SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»NAD JAREM«
82-300 ELBLĄG, ul. Korczaka 29
☎ 55 648 38 00
NIP 5780001821 REGON 000981200

Sprawozdanie Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem" w Elblągu
z działalności w roku 2021.

I. Informacje wstępne

Na podstawie i w zgodności z art. 49 ustawy o rachunkowości przedstawiamy informację o istotnych elementach gospodarczych, stanie majątkowym, sytuacji finansowej i wskazaniem czynników ryzyka oraz opisu zagrożeń Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem" w Elblągu

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem" w Elblągu wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000134095 Postanowieniem 515 Sądu Rejonowego w Elblągu, Wydziału V Cywilnego w dniu 17.06.1982 roku.

W roku 2021 Spółdzielnia działała w oparciu o Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 1 marca 2019 r. zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 5 czerwca 2019r sygn. sprawy OL.VIII NS-REJ.KRS /004006/19/718, Strukturę Organizacyjną określającą pełnione funkcje oraz podział obowiązków uchwaloną przez Radę Nadzorczą Uchwałą 18/20118 z dnia 25 października 2018 roku oraz Regulaminy wewnętrzne.

W roku 2021 działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:

1. 1 stycznia 2021 r.- 28 lipca 2021 r.

   Ewa Przybyłek - Prezes Zarządu

   Wiesław Wiśniewski - Zastępca Prezesa ds. adm. - technicznych

   Teresa Ewa Arbart – Członek Zarządu

2. 29 lipca 2021 r.– 8 sierpnia 2021 r.

   Wiesław Wiśniewski - Zastępca Prezesa ds. adm. - technicznych

   Teresa Ewa Arbart – Członek Zarządu

3. 9 sierpnia 2021 r. – 31 grudnia 2021 r.

   Jarosław Marcinkiewicz – Prezes Zarządu

   Wiesław Wiśniewski - Zastępca Prezesa ds. adm. - technicznych

   Teresa Ewa Arbart – Członek Zarządu.

Zarząd w okresie sprawozdawczym odbył 40 protokołowanych posiedzeń. Do najczęściej rozpatrywanych pism i wniosków należały sprawy członkowsko-mieszkaniowe, sprawy związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, w tym remontową, windykacją zadłużeń, opłatami za lokale mieszkalne i użytkowe oraz inne sprawy wynikające z bieżącej działalności. Podjęto 98 uchwał (w tym 75 dot.

spraw członkowsko–mieszkaniowych).Wydano 19 Zarządzeń - w tym 10 związanych z przetargami na roboty i usługi na rzecz Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2021 roku w Spółdzielni było zatrudnionych ogółem 59 osób, w tym 58 osób na pełnych etatach i 1 osoba w niepełnym wymiarze czasu pracy. Przeciętne zatrudnienie w 2021 roku ogółem wyniosło 61,05 etatów (plan - 62,5 et.).

W grupie pracowników na stanowiskach robotniczych przeciętne zatrudnienie wyniosło 36,08 etatów, w grupie na stanowiskach nierobotniczych – 24,97 etatów.

II. Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni .

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz przy uwzględnieniu szczegółowości do potrzeb spółdzielni mieszkaniowych, co przewiduje art.50 ust.1 i 3 ustawy.

Bilans Spółdzielni za 2021 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 33 994,7 tys.zł. Wielkość sumy bilansowej w wartościach nominalnych na koniec 2021 roku była niższa w porównaniu ze stanem na koniec roku ubiegłego o 5,0 %, głównie z uwagi na zmniejszający się stan majątku trwałego, spowodowany wyodrębnianiem się lokali na własność oraz z tytułu odpisów umorzeniowych majątku. Dane zawarte w sprawozdaniu nie uwzględniają więc tej części majątku trwałego, który mimo wyodrębnienia na prywatną własność nadal pozostaje w zarządzie Spółdzielni, co należy uwzględnić przy interpretacji i ocenie wykazanych pozycji bilansowych, a w szczególności w zakresie danych dotyczących zobowiązań, rozliczeń międzyokresowych oraz wielkości kosztów i wpływów, bo w istocie dotyczą one całości zarządzanego przez Spółdzielnię zarówno majątku własnego i wyodrębnionego, a nie tylko ujętego w księgach majątkowych Spółdzielni.

Na majątek (aktywa) Spółdzielni składają się:

- aktywa trwałe - te składniki majątku przeznaczone są do zużycia lub zbycia w długim okresie – stan na 31.12.2021 r. wynosi 22 736,4 tys.zł, tj. 66,9% ogółu aktywów bilansu,
- aktywa obrotowe – te składniki majątku zużywają się lub są zbywane w krótkim okresie – stan na 31.12.2021 r. wynosi 11 258,3 tys. zł, tj. 33,1 % ogółu aktywów.

Pasywa bilansu odzwierciedlają źródła finansowania aktywów bilansu, dzieląc się na dwie grupy:

- kapitał (fundusz) własny – kwota 26 329,7 tys. zł, tj. 77,5 % ogółu pasywów,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – kwota 7 665,0 tys. zł, tj. 22,5% ogółu pasywów.

W chwili obecnej Spółdzielnia nie posiada zaciągniętych zobowiązań długoterminowych w panelu kredytów, posiada jedynie zobowiązanie z tytułu leasingu samochodu (do 2023 roku).

Oceniając sytuację finansową Spółdzielni zależy zwrócić uwagę na wskaźnik unieruchomienia środków, w latach 2020-2021 utrzymuje się na zbliżonym poziomie 66,9 - 66,3 %; decydujący wpływ na wysokość tego wskaźnika ma duży udział majątku trwałego, w tym budynków i budowli w aktywach bilansu, co jest

charakterystyczne dla spółdzielni mieszkaniowych. Aktywa trwałe sfinansowane zostały w pełni funduszami własnymi.
Wskaźniki płynności finansowej wyliczone z danych bilansu za rok 2021 wynoszą:
- wskaźnik płynności finansowej I stopnia – 1,48 pkt
- wskaźnik płynności finansowej II stopnia – 1,47 pkt
- wskaźnik płynności II stopnia – 1,19 pkt.

Wskaźniki te wskazują na dobrą kondycję Spółdzielni na odcinku rozliczeń finansowych i pozwalają na pozytywną ocenę działania Spółdzielni.
W 2021 roku Spółdzielnia osiągnęła przychody ogółem w wysokości 22 951,9 tys.zł i poniosła koszty w wysokości 22 940,0 tys.zł. Wynik finansowy stanowi kwotę 11,9 tys.zł. Po uwzględnieniu różnicy między kosztami a przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz podatku od osób prawnych Spółdzielnia wypracowała w roku 2021 zysk netto w wysokości 266,5 tys. zł – jest to wynik z działalności gospodarczej, w tym pożytki z mienia i części wspólnych nieruchomości w wys. 14,9 tys zł. Decyzję o przeznaczeniu zysku, po pomniejszeniu o w/w pożytki podejmie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Koszty poniesione na eksploatację lokali mieszkalnych w 2021 roku w skali Spółdzielni wyniosły 21 238,2 tys. zł. Na pokrycie tych kosztów Spółdzielnia uzyskała przychody w łącznej wysokości 20 914,7 tys.zł. Działalność eksploatacyjna lokali mieszkalnych za 2021 rok zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 323,5 tys. zł.

Zgodnie z art.4 pkt 4^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości Różnica między kosztami eksploatacji a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe. Po uwzględnieniu wyniku roku poprzedniego oraz wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2021 rok, pozostaje do rozliczenia na koncie rozliczeń międzyokresowych :
- nadwyżka przychodów nad kosztami 801,4 tys.zł,
- nadwyżka kosztów nad przychodami 385,8 tys.zł.

Nadwyżki lub niedobory z eksploatacji mają charakter rozliczeń i są elementem kształtującym wysokość wnoszonych opłat za używanie lokali.

Miesięczny koszt utrzymania 1 m^2 pow. użytkowej lokali mieszkalnych w 2021 roku wyniósł 10,76 zł, w tym:
- eksploatacja nieruchomości i mienia - 6,22 zł, w roku 2020 - 5,98 zł,
- dostawa energii cieplnej - 4,54 zł, w roku 2020 - 3,91 zł.

Spółdzielnia działa w oparciu o dwa segmenty dochodów:
1. gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, na które składają opłaty wnoszone przez mieszkańców Spółdzielni, w szczególności opłaty eksploatacyjne.
2. dochody własne wynikające z działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię.

Wpływy z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w ramach opłat wnoszonych przez mieszkańców naszych zasobów pokrywane są koszty funkcjonowania Spółdzielni.

Wpływy z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej - głównym elementem są przychody z tytułu wynajmu lokali stanowiących własność Spółdzielni. Według stanu na dzień 31 grudnia 2021 roku stan opłat zapewniał bieżące regulowanie faktur oraz danin publicznych obciążających Spółdzielnię. W tym elemencie rynku istnieje duża zmienność wynikająca ze zmieniającej się sytuacji rynkowej związanej z epidemią COVID. W roku 2021 Spółdzielnia posiadała lokale nie wynajęte, które jednak nie generowały obciążeń, z wyjątkiem publicznoprawnych.

Na możliwość bieżącej realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansową Spółdzielni wpływają zadłużenia finansowe mieszkańców wynikające z niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat - zaległości te na dzień 31.12.2021r. stanowiły kwotę 801,5 tys.zł. i w stosunku do roku poprzedniego zmniejszyły się o 131,6 tys.zł. Wskaźnik zaległości w opłatach liczony w stosunku do wpływów memoriałowych zmniejszył się z poziomu 4,92 % do 3,67 %.

W 2021 roku wykorzystywano na bieżąco różnorodne prawnie dozwolone instrumenty windykacji należności. W ramach działań zmierzających do obniżenia stanu zadłużenia administrowanych lokali mieszkalnych:

- wystawiono 247 pism informujących o zaległościach bieżących, 130 pism dotyczących spłaty odsetek,
- wysłano 121 wezwań przedsądowych do zapłaty,
- w 20 przypadkach Zarząd wyraził zgodę na spłatę zaległości w ratach,
- skierowano na drogę postępowania sądowego 19 pozwów na łączną kwotę 99 tys.zł,
- w przypadku braku wpłat zasądzonych kwot, kierowano wnioski egzekucyjne do komornika, w 2021 roku prowadzona była skuteczna egzekucja wobec 17 dłużników, w wyniku tych działań wpłynęła do Spółdzielni kwota 74,5 tys.zł,
- złożono w roku sprawozdawczym 3 wnioski o egzekucję z nieruchomości, w wyniku egzekucji z nieruchomości na licytacji komorniczej sprzedany został 1 lokal; w toku jest 5 egzekucji z nieruchomości.

Z uwagi na sytuację pandemiczną ograniczono wszelkie kontakty bezpośrednie z dłużnikami, a procedura windykacyjna opierała się na kontaktach drogę pocztową, telefoniczną oraz e-mailową.

III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Według stanu na 31.12.2021r. Spółdzielnia administrowała 91 budynkami mieszkalnymi położonymi w Elblągu, w których ogółem znajdują się 3.091 mieszkań o powierzchni 164.216,78 m^2 w tym:

- 1 888 lokali (odrębna własność) o pow. 101 857,23 m^2,
- 1 120 lokali (o statusie własnościowego prawa do lokalu) o pow. 58 071,20 m^2,
- 83 lokale (o statusie lokatorskiego prawa do lokalu) o pow. 4 288,35 m^2.

W zasobach naszych znajdują się również pawilony handlowo-usługowe oraz garaże o łącznej powierzchni 5 143,83 m^2, w tym 5 lokali mieszkalnych o pow.

205,48 m^2 położonych na I-piętrze pawilonu przy ul. Ogólnej 59, z których 3 lokale o pow. 105,73 m^2 stanowią odrębną własność, a 2 lokale o pow. 99,75m^2 są w najmie. Sześć lokali użytkowych o powierzchni 1,093,02m^2 oraz dziewięć garaży o powierzchni 149,97m^2 stanowi odrębną własność.

Spółdzielnia posiada ponadto budynek mieszkalny w Nadbrzeżu 7a gm. Tolkmicko o powierzchni użytkowej 108 m^2, położony na działce o powierzchni 0,2388 ha, w którym znajdują się cztery lokale mieszkalne

Powierzchnia gruntów administrowanych przez Spółdzielnię w Elblągu wynosi 34,9268 ha, w tym 9,4628 ha powierzchni gruntów przeniesionych na odrębną własność.

Głównym celem działania Zarządu było utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym przy pełnej dyscyplinie kosztów utrzymania tych zasobów, a co za tym idzie minimalizacją podwyżek opłat czynszowych. Dla właściwego utrzymania stanu estetyczno-technicznego nieruchomości budynkowych, terenów zewnętrznych, Spółdzielnia zatrudniała 14 konserwatorów (2 ślusarzy, stolarza, elektryka, 6 konserwatorów nieruchomości, 2 konserwatorów terenów zielonych oraz 21 gospodarzy domów.

W minionym roku przyjęto do realizacji 475 zgłoszeń elektrycznych, 974 zgłoszeń w zakresie robót stolarskich, murarskich, ślusarskich, dekarskich. Na terenie osiedla dokonano 3-krotnego koszenia traw, 2-krotnego przycięcia żywopłotów oraz pielęgnacyjnego przycięcia drzew.

Fundusz remontowy

Dbałość o stan zasobów przejawiała się głównie poprzez realizację planu remontów. W ciągu 2021 roku wykonano roboty remontowe, konserwacyjne i eksploatacyjne siłami własnymi oraz systemem zleconym.

Siłami własnymi Spółdzielni (z częściowym udziałem prac zleconych) wykonano:

1. remont klatek schodowych obejmujący min.: wymianę drzwi wejściowych wewnętrznych (9szt.) przy ul. Broniewskiego 41 i Ogólna 44 oraz zewnętrznych (33szt.), wymianę wyłazów dachowych, roboty malarskie z wymianą części tynków i szpachlowaniem ścian, wymianę oświetlenia, malowanie korytarzy piwnicznych, remont wiatrołapów.
2. remont suszarni, pralni – na wnioski lokatorów były odnawiane pomieszczenia ogólnodostępne w piwnicach budynków mieszkalnych; koszt remontów pomieszczeń wspólnych wyniósł 4.895 zł,
3. remont opasek i dojść do budynków – na wnioski lokatorów oraz w wyniku przeglądów bieżących; koszt remontów wyniósł 9.874 zł,
4. likwidacja przemarzań ścian w loggiach – na wnioski lokatorów po wykonaniu przeglądu technicznego; koszt remontów wyniósł 2.708 zł,
5. odwodnienie i uszczelnienie piwnic – na wnioski lokatorów po wykonaniu przeglądu technicznego; koszt remontów wyniósł 1.799 zł,
6. remont dróg osiedlowych i chodników – bieżące naprawy pokrycia dróg asfaltowych oraz naprawy chodników; koszty remontu wyniósł 12.034 zł,
7. remonty placów zabaw – wyremontowano części nawierzchni pod urządzeniami zabawowymi na placu przy ul. Tuwima oraz wykonano remonty

znajdujących się w złym stanie technicznym na części pozostałych placów zabaw; koszt remontu wyniósł 29.662 zł,

8. wymiana central domofonowych z analogowych na cyfrowe; koszt wymiany wyniósł 14.721 zł,
9. remont pawilonów handlowo-usługowych – przy ul. Broniewskiego 51 oraz przy ul. Ogólnej 51; koszt remontu wyniósł 35.334 zł,
10. remont pomieszczeń biurowych i warsztatowych Spółdzielni - ul. Korczaka 29 i ul. Korczaka 29a; koszt wykonania robót wyniósł 10.363 zł,
11. remonty bieżące na budynkach; koszt remontów wyniósł 421.035 zł,
12. remonty bieżące mienia Spółdzielni; koszt remontów wyniósł 105.647 zł.

Systemem zleconym wykonano następujące prace:

1. wymianę 42 szt. drzwi wejściowych do budynków - mieszkalnych przy ul. Broniewskiego 41, Legionów 59,61,63,67, Ogólna 44,52,56 - koszt 157.658 zł.
2. remont ul. Brzechwy (~ 4 846 m2) z wymianą nawierzchni na kostkę brukową ; koszt wykonania robót wyniósł 1.076.164 zł.
3. remont miejsc postojowych przy ul. Broniewskiego (~2 232 m2) z wymianą nawierzchni na kostkę brukową; koszt wykonania robót wyniósł 366.871 zł.
4. likwidację glonów i przemalowania ścian elewacji (6.350m^2) na 18 budynkach mieszkalnych przy ul. Broniewskiego 9-15, 31-35, Kłoczowskiego 22-26, Brzechwy 10-15, Legionów 69, Leszczyńskiego 1-4, 14-16, 25-28, 29-31, Leśmiana 3, 5, 15, 17, 19, 21, Myliusa 5-8, Ogólna 59; koszt wykonania robót wyniósł 188.894 zł.
5. remont kominów i wentylacji grawitacyjnej – z montażem 22 szt. TURBOWENTÓW wspomagających działanie wentylacji grawitacyjnej na budynkach przy ul. Brzechwy 8, 17, 33, Broniewskiego 8/, 29, Legionów 61, Leszczyńskiego 25-28, Leśmiana 13, 15, 21, Ogólna 42, 52, 54; koszt robót wyniósł 48.528 zł.
6. uzupełnienie kratek w przestrzeni wentylowanej stropodachów - na budynkach mieszkalnych (600 szt.); koszt wykonania robót wyniósł 39.528 zł.
7. utwardzenie miejsc postojowych na ul. Korczaka 17-20 oraz Leśmiana 3, 17; koszt wykonania robót wyniósł 33.754 zł.
8. remont balkonów na ul. Rydla 7 (24szt.) i Rydla 9 (31szt.); koszt wykonania robót wyniósł 65.380 zł.
9. remont pokrycia papowego dachu; koszt wykonania robót wyniósł 8.631 zł.
10. remont pokrycia papowego dachu - segmentu klatki 23-32 ul. Leśmiana 7; koszt wykonania robót wyniósł 11.123 zł.
11. dostawę i montaż urządzeń zabawowych - na plac zabaw przy ul. Korczaka 1-4, ul.Korczaka 21-23, ul.Sobieskiego 2-8, ul.Ogólnej 46, ul.Legionów 61; łączny koszt wykonania robót wyniósł 149 643 zł.
12. wymianę stolarki okiennej i docieplenie loggii - wartość dofinansowania wyniosła 4.500 zł.

Łącznie wydatki poniesione w 2021 roku w ramach funduszu remontowego zamknęły się w kwocie 3.432.806,09 zł, a stan funduszu na dzień 31.12.2021 r. wynosił 2.024.950,79 zł.

Gospodarka energią i wodą.

W 2021 roku na rzecz gospodarki nośnikami energii i wody wykonano następujące roboty:

- legalizację wodomierzy – wymianę starych wodomierzy na nowe w mieszkaniach lokatorów, którzy wnoszą opłatę wodomierzową, wymieniono 3004 wodomierze za kwotę 197 486 zł.
  Na dzień 31.12.2021 r. opomiarowanych w wodomierze było 3.082 lokale mieszkalne, co stanowi 99,4 % zasobów Spółdzielni.
- badanie szczelności instalacji gazowej i przegląd stanu technicznego przewodów wentylacyjnych, prace wykonano we wszystkich budynkach mieszkalnych i pawilonach usługowych w 94,85 % za kwotę 28 714 zł.
- konserwację centralnego ogrzewania i ciepłej wody:
  Prace konserwacyjne prowadzone były w ciągu całego roku przez firmę Instalatorstwo Sanitarne Wod. - Kan., C.O. i Gaz Jan Klimczyk z Elbląga. W 2021 roku zrealizowano ok. 830 zgłoszeń.

W 2021 roku rozliczono koszty energii cieplnej za rok 2020 dla budynków bez podzielników i za sezon grzewczy 2020/2021 dla budynków z podzielnikami:

- lokatorom 31 budynków rozliczanych na podstawie m^2 powierzchni użytkowej wypłacono nadwyżkę wniesionych zaliczek nad kosztami w kwocie 440 228 zł - zaliczka na poczet ogrzewania wynosiła 3,75 zł/m^2/m-c,
- lokatorom z 5 mieszkań przy ul. Ogólna 59 rozliczono koszty ogrzewania na podstawie indywidualnych ciepłomierzy - zaliczka na poczet ogrzewania wynosiła 2,50 zł/m^2/m-c,
- 409 lokatorów z budynków rozliczanych na podstawie podzielników dopłaciło do wniesionych zaliczek kwotę 90 746 zł, a nadwyżkę wniesionych zaliczek w wysokości 835 312 zł zwrócono 1582 lokatorom - zaliczka na poczet ogrzewania wynosiła 2,85 zł/m^2/m-c.

W 2021 roku w budynkach ze zbiorowym licznikiem gazu rozliczono koszty zużycia gazu za rok 2020. Z tego tytułu lokatorom 63 budynków wypłacono nadwyżkę wniesionych zaliczek nad kosztami w wysokości 61 426 zł. W 11 budynkach lokatorzy dopłacili do wniesionych zaliczek kwotę 7 074 zł.

W 2021 roku EPEC Elbląg trzykrotnie wprowadzał nowe „Taryfy dla ciepła". Ceny energii w stosunku do cen z 2020 r. wzrosły: opłata stała o ok. 24%, a opłata zmienna o ok. 11,5%.

Działalność społeczno kulturalna

Zgodnie ze Statutem w Osiedlowym Zespole Społeczno-Kulturalnym „Jar" przy ulicy J. Tuwima 4 prowadzona była działalność społeczna, oświatowa i kulturalna na rzecz członków Spółdzielni i ich rodzin.

Działania planowe zostały zrealizowane. Roczne wpływy na tę działalność w 2021 roku wyniosły 185 265 zł i w pełni pokryły poniesione koszty w kwocie 185 130 zł. W ramach pozyskiwania środków finansowych na tę działalność w 2021 roku

odpłatnie udostępniano pomieszczenia OZSK „JAR" członkom Spółdzielni oraz osobom z zewnątrz na imprezy okolicznościowe, spotkania i zajęcia hobbystyczne.
W roku 2021 OZSK „Jar" realizował działania wynikające z planu rocznego oraz stałej działalności środowiskowej: zajęcia taneczne, zajęcia ogólnoplastyczne, zajęcia z ceramiki, zajęcia w Kreatywnej Pracowni i Kole Gospodyń Miejskich, zajęcia komputerowe, aerobic dla osób dorosłych, gimnastyka dla seniorów, Klub Seniora, zajęcia zespołu muzyczno-wokalnego „Malinki" oraz zajęcia z języka angielskiego

IV. Opis zagrożeń powstałych w roku obrotowym oraz po jego zakończeniu.

Spółdzielnia w swojej działalności musi zwracać uwagę na czynnik ryzyka związany z jej prowadzeniem. W toku działalności Spółdzielnia korzysta z instrumentów finansowych takich jak: kredyty bankowe, pożyczki, środki pieniężne czy lokaty krótkoterminowe. Spółdzielnia posiada także instrumenty finansowe takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i zobowiązania. Zarządzanie ryzykiem finansowym ma na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych, ograniczenie zmienności wyniku finansowego, minimalizację odchyleń od założonych w planie.

Zarówno ryzyko rynkowe (tj. ryzyko stopy procentowe, ryzyko walutowe) oraz ryzyko kredytowe w 2021 roku nie wystąpiły w naszej Spółdzielni, z uwagi na nie brak kredytów oraz sprzedaż i ponoszenie kosztów tylko w walucie krajowej. Zdecydowanie najważniejsze zagrożenia dla stanu finansowego Spółdzielni w ocenie Zarządu ma charakter zewnętrzny i niezależny od woli i sposobu działania organów statutowych Spółdzielni. Znaczna część usług, z których korzysta Spółdzielnia ma charakter urzędowy. Ceny ustalane są w trybie administracyjnym, tj. w drodze uchwał Rady Miejskiej, czy decyzji Prezesa URE. Do najpoważniejszych należy wzrost cen mediów - energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, gazu energii elektrycznej, dostarczanych do Spółdzielni, a mających przełożenie na zdolności płatnicze mieszkańców.
Ponadto część usług Spółdzielnia nabywa od podmiotów, których działalność oparta jest na czynnikach pracy, w związku z tym szczególnie wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę skutkuje wzrostem stosowanych przez dostawców cen. Do oceny ryzyka cenowego prowadzony jest w Spółdzielni bieżący monitoring ich zmienności, analizowane są prognozowane tendencje. Spółdzielnia zarządza płynnością poprzez utrzymywanie odpowiedniego do skali prowadzonej działalności stanu środków pieniężnych na rachunkach bankowych, który stanowi rezerwę płynności.
Na 2022 rok Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą podjął działania zmierzające do dalszego ograniczania kosztów i uzyskania wyższych wpływów.
Najważniejsze zadania do realizacji w roku 2022 roku dotyczą:

1. zmiany struktury organizacyjnej na 2022 rok – zmniejszenie zatrudnienia w grupie pracowników nierobotniczych,
2. ustalenia stawki opłat za eksploatację i utrzymanie lokali oraz części wspólnych i mienia Spółdzielni na poziomie gwarantującym równowagę ekonomiczną,
3. kontynuacji prac remontowych uwzględnionych w rocznym planie wydatków

funduszu remontowego, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą,

4. poprawy estetyki osiedla poprzez urządzenie placów zabaw, dbanie o tereny zielone.

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

Elbląg, dnia 25.03.2022 r.

PREZES ZARZĄDU
mgr Jarosław Martynkiewicz

4-CA PREZESA ZARZĄDU
d/s administracyjno-technicznych
mgr inż. Wiesław Wiśniewski

CZŁONEK ZARZĄDU
Teresa Ewa Arbart

ZAKRES INFORMACJI WYKAZYWANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, O KTÓRYM MOWA W ART. 45 USTAWY, DLA JEDNOSTEK INNYCH NIŻ BANKI, ZAKŁADY UBEZPIECZEŃ I ZAKŁADY REASEKURACJI

Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres od: 2021-01-01

Okres do: 2021-12-31

Data sporządzenia: 2022-04-28

Kod sprawozdania: SFJINZ (1) 1-2

Wariant sprawozdania: 1

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa firmy: SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA NAD JAREM W ELBLĄGU

Siedziba

Województwo: WARMIŃSKO - MAZURSKIE

Powiat: Elbląski

Gmina: ELBLAG

Miejscowość: ELBLĄG

Adres

Kod kraju: PL

Województwo: WARMIŃSKO - MAZURSKIE

Powiat: Elbląski

Gmina: ELBLAG

Ulica: KORCZAKA

Nr domu: 29

Miejscowość: ELBLĄG

Kod pocztowy: 82-300

Poczta: ELBLĄG

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD: 6832Z

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

KRS: 0000134095

NIP: 5780001821

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od: 2021-01-01

Data do: 2021-12-31

Wskazanie, że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzą wewnętrzne jednostki organizacyjne sporządzające samodzielne sprawozdania finansowe:

nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości

tak

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności

tak

Zasady (polityka) rachunkowości

Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru, w tym: metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji),

Na podstawie zasad rachunkowości przyjętych w polityce rachunkowości uchwałą Zarządu z dnia 30-12-2009 roku z późniejszymi zmianami , które są zgodne z przepisami ustawy o rachunkowości i uwzględniają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

ustalenia wyniku finansowego

Aktywa i pasywa wyceniono wg zasad określonych w ustawie o rachunkowości, przy zachowaniu zasad ciągłości, z tym, że:

1. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne nie stanowiące zasobów mieszkaniowych amortyzowane są przy zastosowaniu zasad, metod i stawek przewidzianych w przepisach podatkowych.

Środki trwałe zaliczane do zasobów mieszkaniowych oraz lokale użytkowe finansowane funduszami wkładów, udziałowymi i zasobów mieszkaniowych nie są amortyzowane- umorzenie tych środków obciąża fundusze finansujące zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami.

W 2021 roku nie wystąpiły zdarzenia powodujące dokonanie odpisów aktualizujących wartość środków trwałych.

2. Wycena należności:

1) Wartość należności podlega aktualizacji z uwzględnieniem stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty na zasadzie dokonania odpisów aktualizujących ich wartość.

2) Nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie tj. na należności w opłatach za lokale mieszkalne do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

3) Odpisy aktualizujące od pozostałych należności tworzy się na zadłużenia jeżeli kontrahent zalega w opłatach powyżej 6-ciu miesięcy.

4) Odsetki od należności w opłatach za lokale mieszkalne ujmowane są w ewidencji bilansowej z równoczesnym tworzeniem odpisu aktualizującego

3. Rozliczenia międzyokresowe zostały ujęte w pozycji:

- długoterminowe rozliczenia kosztów - wymiana podzielników ciepła rozliczana w okresie 5- letnim,
- krótkoterminowe rozliczenia - w pozycji tej ujęto koszty dotyczące roku 2022 (prenumeraty, abonamenty, ubezpieczenia), nadwyżkę kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości oraz ujemne salda funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

4. Wycena funduszy własnych.

Fundusze własne Spółdzielni wykazano na dzień bilansowy w wartości nominalnej, ujęto je w księgach rachunkowych według ich rodzaju i zasad określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutu Spółdzielni z uwzględnieniem stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości.

5. Zadeklarowane lecz niewniesione wkłady.

Zadeklarowane lecz niewniesione wkłady ujmuje się jako należne wpłaty na rzecz funduszu podstawowego i wykazuje w aktywach bilansu, poz. C. Niewniesione kapitały dotyczą należnych a niewniesionych wkładów członków wykluczonych.

6. Rozliczenia międzyokresowe bierne.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów ujęte w sprawozdaniu za 2021 obejmują:

- nadwyżkę dochodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi do rozliczenia w roku następnym (dot. lokali mieszkalnych, lokali użytkowych z prawem odrębnej własności i własnościowym prawem do lokalu oraz pożytki z nieruchomości, nie podlegające podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków.
- otrzymane środki unijne rozliczane w kolejnych okresach na sfinansowanie realizacji

projektu unijnego 4.1.2 – remont pomieszczeń budynku Osiedlowego Zespołu Społeczno-Kulturalnego (OZSK) i budowa placu zabaw przy OZSK- wykazane w pasywach bilansu.

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

1. W zakresie ustalenia wyniku i rozliczenia wyniku finansowego Spółdzielnia uwzględnia specyfikę związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stosując wymogi przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem stanowiska Komitetu Standardu Rachunkowości.
2. Wynik finansowy (zysk, strata) ustala się z całej działalności, z którego wyodrębnia się nadwyżkę/niedobór na eksploatacji zasobów mieszkaniowych.
3. Wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości wykazano i rozliczono zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - jako rozliczenia międzyokresowe kosztów bądź przychodów, wykazując odpowiednio w aktywach lub pasywach bilansu, w rachunku ciągłym nadwyżki lub niedobory za rok ubiegły.
4. Wynik bilansowy Spółdzielni obejmuje pożytki z nieruchomości i pożytki z mienia Spółdzielni oraz zysk z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej, który prezentowany jest w rachunku zysków i strat w części „L" oraz w bilansie w pozycji A.VI. Pasywów.

pozostałe

1. Bilans sporządzony wg załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości
2. Rachunek zysków i strat – wariant II
3. Informacja dodatkowa obejmująca:
- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- dodatkowe informacje i objaśnienia
4. Zestawienie zmian w funduszu własnym
5. Rachunek przepływów pieniężnych
6. Sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2021 rok.

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki

Wariant porównawczy Rachunku Zysków i Strat

Wariant porównawczy Rachunku Zysków i Strat

Lista złożonych podpisów:

2022-04-28 10:21 Teresa Arbart; SM NAD JAREM - Certum QCA 2017
2022-04-28 10:25 Jarosław Marcinkiewicz - Certum QCA 2017

2022-04-28 10:35 Wiesław Wiśniewski; SM NAD JAREM - Certum QCA 2017

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA NAD JAREM W ELBLĄGU
ul. KORCZAKA 29
82-300 ELBLĄG

Data: 2022-04-28

Bilans
Sporządzony na dzień: 2021-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktywa razem	33 994 755,34	35 766 344,88
Aktywa trwałe	22 736 403,87	23 728 388,06
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	22 711 045,31	23 681 336,44
Środki trwałe	22 711 045,31	23 681 336,44
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	5 678 952,09	5 777 612,00
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	16 584 803,59	17 390 644,67
urządzenia techniczne i maszyny	82 871,50	68 594,48
środki transportu	26 939,05	45 954,85
inne środki trwałe	337 479,08	398 530,44
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	12 500,00	12 500,00
Nieruchomości	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	12 500,00	12 500,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywafinansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	12 500,00	12 500,00
– udziały lub akcje	12 500,00	12 500,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 858,56	34 551,62
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	12 858,56	34 551,62
Aktywa obrotowe	11 258 351,47	12 037 956,82
Zapasy	81 981,20	37 713,59
Materiały	81 981,20	37 713,59
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	817 662,78	1 030 854,49
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	817 662,78	1 030 854,49
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	742 186,85	858 990,72
– do 12 miesięcy, w tym:	742 186,85	156 395,31
- od osób uprawnionych	742 186,85	122 132,51
– powyżej 12 miesięcy, w tym:	0,00	702 595,41
- od osób uprawnionych	0,00	648 785,43
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	17 999,43	82 145,43
Inne	57 476,50	89 718,34
dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
Inwestycje krótkoterminowe	9 070 062,59	9 657 960,78
Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 070 062,59	9 657 960,78
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 070 062,59	9 657 960,78
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 070 062,59	9 657 960,78
– inne środki pieniężne	0,00	0,00
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe:	1 288 644,90	1 311 427,96
- – niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	385 836,89	227 903,14
- – rozliczenia międzyokresowe-fundusz remontowy	842 677,08	1 023 589,51
- – pozostałe rozliczenia międzyokresowe	60 130,93	59 935,31
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	33 994 755,34	35 766 344,88
Kapitał (fundusz) własny	26 329 780,95	27 349 999,15
Kapitał (fundusz) podstawowy	16 816 585,58	17 712 948,67
- Fundusz udziałowy	134 515,36	134 515,09
- Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 409 705,57	2 668 165,93
- Fundusz wkładów budowlanych	14 272 364,65	14 910 267,65
Kapitał (fundusz) zasobowy	9 246 667,41	9 225 046,25
– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
Fundusz zasobowy	1 810 432,03	1 723 083,65
Fundusz zasobów mieszkaniowych	7 436 235,38	7 501 962,60
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	0,00	0,00
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
Zysk (strata) netto	266 527,96	412 004,23
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7 664 974,39	8 416 345,73
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
– długoterminowa	0,00	0,00
– krótkoterminowa	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	54 274,25	324 014,22
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wobec pozostałych jednostek	54 274,25	324 014,22
kredyty i pożyczki	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	28 147,48
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
inne	54 274,25	295 866,74
Zobowiązania krótkoterminowe	6 717 301,39	7 113 552,68
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 755 827,48	3 882 544,23
kredyty i pożyczki	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	3 471 469,35	3 488 392,32
– do 12 miesięcy	3 471 469,35	3 488 392,32
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	172 637,97	240 384,06
z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
inne	111 720,16	153 767,85
Fundusze specjalne	2 961 473,91	3 231 008,45
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	93 846,04	88 367,47
- fundusz remontowy	2 867 627,87	3 142 640,98
- inne fundusze	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	893 398,75	978 778,83
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	801 350,43	842 236,67
Inne rozliczenia międzyokresowe	92 048,32	136 542,16
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	92 048,32	136 542,16

Lista złożonych podpisów:

2022-04-28 10:21 Teresa Arbart; SM NAD JAREM - Certum QCA 2017
2022-04-28 10:25 Jarosław Marcinkiewicz - Certum QCA 2017
2022-04-28 10:35 Wiesław Wiśniewski; SM NAD JAREM - Certum QCA 2017

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA NAD JAREM W ELBLĄGU
ul. KORCZAKA 29
82-300 ELBLĄG

Data: 2022-04-28

Rachunek zysków i strat
Sporządzony za okres: 2021-01-01 - 2021-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	22 746 664,23	21 297 984,01
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	21 828 357,26	20 397 479,05
- z opłat	20 919 642,91	19 554 514,75
- z działalności własnej	908 714,35	842 964,30
Zmiana stanu produktów (zwiększenie (+), zmniejszenie (–))	-21 497,44	-2 019,82
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	939 804,41	902 524,78
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	0,00	0,00
Koszty działalności operacyjnej	22 788 745,84	21 012 127,04
Amortyzacja	123 957,63	118 938,72
Zużycie materiałów i energii	12 231 633,38	10 937 702,36
Usługi obce	1 354 820,29	1 061 522,18
Podatki i opłaty, w tym:	1 804 626,04	1 698 120,57
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	3 436 785,94	3 365 762,71
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	757 595,38	737 337,28
– emerytalne	320 312,29	0,00
Pozostałe koszty rodzajowe	3 079 327,18	3 092 743,22
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	0,00	0,00
Razem koszty działalności operacyjnej, z tego:	22 788 745,84	21 012 127,04
- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	22 666 621,28	20 424 929,66
- z działalności własnej	630 172,81	587 197,38
Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	-42 081,61	285 856,97
Pozostałe przychody operacyjne	116 056,21	155 193,94
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Dotacje	34 946,16	34 946,16
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
Inne przychody operacyjne	81 110,05	120 247,78
Pozostałe koszty operacyjne	127 271,05	44 360,80
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	48 162,14	0,00
Inne koszty operacyjne	79 108,91	44 360,80
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	-53 296,45	396 690,11
Przychody finansowe	67 675,57	101 718,41
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Odsetki, w tym:	67 675,57	101 718,41
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Koszty finansowe	2 519,00	2 037,45
Odsetki, w tym:	2 519,00	2 037,45
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto (F + G – H)	11 860,12	496 371,07
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (–)	80 013,65	0,00
Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (+)	403 489,49	0,00
Podatek dochodowy	68 808,00	65 506,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	18 860,84
Zysk (strata) netto (I – J_10PU.1 + J_10PU.2 – J – K)	266 527,96	412 004,23

Lista złożonych podpisów:

2022-04-28 10:21 Teresa Arbart; SM NAD JAREM - Certum QCA 2017
2022-04-28 10:25 Jarosław Marcinkiewicz - Certum QCA 2017
2022-04-28 10:35 Wiesław Wiśniewski; SM NAD JAREM - Certum QCA 2017

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA NAD JAREM W ELBLĄGU
ul. KORCZAKA 29
82-300 ELBLĄG

Data: 2022-04-28

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym
Sporządzony za okres: 2021-01-01 - 2021-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	27 349 999,15	28 336 976,23
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	27 349 999,15	28 336 976,23
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	17 712 948,67	18 257 906,00
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-896 363,09	-544 957,33
zwiększenie (z tytułu)	211 068,65	116 074,54
– wydania udziałów, emisji akcji	0,00	0,00
– wpłat udziałów członkowskich	0,27	100,00
– rewaloryzacji wkładów minus	0,00	0,00
– przeniesienie wkładów na odrębną własność	185 220,16	115 974,54
– inne zwiększenia	25 848,22	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	1 107 431,74	661 031,87
– umorzenia udziałów, akcji	0,00	0,00
– wypłat udziałów członkowskich	0,00	0,07
– umorzenia wkładów	464 051,67	468 995,11
– przeniesienie wkładów na odrębną własność	389 160,73	192 036,69
– inne zmniejszenia	254 219,34	0,00
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	16 816 585,58	17 712 948,67
Kapitał (fundusz) zasobowy na początek okresu	9 225 046,25	9 554 363,61
Zmiany kapitału (funduszu) zasobowego	21 621,16	-329 317,36
zwiększenie (z tytułu)	373 926,23	92 059,52
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
– podziału zysku bilansowegp	87 348,38	0,00
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
– wpłaty wpisowego członków	0,00	0,00
– wolnych środków obrotowych	0,00	0,00
– likwidacja środków trwałych - wyksięgowanie umorzenia (przenies.własn.)	286 577,85	92 059,52
– inne zwiększenia	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	352 305,07	421 376,88
– pokrycia straty	0,00	0,00
– umorzenia środków trwałych	161 391,00	161 391,00
– likwidacji i sprzedaży środków trwałych	0,00	0,00
– inne zmniejszenia	190 914,07	259 985,88
Stan kapitału (funduszu) zasobowego na koniec okresu	9 246 667,41	9 225 046,25
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	412 004,23	524 706,62
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	412 004,23	524 706,62
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	412 004,23	524 706,62
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	412 004,23	524 706,62
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Wynik netto	266 527,96	412 004,23
Zysk netto	266 527,96	412 004,23
Strata netto	0,00	0,00
Odpisy z zysku	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	26 329 780,95	27 349 999,15
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	26 329 780,95	27 349 999,15

Lista złożonych podpisów:

2022-04-28 10:21 Teresa Arbart; SM NAD JAREM - Certum QCA 2017
2022-04-28 10:25 Jarosław Marcinkiewicz - Certum QCA 2017
2022-04-28 10:35 Wiesław Wiśniewski; SM NAD JAREM - Certum QCA 2017

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA NAD JAREM W ELBLĄGU
ul. KORCZAKA 29
82-300 ELBLĄG

Data: 2022-04-28

Rachunek przepływów pieniężnych
Sporządzony za okres: 2021-01-01 - 2021-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty
Metoda pośrednia

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) netto	266 527,96	412 004,23
Korekty razem	-803 825,91	-475 670,35
Amortyzacja	123 957,63	118 938,72
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-65 156,57	-99 680,96
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	0,00
Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
Zmiana stanu zapasów	-44 267,61	-18 940,35
Zmiana stanu należności	234 884,77	-393,84
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-865 991,26	-673 802,17
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-187 252,87	198 208,25
Inne korekty	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)	-537 297,95	-63 666,12
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	67 675,57	101 718,41
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Z aktywów finansowych, w tym:	67 675,57	101 718,41
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	67 675,57	101 718,41
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
– odsetki	67 675,57	101 718,41
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Wydatki	143 981,90	41 251,82
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	143 981,90	41 251,82
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	-76 306,33	60 466,59
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wpływy	28 225,09	2 476,53
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	115 573,47	2 476,53
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne wpływy finansowe	-87 348,38	0,00
Wydatki	2 519,00	2 037,45
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
Odsetki	2 519,00	2 037,45
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	25 706,09	439,08
Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-587 898,19	-2 760,45
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-587 898,19	-2 760,45
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Środki pieniężne na początek okresu	9 657 960,78	9 660 721,23
Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	9 070 062,59	9 657 960,78
– o ograniczonej możliwości dysponowania	37 679,92	88 367,47

Lista złożonych podpisów:

2022-04-28 10:21 Teresa Arbart; SM NAD JAREM - Certum QCA 2017
2022-04-28 10:25 Jarosław Marcinkiewicz - Certum QCA 2017
2022-04-28 10:35 Wiesław Wiśniewski; SM NAD JAREM - Certum QCA 2017

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

informacja_dodatkowa_2021

Załączony plik

INFORMACJA_DODATKOWA-_aktualna_2021_r..pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Dodatkowa informacja i objaśnienia w załączniku

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem, stratą) brutto

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	11 860,12	496 371,07
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.)- wart. Łączna	178 159,09	0,00
B.1.Umorzone zobowiązanie z tyt. kredytów "starego portfela" Art.38d	0,00	0,00
B.2. Dotacje ze środków UE Art.17 Ust.1 Pkt.53	178 159,09	155 564,52
B.3. Dotacje z budżetu gminy Art.17 Ust.1 Pkt.47	0,00	0,00
B.4. Dotacje UE do wyskości amortyzacji Art.16a	0,00	0,00
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
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	178 159,09	0,00
B.1.Umorzone zobowiązanie z tyt. kredytów "starego portfela" Art.38d	0,00	0,00
B.2. Dotacje ze środków UE Art.17 Ust.1 Pkt.53	178 159,09	155 564,52
B.3. Dotacje z budżetu gminy Art.17 Ust.1 Pkt.47	0,00	0,00
B.4. Dotacje UE do wyskości amortyzacji Art.16a	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - wart. łączna	34 946,16	0,00
C.1. Otrzymane dywidendy Art.26 Ust.1	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - z innych źródeł przychodów	34 946,16	0,00
C.1. Otrzymane dywidendy Art.26 Ust.1	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - wart. Łączna	807 733,21	0,00
D.1. Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów Art.12 Ust.3d	624 227,65	1 510 083,95
D.2. Inne przychody Art.12 Ust.1 Pkt.3	3 282,33	0,00
D.3. Inne przychody ujęte funduszowo Art.12 Ust.1 Pkt.1	180 223,23	155 564,52
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
D.1. Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów Art.12 Ust.3d	624 227,65	1 510 083,95
D.2. Inne przychody Art.12 Ust.1 Pkt.3	3 282,33	0,00
D.3. Inne przychody ujęte funduszowo Art.12 Ust.1 Pkt.1	180 223,23	155 564,52
E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - wart. Łączna	148 590,20	0,00
E.1. amortyzacja nie stanowiąca KUP Art.16c Ust.2	77 269,80	63 808,62
E.2. Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36	26 418,00	4 825,00
E.3. odpisanie należności przedawnione Art.16 Ust.1 Pkt.20	20 213,84	557,30
E.4. składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcje w organach Spółdzielni Art.15 Ust.1	993,00	200,00
E.5. amortyzacja nie stanowiąca KUP Art.16c Ust.4	19 015,80	19 015,80
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
E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
E.1. amortyzacja nie stanowiąca KUP Art.16c Ust.2	77 269,80	63 808,62
E.2. Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36	26 418,00	4 825,00
E.3. odpisanie należności przedawnione Art.16 Ust.1 Pkt.20	20 213,84	557,30
E.4. składki ubezpieczenia OC osób pełniących funkcje w organach Spółdzielni Art.15 Ust.1	993,00	200,00
E.5. amortyzacja nie stanowiąca KUP Art.16c Ust.4	19 015,80	19 015,80
F. Koszty nieuznawane za KUP - wart. Łączna	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za KUP - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za KUP - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - wart. Łączna	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - wart. Łączna	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - wart. Łączna	392 930,78	1 750 384,30
-dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeznaczony na utrzymanie tych zasobów zwolniony z podatku na podst. Art.16 Ust.1 Pkt.44	392 930,78	1 750 384,30
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów	392 930,78	1 750 384,30
-dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeznaczony na utrzymanie tych zasobów zwolniony z podatku na podst. Art.16 Ust.1 Pkt.44	392 930,78	1 750 384,30
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	362 148,00	344 767,44
K. Podatek dochodowy	68 808,00	65 506,00

Lista złożonych podpisów:

2022-04-28 10:21 Teresa Arbart; SM NAD JAREM - Certum QCA 2017
2022-04-28 10:25 Jarosław Marcinkiewicz - Certum QCA 2017
2022-04-28 10:35 Wiesław Wiśniewski; SM NAD JAREM - Certum QCA 2017

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»NAD JAREM«
82-300 ELBLĄG, ul. Korczaka 29
☎ 55 648 38 00
NIP 5780001821 REGON 000981200

WYNIKI DZIAŁALNOŚCI FINANSOWEJ.

I. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA

BILANS - Aktywa i pasywa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2021 zostało sporządzone zgodnie z załącznikiem nr 1 do ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz przy uwzględnieniu szczegółowości do potrzeb spółdzielni, co przewiduje art. 50 ust.1 i 3 ustawy.

Bilans Spółdzielni za 2021 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 33 992,6 tys. zł. Wielkość sumy bilansowej w wartościach nominalnych na koniec 2021 roku była niższa w porównaniu ze stanem na koniec roku ubiegłego o 5,0 %.

Strukturę aktywów oraz dynamikę zmian przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Aktywa	2021 r.		2020 r.		Zmiana stanu	
		tys.zł	% udziału	tys.zł	% udziału	tys.zł	% (2 : 4)
0	*1*	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
A.	**Aktywa trwałe**	**22 736,4**	**66,9**	**23 728,4**	**66,3**	**-992,0**	**95,8**
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	22 711,0	66,8	23 681,3	66,2	-970,3	95,9
III.	Należności długoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
IV.	Inwestycje długoterminowe	12,5	0,0	12,5	0,0	0,0	100,0
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12,9	0,1	34,6	0,1	-21,7	37,3
B.	**Aktywa obrotowe**	**11 258,3**	**33,1**	**12 037,9**	**33,7**	**-779,6**	**93,5**
I.	Zapasy	82,0	0,2	37,7	0,1	44,3	217,5
II.	Należności krótkoterminowe	817,7	2,4	1 030,8	2,9	-213,1	79,3
III.	Inwestycje krótkoterminowe	9 070,0	26,7	9 658,0	27,0	-588,0	93,9
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzokresowe	1 288,6	3,8	1 311,4	3,7	-22,8	98,3
C.	Należne wpłaty na kapitał /fundusz własny	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Razem	**33 994,7**	**100,0**	**35 766,3**	**100,0**	**-1 771,6**	**95,0**

Na majątek Spółdzielni składają się:

- aktywa trwałe - te składniki majątku przeznaczone są do zużycia lub zbycia w długim okresie – stan na 31.12.2021 r. wynosi 22 736,4 tys.zł, tj. 66,9% ogółu majątku,
- aktywa obrotowe – te składniki majątku zużywają się lub są zbywane w krótkim okresie – stan na 31.12.2021 r. wynosi 11 258,3 tys. zł, tj. 33,1 % ogółu majątku.

Z danych tabel prezentujących majątek Spółdzielni wynika, że:

1.Majątek trwały w porównaniu do roku ubiegłego zmalał o 992,0 tys. zł, tj. o 4,2%. Udział aktywów trwałych w majątku ogółem w kolejnych latach wykazuje tendencję malejącą. Zmiany te wynikają przede wszystkim z naliczenia rocznego umorzenia budynków i budowli oraz amortyzacji pozostałych środków trwałych oraz w związku z realizacją postanowień art.12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tj. przenoszenia spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności.

2.Aktywa obrotowe ogółem zmniejszyły się w porównaniu do stanu roku ubiegłego o 779,6 tys. zł, tj. o 6,5 %. Aktywa obrotowe obejmują:

- zapasy- materiały w magazynie – 0,2 % ogółu aktywów (2020 r.- 0,1%),
- należności krótkoterminowe – 2,4 % ogółu aktywów (2020 r. - 2,9%),
- inwestycje krótkoterminowe – środki pieniężne – 26,7 % ogółu majątku (2020 r. – 27,0%),
- rozliczenia międzyokresowe – 3,8 % ogółu majątku (2020 r. – 3,7%).

Na należności krótkoterminowe składają się głównie należności z tytułu opłat eksploatacyjnych w wysokości 860,9 tys. zł, pomniejszone o odpisy aktualizujące. Inwestycje krótkoterminowe to środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych, ich stan na 31.12.2021 roku w porównaniu do roku ubiegłego zmniejszył się o 588,0 tys. zł tj. o 1,7%.

Stan krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych na 31.12.2021 r. stanowi kwotę 1 288,6 tys. zł i zmniejszył się o 22,8 tys. zł w porównaniu do ub.roku.

Na pozycję tę złożyły się:

- nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości (wynik na GZM lat ubiegłych i roku bieżącego) 385,8 tys.zł
- ujemne saldo funduszu remontowego (suma sald ujemnych poszczególnych nieruchomości) 842,7 tys.zł
- pozostałe rozliczenia międzyokresowe kosztów do rozliczenia w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy (m.in. prenumeraty, ubezpieczenie majątku

Spółdzielni) 60,1 tys.zł

Pasywa bilansu odzwierciedlają źródła finansowania aktywów bilansu, dzieląc się na dwie grupy:

- kapitał (fundusz) własny – kwota 26 329,7 tys. zł, tj. 77,5 % ogółu pasywów,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – kwota 7 665,0 tys. zł, tj. 22,5% ogółu pasywów.

Lp.	Pasywa	2021 r.		2020 r.		Zmiana stanu	
		tys.zł	% udziału	tys.zł	% udziału	tys.zł	% (2 : 4)
0	*1*	*2*		*3*		*4*	*5*
A.	**Kapitał własny**	**26 329,7**	**77,5**	**27 350,0**	**76,5**	**-1 020,2**	**96,3**
I.	Kapitał podstawowy	17 182,0	52,2	17 713,0	49,5	38,2	100,2
II.	Kapitał zosbowy	8 881,2	24,5	9 225,0	25,8	-912,9	90,1
VI.	Zysk (Strata) netto	266,5	0,8	412,0	1,2	-145,5	64,7
B.	**Zobowiązania i rezerwy**	**7 665,0**	**22,5**	**8 416,3**	**23,5**	**-753,5**	**91,1**
II.	Zobowiązania długoterminowe	54,3	0,1	324,0	0,9	-251,4	16,8
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	6 717,3	19,8	7 113,5	19,9	-435,6	94,4
IV.	Rozliczenia międzokresowe	893,4	2,6	978,8	2,7	-66,5	91,3
	Razem	**33 994,7**	**100,0**	**35 766,3**	**100,0**	**-1 773,7**	**95,0**

Fundusze własne w stosunku do roku ubiegłego zmalały o 1 020,2 tys. zł. W przypadku kapitałów, podobnie jak w środkach trwałych, wpływ na zmniejszenie ma oprócz naliczanych umorzeń kontynuacja procesu wyodrębnień lokali mieszkalnych.

Zobowiązania długoterminowe w wysokości 54,3 tys.zł (0,1% pasywów) to:

-kaucje na najem lokali mieszkalnych, użytkowych - 40,9 tys.zł

-rozliczenie leasingu samochodu dostawczego - 13,4 tys.zł

Zobowiązania krótkoterminowe i fundusze specjalne wynoszą 6 717,3 tys.zł, a ich udział w pasywach bilansu stanowi 19,8 % (2020 r.- 19,9%).

Na pozycję tę składają się:

-zobowiązania z tytułu dostaw i usług – 3 755,8 tys. zł obejmują głównie zobowiązania z dostawcami mediów, rozliczeń z członkami z tyt. c.o. i c.w., gazu, nadpłaty opłat eksploatacyjnych,

- fundusze specjalne – 2 961,5 tys.zł.

w tym: dodatnie salda nieruchomości funduszu remontowego - 2 867,7 tys.zł,

saldo Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych - 93,8 tys.zł.

Rozliczenia międzyokresowe wykazano w bilansie w wysokości 893,4 tys.zł (zmniejszenia o w stosunku do roku ubiegłego o 8,7 %, tj. o kwotę 66 ,5 tys. zł).

Na tę pozycję składają się:

-nadwyżka na przychodów na kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 801,4 tys. zł (2020 r.- 842,2 tys. zł),

-przychody przyszłych okresów – 92,0 tys. zł (środki unijne do rozliczenia w czasie).

Analizując sytuację ekonomiczno—finansową należy mieć na uwadze specyfikę i cel działalności Spółdzielni. Zgodnie ze Statutem celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, poprzez zarządzanie nieruchomościami, prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Wypracowanie zysku nie jest głównym celem działalności Spółdzielni, dlatego też do oceny stanu sytuacji finansowej nie prezentuje się wskaźników rentowności. Wskaźniki struktury bilansu badają relacje pomiędzy składnikami aktywów i pasywów, a także pozwalają na oceneę ich prawidłowości oraz trendów w badanych okresach.

Lp.	Nazwa wskaźnika	Miernik	ROK		
	Wskaźniki struktury kapitałowo- majątkowej		2021	2020	2019
1.	Wartość bilansowa jednostki *aktywa ogółem - zobowiązania ogółem*	tys.zł	26 330	27 350	28 337
2.	Złota reguła bilansowania *kapitał własny* *aktywa trwałe*	%	115,8	115,3	114,8
3.	Srebrna reguła bilansowania *kapitał własny + zobow. dług.* *aktywa trwałe*	%	116,0	116,6	115,8
4.	Wskaźnik ogólnego zadłużenia *zobowiązania ogółem* *aktywa ogółem*	%	22,5	23,5	23,3
5.	Wskaźnik struktury aktywów *aktywa trwałe* *aktywa obrotowe*	%	202,0	197,1	201,2

Sposób finansowania aktywów trwałych w ostatnich 3 latach prezentuje wskaźnik finansowania majątku trwałego kapitałem własnym oraz wskaźniki finansowania majątku trwałego kapitałem stałym. Zgodnie z pierwszą zasadą bilansowania trwałe składniki majątku (aktywa trwałe) powinny być finansowane kapitałem własnym powiększonym o zobowiązania długoterminowe, jeśli pokrycie aktywów kapitałem własnym wynosi powyżej 60%, zasada jest zachowana. W roku 2021 aktywa trwałe w 100 % finansowane są kapitałami własnymi. Wskaźnik zadłużenia ogólnego wynosi 22,5 % i w stosunku do roku ubiegłego uległ zmniejszeniu.

Ocena płynności przeprowadzona została w oparciu o kluczowe wskaźniki płynności. Dokonując oceny wskaźników trzeba mieć na uwadze specyfikę działalności Spółdzielni, między innymi dokonywanie systematycznych odpisów na fundusz remontowy, który wykorzystywany jest w późniejszych okresach oraz wykazywanie nadwyżki przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych w rozliczeniach międzyokresowych. Poniżej zaprezentowane zostały wskaźniki płynności z uwzględnieniem funduszy specjalnych oraz rozliczeń międzyokresowych:

Lp.	Wskaźniki płynności finansowej	poziom wskaźn.typowy lub bezpieczny	2021	2020
1.	Wskaźnik płynności finansowej I stopnia- bieżący *aktywa obrotowe* *zobowiązania krótkote. + RMK*	1,2-2.0	1,48	1,48
2.	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia- szybki *aktywa obrotowe- zapasy* *zobowiązania krótkote. + RMK*	1	1,47	1,47
3.	Wskaźnik płynności finansowej II stopnia- szybki *inwestycje krótkoterminowe* *zobowiązania krótkote. + RMK*	0,1-0,2	1,19	1,19

• wskaźniki płynności przekraczają optymalną wielkość, jaką jest wielkość „1", uznawaną w literaturze ekonomii zarządzania za normatywny wskaźnik, pozwalający na uregulowanie swoich zobowiązań finansowych; kształtują się na poziomie wskaźnika roku 2020.

II. KOSZTY - PRZYCHODY - WYNIK (Załącznik Nr 1)

W 2021 roku Spółdzielnia osiągnęła przychody w wysokości **22 951,9 tys.zł** i poniosła koszty w wysokości **22 940,0 tys.zł.** Wynik finansowy stanowi kwotę **11,9 tys. zł.** Po uwzględnieniu różnicy między kosztami a przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz podatku od osób prawnych Spółdzielnia wypracowała w roku 2021 zysk netto w wysokości **266,5 tys. zł** – jest to wynik z działalności gospodarczej, w tym pożytki z mienia i części wspólnych nieruchomości w wys.14,9 tys zł.

Decyzję o przeznaczeniu zysku, po pomniejszeniu o w/w pożytki (266,5 tys.zł – 14,9 tys.zł), podejmie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Koszty poniesione na eksploatację lokali mieszkalnych w 2021 roku w skali Spółdzielni wyniosły 21 238,2 tys. zł. Na pokrycie tych kosztów Spółdzielnia uzyskała przychody w łącznej wysokości 20 914,7 tys.zł. Działalność eksploatacyjna lokali mieszkalnych za 2021 rok zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie 323,5 tys. zł.

Zgodnie z art.4 pkt 4^1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości Różnica między kosztami eksploatacji a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe. Po uwzględnieniu wyniku roku poprzedniego oraz wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości za 2021 rok, pozostaje do rozliczenia na koncie 647 (rozliczenia międzyokresowe) :

- nadwyżka przychodów nad kosztami 820,3 tys.zł,
- nadwyżka kosztów nad przychodami 404,8 tys.zł.

Nadwyżki lub niedobory z eksploatacji mają charakter rozliczeń i są elementem kształtującym wysokość wnoszonych opłat za używanie lokali.

Miesięczny koszt utrzymania 1 m^2 pow. użytkowej lokali mieszkalnych w 2021 roku wyniósł **10,76 zł,** w tym:

- eksploatacja nieruchomości i mienia - 6,22 zł, w roku 2020 - 5,98 zł,
- dostawa energii cieplnej - 4,54 zł, w roku 2020 - 3,91 zł.

Roczny i miesięczny koszt utrzymania 1m^2 pow. użytk. lokali mieszkalnych przedstawia tabela:

Wyszczególnienie	rocznie miesięcznie zł/m^2		%
	2021 r.	2020 r.	2021/2020
Lokale mieszkalne	129,12 10,76	118,68 9,89	108,8
- eksploatacja podstawowa	74,64 6,22	71,76 5,98	104,0
- energia cieplna	54,48 4,54	46,92 3,91	116,1

Szczegółowe zestawienie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawia **Załącznik Nr 2.**

III. ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE

Zaległości ogółem w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe na dzień 31 grudnia 2021 roku wyniosły **860,9 tys. zł** , w tym:

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2021 r.	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.	Dynamika w %	
					3:4	3:5
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
1.	Lokale mieszkalne	801 513,51	917 389,29	1 071 307,06	87,4	74,8
2.	Lokale użytkowe	59 418,08	75 101,38	64 409,95	79,1	92,2
3.	**R a z e m**	**860 931,59**	**992 490,67**	**1 135 717,01**	**86,7**	**75,8**

Kwota zaległości ogółem zmniejszyła się w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego o 131,6 tys. zł, tj. o 13,3 %.

1. Zaległości lokali mieszkalnych

Lp.	Należności	Kwota w zł			Zmiana stanu 2021/2020 zł	Zmiana stanu 2021/2019 zł
		31.12.2021 r.	31.12.2020 r.	31.12.2019 r.		
1.	Zadłużenie osób niezamieszkałych	675 693,72	716 945,98	855 862,22	-41 252,26	-180 168,50
2.	Zadłużenie osób niezamieszkałych	125 819,79	200 443,31	215 444,84	-74 623,52	-89 625,05
3.	**Ogółem**	**801 513,51**	**917 389,29**	**1 071 307,06**	**-115 875,78**	**-269 793,55**

Wskaźnik zaległości czynszowych lokali mieszkalnych ogółem obliczony jako proporcja kwoty zaległości do kwoty rocznego wymiaru opłat wyniósł w 2021 roku 3,67 % i zmniejszył się o 25,4 % w stosunku do wskaźnika roku 2020. Zaległości mieszkańców wykazane w wierszu 1 wg stanu na 31.12.2021 r. w przeliczeniu na jeden lokal średnio w skali całej Spółdzielni stanowią 217,97 zł (2020 r.- 231,27 zł; 2019 r.- 276,08 zł), natomiast w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni użytkowej stanowią kwotę 4,11 zł (2020 r.- 4,36 zł; 2019 r. - 5,20 zł). Liczba lokali, których zadłużenie dotyczy- 776, w tym 10 osób nie mieszkających już w zasobach Spółdzielni.

2.Zaległości lokali użytkowych

Zaległości z tytułu czynszu najmu lokali użytkowych na 31 grudnia 2021 roku wyniosły 59,4 tys. zł i zmniejszyły się o 15,7 tys. zł w porównaniu do stanu na koniec roku ubiegłego.

Lp.	Należności	Kwota w zł			Zmiana stanu 2021/2020 zł	Zmiana stanu 2021/2019 zł
		31.12.2021 r.	31.12.2020r.	31.12.2019 r.		
1.	Lokale "aktywne"	11 751,63	16 268,56	17 412,00	-4 516,93	-5 660,37
2.	Lokale "nieaktywne"	47 666,45	58 832,82	46 997,95	-11 166,37	668,50
3.	**Ogółem**	**59 418,08**	**75 101,38**	**64 409,95**	**15 683,30**	**-4 991,87**

Trwająca od 2020 roku pandemia COVID-19 wpłynęła na czasowy brak możliwości prowadzenia działalności gospodarczej przez najemców i dzierżawców. Zarząd Spółdzielni podjął działania wspierające najemców, co pozwoliło im na „przetrwanie" bez konieczności zamknięcia lub zawieszenia przez nich działalności, ale miało też wpływ na opóźnienia w regulowaniu opłat należnych Spółdzielni.

Zaległości lokali mieszkalnych i użytkowych przedstawia **Załącznik Nr 3 .**

IV. FUNDUSZ NA REMONTY I KONSERWACJE

Fundusz na remonty tworzony jest w celu zabezpieczenia środków na finansowanie obsługi technicznej zasobów mieszkaniowych.

Fundusz ten tworzony jest głównie z odpisów w ciężar kosztów eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych, w stosunku do których Spółdzielnia podjęła zobowiązania utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynków i obiektów budowlanych.

Stan funduszu na 01.01.2021 r.	**2 119 051,47 zł**
Zwiększenia	**3 338 705,41 zł**
Naliczenia w czynszu - lokale mieszkalne	2 762 545,44 zł
Naliczenia w czynszu - lokale użytkowe	33 218,04 zł
Naliczenia w czynszu - wodomierze	144 738,50 zł
Amortyzacja placu zabaw- śr.unijne	7 171,08 zł
Dofinansowanie programu R.PWM 04.02.	178 159,09 zł
Specyfikacje na przetargi	2 064,14 zł
Przeksięgowanie kaucji gwarancyjnych	7 029,12 zł
Domofony - wymiana aparatu domofonowego	3 780,00 zł
Uchwała WZCzł. - przeksięgowanie z wyniku	200 000,00 zł
Poniesione nakłady w 2021 r.	3 432 806,09 zł
Stan funduszu na 31.12.2021 r.	**2 024 950,79 zł**

Szczegółowy zakres wydatków z funduszu remontowego przedstawia **Załącznik Nr 4.**

GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Teresa Ewa Arbart
08.04.2022 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»NAD JAREM«
82-300 ELBLĄG, ul. Korczaka 29
☎ 55 648 38 00
NIP 5780001821 REGON 000981200

ZAŁĄCZNIK NR 1

Zestawienie wyników działalności Spółdzielni za 2021 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
1.	**Budynki mieszkalne**	**21 238 152,19**	**20 914 676,35**	**-323 475,84**
1.1.	eksploatacja budynków i utrzymanie mienia	12 286 112,10	11 962 636,26	-323 475,84
1.2.	dostawa energii cieplnej	8 952 040,09	8 952 040,09	0,00
2.	**Garaże - własnościowe prawo (członk.Sp-ni)**	**1 554,81**	**2 566,56**	**1 011,75**
3.	**Garaże-najem- nieczłonkowie Sp-ni**	**559,06**	**2 400,00**	**1 840,94**
4.	**Lokale użytkowe- razem,w tym:**	**349 186,56**	**543 196,98**	**194 010,42**
4.1.	lokale użytkowe- najem	155 399,76	334 283,48	178 883,72
4.2.	lokale użytkowe- własnościowe prawo do lokalu i odrębna własność	81 944,86	95 351,06	13 406,20
4.3.	pożytki z częsci wspólnych nieruchomości	1 831,23	3 551,73	1 720,50
4.4.	dostawa energii cieplnej	110 010,71	110 010,71	0,00
5.	**Pozostałe usługi, w tym:**	**95 856,05**	**180 252,02**	**84 395,97**
5.1.	dzierżawy terenu,służebnośc gruntu,energia el.,inne	78 229,12	151 049,28	72 820,16
5.2.	dzierżawa parkingu przez SM	17 319,93	25 977,74	8 657,81
5.3.	pożytki z z nieruchomości	307,00	3 225,00	2 918,00
6.	Działalność społeczno - kulturalna	**185 130,20**	**185 265,35**	**135,15**
7.	Pozostałe przychody i koszty operacyjne	**127 271,05**	**116 056,21**	**-11 214,84**
8.	Przychody i koszty finansowe	**2 519,00**	**67 675,57**	**65 156,57**
9.	**Razem (2 ÷ 8)**	**762 076,73**	**1 097 412,69**	**335 335,96**
10.	**Razem (1 + 9)**	**22 000 228,92**	**22 012 089,04**	**11 860,12**
11.	**Wykonawstwo własne**	**939 804,41**	**939 804,41**	**0,00**
a.	koszt konserw.- f-sz remontowy,usługi	508 607,31	508 607,31	0,00
b.	obroty wewnętrzne - fundusz remontowy	431 197,10	431 197,10	0,00
12.	**O G Ó Ł E M (10 +11)**	**22 940 033,33**	**22 951 893,45**	**11 860,12**
12.1.	wynik bilansowy brutto [poz.12 -1.]			**335 335,96**
12.2.	wynik -eksploatacja nieruchomości i mienia			**-323 475,84**
13.	Podatek dochodowy od osób prawnych ogółem, w tym:			**68 808,00**
14.	Wynik netto na pozostałejdziałalności (poz.12.1 - 13), w tym:			**266 527,96**
	dot.pożytki z części wspólnych nieruchomości (najem lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych, dzierżawa scian budynków)			**14 904,72**
15.	Wynik do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków			**251 623,24**

GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Teresa Ewa Arbart
08.04.2022

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„DOM JAREM"
82-300 ELBLĄG, ul. Korczaka 29
☎ 55 648 38 00
NIP 578 000 4424 REGON 000981200

Koszty utrzymania nieruchomości i mienia Spółdzielni oraz pozostałe koszty i przychody - wykonanie 2021 r.

L.p.	Wyszczególnienie	Koszty ogółem	w tym:		Przychody ogółem	w tym:		Różnica		
			l. mieszkalne	dział.gospod.		l. mieszkalne	dział.gospod.	6 - 3	7 - 4	8 - 5
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*
1.	*Eksploatacja- w tym:*	4 716 965,25	4 639 054,70	77 910,55	4 690 402,96	4 408 870,80	281 532,16	-26 562,29	-230 183,90	203 621,61
	energia elektryczna	177 093,41	177 093,41							0,00
2.	*Woda + kanalizacja*	2 092 162,70	2 077 970,68	14 192,02	1 975 210,30	1 961 055,74	14 154,56	-116 952,40	-116 914,94	-37,46
3.	*Gaz*	501 656,76	501 656,76	0,00	501 656,76	501 656,76	0,00	0,00	0,00	0,00
4.	*Wywóz nieczystości*	1 433 056,56	1 422 282,96	10 773,60	1 433 802,30	1 422 366,50	11 435,80	745,74	83,54	662,20
5.	*Podatek od nieruchomości + opłata za wieczyste użytkowanie*	335 336,25	249 203,65	86 132,60	361 531,34	275 398,74	86 132,60	26 195,09	26 195,09	0,00
6.	*Odpis na fundusz remontowy*	2 940 464,92	2 907 283,94	32 635,38	2 940 501,98	2 907 283,94	33 218,04	37,06	0,00	582,66
7.	*Dostawa sygnału RTV*	52 477,74	52 084,48		52 307,64	52 307,64		-170,10	223,16	0,00
8.	*Konserwacja domofonów*	61 904,76	64 633,73		58 774,50	58 774,50		-3 130,26	-5 859,23	0,00
9.	*Konserwacja sieci c.o.i c.w.*	146 252,64	145 101,36	1 151,28	157 864,08	157 864,08	0,00	11 611,44	12 762,72	-1 151,28
10.	*Energia elektryczna*	6 795,98		6 795,98	6 713,11		6 713,11	-82,87	0,00	-82,87
11.	*Odprowadzenie wód opadowych*	236 424,28	226 839,84	9 584,44	217 057,56	217 057,56	0,00	-19 366,72	-9 782,28	-9 584,44
12.	***Razem (1 ÷ 11)***	**12 525 287,95**	**12 286 112,10**	**239 175,85**	**12 395 822,53**	**11 962 636,26**	**433 186,27**	**-129 465,42**	**-323 475,84**	**194 010,42**
13.	*Energia cieplna*	9 062 050,80	8 952 040,09	110 010,71	9 062 050,80	8 952 040,09	110 010,71	0,00	**0,00**	0,00
14.	*Garaże*	2 113,87	1 554,81	559,06	4 966,56	2 566,56	2 400,00	2 852,69	**1 011,75**	1 840,94
15.	***Ogółem (12 ÷ 14)***	**21 589 452,62**	**21 239 707,00**	**349 745,62**	**21 462 839,89**	**20 917 242,91**	**545 596,98**	-126 612,73	**-322 464,09**	195 851,36
16.	*Pozostałe usługi*	95 856,05		95 856,05	180 252,02	0,00	180 252,02	84 395,97	**0,00**	84 395,97
17.	*Pozostałe koszty i przychody operacyjne*	127 271,05	90 922,01	36 349,04	116 056,21	80 996,57	35 059,64	-11 214,84	**-9 925,44**	-1 289,40
18.	*Przychody i koszty finansowe*	2 519,00	1 976,00	543,00	67 675,57	65 923,50	1 752,07	65 156,57	**63 947,50**	1 209,07
19.	Działalność społ. - kulturalna	185 130,20		185 130,20	185 265,35		185 265,35	135,15	**0,00**	135,15
20.	**Razem (16 ÷ 19)**	**410 776,30**	**92 898,01**	**317 878,29**	**549 249,15**	**146 920,07**	**402 329,08**	138 472,85	**54 022,06**	84 450,79
21.	**Ogółem (15 + 20)**	**22 000 228,92**	**21 332 605,01**	**667 623,91**	**22 012 089,04**	**21 064 162,98**	**947 926,06**	**11 860,12**	**-268 442,03**	**280 302,15**
22.	Wykonanwstwo własne	939 804,41			939 804,41			0,00		0,00
23.	**O G Ó Ł E M (20 + 21 + 22)**	**22 940 033,33**			**22 951 893,45**			**11 860,12**	**-268 442,03**	**280 302,15**

24.	Wynik na eksploatacji nieruchomości i mienia /-/	-323 475,84
25.	Wynik na poz.dział.dot. lokali mieszk-	55 033,81
26.	Wynik na działalności gosp.-opodatk.	280 302,15
27.	**Wynik brutto (poz.25 + 26), w tym:**	**335 335,96**
28.	Podatek dochodowy	68 808,00
29.	Wynik bilansowy netto (poz. 27 -28.)	266 527,96
	w tym: pożytki z mienia i części wspólnych	14 904,72
30.	**Wynik do dyspozycji WZCzł. (poz. 29 -30)**	**251 623,24**

GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Teresa Ewa Arbart
09.01.2022 r.

ZAŁĄCZNIK NR 2

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»NAD JAREM«
82-300 ELBLĄG, ul. Korczaka 29
☎ 55 648 38 00

Zaległości czynszowe w latach 2016 - 2019

Lp.	Zaległości	Stan na dzień 31.12.						%				
		2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2020 r.	8 : 7	8 : 6	8 :5	8 : 4	8 : 3
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	Lokale mieszkalne	1 229 989,99	1 172 731,89	1 150 741,30	1 071 307,06	917 389,29	801 513,51	87,4	74,8	69,7	68,3	65,2
2.	Lokale użytkowe	104 913,02	89 435,48	79 027,24	64 409,95	75 101,38	59 418,08	79,1	92,2	75,2	66,4	56,6
3.	**R a z e m**	**1 334 903,01**	**1 262 167,37**	**1 229 768,54**	**1 135 717,01**	**992 490,67**	**860 931,59**	**86,7**	**75,8**	**70,0**	**68,2**	**64,5**

Struktura zaległości czynszowych lokali mieszkalnych w latach 2019 -2021

Lp.	Zaległości	Stan na 31.12.2019	Ilość lokali	Stan na 31.12.2020 r.	Ilość lokali	Stan na 31.12.2021	Ilość lokali	%	
								7 : 5	7 : 3
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	do 1 - miesiąca	89 192,46	558	91 320,22	703	73 511,06	645	80,5	82,4
	w tym do kwoty 50,00zł	4 627,14	342	5 489,59	387	5 656,01	403	103,0	122,2
2.	od 1 - 3 m-cy	85 968,15	94	86 037,12	84	74 545,03	74	86,6	86,7
3.	razem od 1 - 3 miesięcy	**175 160,61**	**652**	**177 357,34**	**787**	**148 056,09**	**719**	**83,5**	**84,5**
4.	od 3 - 6 m-cy	59 857,95	28	38 842,07	14	52 306,90	20	134,7	87,4
5.	od 6 do 12 m-cy	47 955,44	14	86 499,83	19	54 284,38	12	62,8	113,2
6.	powyżej 12 m-cy	572 888,22	26	414 246,74	23	421 046,35	15	101,6	73,5
7.	Ogółem zadłużenie osób zamieszkałych	**855 862,22**	**720**	**716 945,98**	**843**	**675 693,72**	**766**	**94,2**	**78,9**
8.	Ogółem zadłużenie osób niezamieszkałych	**215 444,84**	**17**	**200 443,31**	**18**	**125 819,79**	**10**	62,8	58,4
9.	**R a z e m**	**1 071 307,06**	**737**	**917 389,29**	**861**	**801 513,51**	**776**	**87,4**	**74,8**

GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Teresa Ewa Arbart
08.04.2022

ZAŁĄCZNIK NR 3

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
»NAD JAREM«
82-300 ELBLĄG, ul. Korczaka 29
☎ 55 648 38 00
NIP 5780001821 REGON 000981200

ZAŁĄCZNIK Nr 4

Wydatki z funduszu remontowego w roku 2021

Lp.	Wyszczególnienie	31.12.2020 r.	31.12.2021 r.
1	*2*	*3*	*4*
1.	Konserwacja bieżąca	470 954,98	543 295,23
a.	remonty bieżące budynków	378 032,69	421 035,33
b.	remonty bieżące mienia	92 922,29	122 259,90
2.	Ekwiwalent za stolarkę okienną	1 779,41	3 960,00
3.	Ekwiwalent za docieplenie ścian w loggiach	300,00	540,00
4.	Remont klatek schodowych	666 870,31	529 151,75
5.	Malowanie pralni, suszarni, pomiesz.gosp.	17 169,02	4 895,44
6.	Remont chodników osiedlowych	0,00	430,50
7.	Likwidacja glonów i przemalowanie ścian	185 880,36	188 894,17
8.	Jezdnie, chodniki, miejsca poostojowe	919 861,30	1 476 792,47
9.	Remont pawilonów handl.-usług.	665 769,03	45 697,69
	w tym: własnych pawilonów SM	23 188,54	10 363,45
10.	Remont dróg i chodników osiedlowych	22 599,44	11 603,05
11.	Remonty placów zabaw	79 553,31	179 305,16
12.	Remont balkonów	0,00	65 380,22
13.	Remont przyłączy kanal.sanit. i burzowej	0,00	184,99
14.	Remont opasek i dojść do budynków	10 866,36	9 874,01
15.	Wymiana wodomierzy	172 368,49	205 995,40
16.	Wspieranie efektywności energ.budynków	104 115,30	0,00
17.	Wymiana central domofonowych	12 000,96	14 721,48
18.	Likwidacja przemarzeń ścian w loggiach	2 450,37	2 708,40
19.	Remont wentylacji grawitacyjnej	131 825,01	147 577,27
20.	Odwodnienie i uszczelnienie ulic	0,00	1 798,86
21.	**R a z e m 1 ÷ 20**	**3 464 363,65**	**3 432 806,09**

GŁÓWNY KSIĘGOWY
mgr Teresa Ewa Arbart
08.04.2022 r.