	12
	- nabywających członkostwo z mocy ustawy	191	180	162

	- wykluczonych z członkostwa w roku	235	214	238
	- wykreślonych z rejestru członków w roku			
4	ilość zawartych umów o ustanowienie prawa do lokalu w roku:	4		1
	- z odzysku			
	- z nowego budownictwa			
	- uregulowanie prawa	4		1
5	ilość dokonanych przeniesień praw do lokali na odrębną własność w roku razem, w tym:	4	7	35
	- ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego	3	4	10
	- ze spółdzielczego własnościowego prawa do:			
	lokalu mieszkalnego	1	3	24
	lokalu użytkowego			1
	garażu			
	miejsca postojowego			

Według stanu na 31.12.2021 roku i w porównaniu do stanu na 31.12.2018 roku (ostatniego roku objętego poprzednią lustracją), zmniejszyła się liczba członków Spółdzielni o 276 osób.

W okresie badanym:

- 64 osoby przyjęto w poczet członków,
- 533 osoby nabyły członkostwo z mocy ustawy,
- 687 osób wykreślono z rejestru członków,
- dokonano 46 przeniesień dotychczas posiadanych praw do lokali na odrębną własność.

W § 12 ust. 2 pkt 9 Statutu określono, że organem właściwym do przyjęcia w poczet członków jest Zarząd. Uchwała w sprawie przyjęcia powinna być podjęta na posiedzeniu przez Zarząd, w ciągu dwóch miesięcy od dnia złożenia deklaracji.

Powody ustania członkostwa w Spółdzielni określono w § 17-18 Statutu. Są to m.in.: wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności, zgonu członka.

2. Prawa członków w zakresie otrzymania: odpisu statutu oraz odpisu wydanych na jego podstawie regulaminów, kopii uchwał organów Spółdzielni i protokołów obrad jej organów, protokołów lustracji, rocznych sprawozdań finansowych oraz faktur i umów zawieranych

przez Spółdzielnię z osobami trzecimi, określono w § 15 ust.1 pkt 11,12 i 14 Statutu.

Według § 15 ust. 5 Statutu, Spółdzielnia może odmówić członkowi wglądu do umów zawieranych z osobami trzecimi, jeżeli naruszałoby to prawa tych osób lub jeżeli istnieje uzasadniona obawa, że członek wykorzysta uzyskane informacje w celach sprzecznych z interesem Spółdzielni i przez to wyrządzi Spółdzielni znaczną szkodę.

Uregulowania statutowe w tym zakresie, nie były sprzeczne z art. 18 § 2 i 3 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze i art. 8¹ ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

Według oświadczeń pracowników, w badanym okresie członkowie Spółdzielni nie występowali z wnioskami do Zarządu Spółdzielni o wydanie odpisów (kopii) w/w dokumentów.

3. W artykule 8¹ ust 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych określono, że: statut, regulaminy, uchwały i protokoły obrad organów spółdzielni, a także protokoły lustracji i roczne sprawozdania finansowe, powinny być udostępnione na stronie internetowej spółdzielni.

Na stronie internetowej Spółdzielni udostępniono m.in.: Statut, obowiązujące regulaminy, ważne informacje, ogłoszenia, przetargi. Także drogą elektroniczną umożliwiono korespondencję Członków z Zarządem Spółdzielni.

4. Spółdzielnia prowadziła rejestr członków (w formie pisemnej/formie elektronicznej), wypełniając obowiązek zawarty w art. 30 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze i § 13 Statutu.

Ostatniego wpisu członka do rejestru dokonano w dniu 24.03.2022 roku pod nr 14445. Dokumentację członkowską prowadzono kompletnie, rejestr prowadzono i przechowywano prawidłowo.

5. Spółdzielnia prowadziła rejestr lokali dla których założono oddzielne księgi wieczyste, wypełniając obowiązek zawarty w art. 17⁶ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Według stanu na 06.04.2022 roku rejestr obejmował 2 488 lokali.

6. Zbadano zgodność postępowań Spółdzielni:

a) w sprawach dotyczących ustania członkostwa i wygaszenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (art. 11 ust.1-2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych). W wyniku zbadania wybranej metodą losową dokumentacji członków nr 885, 965, 857 i 13161 stwierdzono, że czynności przeprowadzono prawidłowo.

b) w zakresie żądania członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu



mieszkalnego, do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu (art.12 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych). W wyniku zbadania wybranej metodą losową dokumentacji członków nr 9087, 12929 i 836 stwierdzono, że czynności przeprowadzono prawidłowo.

c) w zakresie żądania członka posiadającego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu (art. 17/14 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych). W wyniku zbadania wybranej metodą losową dokumentacji członków nr 8970, 14317, 13184 i 14363 stwierdzono, że czynności przeprowadzono prawidłowo.

7. Sprawdzono wybrane metodą losową umowy najmu instytucjonalnego lokali mieszkalnych przy ul. Sokolej 26/18, Jastrzębiej 35/67 i Jastrzębiej 3/1. W umowach określono m.in.: oznaczenie lokalu, prawo do zamieszkiwania, obowiązki najemcy i wynajmującego, czynsz najmu i inne obciążenia, czas trwania najmu i tryb rozwiązania umowy, wydanie lokalu do dyspozycji wynajmującego, kaucje, oświadczenia o poddaniu się egzekucji, osoby uprawnione do zamieszkiwania. Umowy zabezpieczały interesy Spółdzielni.

VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

1. W badanym okresie zmiany w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni przedstawiały się następująco:

l.p	wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
1	ilość budynków mieszkalnych	56	56	56
2	ilość lokali mieszkalnych razem, w tym użytkowanych na podstawie:	5310	5 310	5 308
	- spółdzielczego lokatorskiego prawa	53	52	45
	- spółdzielczego własnościowego prawa	2 777	2 774	2 749
	- odrębnej własności	2 438	2 445	2 478
	- umowy najmu	19	19	19
	- bez tytułu prawnego	23	20	17
3	ilość lokali użytkowych razem, w tym użytkowanych na podstawie:	62	62	65
	- spółdzielczego własnościowego prawa	31	31	31
	- odrębnej własności	4	4	6
	- umowy najmu	27	27	28
4	ilość garaży razem, w tym użytkowanych na			

	podstawie: - spółdzielczego własnościowego prawa - umowy najmu - odrębnej własności			
5	ilość miejsc postojowych razem, w tym użytkowanych na podstawie: - spółdzielczego własnościowego prawa - umowy najmu - odrębnej własności - pustostany			
6	powierzchnia zasobów (wraz z zarządem powierzonym) razem (m ²), w tym:	276 956,25	276 956,25	276 956,25
	- lokali mieszkalnych	266 366,96	266 366,96	266 276,36
	- lokali użytkowych	10 589,29	10 589,29	10 679,89
	- garaży			
	- miejsc postojowych			
7	powierzchnia zasobów przeniesionych na odrębną własność (zarząd powierzony) razem (m ²), w tym:	123 139,95	123 473,15	125 195,42
	- lokali mieszkalnych	122 995,08	123 328,28	124 968,05
	- lokali użytkowych	144,87	144,87	227,37
	- garaży			
	- miejsc postojowych			
8	ilość budynków mieszkalnych ze ścianami całkowicie docieplonymi:	70	70	70
9	ilość budynków:			
	- z opomiarowanym zużyciem energii cieplnej	70	70	70
	- z opomiarowanym zużyciem zimnej wody	70	70	70
10	ilość lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia:			
	- energii cieplnej			
	- podgrzanej wody	4 632	4 632	4 632
	- zimnej wody i odbioru ścieków	5 307	5 307	5 307

11	Ilość eksploatowanych dźwigów	134	134	134
----	-------------------------------	-----	-----	-----

Według stanu na 31.12.2021 roku lokale mieszkalne przeniesione na odrębną własność, stanowiły 46,7 % ich ogółu.

W lokalach Spółdzielni nie zamontowano podzielników kosztów energii cieplnej, a całkowite koszty energii cieplnej na ogrzanie budynku, rozliczano na lokale mieszkalne i użytkowe według ich powierzchni użytkowych.

2. W dniu 08.04.2022 roku dokonano przeglądu stanu estetyczno-porządkowego losowo wybranych nieruchomości Spółdzielni. Protokół z przeglądu stanowi załącznik nr 1 do protokołu lustracji.

3. Spółdzielnia posiadała prawomocne uchwały określające przedmiot odrębnej własności wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

4. W badanym okresie Spółdzielnia posiadała umowy o świadczenie dostaw i usług związanych z funkcjonowaniem zasobów mieszkaniowych:

- nr 98/WOK/2005 z dnia 01.03.2005 roku z Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Lubinie ul. Rzeźnicza 1, w zakresie dostaw wody i odbioru ścieków do urządzeń kanalizacyjnych dla wszystkich obiektów Spółdzielni.

- odbiorem odpadów komunalnych z nieruchomości objętych gminnym systemem gospodarowania, zajmował się EkoPartner Recykling Sp. z o.o w Lubinie. Od 01.04.2021 roku nieruchomości niezamieszkałe (w całości) zostały wyłączone z gminnego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi, wskutek czego Spółdzielnia zawarła umowę nr 0123/2021 z Przedsiębiorstwem Oczyszczania Sp. z o.o. w Lubinie ul. Rzeźnicza 1 w zakresie odbioru odpadów komunalnych z pawilonów wolnostojących wielolokalowych przy ul. P.P.S. Wyszynskiego 6-10 i ul. Jastrzębiej 6.

- sprzedaż energii elektrycznej i świadczenie usług przesyłowych do oświetlania pomieszczeń wspólnego użytku i zasilania dźwigów, realizowano na podstawie dwustronnych umów w odniesieniu do poszczególnych złączy kablowych. Umowy zawarto w 2000 r. z Zakładem Energetycznym Legnica S.A. ul. Partyzantów 21 (obecnie TAURON POLSKA ENERGIA).

- nr 692/LU/2005 z dnia 21.11.2005 roku z Wojewódzkim Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej S.A w Legnicy ul. Poznańska 48, w zakresie dostaw energii cieplnej do budynków mieszkalnych i lokali użytkowych.

- z 15.11.2017 r. i 12.01.2021 roku (nr 1/TT/2021) z Zakładem Usług Kominiarskich Józef Denko z siedzibą w Polkowicach ul. J.U. Niemcewicza 8, w zakresie utrzymywania stałej sprawności przewodów spalinowych i wentylacyjnych, w wielorodzinnych budynkach

mieszkalnych wyposażonych w gazowe przepływowe podgrzewacze wody.

- nr 168/TT/2019 z dnia 24.12.2019 roku z ELEKTROMECHANIKA DŹWIGOWA Dawid Modzelewski, Henryk i Tomasz Różycki w Lubinie ul. Złota 21, w zakresie konserwacji, naprawy i utrzymywania w ciągłym ruchu urządzeń dźwigowych.

- nr 59/TT/2017 z dnia 28.06.2017 roku z FIRMĄ MB Mieczysław Bednarski we Wrocławiu ul. Gen. T. Kutrzeby 60, w zakresie utrzymywania w stałej sprawności technicznej instalacji domofonowych.

- nr 10/55/2018 z dnia 01.02.2018 r. (FIS „Instalex” Mirosław Maksymczuk) i 161/TT/2021 z dnia 21.09.2021r. z „INBUD” Paweł Jeziorowski, w zakresie świadczenia usług dyspozytorskich oraz naprawczych na instalacjach i przyłączach w zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

- w zakresie wykonywania usług porządkowych (budynki mieszkalne, budynki użyteczności publicznej, tereny przyległe do budynków, tereny zielone, place zabaw) zawierano umowy z osobami niebędącymi jej pracownikami a prowadzącymi działalność gospodarczą.

Powyższe umowy sporządzono prawidłowo, zawierały wszystkie wymagane zapisy zabezpieczające interesy Spółdzielni.

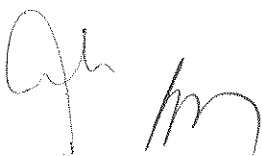
5. Spółdzielnia posiadała *Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi Spółdzielni i lokalami stanowiącymi własność innych osób oraz ustalania opłat za korzystanie z lokali*, przyjęty uchwałą nr 51/XI/2012 z dnia 20.11.2012 roku. *Regulamin* określał m.in.: podstawowe cele i zadania ewidencji i rozliczania kosztów, zasady grupowania i rozliczeń kosztów według miejsc ich powstawania, szczegółowe zasady rozliczania kosztów zasobem lokalowym spółdzielni i ustalanie opłat za korzystanie z lokali, rozliczanie kosztów energii elektrycznej, rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów, rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody, rozliczanie kosztów wody zimnej i odprowadzania ścieków, pozostałe opłaty.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, przychody z opłat, korzyści z części wspólnych oraz wyniki, ewidencjonowano oddzielnie dla nieruchomości Osiedli nr I i II (lokalne mieszkalne i użytkowe), zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych.

6. W § 152 Statutu określono, że opłaty za użytkowanie lokali:

- wnoszone przez członków Spółdzielni którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali a także członkowie Spółdzielni będący właścicielami, są pomniejszane się o tę część kosztów która została pokryta korzyściami z działalności Spółdzielni.

- wnoszone przez właścicieli lokali niebędącymi członkami Spółdzielni, są pomniejszane o tę



część kosztów która została pokryta pożytkami z nieruchomości wspólnej.

W uchwale nr 2/I/ 2020 z dnia 08.01.2020 r. (obowiązującej od 01.05.2020 r.) Rady Nadzorczej, w sprawie uchwalenia na 2020 r. poziomu stawek opłat eksploatacyjnych dla lokali mieszkalnych i użytkowych, przyjęto wysokości stawek opłat za m² powierzchni użytkowej lokalu:

- dla członków posiadających prawa i członków będących właścicielami lokali: budynki niskie 2,37-2,51 zł, ciągi wysokie 2,88-3,02 zł, keslingi 2,72-2,96 zł.

- dla właścicieli lokali niebędących członkami: budynki niskie 2,47-2,61 zł, ciągi wysokie 2,98-3,12 zł, keslingi 2,82-3,06 zł.

7. Przy zmianie wysokości opłat za lokale w Spółdzielni stosowano tryb postępowania zgodnie z art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w § 155 ust. 3 Statutu.

8. Roczne wysokości poniesionych kosztów, uzyskanych przychodów i wyników z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przedstawiały się następująco:

lp.	wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
1	koszty razem, w tym:	32 421 368,21	35 053 355,88	38 407 265,75
	- naprawy i konserwacje	704 480,77	995 445,88	830 459,18
	- energia elektryczna części wspólnych	291 494,17	288 530,01	309 038,19
	- podatki i opłaty	81 185,27	29 831,43	30 689,02
	- odpisy na fundusze specjalne	7 449 388,01	7 183 662,26	7 190 208,44
	- ubezpieczenia majątkowe	47 045,19	50 341,92	51 985,66
	- pozostałe koszty	1 674 341,88	2 850 580,77	3 269 598,14
	- koszty ogólnego zarządu	5 093 067,84	5 185 622,78	5 485 441,23
	- centralne ogrzewanie	9 891 095,69	10 402 589,12	12 358 608,30
	- podgrzanie wody			
	- zimna woda i odbiór ścieków	4 935 813,39	4 918 709,71	4 802 961,59
	- odpady komunalne	2 253 456,00	3 148 042,00	4 078 276,00
	- dźwigi osobowe			
	- koszty finansowe i pozostałe koszty operacyjne.			
2	przychody razem, w tym:	32 532 045,77	34 941 726,18	38 484 967,69
	- opłaty eksploatac. za lokale mieszkalne	14 659 006,67	15 812 754,15	16 066 193,29
	- opłaty za dźwigi osobowe			
	- zaliczki na centralne ogrzewanie i			

	podgrzanie wody	9 891 095,69	10 402 589,12	12 358 608,30
	- zimna woda i odbiór ścieków	4 935 813,39	4 918 709,71	4 802 961,59
	- odpady komunalne	2 253 456,00	3 148 042,00	4 078 276,00
	- pozostałe opłaty	792 674,02	659 631,20	1 178 928,51
	- przychody finansowe i pozostałe przychody operacyjne			
3	pożytki z części wspólnych (art.5 ust.1 u.s.m)	131 795,59	140 774,90	142 525,96
4	nadwyżka przychodów nad kosztami razem (poz. 2-1+3), w tym:	242 473,15	29 145,20	220 227,90
	- zaliczana do zysku	27 378,67	21 707,40	32 878,14
	- nieruchomości według art.6 ust.1 u.s.m	215 094,48	7 437,80	187 349,76

Wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12. każdego roku sprawozdawczego, ewidencjonowano przez rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów na koncie „647” do rozliczenia w roku następnym. Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi uzyskano nadwyżkę przychodów nad poniesionymi kosztami w wysokości razem 409 882,04 złotych.

W rachunku narastającym na dzień 31.12.2021 roku, Spółdzielnia posiadała nadwyżkę przychodów do poniesionych kosztów w wysokości razem 210 044,76 zł (nadwyżki kosztów nad przychodami 318 022,27 zł, nadwyżki przychodów do kosztów 528 067,03 zł).

9. Zmiany w rocznych jednostkowych kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających lokale mieszkalne, kształtowały się następująco (zł/m² miesięcznie):

lp.	wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
1	koszty eksploatacji razem w tym:	2,50	2,88	2,93
	- naprawy i konserwacje	0,25	0,34	0,29
	- wynagrodzenia z narzutami i pochodnymi			
	- energia elektryczna części wspólnych	0,09	0,09	0,10
	- podatki i opłaty			
	- odpisy na fundusze specjalne			
	- ubezpieczenia majątkowe	0,01	0,02	0,02
	- pozostałe koszty	0,55	0,80	0,82
	- koszty ogólnego zarządu	1,59	1,62	1,71
2	pozostałe koszty poza stawką			

eksploatacyjną:			
- odpisy na fundusz remontowy	2,23	2,24	2,24
- centralne ogrzewanie (c.o. i c.w.)	3,09	3,25	3,86
- podgrzanie wody	do VIII-17 zł od IX-17,85	17,85 zł	17,85 zł
- zimna woda i odbiór ścieków (zł/m ³)	do 11.08- 13,09 /od 12.08-13,13	do 11.08- 13,13 / od 12.08-13,19	do 20.10- 13,19/ od 21.10-13,97
- odpady komunalne (zł/osoba)	18,00	18,00 /od VII 24-36	24,00-36,00
- dźwigi osobowe			
- domofony	2,00	2,00	2,00
- wymiana wodomierzy	2,00	2,00	2,00

Roczne przeciętne koszty eksploatacji lokali mieszkalnych, były zbliżone do przeciętnych wysokości stawek opłat eksploatacyjnych, przez co równoważono wpływy i wydatki z ich eksploatacji oraz uzyskując niewielkie nadwyżki przychodów.

10. Roczne wymiary opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, stany zaległości w opłatach oraz zakresy prowadzonych działań windykacyjnych, przedstawiały się następująco:

lp.	wyszczególnienie	2019	2020	2021
1	roczny wymiar opłat:	33 289 709,67	35 535 400,42	37 726 220,53
2	kwota zaległości na 31.12 razem, w tym:	1 481 584,21	1 633 060,29	1 691 563,68
	- do jednego miesiąca	307 382,16	378 052,56	339 758,09
	- powyżej jednego do dwóch miesięcy	117 796,04	154 061,62	111 798,33
	- powyżej dwóch miesięcy i dalsze	1 056 405,41	1 100 946,11	1 240 007,26
3	wskaźnik zaległości (%)	4,45	4,60	4,48
4	ilość:			
	- lokali z zaległościami w opłatach	1 254	1 390	1 129
	- wystawionych wezwań do zapłaty	752	568	726
	- spraw skierowanych do sądu	67	64	66
	- uzyskanych wyroków sądowych	58	64	59
	- wyroków skierowanych do komorn.	92	83	78
	- spraw wyegzekw. przez komornika	28	37	31
	- spraw umorzonych przez komornika			

	- zawartych ugód o spłatę zadłużenia	96	36	37
5.	kwoty zadłużenia głównego na 31.12.:			
	- objętego wyrokami sądowymi	241 119,64	237 044,36	302 036,26
	- w egzekucji komorniczej	329 313,80	168 520,49	230 891,13

Wskaźniki zaległości w opłatach za lokale mieszkalne kształtowały się na zbliżonym poziomie. Na dzień 31.12.2021 r. wskaźnik zaległości 4,48 % był niższy w porównaniu do stanu na 31.12.2018 r. (4,64%).

11. Roczne wymiary opłat za lokale użytkowe, stany zaległości w opłatach oraz zakresy prowadzonych działań windykacyjnych, kształtowały się następująco:

lp.	wyszczególnienie	2019	2020	2021
1	roczny wymiar opłat:	2 016 925,41	2 042 266,86	2 212 664,48
2	kwota zaległości na 31.12. razem, w tym:	160 221,47	161 684,12	185 910,88
	- od jednego do dwóch miesięcy	44 089,14	18 596,08	29 321,22
	- powyżej dwóch miesięcy i dalsze	116 132,3	143 088,04	156 589,66
3	wskaźnik zaległości (%)	7,94	7,92	8,40
4	ilość :			
	- lokali z zaległościami w opłatach	46	50	47
	- wystawionych wezwań do zapłaty	24	19	24
	- spraw skierowanych do sądu		1	4
	- uzyskanych wyroków sądowych		1	1
	- wyroków skierowanych do komornika		1	
	- spraw wyegzekw. przez komornika			
	- spraw umorzonych przez komornika			
	- zawartych ugód o spłatę zadłużenia	1		1
5	kwoty zadłużenia głównego na 31.12.:			
	- objętego wyrokami sądowymi	81 917,44	75 456,63	70 483,55
	- w egzekucji komorniczej	44 318,06	47 419,02	47 245,94

Wskaźniki zaległości w opłatach za lokale użytkowe w latach 2019-2020 kształtowały się na zbliżonym poziomie. Na dzień 31.12.2021 roku wskaźnik zaległości 8,40% był niższy w porównaniu do stanu na 31.12.2018 r. (8,60%).

12. Poziom zaległości za lokale mieszkalne i użytkowe nie wpływał negatywnie na płynność

finansową Spółdzielni, ponieważ wszystkie zobowiązania były regulowane terminowo i nie ponoszono kosztów finansowych (odsetek) za zwłokę w ich zapłacie.

13. W okresie objętym lustracją w Spółdzielni nie wystąpiły przypadki wyodrębnienia nieruchomości, na podstawie art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

14. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie zarządzała obcymi nieruchomościami na podstawie umów o zarządzanie.

15. W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła najem lokali użytkowych. Zasady najmu określono w § 100-102 Statutu oraz w *Regulaminie najmu lokali użytkowych*, przyjętym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 52/X/2010 z dnia 28.10.2010 roku. W regulaminie określono m.in.: zakres najmu, zasady przeprowadzania przetargu i konkursu ofert, warunki i zasady zawierania umów najmu lokali.

W czasie lustracji dokonano przeglądu treści losowo wybranych 5 umów najmu lokali użytkowych:

- lokal użytkowy położony przy ul. Leśnej 3 umowa zarejestrowana pod nr 95/Fc/2019 z dnia 27.06.2019 roku,
- lokal użytkowy położony przy ul. Prymasa Polski Stefana Wyszyńskiego 6 umowa zarejestrowana pod nr 175/Fc/2017 z dnia 20.012.2017 roku,
- lokal użytkowy położony przy ul. Sokola 20 umowa zarejestrowana pod nr 139/Fc/2018 z dnia 7.08.2018 roku,
- lokal użytkowy położony przy ul. Wronia 7 umowa zarejestrowana pod nr 3/Fc/2017 z dnia 9.01.2017 roku,
- lokal użytkowy położony przy Jastrzębia 6 umowa zarejestrowana pod nr 106/Fc/2018 z dnia 25.05.2018 roku.

Przedmiotowe umowy określały: przedmiot najmu, uprawnienia i obowiązki najemcy, czynsz najmu i inne obciążenia, czas trwania najmu, tryb rozwiązania umowy, wydanie lokalu do dyspozycji wynajmującego, kwoty na zabezpieczenia, zgody na przetwarzanie danych osobowych. Umowy w pełni zabezpieczały interesy Spółdzielni.

VII. Gospodarka remontowa.

1. W § 139 ust. 1 pkt 4 i ust. 3 Statutu określono, że Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

W Spółdzielni przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/IX/2017 z dnia 18.09.2017 roku *Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym*. Regulamin określa m.in.:

zasady tworzenia funduszu na remonty, przeznaczenie funduszu na remonty, zasady opracowywania planu remontów, zasady wykorzystywania funduszu na remonty.

Wprowadzona nowelizacja z dnia 20 lipca 2017 roku art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zobowiązuje Zarząd Spółdzielni do prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego. Ewidencje i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

2. W okresie badanym gospodarowanie środkami funduszu remontowego przedstawiało się następująco:

l.p	wyszczególnienie	2019	2020	2021
1	stan na 01.01:	3 870 915,09	1 621 016,96	2 078 500,29
2	odpisy na fundusz razem, w tym:	7 186 797,64	7 200 950,39	7 207 496,60
	- lokale mieszkalne	7 132 892,06	7 147 164,14	7 152 070,16
	- lokale użytkowe w budynkach	36 463,56	36 498,12	38 138,28
	- lokale użytkowe w najmie	17 442,02	17 288,13	17 288,16
3	pozostałe zwiększenia razem, w tym:	363 177,89	3 545,45	84 253,43
	- premia z Banku Gospodarstwa Krajowego	358 772,50		
	- odszkodowania	4 189,39	3 545,45	84 253,43
	- wpłaty za korytarz	216,00		
4	wydatki sfinansowane z funduszu razem, w tym:	9 799 873,66	6 747 012,51	7 675 790,12
	- usługi dyspozytorskie Instalex	1 945,17	1 670,22	1 733,56
	- remonty balkonów	867 564,00	59 400,00	
	- docieplanie budynków siłami obcymi	742 215,78	1 158 312,48	965 312,73
	- roboty towarzyszące przy docieplaniu	229 932,00		
	- malowanie klatek schodowych	913 971,60	1 693 872,46	881 109,80
	-wymiany pionów z.w i c.w.	239 077,27	336 508,92	316 233,71
	- wymiany drzwi	28 659,58	58 135,65	
	- inne remonty bieżące	1 659 976,16	70 333,22	495 737,09
	- remonty instalacji elektrycznych	542 120,00	281 072,00	
	- remonty dźwigów	1 929 399,19	1 639 834,85	2 537 983,88
	- instalacje p-poż (suche piony)	380 984,00	7 000,00	547 272,10

	- wymiany lejów zsympowych	953 100,00	649 080,00	781 380,00
	- modernizacje hydroforni	371 520,00		491 315,44
	- modernizacje systemów grzewczych	448 160,26		
	- pozostałe	491 248,65	791 729,71	657 711,81
5	stan na 31.12 razem, w tym:	1 621 016,96	2 078 500,29	1 694 460,20
	- funduszu ogólnego	1 476 090,57	1 157 410,83	893 737,34
	- funduszu na remonty dźwigów	144 926,39	921 089,46	800 722,86
6	stan kredytów na termomodernizacje budynków mieszkalnych na 31.12:	2 123 688,21	965 312,73	

W badanym okresie przychody funduszu remontowego wyniosły 22 046 221,40 zł a na realizację potrzeb remontowych wydatkowano 24 222 676,29 złotych. Na dzień 31.12.2021 roku saldo dodatnie funduszy remontowych razem wynosiło 1 694 460,20 złotych.

W Spółdzielni prowadzono ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, na podstawie art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych na poszczególne nieruchomości.

Według tej ewidencji i stanu na dzień 31.12.2021 roku, salda ujemne funduszu remontowego na nieruchomościach wynosiły 15 114 064,63 zł (poz. aktywa-rozliczenia międzyokresowe), natomiast salda dodatnie funduszu na nieruchomościach wynosiły 16 808 524,83 zł (poz. pasywa-zobowiązania krótkoterminowe fundusze specjalne).

3. W Spółdzielni opracowywano roczne plany remontów zasobów mieszkaniowych Osiedli I i II, które ujmowano do planów gospodarczych i zatwierdzano uchwałami Rady Nadzorczej. Oceny stopnia ich realizacji dokonywano na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

4. Spółdzielnia posiadała *Regulamin zasad wyboru wykonawców robót i usług, dostawców wyrobów i materiałów*, przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 50/XI/2012 z dnia 20.11.2012 roku, ze zmianą uchwałą nr 32/XII/2020 z dnia 21.12.2020 r. wprowadzoną do stosowania z uwagi na istniejący stan zagrożenia pandemii koronawirusem. W regulaminie określono m.in.:

- wybór oferenta odbywa się w trybie pisemnego przetargu: nieograniczonego (gdy wartość zamówienia przekracza równowartość 80 000,00 zł), ograniczonego (gdy wartość zamówienia nie przekracza równowartości 80 000,00 zł) lub z wolnej ręki,
- zawartość ogłoszenia o przetargu i specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
- skład komisji przetargowej,
- część jawna i niejawną przetargu,




- kryteria oceny oferty,
- unieważnienie przetargu, zatwierdzenia protokołu komisji przetargowej i wyboru oferty.

5. Metodą losową dokonano wyboru i sprawdzenia dokumentacji związanej z wyborem wykonawców, zawieraniem umów i odbiorem wykonanych prac:

a) mycie, impregnacja i malowanie farbą silikonową elewacji budynków mieszkalnych przy ul. Legnicka 3-11 i 13-21.

Ogłoszenie o przetargu z dnia 9.04.2019 roku w Gazecie Wrocławskiej oraz na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń. W specyfikacji istotnych warunków zamówienia z dnia 28.03.2019 r. określono zakresy robót i wymagania dotyczące oferty.

W terminie składania ofert wpłynęły 4 oferty. W dniu 24.04.2019 r. komisja przetargowa dokonała otwarcia ofert (jedną odrzucono z powodu niekompletności dokumentów). Wskutek dokonania oceny ofert i indywidualnych negocjacji, komisja przetargowa zaproponowała rozdzielenie realizacji zadania pomiędzy 2 oferentów. Zarząd w dniu 9.05.2019 r. postanowił zlecić wykonawstwo całego zamówienia z uwagi na niższą cenę i doświadczenie we współpracy oferentowi nr 2 WO-PA Spółka z o.o. w Opolu za wynagrodzenie 413 000,00 zł netto, termin wykonania do 30.09.2019 roku. Wykonanie umowę rozliczono 2 fakturami VAT nr FS/19/07/02 z dnia 18.07.2019 r. i nr FS/19/09/01 z dnia 03.09.2019 roku.

b) remont wewnętrznych urządzeń do usuwania odpadów stałych (lei zsypowych) w budynkach mieszkalnych.

Ogłoszenie o przetargu z dnia 30.04.2019 r. z terminem składania ofert do 13.05.2019 roku. Specyfikację istotnych warunków przetargu zatwierdzono w dniu 24.04.2019 roku. W terminie składania ofert wpłynęły 3 oferty. W dniu 14.05.2019 r. komisja przetargowa dokonała otwarcia ofert, sprawdzono ich zgodność z warunkami przetargu i dokonano ich zakwalifikowania do dalszej procedury. Komisja przetargowa zaproponowała wybór firmy „AZ-BEST” Dominika Sidorowicz Łódź ul. Cieszyńska 45a, co zostało zatwierdzone przez Zarząd w dniu 27.05.2019 roku. Zawarto umowę nr 86/TT/2019 na wykonanie remontu 7 urządzeń za wynagrodzenie 467 500,00 zł netto i terminem wykonania do 30.10.2019 roku. Wykonanie umowy rozliczono 5 fakturami wystawionymi w okresie 28.06.2019-09.10.2019 roku.

c) modernizacja systemu grzewczego obejmującego wymianę zaworów podpionowych oraz montaż automatycznych zaworów grzejnikowych Danfos ul. Jastrzębia 9, Pawia 2.

Pierwszy termin przetargu wyznaczony na 14.02.2019 roku unieważniono z powodu wielu nieprawidłowości w kosztorysach oferentów. Drugi przetarg ogłoszono w dniu 26.02.2019 r. z terminem składania ofert do 12.03.2019 roku. Specyfikację istotnych warunków zamówienia

zatwierdzono w dniu 23.02.2019 roku.

W terminie składania ofert wpłynęły 3 oferty. W dniu 12.03.2019 r. komisja przetargowa wstępnie sprawdziła zgodność ofert z warunkami przetargu, odrzucając ofertę nr 1 z powodu braku kosztorysów do zaoficerowanych cen. W wyniku oceny ofert, komisja zaproponowała wybór oferty złożonej przez TAH REGULACJA Sp. z o.o. Spółka komandytowa we Wrocławiu, którą zatwierdził Zarząd w dniu 20.03.2019 roku.

Zawarto umowy: nr 60/TT/2019 na modernizację systemu grzewczego w 2 budynkach ul. Jastrzębia 9 i Pawia 2 oraz 61/TT/2019 na modernizację systemu grzewczego w budynkach ul. Leśna 15-23, 25-33,35-43 i 45-53. Termin realizacji do 31.08.2019 r., maksymalne wynagrodzenie netto 150 624,00 zł. Wykonanie umowy rozliczono fakturami VAT nr:14/06/2019, 15/06/2019, 13/08/2019 i 14/08/2019 roku na kwotę 133 582,81 złotych.
d) remont instalacji elektrycznej w budynkach mieszkalnych przy ul. Wroniej 1-5, Jastrzębiej 23-29 i Sokolej 59-71.

Ogłoszenia o przetargu nieograniczonym nastąpiły w dniu 12.03.2020 roku, termin składania ofert do 26.03.2020 roku. Specyfikację istotnych warunków zamówienia zatwierdzono w dniu 9.03.2020 roku. Wpłynęły 2 oferty kompletne i spełniające wymogi specyfikacji. Po negocjacjach z oferentami, komisja zaproponowała podzielenie zamówienia pomiędzy 2 oferentów: jednemu zaproponowano realizację robót remontowych w budynkach przy ul. Wronia 1-5 i Jastrzębia 23-29, a drugiemu w budynkach przy ul. Sokolej 59-71, co zostało zaakceptowane przez Zarząd w dniu 17.04.2020 roku. Zawarto w dniu 28.04.2020 r. umowę nr 66/TT/2020 z firmą Firmie Usługowej KEMAL Zbigniew Lamek w Legnicy na remont instalacji elektrycznej w budynku przy ul. Sokolej 59-71, za wynagrodzeniem 138 000,- netto i z terminem wykonania do 30.08.2020 roku. Wykonanie umowy rozliczono dwiema fakturami VAT na wartość netto 138 000,00 złotych.

e) remont klatek schodowych w budynkach mieszkalnych przy ul. Jastrzębiej 35 i Orlej 17-23. Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym z dnia 10.06.2020 r., termin składania ofert wyznaczono na 22.06.2020 roku. Specyfikację istotnych warunków zamówienia zatwierdzono w dniu 3.06.2020 roku. W terminie złożenia ofert wpłynęły 4 oferty, każda z nich była ważna i obejmowała 2 budynki. Po negocjacjach telefonicznych z oferentami w zakresie ostatecznej ceny, komisja przetargowa zaproponowała rozdzielenie wykonawstwa pomiędzy 2 oferentów z którymi zawarto umowy po akceptacji propozycji przez Zarząd w dniu 2.07.2020 roku:
- Zakład Ogólnobudowlany K-2 S. Frąc z Raszówki, remont klatek ul. Jastrzębia 35,
- Zakład Ogólnobudowlany MAT-BUD A. Maciaszek z Lubina, remont klatek ul. Orla 17-23.
Na wykonanie prac przy ul. Jastrzębiej 35 zawarto umowę nr 195/TT/2020 z dnia 08.07.2020

roku z terminem wykonania do 18.12.2020 r. i za wynagrodzeniem 390 000,00 złotych. Przychylając się do prośby mieszkańców o wykonanie nowej posadzki na poziomie parteru, aneksem nr 1/2020 do umowy zwiększono wartość zadania o 8 697,35 złotych i przesunięto termin realizacji zadania do 15.02.2021 roku. Wykonanie umowy rozliczono 2 fakturami na wartość netto 398 697,35 złotych.

f) wykonanie usługi koszenia trawników o powierzchni ok. 10,65 ha w sezonie wegetacyjnym 2021 roku.

Ogłoszenie o przetargu nieograniczonym z dnia 08.02.2021 r., termin składania ofert do 25.02.2021 roku. Specyfikacja istotnych warunków zamówienia z dnia 02.02.2021 roku. W terminie składania ofert wpłynęły 2 oferty, których otwarcia dokonano podczas zdalnego spotkania przy pomocy komunikatora internetowego MEET. Oferty uznano za ważne. Komisja przetargowa zaproponowała wybór Zakładu Pielęgnacji Terenów Zielonych i Usług Różnych AGRO Edward Janik Legnica ul. Rataja 5/1, który w roku ubiegłym rzetelnie wykonywał przedmiotową usługę, który zatwierdził Zarząd Spółdzielni. Zawarto umowę nr 42/TT/2021 termin wykonania zamówienia od kwietnia do końca października, cena brutto za wykonanie prawidłowej usługi 2,40 zł za 10 m², maksymalne wynagrodzenie brutto za jednokrotne koszenie całych zasobów 25 565,00 złotych. Wykonanie umowy rozliczono 6 fakturami na wartość 154 015,44 złotych.

Do prowadzonej dokumentacji uwag nie wniesiono, czynności przetargowych dokonywano według ustaleń *Regulaminu zasad wyboru wykonawców robót i usług, dostawców wyrobów i materiałów*.

6. Na podstawie art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane w Spółdzielni przeprowadzono:

- w 2019 roku: roczne kontrole elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, instalacji gazowych, przewodów kominowych (wentylacyjnych i spalinowych). Z powodu braku dostępu do lokali, kontroli instalacji i urządzeń gazowych nie wykonano w 115 lokalach mieszkalnych i użytkowych (2,15% ogółu), a przeglądów kominowych nie wykonano w 108 lokalach (2,01% ogółu).

- w 2020 roku: roczne kontrole elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, instalacji gazowych, przewodów kominowych (wentylacyjnych i spalinowych) oraz 5-letnią kontrolę instalacji elektrycznej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, rezystancji izolacji i uziemień instalacji i urządzeń. Przeglądu instalacji gazowych, przewodów kominowych i instalacji elektrycznych nie wykonano odpowiednio w 130 lokalach (2,42% ogółu), 172 lokalach (3,2% ogółu), 273 lokalach (5,08%



ogółu).

- w 2021 roku: roczne kontrole elementów budynków, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, instalacji gazowych, przewodów kominowych (wentylacyjnych i spalinowych) oraz 5-letnią kontrolę instalacji piorunochronnej budynków. Przeglądów nie dokonano w lokalach do których nie było dostępu: w 177 lokalach w zakresie instalacji gazowej (3,3% ogółu), w 142 lokalach w zakresie przewodów kominowych (2,64% ogółu). Przeglądów dokonywały osoby posiadające wymagane uprawnienia w odpowiedniej specjalności.

Spółdzielnia prowadziła książki obiektów budowlanych dla każdego obiektu. Metodą losową poddano badaniu prowadzenie 12 książek obiektów budowlanych założonych dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych przy ul: Legnickiej 13-21 i 53-63, Sokoła 38 i 49-55, Orla 31-39, Jastrzębia 9, Wronia 1-7, Orla 49, Pawia 2 i 4-14, Leśna 45-53, Sportowa 30-38.

Książki obiektów budowlanych zawierały m.in: osobę upoważnioną do dokonywania wpisów, dane identyfikacyjne obiektu, dane techniczne charakteryzujące obiekt, plan sytuacyjny obiektu, wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznej sprawności obiektu (co roku), wykaz protokołów kontroli okresowych stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej całego obiektu (co 5 lat), wykazu protokołów odbioru robót remontowych i modernizacyjnych w obiekcie.

Książki obiektów budowlanych posiadały wpisy: rocznych przeglądów budowlanych, okresowych kontroli przewodów spalinowo-wentylacyjnych, okresowych czyszczeń przewodów kominowych, okresowych kontroli instalacji urządzeń gazowych z uproszczoną próbą szczelności, pomiarów elektrycznych oraz rocznych i 5-letnich przeglądów budowlanych. Badane książki prowadzono prawidłowo, przeglądów okresowych dokonywano zgodnie z art. 62 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U z 2018 r. poz. 1202).

Książki obiektów budowlanych zostały założone na podstawie rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19.10.1998 roku w sprawie obiektu budowlanego.

VIII. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

W § 6 pkt 3 Statutu określono, że do realizacji zadań określonych w § 5 (przedmiot działalności i sposoby jego realizacji), Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

W § 30 Statutu określono, że do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy m.in. uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej.

W § 51 ust.1 pkt 1 Statutu określono, że do zakresu działania Rady Nadzorczej należy uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społecznej i kulturalnej. W okresie badanym powyższe organy Spółdzielni nie podjęły uchwał w przedmiocie prowadzenia tego rodzaju działalności.

IX. Nieruchomości gruntowe.

1. W okresie badanym Spółdzielnia posiadała uregulowany stan prawny gruntów będących w jej władaniu. Rodzaje i powierzchnie gruntów oraz ilości wyodrębnionych nieruchomości gruntowych, przedstawiały się następująco:

l.p	wyszczególnienie	2019	2020	2021
1	powierzchnia gruntów we władaniu Spółdzielni na 31.12. razem, w tym (ha):	21,5134	21,5134	21,5134
	- z uregulowanym tytułem prawnym	21,5134	21,5134	21,5134
	- z nieuregulowanym tytułem prawnym			
2	z wiersza 1 przypada na grunty (ha):			
	- własne	8,4341	8,4109	8,3079
	- w wieczystym użytkowaniu	5,9121	5,9121	5,9121
	- w zarządzie powierzonym	7,1672	7,1904	7,2934
3	z wiersza 1 przypada na grunty (ha):			
	- zabudowane	16,6005	16,6005	16,6005
	- planowane do zabudowy	4,7807	4,7807	4,7807
	- nie nadające się do zabudowy	0,1322	0,1322	0,1322
4	ilość wyodrębnionych nieruchomości gruntowych razem, w tym:	140	140	140
	- stanowiące mienie Spółdzielni	84	84	84
	- w których ustanawia się odrębną własność lokali:	56	56	56
	jednobudynkowe	49	49	49
	od dwóch do pięciu budynków	7	7	7
	powyżej 5 budynków			

Zmiany w powierzchni gruntów obejmowały:

- zmniejszenia: przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dniem 01.01.2019 r. (ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. Dz.U.2019 poz. 916), o powierzchni 8,4571 ha.

- zmniejszenia: grunty własne wskutek przeniesienia dotychczas posiadanych praw do lokali na odrębną własność, o powierzchni 0,1379 ha.

- zwiększenia: grunty własne z przekształcenia gruntów będących w wieczystym użytkowaniu zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności o powierzchni 8,4571 ha. Opłata przekształceniowa jednorazowa z 99% bonifikatą dla lokali mieszkalnych i jednorazowa dla lokali użytkowych bez bonifikaty, wyniosła 31 474,33 złotych. Wysokość 99% bonifikaty to 1 433 440,97 złotych.

2. Na 31.12.2021 roku posiadano w ewidencji środków trwałych grunty własne i grunty będące w wieczystym użytkowaniu, o powierzchni 14,22 ha i wartości brutto 628 425,93 złotych.

3. W okresie badanym w Spółdzielni nie występowały zobowiązania zabezpieczone na jej majątku.

X. Rachunkowość i finanse.

1. W zakresie prowadzenia rachunkowości Spółdzielnia posiadała *Dokumentację zasad (polityki) rachunkowości*, przyjętej przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 106/2019 z dnia 24.10.2019 r. (obowiązującej od 01.01.2019 roku) w której określono: podstawy prawne, ogólne zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowe, ogólne zasady rachunku kosztów w zakresie ewidencji i rozliczenia kosztów, koszty według miejsc powstawania, ewidencję kosztów kształtujących wynik gospodarki finansowej, wykaz kont syntetycznych wraz z opisem prowadzonych kont analitycznych, wykaz kont analitycznych przychodów i kosztów.

W *Regulaminie określającym zasady gospodarki finansowej* przyjętym uchwałą Rady nadzorczej nr 48/XII/08 z dnia 18.12.2008 r., ze zmianą uchwałą nr 18/XI/2019 z dnia 06.11.2019 roku, określono m.in.: zasady prowadzenia działalności gospodarczej Spółdzielni, ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego, wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, wynik z pozostałej działalności operacyjnej, wynik z operacji finansowych, wynik z gospodarki mediami, fundusze Spółdzielni.

2. Księgi rachunkowe prowadzono według *zakładowego planu kont* opracowanego przez Zofię Rogóż, wydanego przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie, z uwzględnieniem uwag i uzupełnień.

Księgi rachunkowe prowadzono w formie komputerowej, przy pomocy systemu finansowo-księgowego ZSI firmy UNISOFT sp. z o.o. wspomagającego ich prowadzenie. Program ten jest wykorzystywany od 01.01.2009 r. przy prowadzeniu ksiąg rachunkowych.

W prowadzeniu ksiąg rachunkowych przestrzegano zasadę ciągłości. Zapisów dokonywano

w porządku chronologicznym (według poszczególnych okresów sprawozdawczych) i systematycznym (w układzie poszczególnych kont).

Pod kątem prawidłowości dokumentowania, weryfikacji i zatwierdzania operacji gospodarczych, metodą losową sprawdzono dowody księgowe:

- z 2019 roku nr 5/10/001-5/10/095,
- z 2020 roku nr 5/03/0001-5/03/157,
- z 2021 roku nr 5/01/40-5/01/111. Dowody księgowe zawierały: daty wpływu, opisy celowości zakupów, były kolejno numerowane, sprawdzane pod względem formalno-rachunkowym, zadekretowane, zatwierdzane przez Członków Zarządu i ujmowane do ksiąg rachunkowych.

3. W Spółdzielni opracowywano corocznie plany finansowo-gospodarcze, które przyjmowano uchwałami Rady Nadzorczej. Plany gospodarcze zawierały m.in.: zbiorcze zestawienia kosztów, przychodów i wyników Spółdzielni, zestawienia kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości mieszkalnych i mienia ogólnego, zestawienia kosztów zarządu i administracji osiedli, fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Osiedli I i II, wysokości wynagrodzeń osobowych i bezosobowych.

Realizację planów omawiano na posiedzeniach Rady Nadzorczej.


4. W skład rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni, wchodziły następujące wzory sprawozdawcze:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans,
- rachunek zysków i strat w układzie porównawczym,
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym,
- rachunek przepływów pieniężnych,
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

Do rocznego sprawozdania finansowego dołączano sprawozdanie Zarządu z działalności. Ustawowa terminowość i kompletność sporządzanych sprawozdań finansowych była zachowana.

Na podstawie art. 4 ust. 5 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, odpowiedzialność za wykonywanie obowiązków w zakresie rachunkowości określonych ustawą, Zarząd Spółdzielni powierzył Główniej Księgowej Pani Annie Furtak (oświadczenie z dnia 25.02.2020 r. o przyjęciu obowiązków w zakresie rachunkowości określonych ustawą).

5. Roczne sprawozdania finansowe podlegały obowiązkowi badania przez firmy audytorskie (art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości), ponieważ



Spółdzielnia spełniała wszystkie ustawowe warunki tj:

- średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty było wyższe od 50 osób,
- suma aktywów bilansu na koniec każdego roku obrotowego była wyższa od równowartości w walucie polskiej 2 500 000 euro,
- przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy, były wyższe od równowartości w walucie polskiej 5 000 000 euro.

Rada Nadzorcza na podstawie § 51 ust. 1 pkt 13 Statutu, ze złożonych ofert firm audytorskich do przeprowadzenia badań rocznych sprawozdań finansowych, dokonała wyboru:

- za rok obrotowy 2018 i 2019 Kancelarię Biegłych Rewidentów „AUXILIUM” Spółka z o.o. 66-100 Sulechów ul. Sikorskiego 18,
- za rok obrotowy 2020 i 2021 KPW Audytor Sp. z o.o. 90-350 Łódź ul. Tymienieckiego 25C/410.

Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2020 r. uchwałą nr 14/IV/2021 z dnia 21.04.2021 roku. Z opinii ujętych do sprawozdań niezależnych biegłych rewidentów z badań rocznych sprawozdań finansowych wynika, że sprawozdania finansowe za każdy rok obrotowy:

- przedstawiały rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni oraz wyniku finansowego i przepływów pieniężnych,
- zostały sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości,
- były zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz jej statutem.

Roczne sprawozdanie finansowe za 2018 r. przyjęto uchwałą nr 6/2019 z dnia 28.05.2019 roku Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni i złożono do Krajowego Rejestru Sądowego Rejestru Przedsiębiorców.

Roczne sprawozdanie finansowe za lata 2019-2021 do dnia zakończenia lustracji nie zostały zatwierdzone, wskutek postanowienia art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2020 poz. 568).

6. Poniesione wysokości kosztów, uzyskanych przychodów i wyników z działalności Spółdzielni przedstawiały się następująco:

lp	rodzaje działalności	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
1	gospodarka zasobami mieszkań.			
	a) koszty	32 421 368,21	35 053 355,88	38 407 265,75
	b) przychody	32 532 045,77	34 941 726,18	38 484 967,69
	c) pożytki z części wspólnych	131 795,59	140 774,90	142 525,96
	d) pozostałe stanowiące zysk	27 378,67	21 707,40	32 878,14
	e) nadwyżka przychodów nad kosztami:			
	- w roku sprawozdawczym	215 094,48	7 437,80	187 349,76
	- narastająco na 31.12.	237 789,48	30 132,80	210 044,76
2	własna działalność gospodarcza:			
	a) koszty	1 640 915,33	1 527 657,02	1 495 206,60
	b) przychody	2 252 445,30	2 332 133,37	2 037 505,73
	c) zysk brutto z uwzgl. poz. 1d-e	611 529,97	804 476,35	542 299,13
	d) podatek dochodowy osób praw.	54 033,00	129 392,00	119 675,00
	e) zysk netto	557 496,97	675 084,35	422 624,13

Z całokształtu działalności Spółdzielnia uzyskała dodatni wynik finansowy netto w wysokości 2 065 087,49 zł, w tym:

- z gospodarki zasobami mieszkaniowymi uzyskano nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 409 882,04 złotych,
- z własnej działalności gospodarczej zysk netto 1 655 205,45 złotych.

W załącznikach nr 4 dodatkowych informacji i objaśnień do rocznych sprawozdań finansowych, ujmowano propozycje podziału kwot rocznych zysków netto t.j:

- do rozliczenia na pokrycie różnicy w opłacie eksploatacyjnej dla lokali z członkostwem według średniorocznej powierzchni użytkowej tych lokali w kolejnych latach,
- na zasilenie funduszu zasobowego.

7. W badanym okresie wysokość uzyskanych wskaźników finansowych kształtował się następująco:

lp	rodzaj wskaźnika	2019	2020	2021
1	płynności finansowej I stopnia (bieżącej płynności)	1,48	1,41	1,51
2	płynności finansowej II stopnia (szybkiej)			

	płynności)	1,30	1,24	1,42
3	pokrycia zobowiązań środkami pieniężnymi (%)	1,11	1,07	1,23
4	ogólnego zadłużenia (%)	0,14	0,14	0,13
5	pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym (%)	102,6	102,6	102,9
6	spływu (rotacji) należności (dni)	20	18	16
7	spłaty zobowiązań (dni)	112	104	94

Poziom uzyskiwanych corocznie wskaźników finansowych, świadczył o stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni.

8. Rodzaje i wysokości poniesionych kosztów finansowych, pozostałych kosztów operacyjnych, uzyskanych przychodów finansowych i pozostałych przychodów operacyjnych, kształtowały się następująco:

lp	rodzaje kosztów - przychodów	2019	2020	2021
1	koszty finansowe razem, w tym:	56 183,58	61 074,51	13 025,34
	- odsetki od kredytu termomodernizac. PKO	30 912,94	61 063,98	12 875,50
	- prowizja od uruchomienia kredytu	23 592,64		
	- odsetki za nieterminowe regul. zobowiązań	778,00		114,00
	- pozostałe	900,00	10,53	35,84
2	przychody finansowe razem, w tym:	298 035,93	149 043,45	119 671,17
	- odsetki za zwłokę z opłat za lokale mieszkaln.	169 643,82	115 814,64	108 194,14
	- odsetki od środków na rachunkach	2 910,43	697,37	
	- odsetki należne od lokat i kaucji	121 654,49	29 042,22	980,06
	- odsetki za zwłokę z opłat za lokale użytkow.	3 403,45	2 558,79	9 570,68
	- odsetki za wcześniejszą zapłatę faktur	423,74	930,43	926,29
3	pozostałe koszty operacyjne razem, w tym:	175 559,20	336 911,51	297 694,09
	- aktualizacja należności		116 431,38	98 291,39
	- opłaty sądowe i komornicze	36 716,08	37 005,28	61 570,74
	- koszty zastępstwa procesowego	70 328,50	81 106,36	69 802,50
	- renta Popędu	27 000,00	31 200,00	33 600,00
	- wycena nieruchomości	2 583,00	738,00	1 107,00
	- odszkodowania, regresy, szkody	3 343,04	13 379,56	5 416,18

	- należności nieściągalne		1 822,48	3 244,73
	- koszty KRD	2 287,56	2 293,21	2 253,61
	- pustostany	11,39	1 455,19	1 015,27
	- opłaty skarbowe, informacje adresowe	1 991,40	3 845,93	1 311,70
	- zasądzone odszkodow Giza od SM Nowa	4 493,76	4 493,76	4 493,76
	- koszty z tytułu zasądzonych roszczeń	9 600,00	9 600,00	9 600,00
	- opłata za ogłoszenie spraw. w monit. sądowym	800,00	800,00	
	- likwidacja materiałów w magazynie		1 678,62	
	- spłata za lokal użytkowy Bober Barbara		2 445,33	
	- zwrot za wieczyste		1 177,26	
	- pozostałe	16 404,47	28 499,15	5 987,21
4	pozostałe przychody operacyjne razem, w tym:	469 080,92	660 428,10	341 823,63
	- sądowe i komornicze	147 589,34	104 264,20	129 008,41
	- aktualizacja należności	5 906,29	12 106,20	19 875,63
	- renta Popęda	7 425,00	8 580,00	9 240,00
	- środki trwałe	3 207,60	3 248,25	2 673,00
	- kary, grzywny, upomnienia	1 057,00	1 267,00	1 165,00
	- wycena nieruchomości	738,00	1 845,00	1 476,00
	- sprzedaż złomu	9 605,25		
	- odszkodowania, regresy, szkody	8 766,27	12 980,42	9 530,35
	- pustostany	245,55		
	- opłaty skarbowe, informacje adresowe	239,85	1 487,07	959,40
	- rezerwa na przyszłe koszty	152 500,00		
	- spłaty za lokale użytkowe	116 211,40	275 021,32	2 457,44
	- różnice wkładów z przetargów		155 000,00	141 567,00
	- przedawnienie zobowiązań		69 709,34	
	- pozostałe	15 589,37	23 490,72	23 871,40

Wskutek lokowania wolnych środków pieniężnych na lokatach bankowych i środków zgromadzonych na rachunkach bankowych, egzekucji odsetek za zwłokę zaległych opłat za użytkowanie lokali, uzyskano 566 750,55 zł przychodów finansowych.

Na opłaty sądowe, zastępstwa procesowego i komornicze dotyczące windykacji zaległych opłat za użytkowanie lokali wydatkowano 356 529,46 zł, odzyskując w wyniku egzekucji

zaległości 380 861,95 złotych.

9. W Spółdzielni obrót gotówkowy środkami pieniężnymi unormowano w *Instrukcji w sprawie udokumentowania operacji kasowych, ochrony wartości pieniężnych, obowiązków kasjerów oraz obiegu dokumentów* - uchwały nr 67/97 z dnia 17.11.1997 roku i nr 108/2019 z dnia 24.10.2019 roku Zarządu Spółdzielni. Instrukcja reguluje m.in.: gospodarkę kasową, ochronę wartości pieniężnych, kontrolę wartości pieniężnych w kasie.

Akta osobowe pracownicy zatrudnionej na stanowisku specjalisty ds. księgowości materiałowej i rozliczeń płatniczych zawierały m. in. zakres czynności, oświadczenie z dnia 30.06.2011 roku o przyjęciu odpowiedzialności materialnej za powierzone mienie, oświadczenie z dnia 24.10.2019 r. o zapoznaniu się z treścią instrukcji w sprawie udokumentowania operacji kasowych, ochrony wartości pieniężnych, obowiązków kasjera oraz obiegu dokumentów.

Sprawdzono wybrane metodą losową raporty kasowe:

- nr 14/2019-16/2019 z okresu 01.10-31.12.2019 roku,
- nr 04/2020-08/2020 z okresu 01.04-31.07.2020 roku,
- nr 08/2021-12/2021 z okresu 19.07-31.10.2021 roku.

Raporty kasowe były prawidłowo sporządzane, sprawdzane i zatwierdzane przez Członków Zarządu. Ciągłość sald stanów poprzednich i końcowych środków pieniężnych w kasie, była zachowana.

W dniu 08.04.2022 roku lustrator dokonał komisyjnej kontroli stanu środków pieniężnych w kasie Spółdzielni, różnic nie stwierdzono. Protokół z kontroli kasy stanowi załącznik nr 2 do protokołu lustracji.

10. Spółdzielnia dokonywała ubezpieczeń posiadanego mienia od: ognia i innych zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia i zarządzaniem nieruchomościami, ubezpieczenia mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku, ubezpieczenia sprzętu elektronicznego i ubezpieczenia szyb i przedmiotów szklanych - zawierając z UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A Agencja Generalna w Lubinie ul. Karkonoska 1c polisy ubezpieczeniowe. Wysokość składek ubezpieczeniowych wynosiła:

- w okresie 25.09.2018-24.09.2019 r. 155 734,00 zł,
- w okresie 25.09.2019-24.09.2020 r. 156 269,00 zł,
- w okresie 25.09.2020-24.09.2021 r. 158 554,00 zł,
- w okresie 25.09.2021-24.09.2022 r. 163 045,00 zł.

Sumy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosiły:

- w budynkach wielomieszkaniowych bez dźwigów osobowych: w 2019 r. 2 900,00 zł, w latach 2020-2021 3 500,00 zł, w 2022 r. 3 700,00 zł,

- w budynkach wielomieszkaniowych z dźwigami osobowymi: w 2019 r. 2 900,00 zł, w latach 2020-2021 3 500,00 zł, w 2022 r. 3 900,00 zł.

11. Na podstawie uchwał Zarządu Spółdzielni nr: 101/2019 z dnia 24.10.2019 r., 69/2020 z dnia 10.11.2020 r. i 119/2021 z dnia 16.11.2021 roku, w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni objętych obowiązkiem inwentaryzacji, przeprowadzano inwentaryzacje posiadanych składników majątkowych:

- drogą spisu z natury według stanu na 31.12. każdego roku: gotówki w kasie, druków ścisłego zarachowania,

- drogą weryfikacji sald pozostałych aktywów i pasywów: środki pieniężne na rachunkach bankowych, należności i zobowiązania wobec kontrahentów, pracowników, użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, innych aktywów i pasywów,

- drogą weryfikacji zapisów w księgach rachunkowych na dzień bilansowy: środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, rezerw na należności, rozliczeń międzyokresowych.

Inwentaryzacje składników majątkowych przeprowadzano stosownie do zasad określonych w *Instrukcji inwentaryzacyjnej* przyjętej przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 107/19 z dnia 24.10.2019 roku.

Różnic inwentaryzacyjnych nie stwierdzano. Komisja inwentaryzacyjna sporządzała coroczne sprawozdania z przebiegu inwentaryzacji składników majątkowych, które zatwierdzono uchwałami Zarządu Spółdzielni nr 16/2020 z dnia 11.03.2020 r., nr 37/2021 z dnia 25.02.2020 r. i nr 25/2022 z dnia 10.03.2022 roku.

12. W okresie badanym gospodarowanie wartościami niematerialnymi i prawnymi oraz środkami trwałymi przedstawiało się następująco (według wartości początkowej w tys. zł):

wyszczególnienie	2019	2020	2021
1. wartości niematerialne i prawne:			
stan na 01.01	311,4	339,5	376,0
- zwiększenia	28,1	36,5	44,7
- zmniejszenia			1,0
stan na 31.12	339,5	376,0	419,7
2. grunty własne i w wieczystym użytkowaniu:			
stan na 01.01	1 395,9	628,9	628,8
- zwiększenia	31,5		

- zmniejszenia	798,5	0,1	0,4
stan na 31.12	628,9	628,8	628,4
3. budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej:			
stan na 01.01	62 206,8	62 142,7	63 221,3
- zwiększenia		1 208,6	56,9
- zmniejszenia	64,1	130,0	653,4
stan na 31.12	62 142,7	63 221,3	62 624,8
4. rewaloryzacja środków trwałych:			
stan na 01.01	47 215,1	45 522,5	43 817,9
- zwiększenia	960,1	1 024,5	2 023,6
- zmniejszenia	2 652,7	2 729,1	4 172,6
stan na 31.12.	45 522,5	43 817,9	41 668,9
5. urządzenia techniczne i maszyny:			
stan na 01.01	3 179,3	3 279,3	3 507,3
- zwiększenia	133,1	242,6	184,6
- zmniejszenia	33,1	14,6	71,0
stan na 31.12.	3 279,3	3 507,3	3 620,9
6. środki transportu:			
stan na 01.01	112,5	112,5	112,5
- zwiększenia			
- zmniejszenia			
stan na 31.12.	112,5	112,5	112,5
7. inne środki trwałe:			
stan na 01.01.	235,0	394,7	397,5
- zwiększenia	164,8	3,8	11,8
- zmniejszenia	5,1	1,0	12,6
stan na 31.12.	394,7	397,5	396,7
O g ó ł e m:			
stan na 01.01	114 655,9	112 420,0	112 061,2
- zwiększenia	1 317,6	2 516,0	2 321,6
- zmniejszenia	3 553,5	2 874,8	4 911,0
Stan na 31.12.	112 420,0	112 061,2	109 471,8

Główne tytuły zwiększeń majątku to m.in.: zakupy dźwigów osobowych, platform dla osób niepełnosprawnych, regałów metalowych, mebli gastronomicznych, siłowni plenerowych, komputerów, laptopów, programów komputerowych, serwerów, platform przyschodowych, gniazd dla 4 i 5 frakcji segregowanych odpadów, klimatyzatorów, dojazdu do punktu selektywnego odpadów, przekształcenie prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, zakupu narzędzi

Główne tytuły zmniejszeń majątku to m.in.: likwidacje serwerów, komputerów, programów komputerowych, narzędzi, dźwigów towarowych, przeniesienia dotychczas posiadanych praw do lokali na odrębną własność.

13. W okresie badanym poziom środków pieniężnych kształtował się następująco:

wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
1. środki pieniężne w kasie	1 609,67	4 774,90	4 938,19
2. środki na rachunku bieżącym	11 070 922,92	11 422 130,29	11 900 317,19
razem	11 072 532,59	11 426 905,19	11 905 255,38

14. W okresie badanym rodzaje i stany należności długoterminowych i krótkoterminowych kształtowały się następująco:

rodzaje należności - konta ewidencyjne	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
należności krótkoterminowe razem, w tym:	1 828 398,52	1 800 476,75	1 789 734,11
- rozrachunki z odbiorcami 200	13 187,00	18 561,26	28 278,39
- rozrachunki z tytułu opłat za lokale 204	1 895 886,16	2 048 951,54	2 087 536,57
- rozrachunki z tyt. rozliczenia opłat 205	26 582,10	4 651,67	17 204,59
- rozrachunki z lokatorami pozostałe 208	1 357,30	349,53	606,16
- rozrachunki publiczno-prawne VAT 221	7 634,20	9 664,30	13 253,53
- " " pod. dochod. 226	16 488,00		
- " " pod.doch.os.fiz. 227		7,00	
- " " składki ZUS 228			108,18
- rozrachunki z pracownikami 234			101,00
- pozostałe rozrachunki za korytarz 245	2 400,00	2 400,00	2 400,00
- inne rozrachunki 249	6 000,00		770,00
- rozr.z tyt. opłaty przekształceniowej 251	31 556,32		
- odpisy aktualizujące należności 290	-179 103,56	- 282 108,55	-360 524,31

Na należności zagrożone dużym prawdopodobieństwem ich nieściągalności, utworzono odpisy aktualizujące na podstawie art. 35b ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości w wysokości 214 722,77 złotych.

Tworzone odpisy aktualizujące dotyczyły przypadków: gdy należności nie były pokryte w wartości kaucji zabezpieczającej najem lokalu użytkowego czy lokalu mieszkalnego, w wyniku rozliczenia wkładu związanego z prawem do lokalu gdy nie wystarczyło pokrycia zadłużenia wobec Spółdzielni, w następstwie postępowań sądowych i ogłoszenia upadłości. W przypadku ustania przyczyny dla której dokonano poprzedniego odpisu (art. 35c ustawy), dokonano ich rozwiązań w wysokości 37 888,12 złotych.

15. Rodzaje i stany zobowiązań długoterminowych i krótkoterminowych kształtowały się następująco:

rodzaje zobowiązań	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
1. zobowiązania długoterminowe razem, w tym:	965 312,73		
- kredyty na termomodernizacje budynków ul. Pawia 2 i Jastrzębia 9	965 312,73		
2. zobowiązania krótkoterminowe razem, w tym:	9 942 773,92	10 674 227,76	24 762 190,62
- rozrachunki z odbiorcami 200	163,07	984,48	789,48
- rozrachunki z dostawcami 201	2 250 137,07	2 576 938,17	3 230 931,14
- rozrach. z wykonawc. robót remon. 203	371 710,85	520 470,74	732 084,76
- rozrachunki z tytułu opłat za lokale 204	840 943,86	1 024 187,11	949 308,46
- „ „ rozliczen. opłat 205	13 519,42	26 771,57	25 312,10
- rozrach. z tytułu rozliczenia co i cw 207	1 182 869,99	888 082,05	591 755,90
- rozrachunki z lokatorami pozostałe 208	63,71		
- spłata umorzonego kredytu 220	64,75	90,93	58,59
- rozrachunki publiczno-prawne VAT 221	34 849,70	33 119,15	36 768,50
- „ „ pod.doch.os. pr. 226	6 411,00	54 724,00	70 142,00
- „ „ pod.doch.os.fiz. 227	46 650,00	50 500,00	61 738,00
- „ „ składki ZUS 228	200 848,89	211 102,54	238 865,47
- rozrachunki z tytułu wynagrodzeń 231	161 307,23	156 751,96	170 547,05
- rozrachunki z tytułu PPK 233		6 139,52	6 584,16
- rozrachunki z pracownikami 234		36,98	

- pozostałe rozrachunki z byłymi czł.	241	715 681,03	878 770,65	845648,50
- inne rozrachunki	249	1 338 160,91	1 201 744,89	993 131,68
- fundusz remontowy	856	1 621 016,96	2 078 500,29	16 808 524,83

W rocznym sprawozdaniu finansowym za 2021 r. w stosunku do sprawozdania finansowego za 2020 r., dokonano zmiany w prezentacji sald funduszy remontowych ustalonych dla poszczególnych nieruchomości. Dla sposobu ewidencji i rozliczeń środków funduszu według zasad wynikających z ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych:

- w poz. „długoterminowe rozliczenia międzyokresowe” (aktywa bilansu) wykazano dodatkowo ujemne saldo funduszu remontowego dla nieruchomości powyżej rocznych odpisów, w wysokości 11 614 535,63 zł,
- w poz. „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe” (aktywa bilansu) wykazano dodatkowo ujemne saldo funduszu remontowego dla nieruchomości do wysokości rocznych odpisów, w wysokości 3 499 529,00 zł,
- w poz. „fundusze specjalne” (pasywa bilansu) wykazano dodatnie saldo funduszu remontowego na nieruchomościach, w wysokości 16 808 524,83 złotych.

16. Rodzaje, tytuły zwiększeń i zmniejszeń oraz stany funduszy własnych, przedstawiały się następująco:

rodzaje funduszy - konta ewidencyjne	2019	2020	2021
1. fundusz udziałowy 801			
a) stan na 01.01:	645 610,68	641 215,68	641 215,68
b) wpłaty udziałów			
c) zwroty udziałów	4 395,00		
d) stan na 31.12:	641 215,68	641 215,68	641 215,68
2. fundusz zasobów mieszkaniowych 802			
a) stan na 01.01:	4 684 633,35	4 043 020,59	3 974 222,16
b) zwiększenia razem, w tym:	227 308,32	7 874,97	85 069,78
- wyks. umorz. w dacie wyodrębn. lokalu	20 129,57	29 452,58	85 069,78
- wyks. umorz. prawa wieczyst. użytkowania	167 126,30		
- nabycie prawa własności gruntów	31 556,32	-21 577,61	
- korekta umorzeń	8 496,13		
c) zmniejszenia razem, w tym:	868 921,08	76 673,40	166 497,17
- umorzenie wkładów	27 052,28	26 100,29	24 178 52

- wyks. wartości prawa użytkow. wieczystego	798 428,67		
- korekta umorzeń	8 496,13	241,11	868,65
- wyks. wkładu w dacie wyodrębnienia lok.		50 132,00	141 450,00
d) stan na 31.12:	4 043 020,59	3 974 222,16	3 892 794,77
3. pozostały fundusz zasobowy	803		
a) stan na 01.01:	2 267 663,69	2 417 663,69	2 417 663,69
b) zwiększenia razem, w tym:	150 000,00		
- z zysku za rok ubiegły	150 000,00		
c) zmniejszenia razem, w tym:			
d) stan na 31.12:	2 417 663,69	2 417 663,69	2 417 663,69
5. fundusz wkładów mieszkaniowych	804		
a) stan na 01.01:	1 223 529,64	1 147 027,58	1 056 801,66
b) zwiększenia razem, w tym:	49 176,05	72 603,32	207 780,34
- zmiana prawa odrębna własność	49 176,05	72 603,32	207 780,34
c) zmniejszenia razem, w tym:	125 678,11	162 829,24	380 551,98
- wyks. wkładu w dacie wyodrębn. lokalu	84 063,00	123 468,00	344 820,00
- korekta umorzeń	979,01	577,16	2 120,00
- umorzenie wkładów	40 636,10	38 784,08	33 611,76
d) stan na 31.12:	1 147 027,58	1 056 801,66	884 030,02
6. fundusz wkładów budowlanych	805		
a) stan na 01.01:	69 874 095,44	67 434 420,81	64 978 045,80
b) zwiększenia razem, w tym:	61 800,74	94 940,38	910 660,59
- zmiana prawa odrębna własność	61 800,74	94 940,38	910 660,59
c) zmniejszenia razem, w tym:	2 501 475,37	2 551 315,39	3 898 671,61
- zmiana prawa odrębna własność	107 948,96	159 600,00	1 525 406,82
- korekta umorzeń	1 349,36	1995,00	7 499,70
- umorzenie wkładów	2 392 177,05	2 389 720,39	2 365 765,09
d) stan na 31.12.	67 434 420,81	64 978 045,80	61 990 034,78
7. fundusz z aktualizacji wyceny	807		
a) stan na 01.01:	331 041,11	331 041,11	331 041,11
b) zwiększenia			
c) zmniejszenia			
d) stan na 31.12:	331 041,11	331 041,11	331 041,11

8) zysk netto na 31.12:	860	557 496,97	1 232 581,32	1 655 205,45
ogółem kapitały własne na 31.12:		76 571 886,43	74 631 571,42	71 811 985,50

Główne tytuły zmian w stanach ewidencyjnych funduszy to: zwroty udziałów, przenoszenia wartości ewidencyjnych dotychczas posiadanych praw do lokali i udziałów w wartości gruntu na odrębną własność, umorzenia zasobów, nabywanie i zbywanie rzeczowego majątku trwałego.

17. Rodzaje i zmiany w ewidencji krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych przedstawiały się następująco:

lp	wyszczególnienie	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
1	długoterminowe rozliczenia			
	międzyokres. (aktywa) razem, w tym:	1 712,457,31	703 237,65	12 389 692,86
	- koszt rem. lok. uż. TKB w czasie od IX/2018	564 794,59	410 759,71	256 724,83
	- koszt remontów rozliczanych w czasie dot. termomodernizacji	965 312,73		
	- koszt konserwacji dźwigów	182 349,99	292 477,94	518 432,40
	- ujemny fundusz rem. dla nieruchom. powyżej rocznych odpisów			11 614 535,63
2	krótkoterminowe rozliczenia			
	międzyokresowe razem (aktywa), w tym:	1 739 355,81	1 753 338,64	4 273 111,31
	- koszt konserwacji dźwigów	53 524,80		
	- ubezpieczenia mienia	118 659,34	100 212,85	170 844,85
	- koszty prenumeraty	3 611,62	120 065,57	123 574,00
	- wynik ujemny z g.z.m.	188 379,38	4 989,51	4 333,88
	- koszt rem. lok.uż. TBK w czasie	154 034,88	388 949,26	318 022,27
	- koszt rem. lok.uż. TBK w czasie		154 034,88	154 034,88
	- koszt remontów rozliczanych w czasie dot. termomodernizacji	1 158 375,48	965 312,73	
	- koszt wymiany wodomierzy rozliczan. w czasie	62 770,31		
	- składki na KRS za 2021 r.		19 223,84	2 772,43
	- koszty wody ul. Sowia 30/2		550,00	
			1 236,88	

	- ujemny fund. rem. dla nieruchomości do wysokości rocznych odpisów			3 499 529,00
3	rozliczenia międzyokresowe (pasywa)			
	razem, w tym:	1 306 093,74	1 311 638,01	1 316 357,97
	- badanie bilansu	5 166,00	7 749,00	22 682,13
	- wynik dodatni z g.z.m	426 168,86	419 082,06	528 067,03
	- kwota zysku z lat ubiegłych przezn. wg. decyzji WZC na pokrycie remontów zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej	50 165,75	50 165,75	50 165,75
	- kwota zysku z lat ubiegłych przezn. wg. decyzji WZC na pokrycie różnicy w opłatach dla członków Spółdzielni	247 521,34		
	- wpłaty na wymiany wodomierzy	577 071,79	799 976,80	663 965,39
	- dofinansow. stacji uzdatniania wody		2 673,00	
	- czynsze płatne z góry		9 217,02	
	- przyszłe z tytułu rozliczenia opłaty przekształceniowej		21 537,50	21 119,43
	- energia elektryczna			30 358,24

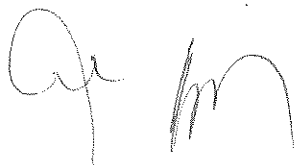
Ewidencję księgową rodzajów i stanów rozliczeń międzyokresowych prowadzono prawidłowo.

18. Według ewidencji księgowej na kontach „555-koszty ogólnego zarządu i administracji” poniesiono koszty w wysokości:

- w 2019 roku 5 381 495,96 zł,
- w 2020 roku 5 486 386,92 zł,
- w 2021 roku 5 769 595,82 zł. Stanowiły one kolejno: 15,9%, 15,2% i 14,6% ogółu kosztów działalności operacyjnej.

Podziału kosztów ogólnych zarządu i administracji na poszczególne grupy kosztów do rozliczenia, dokonywano prawidłowo na podstawie uzyskanych struktur przychodów. Za 2021 rok podziału kosztów ogólnych zarządu i administracji w wysokości 5 769 595,82 zł w stosunku do uzyskanej struktury przychodów, dokonano na:

- lokale mieszkalne 5 459 976,93 zł tj. 94,63 % przychodów,
- lokale użytkowe własnościowe 25 464,30 zł tj. 0,44 % przychodów,




- lokale użytkowe w najmie 27 658,86 zł tj 0,48 % przychodów,
- pawilony wolnostojące 206 101,88 zł tj. 3,57 % przychodów,
- pozostała sprzedaż 50 393,85 zł tj. 0,88 % przychodów.

XI. Podstawowe dane z rocznych sprawozdań finansowych.

1. Bilanse (w tys. zł):

		31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
A.	Aktywa trwałe	74 053,7	71 526,4	79 808,0
I.	Wartości niematerialne i prawne	21,3	31,5	34,8
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	72 309,6	70 781,4	67 373,2
III.	Należności długoterminowe			
IV.	Inwestycje długoterminowe	10,3	10,3	10,3
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 712,5	703,2	12 389,7
B.	Aktywa obrotowe	14 732,4	15 091,0	18 082,5
I.	Zapasy	92,1	110,3	114,4
II.	Należności krótkoterminowe	1 828,4	1 800,5	1 789,7
III.	Inwestycje krótkoterminowe	11 072,5	11 426,9	11 905,3
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 739,4	1 753,3	4 273,1
C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy			
	A k t y w a r a z e m	88 786,1	86 617,4	97 890,5
A.	Kapitał (fundusz) własny	76 571,9	74 631,6	71 812,0
I.	kapitał (fundusz) podstawowy	69 222,7	66 676,1	63 515,3
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	6 460,7	6 391,9	6 310,5
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	331,0	331,0	331,0
IV.	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe			
V.	zysk (strata) z lat ubiegłych		557,5	1 232,6
VI.	zysk (strata) netto	557,5	675,1	422,6
VII	odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)			
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	12 214,2	11 985,8	26 078,5
I.	Rezerwy na zobowiązania			
II.	Zobowiązania długoterminowe	965,3		
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	9 942,8	10 674,2	24 762,2
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1 306,1	1 311,6	1 316,3

Pasywa razem	88 786,1	86 617,4	97 890,5
--------------	----------	----------	----------

2. Rachunki zysków i strat - wariant porównawczy (w tys. zł):

treść	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
A. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	34 121,8	36 583,4	40 170,6
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	34 327,6	36 769,5	40 458,8
II. Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wartość dodatnia, zmniejszenie-wartość ujemna)	-205,8	- 186,1	-288,1
III. Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki			
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów			
B. Koszty działalności operacyjnej:	33 830,5	36 183,0	39 591,7
I. Amortyzacja	386,7	414,6	460,3
II. Zużycie materiałów i energii	15 861,6	16 330,8	18 218,2
III. Usługi obce	5 316,2	7 018,5	8 142,6
IV. Podatki i opłaty	408,6	413,8	426,1
V. Wynagrodzenia	3 674,0	3 823,3	4 024,6
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	716,5	720,9	777,6
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	7 466,9	7 461,1	7 542,3
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów			
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	291,3	400,4	578,9
D. Pozostałe przychody operacyjne	469,1	660,4	341,8
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II. Dotacje			
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansow.			

IV. Inne przychody operacyjne	469,1	660,4	341,8
E. Pozostałe koszty operacyjne	175,6	336,9	297,7
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych			
II. Aktualizacja aktywów niefinansowych			
III. Inne koszty operacyjne	175,6	336,9	297,7
F. Zysk (strata) z działalności operacyjnej(C+D-E)	584,8	723,9	623,0
G. Przychody finansowe	298,0	149,0	119,6
I. Dywidendy i udziały w zyskach			
II. Odsetki	298,0	149,0	119,6
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych			
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
V. Inne			
H. Koszty finansowe	56,2	61,0	13,0
I. Odsetki	56,2	61,0	13,0
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych			
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych			
IV. Inne			
I. Zysk (strata) brutto z działalności (F+G-H)	826,6	811,9	729,6
J. Podatek dochodowy	54,0	129,4	119,7
K. Nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (-)	403,5	396,3	505,3
L. Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (+)	188,4	388,9	318,0
Zysk (strata) netto (I-J-K+L)	557,5	675,1	422,6

Prezentację w rachunkach zysków i strat uzyskiwanych wyników z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z własnej działalności gospodarczej, prowadzono zgodnie z zaleceniami Komunikatu nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 r. w sprawie ogłoszenia uchwały

Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszków własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Dz. Urz. Min. Fin. z dnia 1 grudnia 2015 r. poz. 81).

XII. Informacje końcowe.

1. Integralną część protokołu stanowią następujące załączniki:

- nr 1 protokół z przeglądu stanu estetyczno-technicznego zasobów mieszkaniowych,
- nr 2 protokół z kontroli kasy,
- nr 3 roczne sprawozdanie finansowe za okres 01.01-31.12.2021 roku oraz sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego.

2. Przed podpisaniem protokołu Zarząd Spółdzielni został poinformowany o przysługującej możliwości zgłoszenia na podstawie § 20 ust. 3 Trybu i Zasad Przeprowadzania Lustracji Spółdzielni Mieszkaniowych przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Opolu (uchwała nr 5/RN/2021 z dnia 18.03.2021 r. Rady Nadzorczej Związku), zastrzeżeń do konkretnych sformułowań i danych zawartych w protokole.

3. Protokół sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla Zarządu Spółdzielni, Rady Nadzorczej i Zarządzającego lustracją.

4. Protokół zawiera 54 kolejno ponumerowanych stron, zaparafowanych przez lustratora i Zarząd Spółdzielni.

Lubin 26 kwietnia 2022 roku

Lustrator

/Czesław Krupowicz/

ZASTĘPCA PREZESA

Do stwierdzeń zawartych w protokole lustracji zastrzeżeń nie wnosimy.

ZASTĘPCA PREZESA

Katarzyna Bobińska

/Zarząd Spółdzielni/

PREZES ZARZĄDU
Tomasz Radziński Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Przylesie"

59-300 Lubin, ul. Prymasa Polaki Stefana Wyszyńskiego 10
Konto w PKO BP S.A. O/Lubin
03 1020 3017 0000 2202 0020 8737
tel. 078 749-79-00, fax 749-79-01
NIP 682-000-07-57

PREZES ZARZĄDU

Potwierdzenie odbioru protokołu:

- za Zarząd Spółdzielni

- za Radę Nadzorczą

Tomasz Radziński

Przewodniczący

Rady Nadzorczej

Stanisław Ostrowski

PROTOKÓŁ

z przeglądu stanu estetycznego i technicznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lubinie.

W dniu 08.04.2022 roku lustrator Pan Czesław Krupowicz w obecności Pana Zbigniewa Kluska Kierownika Działu Eksploatacji Zasobów Mieszkaniowych S.M. „Przylesie”, dokonał przeglądu stanu estetyczno-technicznego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

1. Do przeglądu losowo wybrano następujące nieruchomości wraz z infrastrukturą techniczną, małą architekturą i terenami zielonymi:

- nr 43 położona przy ul. Orlej (budynek 11-kondygnacyjny posiadający jedną klatkę z 67 lokalami mieszkalnymi o pow. uż. 3 690,95 m², lokal użytkowy o pow. uż. 33,60 m², 65 pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych o pow. uż. 141,07 m²). Budynek usytuowany na działce gruntu nr 125/11 obręb nr 8 m Lubin o powierzchni 1 647 m², oddany do eksploatacji we wrześniu 1978 roku.

- nr 1-13 położona przy ul. Orlej (budynek 5-kondygnacyjny posiadający 7 klatek z 70 lokalami mieszkalnymi o pow. uż. 3 976,50 m², 70 pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych o pow. uż. 255,24 m²). Budynek usytuowany na działce gruntu nr 125/14 obręb nr 8 m. Lubin o powierzchni 1 904 m², oddany do eksploatacji w maju 1979 roku.

- nr 15-39 położona przy ul. Orlej (3 budynki: ul. Orla 15-21 7 kondygnacji, ul. Orla 23-29 9 kondygnacji, Orla 31-39 11 kondygnacji, posiadająca 13 klatek z 303 lokalami mieszkalnymi o pow. uż. 13 758,52 m², 6 lokali użytkowych o powierzchni 243,52 m², 236 pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych o pow. uż. 541,62 m²). Budynki usytuowane na działce gruntu nr 125/15 obręb nr 8 m. Lubin o powierzchni 4 425 m² i oddane do eksploatacji: ul. Orla 15-21 w maju 1979 r., budynki ul. Orla 23-29 i 31-39 w styczniu 1979 roku.

2. W wyniku dokonanego przeglądu stwierdzono:

- a) elewacje budynków znajdują się w dobrym stanie, brak uszkodzeń i ubytków tynków, brak aktów wandalizmu w postaci napisów,
- b) powłoki malarskie ścian zewnętrznych znajdują się w dobrym stanie, bez znacznych zacieków,
- c) obróbki blacharskie kompletne, bez widocznych zniszczeń i rdzy,
- d) drzwi wejściowe do klatek schodowych z zamontowanymi sprawnymi domofonami, w pełni oszklone i sprawne,
- e) klatki schodowe czyste, bez znacznych uszkodzeń powłok malarskich, tablice informacyjne z instrukcjami p-poż. i numerami telefonów alarmowych,
- f) schody, posadzki i poręcze w dobrym stanie technicznym,
- g) dojścia do klatek schodowych, chodniki wyłożone kostką brukową, równe bez ubytków,

- h) dojazdy, drogi wewnętrzne w dobrym stanie,
- i) windy sprawne technicznie,
- j) stanowiska gromadzenia odpadów zadbane z zachowaniem porządku,
- i) tereny zielone i rekreacyjne zadbane, stopień wyposażenia w zieleni wystarczający.


Ogólnie należy stwierdzić, że stan estetyczny i techniczny budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą techniczną i terenami zielonymi, znajduje się w stanie dobrym. Widoczna jest dbałość o stan wspólnego mienia zarówno przez mieszkańców jak i pracowników Spółdzielni.

3. Uwagi i wnioski lustratora: nie wniesiono.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Zasobów Mieszkalniowych
S.M. "Przy Lesie"

/za Spółdzielnię/



.....
/lustrator/

Protokół z kontroli stanu kasy

W dniu 28.04.2022 roku w godz. 9⁴⁰ - 9⁵⁰ lustrator Pan(i)

CZESŁAW KRUPOWICZ..... w obecności:

Pani ANNA FURTAK - GŁÓWNA KSIĘGOWA

Pani BEATA BAZYLEWICZ - SPECJALISTA DS. KSIĘGOW. MATER. I ROZLICZEN. PŁATNICZYCH

której powierzono obrót środkami pieniężnymi, dokonała komisyjnej kontroli stanu środków pieniężnych znajdujących się w kasie Spółdzielni Mieszkaniowej w PRZYLESIE¹ N. LUBINIE.

W czasie kontroli stwierdzono:

1. rzeczywisty stan środków pieniężnych wynosił 2716,24 zł i był zgodny ze stanem wykazanym w raporcie kasowym nr 1/2022 z dnia 1.04.2022 roku.

Nie stwierdzono nadwyżki ani niedoboru środków pieniężnych w stosunku do stanu wynikającego z raportu kasowego nr

2. inne dokumenty (czeki, depozyty, papiery wartościowe, udziały, itp.) przechowywane w kasie: CEKNI GOTÓWKOWE NR 000 7183853 - 000 7183855 (3621)

3. druki ścisłego zarachowania przechowywane w kasie: ODWODY NPKATY KP. MIENIKORZYST. NR. 0000 11 - 0000 20

4. wysokość pogotowia kasowego ustalonego przez Zarząd Spółdzielni wynosiła NIE USTALONO złotych. PŁATNICZYCH

5. osoba zatrudniona na stanowisku SPECJALISTA DS. KSIĘGOW. MATER. I ROZLICZEN. była zapoznana z zasadami prowadzenia i dokumentowania operacji kasowych, przechowywania

gotówki i wykonywania obowiązków kasjera - zawartych w instrukcji OPERACJI KASOWYCH, OCHRONY WARTOŚCI PIENIĘŻNYCH, OBRÓTKI KASOWYCH I KASJERÓW N. SPRAWIE DOKUMENTOWANIA ORAZ OBIĘGU DOKUMENTÓW..... zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 103/2019 z dnia 24.10.2019 roku

6. ostatnią kontrolę stanu środków pieniężnych w kasie przeprowadzono w dniu 1.04.2022 r. roku przez UCHWAŁĄ N. OSOBY: DENIEŻKA KSIĄZEK-WIJDWICZ, ANNA DUMNYCZ, ANNA SZCZEPANIAK


7. środki pieniężne przechowywane w kasie były corocznie obejmowane ubezpieczeniem od kradzieży z włamaniem, rabunku w lokalu i transporcie do banku.

8. wniesiono (nie wniesiono) uwagi o brakach w wyposażeniu oraz zabezpieczeniu środków pieniężnych w pomieszczeniu kasowym: NIE WNIESIONO

.....
Na tym protokół zakończono i podpisano.

1. Anna Fikli

2. Zarysława Beła

.....

.....
/Lustrator/

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przylesie"
ul. Prymasa Polski Stefana Wyszyńskiego 10
59-300 Lubin

Data sporządzenia: 2022-04-06

BILANS

Sporządzony na dzień: 2021-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		Rok bieżący	Rok poprzedni
A	Aktywa razem	97 890 534,09	86 617 437,19
A.A	Aktywa trwałe	79 808 029,81	71 526 427,29
A.A.I	Wartości niematerialne i prawne	34 798,03	31 459,53
A.A.I.1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
A.A.I.2	Wartość firmy	0,00	0,00
A.A.I.3	Inne wartości niematerialne i prawne	34 798,03	31 459,53
A.A.I.4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
A.A.II	Rzeczowe aktywa trwałe	67 373 188,92	70 781 380,11
A.A.II.1	Środki trwałe	67 373 188,92	70 781 380,11
A.A.II.1.A	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	482 462,50	490 183,29
A.A.II.1.B	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	65 915 069,17	69 297 004,79
A.A.II.1.C	urządzenia techniczne i maszyny	892 833,43	859 867,80
A.A.II.1.D	środki transportu	9 374,38	31 873,54
A.A.II.1.E	inne środki trwałe	73 449,44	102 450,69
A.A.II.2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
A.A.II.3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
A.A.III	Należności długoterminowe	0,00	0,00
A.A.III.1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A.A.III.2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.A.III.3	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
A.A.IV	Inwestycje długoterminowe	10 350,00	10 350,00
A.A.IV.1	Nieruchomości	0,00	0,00
A.A.IV.2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
A.A.IV.3	Długoterminowe aktywa finansowe	10 350,00	10 350,00
A.A.IV.3.A	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
A.A.IV.3.A.1	- udziały lub akcje	0,00	0,00
A.A.IV.3.A.2	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.A.IV.3.A.3	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.A.IV.3.A.4	- inne długoterminowe aktywafinansowe	0,00	0,00
A.A.IV.3.B	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.A.IV.3.B.1	- udziały lub akcje	0,00	0,00



A.A.IV.3.B.2	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.A.IV.3.B.3	– udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.A.IV.3.B.4	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.A.IV.3.C	w pozostałych jednostkach	10 350,00	10 350,00
A.A.IV.3.C.1	– udziały lub akcje	10 350,00	10 350,00
A.A.IV.3.C.2	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.A.IV.3.C.3	– udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.A.IV.3.C.4	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.A.IV.4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
A.A.V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 389 692,86	703 237,65
A.A.V.1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
A.A.V.2	Inne rozliczenia międzyokresowe	12 389 692,86	703 237,65
A.B	Aktywa obrotowe	18 082 504,28	15 091 009,90
A.B.I	Zapasy	114 403,48	110 289,32
A.B.I.1	Materiały	111 217,60	110 289,32
A.B.I.2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
A.B.I.3	Produkty gotowe	0,00	0,00
A.B.I.4	Towary	0,00	0,00
A.B.I.5	Zaliczki na dostawy i usługi	3 185,88	0,00
A.B.II	Należności krótkoterminowe	1 789 734,11	1 800 476,75
A.B.II.1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A.B.II.1.A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
A.B.II.1.A.1	– do 12 miesięcy	0,00	0,00
A.B.II.1.A.2	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
A.B.II.1.B	Inne	0,00	0,00
A.B.II.2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
A.B.II.2.A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
A.B.II.2.A.1	– do 12 miesięcy	0,00	0,00
A.B.II.2.A.2	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
A.B.II.2.B	inne	0,00	0,00
A.B.II.3	Należności od pozostałych jednostek	1 789 734,11	1 800 476,75
A.B.II.3.A	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 772 495,24	1 788 055,92
A.B.II.3.A.1	– do 12 miesięcy	1 772 495,24	1 788 055,92
A.B.II.3.A.2	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
A.B.II.3.B	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	13 361,71	9 671,30
A.B.II.3.C	Inne	3 877,16	2 749,53
A.B.II.3.D	dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
A.B.III	Inwestycje krótkoterminowe	11 905 255,38	11 426 905,19
A.B.III.1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 905 255,38	11 426 905,19
A.B.III.1.A	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przylesie"
ul. Prymasa Polski Stefana Wyszyńskiego 10
59-300 Lubin

Data sporządzenia: 2022-04-06

A.B.III.1.A.1	- udziały lub akcje	0,00	0,00
A.B.III.1.A.2	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.B.III.1.A.3	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.B.III.1.A.4	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.B.III.1.B	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
A.B.III.1.B.1	- udziały lub akcje	0,00	0,00
A.B.III.1.B.2	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00
A.B.III.1.B.3	- udzielone pożyczki	0,00	0,00
A.B.III.1.B.4	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
A.B.III.1.C	Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 905 255,38	11 426 905,19
A.B.III.1.C.1	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	11 905 255,38	11 426 905,19
A.B.III.1.C.2	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
A.B.III.1.C.3	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
A.B.III.2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
A.B.IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	4 273 111,31	1 753 338,64
	- w tym: nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	318 022,27	388 949,26
A.C	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
A.D	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
P	Pasywa razem	97 890 534,09	86 617 437,19
P.A	Kapitał (fundusz) własny	71 811 985,50	74 631 571,42
P.A.I	Kapitał (fundusz) podstawowy	63 515 280,48	66 676 063,14
	- Fundusz udziałowy	641 215,68	641 215,68
	- Fundusz wkładów mieszkaniowych	884 030,02	1 056 801,66
	- Fundusz wkładów budowlanych	61 990 034,78	64 978 045,80
P.A.II	Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	6 310 458,46	6 391 885,85
P.A.II.1	- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
	- Fundusz zasobów mieszkaniowych	3 892 794,77	3 974 222,16
	- Fundusz zasobowy	2 417 663,69	2 417 663,69
	- Fundusz zaliczkowy	0,00	0,00
P.A.III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	331 041,11	331 041,11
P.A.III.1	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
P.A.IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
P.A.IV.1	- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
P.A.IV.2	- na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
P.A.V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	1 232 581,32	557 496,97
P.A.VI	Zysk (strata) netto	422 624,13	675 084,35
P.A.VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
P.B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	26 078 548,59	11 985 865,77
P.B.I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00

P.B.I.1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
P.B.I.2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
P.B.I.2.1	– długoterminowa	0,00	0,00
P.B.I.2.2	– krótkoterminowa	0,00	0,00
P.B.I.3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
P.B.I.3.1	– długoterminowe	0,00	0,00
P.B.I.3.2	– krótkoterminowe	0,00	0,00
P.B.II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
P.B.II.1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
P.B.II.2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
P.B.II.3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
P.B.II.3.A	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
P.B.II.3.B	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
P.B.II.3.C	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
P.B.II.3.D	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
P.B.II.3.E	inne	0,00	0,00
P.B.III	Zobowiązania krótkoterminowe	24 762 190,62	10 674 227,76
P.B.III.1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
P.B.III.1.A	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
P.B.III.1.A.1	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
P.B.III.1.A.2	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
P.B.III.1.B	Inne	0,00	0,00
P.B.III.2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
P.B.III.2.A	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
P.B.III.2.A.1	- do 12 miesięcy	0,00	0,00
P.B.III.2.A.2	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
P.B.III.2.B	inne	0,00	0,00
P.B.III.3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	7 953 665,79	8 595 727,47
P.B.III.3.A	kredyty i pożyczki	0,00	965 312,73
P.B.III.3.B	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
P.B.III.3.C	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
P.B.III.3.D	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	5 530 181,84	5 037 434,12
P.B.III.3.D.1	- do 12 miesięcy	5 530 181,84	5 037 434,12
P.B.III.3.D.2	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
P.B.III.3.E	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
P.B.III.3.F	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
P.B.III.3.G	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	407 513,97	349 445,69
P.B.III.3.H	z tytułu wynagrodzeń	170 547,05	156 751,96
P.B.III.3.I	inne	1 845 422,93	2 086 782,97

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przylesie"
ul. Prymasa Polski Stefana Wyszyńskiego 10
59-300 Lubin

Data sporządzenia: 2022-04-06

P.B.III.4	Fundusze specjalne	16 808 524,83	2 078 500,29
P.B.IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 316 357,97	1 311 638,01
P.B.IV.1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
P.B.IV.2	Inne rozliczenia międzyokresowe	1 316 357,97	1 311 638,01
P.B.IV.2.1	- długoterminowe	0,00	0,00
P.B.IV.2.2	- krótkoterminowe	1 316 357,97	1 311 638,01
	- - w tym nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	505 372,03	396 387,06

Lista złożonych podpisów:

2022-04-08 09:16:08Z Katarzyna Bobińska - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
2022-04-08 09:30:25Z Anna Furtak - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
2022-04-08 09:30:34Z Bogdan Dariusz Urbański - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
2022-04-08 11:02:32Z Tomasz Jan Radziński - COPE SZAFIR - Kwalifikowany

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przylesie"
ul. Prymasa Polski Stefana Wyszyńskiego 10
59-300 Lubin

Data sporządzenia: 2022-04-06

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

Sporządzony za okres: 2021-01-01 - 2021-12-31

Wariant porównawczy

Jednostka obliczeniowa: złoty

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		Rok bieżący	Rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	40 170 626,44	36 583 455,50
A.J	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
A.I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	40 458 775,81	36 769 539,52
A.II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-288 149,37	-186 084,02
A.III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
A.IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
B	Koszty działalności operacyjnej	39 591 752,92	36 183 026,88
B.I	Amortyzacja	460 284,24	414 595,05
B.II	Zużycie materiałów i energii	18 218 222,73	16 330 759,37
B.III	Usługi obce	8 142 625,84	7 018 525,52
B.IV	Podatki i opłaty, w tym:	426 143,91	413 755,91
B.IV.1	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
B.V	Wynagrodzenia	4 024 596,64	3 823 354,61
B.VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	777 580,09	720 922,13
B.VI.1	– emerytalne	340 609,96	328 674,73
B.VII	Pozostałe koszty rodzajowe	7 542 299,47	7 461 114,29
B.VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	578 873,52	400 428,62
D	Pozostałe przychody operacyjne	341 823,63	660 428,10
D.I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
D.II	Dotacje	0,00	0,00
D.III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
D.IV	Inne przychody operacyjne	341 823,63	660 428,10
E	Pozostałe koszty operacyjne	297 694,09	336 911,51
E.I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
E.II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
E.III	Inne koszty operacyjne	297 694,09	336 911,51
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D–E)	623 003,06	723 945,21
G	Przychody finansowe	119 671,17	149 043,45
G.I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
G.I.A	Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00

G.I.A.1	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
G.I.B	Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
G.I.B.1	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
G.II	Odsetki, w tym:	119 671,17	149 043,45
G.II.J	- od jednostek powiązanych	0,00	0,00
G.III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
G.III.J	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
G.IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
G.V	Inne	0,00	0,00
H	Koszty finansowe	13 025,34	61 074,51
H.I	Odsetki, w tym:	13 025,34	61 074,51
H.I.J	- dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
H.II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
H.II.J	- w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
H.III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
H.IV	Inne	0,00	0,00
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	729 648,89	811 914,15
J	Podatek dochodowy	119 675,00	129 392,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	187 349,76	7 437,80
	- - nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	505 372,03	396 387,06
	- - nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	318 022,27	388 949,26
L	Zysk (strata) netto (I-J-K)	422 624,13	675 084,35

Lista złożonych podpisów:

2022-04-08 09:16:08Z Katarzyna Bobińska - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
2022-04-08 09:30:25Z Anna Furtak - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
2022-04-08 09:30:34Z Bogdan Dariusz Urbański - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
2022-04-08 11:02:32Z Tomasz Jan Radziński - COPE SZAFIR - Kwalifikowany



Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przylesie"
ul. Prymasa Polski Stefana Wyszyńskiego 10
59-300 Lubin

Data sporządzenia: 2022-04-06

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE (FUNDUSZU) WŁASNYM

Sporządzony za okres: 2021-01-01 - 2021-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		Rok bieżący	Rok poprzedni
I	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	74 631 571,42	76 571 886,43
I.1	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
I.2	- korekty błędów	0,00	0,00
IA	Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	74 631 571,42	76 571 886,43
IA.1	Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	66 676 063,14	69 222 664,07
IA.1.1	Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-3 160 782,66	-2 546 600,93
IA.1.1.A	zwiększenie (z tytułu)	1 118 440,93	167 543,70
IA.1.1.A.1	- wydania udziałów, emisji akcji	0,00	0,00
	- - wpłat udziałów członkowskich	0,00	0,00
	- - wkładów mieszkaniowych - lokatorskich	0,00	0,00
	- - rozliczenia wkładów (wyksięgowanie umorzeń) - wyodrębnienie własność lokalu (wkłady budowlane)	910 660,59	94 940,38
	- - rozliczenia wkładów (wyksięgowanie umorzeń) - wyodrębnienie własność lokalu (wkłady mieszkaniowe)	207 780,34	72 603,32
	- - inne zwiększenia	0,00	0,00
IA.1.1.B	zmniejszenie (z tytułu)	4 279 223,59	2 714 144,63
IA.1.1.B.1	- umorzenia udziałów, akcji	0,00	0,00
	- - wypłaty udziałów członkowskich	0,00	0,00
	- - umorzenia pozostałych wkładów lokatorskich	33 611,76	38 784,08
	- - umorzenia pozostałych wkładów budowlanych	2 347 901,60	2 370 904,20
	- - umorzenia wkładów dot. lokali użytkowych	17 863,49	18 816,19
	- - wyksięgowania wkładów lokatorskich - wyodrębnienie własność lokalu	344 820,00	123 468,00
	- - wyksięgowania wkładów budowlanych - wyodrębnienie własność lokalu	1 525 406,82	159 600,00
	- - korekty umorzenia wkładów lokatorskich i budowlanych - wyodrębnienie własność lokalu	9 619,92	2 572,16
	- - inne zmniejszenia/korekty	0,00	0,00
IA.1.2	Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	63 515 280,48	66 676 063,14
IA.2	Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	6 391 885,85	6 460 684,28
IA.2.1	Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	-81 427,39	-68 798,43
IA.2.1.A	zwiększenie (z tytułu)	85 069,78	7 874,97
IA.2.1.A.1	- emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
IA.2.1.A.2	- podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
IA.2.1.A.3	- podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną)	0,00	0,00

	wartość)		
	- - wpłat wpisowego	0,00	0,00
	- - rozliczenia funduszu zasobów mieszkaniowych (wyksięgowanie umorzeń) - wyodrębnienie własność lokalu	85 069,78	29 452,58
	- - rozliczenia funduszu zasobów mieszkaniowych (wyksięgowanie umorzeń) - wyodrębnienie własność lokalu (prawo wieczystego użytkowania gruntu)	0,00	0,00
	- - ewidencji gruntów własnych	0,00	-21 577,61
	- - innych zwiększeń	0,00	0,00
IA.2.1.B	zmniejszenie (z tytułu)	166 497,17	76 673,40
IA.2.1.B.1	- pokrycia straty	0,00	0,00
	- - umorzenia prawa wieczystego użytkowania gruntu (zasobów spółdzielczych)	7 302,72	7 302,72
	- - umorzenia wkładów lokatorskich (finans. funduszem zasobów mieszkaniowych)	14 716,50	16 838,27
	- - korekta umorzeń - wyodrębnienie własność lokalu	868,65	241,11
	- - rozliczenia wkładów - wyodrębnienie własność lokalu (wyksięgowanie wartości wkładów i wartości gruntów udziałem)	141 450,00	50 132,00
	- - umorzenia lokali własnych	2 159,30	2 159,30
	- - przeniesienia prawa własności gruntu w udziale - wyodrębnienie lokalu	0,00	0,00
	- - inne zmniejszenia	0,00	0,00
IA.2.2	Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	6 310 458,46	6 391 885,85
IA.3	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu - zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	331 041,11	331 041,11
IA.3.1	Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
IA.3.1.A	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
IA.3.1.B	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
IA.3.1.B.1	- zbycia środków trwałych	0,00	0,00
IA.3.2	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	331 041,11	331 041,11
IA.4	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
IA.4.1	Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
IA.4.1.A	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
IA.4.1.B	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
IA.4.2	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
IA.5	Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	1 232 581,32	557 496,97
IA.5.1	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 232 581,32	557 496,97
IA.5.1.1	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
IA.5.1.2	- korekty błędów	0,00	0,00
IA.5.2	Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 232 581,32	557 496,97
IA.5.2.A	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
IA.5.2.A.1	- podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przylesie"
ul. Prymasa Polski Stefana Wyszyńskiego 10
59-300 Lubin

Data sporządzenia: 2022-04-06

IA.5.2.B	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
	- na zasilenie funduszu zasobowego (wg decyzji WZCz)	0,00	0,00
	- na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla członków Spółdzielni	0,00	0,00
	- na inne cele zgodnie z Uchwałą WZCz	0,00	0,00
IA.5.3	Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1 232 581,32	557 496,97
IA.5.4	Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
IA.5.4.1	- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
IA.5.4.2	- korekty błędów	0,00	0,00
IA.5.5	Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
IA.5.5.A	zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
IA.5.5.A.1	- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
IA.5.5.B	zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
IA.5.6	Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
IA.5.7	Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	1 232 581,32	557 496,97
IA.6	Wynik netto	422 624,13	675 084,35
IA.6.A	Zysk netto	422 624,13	675 084,35
IA.6.B	Strata netto	0,00	0,00
IA.6.C	Odpisy z zysku	0,00	0,00
II	Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	71 811 985,50	74 631 571,42
III	Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	72 035 985,50	74 988 571,42

Lista złożonych podpisów:

2022-04-08 09:16:08Z Katarzyna Bobińska - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
2022-04-08 09:30:25Z Anna Furtak - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
2022-04-08 09:30:34Z Bogdan Dariusz Urbański - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
2022-04-08 11:02:32Z Tomasz Jan Radziński - COPE SZAFIR - Kwalifikowany

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przylesie"
ul. Prymasa Polski Stefana Wyszyńskiego 10
59-300 Lubin

Data sporządzenia: 2022-04-06

RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH

Sporządzony za okres: 2021-01-01 - 2021-12-31

Metoda pośrednia

Jednostka obliczeniowa: złoty

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		Rok bieżący	Rok poprzedni
A	Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
A.I	Zysk (strata) netto	422 624,13	675 084,35
A.II	Korekty razem	1 212 383,63	2 241 265,85
A.II.1	Amortyzacja	460 284,24	414 595,05
A.II.2	Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
A.II.3	Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-106 714,83	-87 968,94
A.II.4	Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	1 177,26
A.II.5	Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
A.II.6	Zmiana stanu zapasów	-4 114,16	-18 219,48
A.II.7	Zmiana stanu należności	10 742,64	27 921,77
A.II.8	Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	15 053 275,59	924 516,59
A.II.9	Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-14 201 507,92	1 000 781,10
A.II.10	Inne korekty	418,07	-21 537,50
A.III	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	1 635 007,76	2 916 350,20
B	Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
B.I	Wpływy	0,00	0,00
B.I.1	Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
B.I.2	Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
B.I.3	Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
B.I.3.A	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
B.I.3.B	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
B.I.3.B.1	- zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
B.I.3.B.2	- dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
B.I.3.B.3	- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
B.I.3.B.4	- odsetki	0,00	0,00
B.I.3.B.5	- inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
B.I.4	Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
B.II	Wydatki	298 059,67	1 491 571,06
B.II.1	Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	298 059,67	1 491 571,06
B.II.2	Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
B.II.3	Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00

B.II.3.A	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
B.II.3.B	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
B.II.3.B.1	- nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
B.II.3.B.2	- udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
B.II.4	Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
B.III	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)	-298 059,67	-1 491 571,06
C	Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
C.I	Wpływy	119 671,17	149 043,45
C.I.1	Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
C.I.2	Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
C.I.3	Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
C.I.4	Inne wpływy finansowe	119 671,17	149 043,45
C.II	Wydatki	978 269,07	1 219 449,99
C.II.1	Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
C.II.2	Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
C.II.3	Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
C.II.4	Splaty kredytów i pożyczek	965 312,73	1 158 375,48
C.II.5	Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
C.II.6	Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
C.II.7	Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
C.II.8	Odsetki	12 956,34	61 074,51
C.II.9	Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
C.III	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-858 597,90	-1 070 406,54
D	Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	478 350,19	354 372,60
E	Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	478 350,19	354 372,60
E.1	- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
F	Środki pieniężne na początek okresu	11 426 905,19	11 072 532,59
G	Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	11 905 255,38	11 426 905,19
G.1	- o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Lista złożonych podpisów:

2022-04-08 09:16:08Z Katarzyna Bobińska - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
 2022-04-08 09:30:25Z Anna Furtak - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
 2022-04-08 09:30:34Z Bogdan Dariusz Urbański - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
 2022-04-08 11:02:32Z Tomasz Jan Radziński - COPE SZAFIR - Kwalifikowany



Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przylesie"
ul. Prymasa Polski Stefana Wyszyńskiego 10
59-300 Lubin

Data sporządzenia: 2022-04-06

INFORMACJA DOTYCZĄCA PODATKU DOCHODOWEGO

Sporządzony za okres: 2021-01-01 - 2021-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

Symbol	Wyszczególnienie	Stan na	
		Rok bieżący	Rok poprzedni
P.ID.1	A. Zysk (strata) brutto za dany rok	729 648,89	811 914,15
P.ID.2.A	B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.)- wart. łączna	0,00	0,00
P.ID.2.B	B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
P.ID.2.C	B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
P.ID.3.A	C. Przychody niepodlegające opodatk - wart. łączna	422 830,89	940 238,35
P.ID.3.B	C. Przychody niepodlegające opodatk - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
P.ID.3.C	C. Przychody niepodlegające opodatk - z innych źródeł przychodów	422 830,89	940 238,35
P.ID.4.A	D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - wart. łączna	0,00	0,00
P.ID.4.B	D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
P.ID.4.C	D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
P.ID.5.A	E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - wart. łączna	515 994,42	406 236,72
P.ID.5.B	E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
P.ID.5.C	E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	515 994,42	406 236,72
P.ID.6.A	F. Koszty nieuznawane za KUP - wart. łączna	46 252,15	42 806,14
P.ID.6.B	F. Koszty nieuznawane za KUP - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
P.ID.6.C	F. Koszty nieuznawane za KUP - z innych źródeł przychodów	46 252,15	42 806,14
P.ID.7.A	G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - wart. łączna	42 806,14	42 635,06
P.ID.7.B	G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
P.ID.7.C	G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	42 806,14	42 635,06
P.ID.8.A	H. Strata z lat ubiegłych - wart. łączna	0,00	0,00
P.ID.8.B	H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
P.ID.8.C	H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00



P.ID.9.A	I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - wart. łączna	-196 388,69	402 929,74
P.ID.9.B	I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
P.ID.9.C	I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów	-196 388,69	402 929,74
P.ID.10	J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	629 869,74	681 013,34
P.ID.11	K. Podatek dochodowy	119 675,25	129 392,53

Lista złożonych podpisów:

2022-04-08 09:16:08Z Katarzyna Bobińska - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
2022-04-08 09:30:25Z Anna Furtak - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
2022-04-08 09:30:34Z Bogdan Dariusz Urbański - COPE SZAFIR - Kwalifikowany
2022-04-08 11:02:32Z Tomasz Jan Radziński - COPE SZAFIR - Kwalifikowany

Dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego za 2021 r.

Poniższa informacja dodatkowa została opracowana na podstawie ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2021 poz.217)

1. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO BILANSU

- 1) Szczegółowy zakres zmian wartości, umorzeń i amortyzacji dla grup rodzajowych środków trwałych przedstawiono w Załączniku nr 1, a wartości niematerialnych i prawnych w Załączniku nr 2.
- 2) W trakcie roku obrotowego nie dokonano odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych.
- 3) Spółdzielnia nie prowadzi prac rozwojowych oraz nie określono wartości firmy.
- 4) Grunty stanowiące zasoby administrowane przez SM „Przylesie” na dzień 31.12.2021 r. wynosiły 215 133,51,00 m², w tym dotyczące lokali stanowiących odrębną własność 72 820,47 m².

Wyszczególnienie	Stan na początek roku obrotowego	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec roku obrotowego
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia gruntów stanowiących zasoby administrowane przez SM Przylesie [m ²] w tym:	215 133,51			215 133,51
powierzchnia gruntów wyniesionych udziałem praw odrębnej własności [m ²]	71 791,97	1 028,50		72 820,47
powierzchnia gruntów SM Przylesie [m ²] (grunty w użytkowaniu wieczystym i grunty własne), w tym:	143 341,54		1 028,50	142 313,04
w użytkowaniu wieczystym [m ²]				59 121,00
wg udziału w prawie własności gruntu dot. lokali spółdzielczych [m ²] (pr. lokatorskie, pr. własnościowe i najem)				83 079,53
wg udziału w prawie własności gruntu dot. lokali własnych w obcym zarządzie [m ²]				112,51
Wartość brutto [zł]	628 844,00		418,07	628 425,93
Umorzenie [zł]	138 660,71	7 302,72		145 963,43
Wartość netto [zł]	490 183,29		7 720,79	482 462,50
Wartość netto [zł] gr. w użytkowaniu wieczystym	466 072,07		7 302,72	458 769,35

Wielkości korygujące wartość gruntów oraz umorzeń w 2021 r. dotyczą: przeniesienia udziału w prawie własności gruntu dot. lokali wyodrębnionych z zasobów Spółdzielni oraz umorzeń gruntów pozostających w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.



5) Wykaz środków trwałych używanych na podstawie umów dzierżawy.

Nr umowy	Przedmiot umowy	Tyt. prawny/przeznaczenie
70/TT/2019 r. z dn. 11.04.2019 r.	60 m ² (grunt UM w granicy działki 116)	dzierżawa – grunt pod boks śmietnikowy
81/TT/2020 r. z dn. 26.05.2020 r. - kontynuacja umowy 30/TT/2017 r. z dn. 18.04.2017 r.	726 m ² (grunt UM w granicach działek nr 102/6,891,880)	dzierżawa – dodatkowy teren (infrastruktura towarzysząca)
213/TT/2021 r. z dn. 23.12.2021 r. kontynuacja umowy 176/TT/2018 z dnia 14.09.2018 r.	56 m ² (grunt UM w granicach działek nr 94, 95, 83/5)	dzierżawa – grunt pod boksami śmietnikowymi
259/TT/2020 z dn. 31.12.2020 r. wznowienie 205/TT/2020 z dn. 03.08.2020 r.	200 m ² (grunt UM w granicach działek nr 118/51, 894/1)	dzierżawa – grunt pod boksami śmietnikowymi oraz pod pojemniki półpodziemne do segregacji odpadów
82/TT/2020 z dn. 26.05.2020 r.	410 m ² (95,63/2,78/3, 84/2,71,102/15,127, 849/1,89/1)	dzierżawa – grunt pod pojemniki półpodziemne do segregacji odpadów
112/TT/2021 z dn. 11.05.2021 r.	135 m ² ((grunt UM w granicach działek 71, 893/1, 102/15)	dzierżawa – grunt pod osłony na odpady wielkogabarytowe
202/TT/2021 z dn. 23.11.2021 r.	12 m ² (grunt UM w granicach działki nr 125/16)	dzierżawa – grunt pod osłonę na odpady wielkogabarytowe
umowa użyczenia z dn. 13.04.2012 r.	60 m ² (grunt UM w granicach działki nr 125/16)	dzierżawa – grunt pod osłonę śmietnikową

6) Spółdzielnia posiada udziały w spółce pod firmą: Przedsiębiorstwo Usług Inwestycyjnych i Projektowych „Inwestor” Sp. z o.o. z siedziba w Głogowie.

Zgodnie z treścią Umowy spółki wspólnicy mają prawo do podziału zysku.

Wartość, ilość i formę nabycia udziałów przedstawia poniższa specyfikacja:

L.p.	Ilość udziałów	Wartość jednostkowa w zł	Ogółem wartość udziałów	Data nabycia	Dokument nabycia
1.	35	150,00	5 250,00	21.07.2000 r.	Umowy zbycia z współnikami Spółki
2.	51	50,00	2 550,00	04.08.2004 r.	Akt notarialny Nr 5145/2004
3.	51	50,00	2 550,00	16.09.2004 r.	Akt notarialny Nr 6036/2004

Według struktury kapitału podstawowego PUIiP „Inwestor” w Głogowie SP. z o.o. udział procentowy zaangażowania w nim Spółdzielni wynosi 7,9 % tj. 6850 zł w kwocie kapitału 86 500,00zł i liczbie 137 udziałów z 1730.

7) Dane o odpisach aktualizujących wartość należności przedstawia tabela poniżej:

Wyszczególnienie	Wielkość odpisów		Zwiększenie + Zmniejszenie – (w okresie sprawozdawczym)
	na początek okresu sprawozdawczego	Na koniec okresu sprawozdawczego	
Należności nie potwierdzone przez dłużnika oraz z których zapłatą dłużnik zalega	282 108,55	360 524,31	+ 98 291,39 - 19 875,63

Odpisy aktualizujące wartość należności dotyczą przypadków, w których należności nie znajdują pokrycia w kwocie kaucji zabezpieczającej przedmiot najmu lokalu użytkowego bądź mieszkalnego, gdy w wyniku rozliczenia wkładu związanego z prawem do lokalu nie wystarczyło środków na pokrycie całości należności Spółdzielni oraz gdy w następstwie postępowań sądowych, w tym zmierzających do ogłoszenia upadłości konsumenciej bądź stwierdzających taką upadłość wyegzekwowanie należności Spółdzielni w pełnym zakresie staje się mało prawdopodobne bądź bezskuteczne.

8) Kapitał podstawowy odpowiada wartości wkładów mieszkaniowych i budowlanych związanych ze spółdzielczymi prawami do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz obejmuje fundusz udziałowy odpowiadający kwocie wniesionych udziałów w związku z członkostwem w Spółdzielni.

9) Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2021 r. zawiera zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym. Zmiany w kapitałach Spółdzielni przedstawia Załącznik do sprawozdania finansowego pt. Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, a także Załącznik nr 3.

10) **Wynik netto (zysk netto)** prezentowany w sprawozdaniu finansowym wynosi **422 624,13 zł** i obejmuje:

- wynik na najmie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- wynik na gospodarce powierzchnią handlowo – usługową w pawilonach wolnostojących,
- wynik na pozostałej sprzedaży usług w zakresie gospodarki mieniem ogólnym Spółdzielni,
- oraz wyniki pozostałej działalności operacyjnej i finansowej

W ciężar dochodowego obszaru działalności odniesiono obowiązkowe obciążenie podatkiem dochodowym w kwocie **119 675,00 zł**. Charakterystyka dochodu podlegającego opodatkowaniu przedstawiona jest w pkt.2 ppkt.6 niniejszych informacji dodatkowych.

Propozycje co do sposobu podziału zysku zawiera Załącznik nr 4 do sprawozdania finansowego.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2021 rok ustalony na 31.12.2021 r. wynosi 187 349,76 zł i obejmuje:

- wynik na gospodarce lokalami mieszkalnymi z wyłączeniem najmu, ustalony jako suma wyników z ewidencyjnie wydzielonych nieruchomości **159 067,17 zł**
- oraz wynik na gospodarce lokalami użytkowymi własnościami i z prawem odrębnej własności **28 282,59 zł**

Przy ustalaniu w/w wyniku stosownie w przychodach i kosztach roku 2021 uwzględniono:

- wynik dodatni za 2020 r. lokali mieszkalnych w kwocie **371 281,26 zł**
- wynik ujemny za 2020 r. lokali mieszkalnych w kwocie **- 388 949,26 zł**
- wynik dodatni za 2020 r. lokali użytkowych w kwocie **25 105,80 zł**

ponadto w rozliczeniu uwzględniono:

- oraz kwotę pożytków z części wspólnych nieruchomości za 2021 r. rozliczoną na GZM **142 222,80 zł**

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na dzień 31.12.2021 r. prezentowany jest przez rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów w ewidencji na koncie „647” – wg właściwej struktury konta:

Konto „647” – według struktury	BO 01.01.2021 r.		BZ 31.12.2021 r.	
	Wn	Ma	Wn	Ma
wyniki ujemne na nieruchomościach	388 949,26		318 022,27	
wyniki dodatnie na nieruchomościach		396 387,06		505 372,03

W związku z brakiem podziału zysków netto za dwa lata poprzedzające badany rok sprawozdawczy wyniki ustalone w zgodzie z art. 6 ust.1 z uwzględnieniem art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tzw. wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi ustalone na 31.12.2021 r. będą podlegały korekcie w zakresie kwoty rozliczonej po podziale zysków na pokrycie różnicy w opłacie eksploatacyjnej dla lokali z członkostwem według średniorocznej powierzchni użytkowej tych lokali, w tym za rok 2020 w części brakującej 25 444,64 zł, oraz za rok 2021 w pełnym wymiarze różnicy tj. w kwocie 267 904,26 zł. W następstwie powyższego wyniki poszczególnych nieruchomości wykazane w badanym sprawozdaniu ulegną podwyższeniu.

- 11) Zgodnie z przyjętą polityką rachunkowości jednostki Spółdzielnia nie tworzy rezerw na świadczenia pracownicze.
W 2021 r. rezerwy na zobowiązania z innych tytułów nie wystąpiły.
- 12) Spółdzielnia na dzień 31.12.2021 r. nie posiada zobowiązań kredytowych.
- 13) Na dzień 31.12.2021 r. nie występowały w Spółdzielni zobowiązania zabezpieczeniowe na jej majątku.
- 14) Stan na dzień 31.12.2021 r. czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych przedstawiają poniższe tabele:

- rozliczenia międzyokresowe krótkoterminowe

Wyszczególnienie	Konta wg ewidencji księgowej	BO		BZ	
		Wn	Ma	Wn	Ma
koszt konserwacji dźwigów	640-1/648-??-4	100 212,85		170 844,85	
badanie bilansu	640-2		7 749,00		22 682,13
ubezpieczenie mienia	640-4	120 065,57		123 574,00	
koszty prenumeraty	640-5	4 989,51		4 333,88	
Energia elektryczna			0,00		30 358,24
Składki na KRS za 2021 r.	640-8	550,00		0,00	
Rozlicz. międzyokr. kosztów wody dot. Sowia 30/2	640-9		1 236,88		0,00
wynik ujemny GZM	647/ wg struktury konta	388 949,26		318 022,27	
wynik dodatni GZM			419 082,06		528 067,03
kwota zysku za lat ubiegłych przeznaczona zg z decyzją WZCz- na pokrycie kosztów remontu zg z decyzją RN	647-000-00-0-1		50 165,75		50 165,75
kwota zysku za lat ubiegłych przeznaczona zg z decyzją WZCz- na pokrycie różnicy w opłatach dla członków S-ni	647-000-00-0-3		0,00		
Koszt remontu lok. Użytkowego „TKB” w Centrum A do rozliczenia w czasie od IX/2018 r.	647-000-00-0-4	154 034,88		154 034,88	
Wpłaty na wymianę wodomierzy	845/ nr nier./06		799 976,80		663 965,39
Dofinansowanie stacji uzd. wody	845/103/01		2 673,00		0,00
Czynsze płatne z góry	845/227/02		9 217,02		0,00
Przychody przyszłych okresów z tyt. rozliczenia opłaty przekształceniowej	845/nr.nier./13		21 537,50		21 119,43
Koszt remontów rozliczany w czasie dot. termomodernizacji	648/nr nier./0	965 312,73		0,00	
Koszt wymiany wodomierzy rozliczany w czasie	648/nr nier./1	19 223,84		2 772,43	
Ujemne saldo FR dla nieruchomości do wysokości rocznych odpisów	856/ wg strukt. konta			3 499 529,00	
Suma sald		1 753 338,64	1 311 638,01	4 273 111,31	1 316 357,97

- rozliczenia międzyokresowe długoterminowe

Wyszczególnienie	Konta wg ewidencji księgowej	BO		BZ	
		Wn	Ma	Wn	Ma
Koszt remontu lok. użytkowego „TKB” w Centrum A do rozliczenia w czasie od IX/2018 r.	647-000-00-0-4	410 759,71		256 724,83	
Koszt konserwacji dźwigów	648-??-4	292 477,94		518 432,40	
Ujemne saldo FR dla nieruchomości powyżej rocznych odpisów na FR	856/ wg strukt. konta			11 614 535,63	
Suma sald		703 237,65	0,00	12 389 692,86	0,00

- 15) Składniki aktywów i pasywów wykazywane w więcej niż jednej pozycji dotyczą:
 - rozliczeń międzyokresowych kosztów, o których mowa w pkt. 14) niniejszych informacji;
- 16) Zobowiązania warunkowe, w tym również udzielone przez jednostkę gwarancje i poręczenia, a także wekslowe – nie występują.
- 17) Pozycja nie wystąpiła zarówno w roku obrotowym 2021, jaki i roku poprzednim.
- 17a) Informacja o dochodach z tytułu ukrytych zysków – **nie dotyczy**
- 18) Środki pieniężne zgromadzone na rachunku Vat, o którym mowa w art.62a ust.1 ustawy z dnia 29.08.1997 r. Prawo bankowe na dzień 31.12.2021 r. wynosiły **685,91 zł**
- 19) **Nie dotyczy.**

2. INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

- 1) Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów.

Przychody – rodzaje działalności	kwota [zł]	%
Gospodarka lokalami mieszkalnymi i pom. dodatkowymi użytkowanymi na cele gospodarstw domowych	38 289 918,77	94,64
Lokale własne w obcym zarządzie	14 373,65	0,04
Gospodarka lokalami użytkowymi własnościowymi	201 543,62	0,50
Gospodarka lokalami użytkowymi w najmie	190 362,55	0,47
Gospodarka Pawilonami Wolnostojącymi	1 417 600,67	3,50
Pozostała sprzedaż usług	344 976,55	0,85
Razem	40 458 775,81	100,00
w tym: kraj	40 458 775,81	100,00
eksport	-	-

Wykazana w poz. A.II rachunku zysków i strat zmiana stanu produktów w kwocie **-288 149,37 zł** obejmuje:

- zmianę stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów w wysokości 100 799,89 zł
- korektę bieżącego wyniku z tyt. rozliczenia wyniku za 2020 r. – 388 949,26 zł

- 2) nie występuje
 3) nie występuje
 4) nie występuje
 5) nie występuje

- 6) Różnice wpływające na podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto.

Wynik finansowy brutto za 2021 r. wyniósł: 729 648,89 zł

Rozliczenie do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych CIT-8:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota [w zł]
I.	Przychody podatkowe ogółem, w tym:	40 271 354,62
1.	Przychody wg ewidencji księgowej ogółem	40 920 270,61
2.	Pozycje korygujące podatkowo ewidencję księgową przychodów	- 648 915,99
	- dodatni wynik na nieruchomości za 2020 r.	- 396 387,06
	- kwota zysku z lat ubiegłych rozliczona na pokrycie różnicy w opłatach eksploatacyjnych dla lokali z członkostwem	0,00
	- zmniejszenie odpisów aktualizujących należności (wpłaty)	- 15 576,25
	- zwrot kosztów regresowych za szkody w zasobach SM	- 9 530,35
	- inne korekty (zaokrąglenia różnic, zwrot opłaty niestanowiącej k.u.p., itp.)	- 919,16
	- rozliczenia z tyt. opłat przekształceniowych.	- 418,07
	- kwoty zasilające bezpośrednio środki funduszu remontowego	84 253,43
	- korekta przychodów z tyt. rozliczenia mediów	- 310 338,53
II.	Koszty podatkowe ogółem, w tym:	39 671 181,29
1.	Koszty wg ewidencji księgowej	40 190 621,72
2.	Pozycje korygujące podatkowo ewidencję księgową kosztów	- 519 440,43
	- ujemny wynik na nieruchomości za 2020 r.	- 388 949,26
	- składki ZUS za XII/2020 r., zapłacone w I/2021 r.	42 806,14
	- składki ZUS od wynagrodzeń za 2021 r. nie opłacone do 15.I.2022 r.	- 46 252,15
	- składka na Polską Izbę Inżynierów Budownictwa	- 495,00
	- zapłacone regresy za szkody w zasobach SM	- 5 416,18
	- świadczenia socjalno - bytowe	- 78 287,62
	- korekta skł. zus za lata ubiegłe	- 583,95
	- inne korekty (zaokrąglenia różnic, itp.)	- 2 208,75
	- odpisy aktualizujące należności niestanowiące k.u.p.	- 35 225,75
	- spisane w koszty wierzytel. uznane za nieściągalne bez uprawdopod.	- 3 244,73
	- spisane w koszty wierzytel. nieściągalne bez uprawdopodobnienia (pustostany)	- 1 015,27
	- odsetki od zobowiązań budżetowych	- 149,84
	- koszty z tytułu opłat przekształceniowych	- 418,07
III.	Dochód/strata podatkowy/a z całokształtu działalności (I – II):	600 173,33
IV.	Dochód/ strata na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (zw)	- 29 696,41
V.	Dochód z pozostałej działalności gospodarczej (do opodatkowania)	629 869,74
VI.	PODSTAWA OPODATKOWANIA	629 870,00
VII.	PODATEK DOCHODOWY	119 675,00

7) Pozycja nie wystąpiła zarówno w roku obrotowym 2021, jak i w roku poprzednim.

8) nie występuje

9) W roku 2021 poniesiono nakłady na niefinansowe aktywa trwałe w kwocie

298 059,67 zł, z tego na:

- wartości niematerialne i prawne	44 658,26 zł
- środki trwałe	253 401,41 zł
<i>w tym:</i>	
- obiekty inżynierii lądowej gr. 2	56 949,00 zł
- maszyny i urządzenia gr. 3-6	196 452,41 zł

- 10) W 2021 r. nie wystąpiły w Spółdzielni przychody lub koszty o nadzwyczajnej wartości ani występujące incydentalnie.
- 11) Nie dotyczy. Spółdzielnia nie prowadzi prac badawczych i prac rozwojowych.
- 12) Pozycja nie wystąpiła zarówno w roku obrotowym 2021, jak i w roku poprzednim.

3. NIE DOTYCZY.

4. OBJAŚNIENIE STRUKTURY ŚRODKÓW PIENIĘŻNYCH PRZYJĘTYCH DO RACHUNKU PRZEPLYWÓW PIENIĘŻNYCH

Rachunek przepływów pieniężnych Spółdzielnia sporządza metodą pośrednią wykazując zmianę stanu środków pieniężnych w kwocie **478 350,19 zł**, w tym przepływy pieniężne netto:

- z działalności operacyjnej w kwocie **1 635 007,76 zł** wynikającej z relacji pozycji bilansowych bieżącego roku obrotowego do roku poprzedniego kształtujących zysk netto, skorygowane o ujęte: w poz. A.II.10. wartości niepieniężne odpowiadające opłatom przekształceniowym odniesionym w pozostałe przychody operacyjne w momencie wyodrębnienia lokalu wraz z udziałem w prawie własności gruntu, w kwocie 418,07zł.

- z działalności inwestycyjnej w kwocie – **298 059,67 zł** odpowiadającej wydatkom z tytułu nabycia wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych w wartościach wskazanych w pkt.2 ppkt. 9) niniejszych dodatkowych informacji i objaśnień do sprawozdania finansowego za 2021 r.,

- z działalności finansowej w kwocie – **858 597,90 zł** obejmujących przepływy z pozostałej działalności finansowej, w tym z tytułu spłaty zobowiązań kredytowych.

Struktura środków pieniężnych na dzień 31.12.2021 r. kształtowała się następująco:

- Kasa	4 938,19 zł
- Rachunek bieżący	11 900 317,19 zł
- Rachunek oszczędnościowy (lokata)	0,00 zł
- Inne rachunki bankowe	0,00 zł
- Środki pieniężne w drodze	0,00 zł

5. INFORMACJE O SPRAWACH OSOBOWYCH

- 1) nie dotyczy
- 2) nie dotyczy
- 3) Przeciętne zatrudnienie w roku obrotowym, z podziałem na grupy zawodowe wynosiło:

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku
Pracownicy umysłowi	35,50
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	16,90
Pracownicy zatrudnieni	52,40
Uczniowie	-
Pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	-
OGÓŁEM	52,40

- 4) Nie dotyczy.
- 5) Nie dotyczy.

- 6) Należne wynagrodzenia dla biegłego rewidenta za przeprowadzenie ustawowego w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy o biegłych rewidentach badania sprawozdania finansowego za rok 2021 wynosi 10 332,00 zł brutto, w kwocie 2 583,00 zł (tj. 25 % zostało zapłacone w 2021 r.), a pozostała część zostanie uregulowana w 2022 r.

6.

- 1) Nie wystąpiły.
- 2) Nie wystąpiły.
- 3) Nie wystąpiły.
- 4) W sprawozdaniu finansowym za 2021 r. w stosunku do sprawozdania za 2020 r. dokonano zmiany w prezentacji sald funduszy remontowych ustalonych dla poszczególnych nieruchomości. Zasady gospodarki środkami funduszu remontowego określone regulaminem wewnętrznym jednostki pozostają bez zmian. Nie dokonano zmian w zasadach polityki rachunkowości jednostki w zakresie ewidencji środków funduszu remontowego dla nieruchomości zarządzanych przez jednostkę, a dla sposobu ewidencji i rozliczeń środków funduszu nadrzędne pozostają zasady wynikające z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Porównywalność danych i zmianę sposobu prezentacji przedstawia poniższa tabela:

Fundusze specjalne - Środki funduszu remontowego ogółem

Wyszczególnienie	Prezentacja wg SF za 2020	Porównywalność danych 2020/2021		Uwagi
		Dane wg SF za 2020 według prezentacji w SF za 2021	Prezentacja wg SF za 2021	
Salda ujemne funduszu remontowego na nieruchomościach - łącznie, w tym:		12 785 169,16	15 114 064,63	poz. Aktywa - Rozliczenia międzyokresowe
<i>krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów</i>		3 217 804,00	3 499 529,00	krótkoterminowe
<i>długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów</i>		9 567 365,16	11 614 535,63	długoterminowe
Salda dodatnie funduszu remontowego na nieruchomościach - łącznie		14 863 669,45	16 808 524,83	poz. Pasywa - Zob. krótkoterminowe - Fundusze specjalne
Per saldo funduszu remontowego	2 078 500,29			poz. Pasywa - Zob. krótkoterminowe - Fundusze specjalne

Szczegółowe zestawienie sald funduszy remontowych dla poszczególne wydzielonych ewidencyjne nieruchomości na dzień 31.12.2021 r. oraz zestawienie rocznych odpisów na fundusz remontowy dla tych nieruchomości przedstawiają tabele stanowiące Załącznik 5 i 5a do niniejszych informacji dodatkowych.

7.

- 1) **Nie dotyczy.**
- 2) **Nie dotyczy.**
- 3) **Nie dotyczy.**
- 4) **Nie dotyczy.**
- 5) **Nie dotyczy.**
- 6) **Nie dotyczy.**

8.

- 1) **Nie dotyczy.**
- 2) **Nie dotyczy.**

9. W kontekście kontynuowania działalności Zarząd wskazuje, że gospodarka remontowa prowadzona jest w Spółdzielni w obrębie wydzielonych obszarach administracyjnych. Prace remontowe realizowane są wg rzeczowych planów remontowych. Ewidencja wpływów (naliczeń) i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest na poszczególne nieruchomości budynkowe, wykazując ujemne bądź dodatnie salda funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach. Regulacje ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakładają obowiązek rozliczenia środków funduszu remontowego w sytuacji wydzielenia się wspólnoty mieszkaniowej. W związku z powyższym może zaistnieć sytuacja powstania należności bądź zobowiązań odpowiednio po stronie Spółdzielni bądź właścicieli lokali wyodrębnionych z tytułu przedmiotowego rozliczenia, co może mieć na wpływ na przyszłą kondycję finansową jednostki. Salda funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości są na bieżąco analizowane pod kontem ustalenia wysokości opłat na fundusz remontowy, w tym z podziałem środków na remonty ogólne i dźwigów. Ustala się perspektywę bilansowania naliczeń i wydatków w ramach funduszy remontowych na ok. 10 – 12 lat. Aktualnie w nieruchomościach z dźwigami realizowana jest kompleksowa wymiana dźwigów, a koszty tej wymiany mają pokryć środki z wpłat na fundusz (celowe) w okresie 5 lat, co po upływie tego okresu pozwoli zwiększyć środki na remonty ogólne. Zagrożeniem dla prowadzenia gospodarki remontowej w zasobach spółdzielni jest wzrost kosztów materiałów budowlanych, czy instalacyjnych oraz wynagrodzeń za usługi remontowe (robocizny).

Zarząd wskazuje ponadto, że w obszarze działań windykacyjnych dotyczących dochodzenia należności Spółdzielni z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, zachodzi ryzyko dla skutecznej ich egzekucji, z uwagi na ogłaszane upadłości konsumenckie. Działania Zarządu w zakresie dochodzenia wskazanych należności prowadzone są na wszystkich etapach windykacji polubownej, sądowej i egzekucyjnej.

10. 1. W roku sprawozdawczym Spółdzielnia nie odnotowała spadku dochodów z pozostałej działalności gospodarczej, pomimo wprowadzanych czasowo przez rząd RP ograniczeń w prowadzeniu niektórych form działalności, w związku ze stanem epidemii wywołanej koronawirusem Sars Cov 2.

W następstwie obowiązującego stanu epidemii i regulacji dotyczących szczególnych rozwiązań przyjętych przez rząd RP w związku z jej trwaniem, nie odbyło się Walne Zgromadzenie Członków przyjmujące i zatwierdzające sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2019 oraz za rok 2020. Nie doszło zatem do podjęcia uchwał o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, zatwierdzeniu sprawozdania z działalności oraz o podziale zysku netto za 2019 r. i za rok 2020.

W związku z brakiem podziału zysków netto za dwa lata poprzedzające badany rok sprawozdawczy wyniki ustalone w zgodzie z art. 6 ust.1 z uwzględnieniem art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tzw. wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi ustalone na 31.12.2021 r. będą podlegały korekcie w zakresie kwoty rozliczonej po podziale zysków na pokrycie różnicy w opłacie eksploatacyjnej dla lokali z członkostwem według średniorocznej powierzchni użytkowej tych lokali, w tym za rok 2020 w części brakującej 25 444,64 zł, oraz za rok 2021 w pełnym wymiarze różnicy tj. w kwocie 267 904,26 zł. W następstwie powyższego wyniki poszczególnych nieruchomości wykazane w badanym sprawozdaniu ulegną podwyższeniu.

Zgodnie z przedłożoną propozycją podziału zysku za 2021, zaproponowano, analogicznie jak w latach ubiegłych jego podział z przeznaczeniem części kwoty na pokrycie różnicy w opłacie eksploatacyjnej dla lokali z członkostwem, a w pozostałym zakresie na zasilenie

funduszu zasobowego. Przyjmuje się, że do ostatecznych decyzji i rozliczeń we wskazanym zakresie dojdzie w 2022 r.

2. Uwarunkowania prowadzenia działalności Spółdzielni w stanie epidemii wymagały w trakcie roku szeregu działań organizacyjnych, w tym w zakresie organizacji obsługi mieszkańców, a zarazem optymalizacji poziomu kosztów, w związku z koniecznością zakupu i poniesienia wydatków na środki do dezynfekcji i ochrony osobistej.

Spółdzielnia nie była beneficjentem środków pomocowych w ramach tarcz antykryzysowych wprowadzanych przez Rząd RP w badanym roku sprawozdawczym oraz w latach ubiegłych.



Zestawienie zmian w środkach trwałych na 31.12.2021

Załącznik nr 1 do dodatkowych informacji i objaśnień

Lp.	Nazwa środka trwałego	Grupa rodz.	Stan brutto na BO		Przychody		Wartość początkowa		Umorzenie (amortyzacja)		Stan na BZ	Stan na BO	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na BZ	Wartość netto na BZ (7-11-12)	Odpisy aktual. z tyt. utraty wartości	Stopień umorzenia w %	
			4	5	6	7	8	9	10	11								12	na BO (8:4)
1		3																14	15
1.	Grunty (w tym prawo użytkowania wiecz. oraz własn. gruntu) kor. wł. gruntu	0	628 844,00	-	418,07	628 425,93	138 660,71	7 302,72	-	145 963,43	482 462,50	22,05			23,23				
2.	Budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej w tym budynki mieszkalne	1-2	63 221 288,00	56 949,00	653 445,61	62 624 791,39	37 742 156,70	1 024 935,01	388 436,06	38 378 655,65	24 246 135,74	59,70			61,28				
3.	Rewaloryzacja środków trwałych	1-2	43 817 873,49	2 023 650,27	4 172 590,33	41 668 933,43	32 277 891,01	815 596,79	386 317,97	32 707 169,83	21 421 590,42	58,92			60,42				
4.	Urządzenia techniczne i maszyny w tym zmiana m-ca użytk.	3-6	3 507 261,16	184 634,31	70 968,06	3 620 927,41	2 647 393,36	151 668,68	70 968,06	2 728 093,98	892 833,43	75,48			75,34				
5.	Środki transportu	7	112 495,53	-	-	112 495,53	80 621,99	22 499,16	-	103 121,15	9 374,38	71,67			91,67				
6.	Inne środki trwałe	8	397 481,31	11 818,10	12 810,13	396 489,28	295 030,62	40 819,35	12 810,13	323 039,84	73 449,44	74,23			81,48				
7.	Środki trwałe w budowie																		
8.	Zaliczki na środki trwałe w budowie																		
9.	Razem środki trwałe		111 685 243,49	2 277 051,68	4 910 232,20	109 052 062,97	40 903 863,38	1 247 224,92	472 214,25	41 678 874,05	67 373 188,92	38,62			38,22				

Zestawienie zmian wartości niematerialnych i prawnych
w roku 2021

Lp.	Wyszczególnienie		Wartość zł
1	Wartość początkowa na początek okresu		376 049,06
2	Zwiększenia	z inwestycji	
		z zakupu	44 658,26
		nieodpłatne otrzymanie	
		aport	
		leasing finansowy	
		aktualizacja wyceny	
		ulepszenia	
		Razem zwiększenia	420 707,32
3	Zmniejszenia	likwidacja	996,30
		sprzedaż	
		nieodpłatne przekazanie	
		aktualizacja wyceny	
		inne - podział	
		Razem zmniejszenia	996,30
4	Wartość początkowa na koniec okresu (1+2-3)		419 711,02
5	Umorzenia na początek okresu		344 589,53
6	Zwiększenia	amortyzacja (umorzenie) stanowiąca koszty uzyskania	41 319,76
		amortyzacja (umorzenie) nie stanowiąca kosztów uzyskania	
		nieodpłatne otrzymanie	
		aktualizacja wyceny	
		Razem zwiększenia	385 909,29
7	Zmniejszenia	likwidacja	996,30
		sprzedaż	
		nieodpłatne przekazanie	
		inne - podział	
		Razem zmniejszenia	996,30
8	Umorzenia na koniec okresu		384 912,99
Wartość bilansowa (4-8)			34 798,03

Załącznik Nr 4

Propozycja podziału zysku netto z działalności Spółdzielni za rok 2021:
[zł]

I.	Zysk brutto	729 648,89
II.	Obowiązkowe obciążenie podatkiem dochodowym od osób prawnych	119 675,00
III.	Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (art.6 ust.1 usm z uwzgl.art.5 ust.1 usm) -pozostałe obowiązkowe zmniejszenie zysku	187 349,76
IV.	Zysk netto do podziału przez WZCz	422 624,13

Propozycja podziału:

a) <i>do rozliczenia na pokrycie różnicy w opłacie eksploatacyjnej dla lokali z członkostwem wg średniorocznej powierzchni użytkowej tych lokali w kolejnych latach</i>	198 624,13
b) <i>na zasilenie funduszu zasobowego</i>	224 000,00



Odpisy roczne na funusz remontów ogólnych i dźwigów ogółem według nieruchomości w edług staw ek na 31.12.2021 r.

Załącznik 5a

Adres nieruchomości	Naliczenia (odpisy roczne) na fund. rem. ogólnych i dźwigów	Adres nieruchomości	Naliczenia (odpisy roczne) na fund. rem. ogólnych i dźwigów
Paw ia 1 - 9	76 634,00	Orla 1 - 13	100 208,00
Paw ia 11 - 29	82 646,00	Orla 15 - 39	399 323,00
Paw ia 2	106 954,00	Orla 36 - 42	55 944,00
Paw ia 4 - 42	279 934,00	Orla 44 - 74	517 886,00
Paw ia 44 - 66	372 487,00	Orla 41	97 544,00
Paw ia 31	108 569,00	Orla 43	97 443,00
Paw ia 33	108 529,00	Orla 49	97 940,00
Paw ia 35	109 212,00	Orla 51	107 034,00
Paw ia 37	107 539,00	Orla 53	98 568,00
Legnicka 3 - 11	75 634,00	Sportow a 10 - 18	65 016,00
Legnicka 13 - 21	76 634,00	Sportow a 20 - 28	65 016,00
Legnicka 23 - 31	76 634,00	Sportow a 30 - 38	65 016,00
Legnicka 33 - 41	76 634,00	Sportow a 40 - 48	65 016,00
Legnicka 43 - 51	76 634,00	Sokola 2 - 28	442 200,00
Legnicka 53 - 63	92 862,00	Sokola 30 - 36	56 045,00
Leśna 1 - 9	76 170,00	Sokola 35 - 57	356 296,00
Leśna 11	98 029,00	Sokola 59 - 71	100 385,00
Leśna 13	98 570,00	Sokola 38	98 731,00
Jastrzębia 3	108 627,00	Sokola 40	98 330,00
Jastrzębia 4	106 489,00	Sokola 42	98 602,00
Jastrzębia 5	99 193,00	Sokola 46	97 764,00
Jastrzębia 7	99 582,00	Sokola 48	98 379,00
Jastrzebia 9	107 808,00	Leśna 15 - 23	65 016,00
Jastrzebia 11 - 21	83 841,00	Leśna 25 - 33	65 016,00
Jastrzębia 23 - 29	55 894,00	Lesna 35 - 43	65 016,00
Jastrzębia 31	108 064,00	Leśna 45 - 53	65 016,00
Jastrzębia 33	107 890,00	Sow ia 26-34 (dot. SM)	0,00
Jastrzębia 35	96 543,00		
Wronia 1 - 27	423 691,00		
Wronia 29 - 49	153 709,00		
Razem nieruch. wielolokalowe	3 651 636,00	Razem nieruch. wielolokalowe	3 538 750,00
Legnicka 13b	608,00	Sportow a 18a	620,00
Legnicka 33a	608,00	Sportow a 38a	611,00
Legnicka 53b	615,00	Leśna 23b	615,00
Leśna 1b	656,00	Lesna 43a	876,00
Jastrzębia 23b	557,00	Wyszyńskiego 10b	690,00
Razem lokale przy trafo	3 044,00	Razem lokale przy trafo	3 412,00
OGÓLEM Osiedle cz.I	3 654 680,00	OGÓLEM Osiedle cz.II	3 542 162,00

Ogółem zasoby Spółdzielni	Poziom rozliczeń krótkoterminowych dla prezentacji ujemnych sald FR
Odpisy roczne na FR dot. nieruchomości z ujemnymi saldami na 01.01.2021 r.	3 217 804,00
Odpisy roczne na FR dot. nieruchomości z ujemnymi saldami na 31.12.2021 r.	3 499 529,00



**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA
ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

za okres od 01 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2021 roku jednostki:

Spółdzielnia Mieszkaniowa

PRZYLESIE

z siedzibą w Lubinie (59 - 300), przy ulicy Prymasa Polski Stefana Wyszyńskiego 10

KPW Audytor Sp z o.o.

audyt i badanie
sprawozdań
finansowych

NIP 727 276 70 75
KRS 0000363162

KPW Audyt Sp z o.o.

audyt i badanie
sprawozdań
finansowych jzp

NIP 728 281 30 24
KRS 0000568344

KPW Księgowość Sp z o.o.

prowadzenie ksiąg
rachunkowych,
kadry, płace

NIP 835 160 33 23
KRS 0000415757

KPW Finanse Sp z o.o.

doradztwo biznesowe,
monitoring i windykacja
należności

NIP 725 208 98 50
KRS 0000472397



za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego



zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym, lub jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2021 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

KPW Audytor Sp z o.o.

audyt i badanie
sprawozdań
finansowych

NIP 727 276 70 73
KRS 0000363162

KPW Audyt Sp z o.o.

audyt i badanie
sprawozdań
finansowych jzp

NIP 726 281 30 24
KRS 0000658344

KPW Księgowość Sp z o.o.

prowadzenie ksiąg
rachunkowych,
kadry, płace

NIP 835 160 98 28
KRS 0000413757

KPW Finanse Sp z o.o.

doradztwo biznesowe,
monitoring i windykacja
należności

NIP 726 206 96 50
KRS 0000472397

