

SBM/1436/2022/PM

ZAWIADOMIENIE

Stosownie do postanowień § 46 ust. 1 oraz § 47 ust. 1 Statutu Spółdzielni, Zarząd SBM „Merkury” zwołuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Merkury”, które odbędzie się **w dniu 26.09.2022 r. o godz. 17⁰⁰** przy ul. Jasnej 1 w Warszawie, sala konferencyjna im. Stanisława Wojciechowskiego nr 403, IV piętro.

W związku z postanowieniami § 46 ust. 5 Statutu Spółdzielni, Zarząd SBM „Merkury” informuje o rozszerzonym porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków SBM „Merkury”:

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Wybór Komisji Skrutacyjno-Wnioskowej.
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Podjęcie uchwał w sprawie przyjęcia Sprawozdań Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności za okres: - od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r., - od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r., - od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.
6. Podjęcie uchwały w sprawie określenia liczby członków Rady Nadzorczej SBM „Merkury” na kadencję 2022-2025.
7. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Rady Nadzorczej SBM „Merkury”.
8. Podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia Sprawozdań Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku: 2019, 2020, 2021.
9. Podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia rocznych Sprawozdań finansowych za rok: 2019, 2020, 2021.
10. Podjęcie uchwał w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za rok: 2019, 2020, 2021.
11. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu SBM „Merkury” za rok 2019, 2020, 2021.
12. Podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości stanowiącej działki gruntu o nr ewid. 11/3 i 11/4 z obręb 1-02-38 położonej przy Al. gen. W. Sikorskiego 7 w Warszawie.
13. Podjęcie uchwał w sprawie określenia najwyższej sumy zobowiązań.
14. Podjęcie uchwały w sprawie Kierunków rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2023-2025.
15. Przedstawienie wniosków z lustracji SBM „Merkury” za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r. oraz podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia wniosków z lustracji.
16. Podjęcie uchwały w sprawie powołania Komisji Statutowej.
17. Zamknięcie obrad.

ZARZĄD SBM „Merkury”

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
„MERKURY”
V-ce Prezes ds. Ekonomicznych i Finansowych
Główny Księgowy

mgr Renata Zwolek

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
„MERKURY”
PREZES ZARZĄDU

mgr Marian Grzybczak

- Informujemy, że od dnia 09.09.2022 r. dostępne będą do wglądu w siedzibie Spółdzielni, pokój nr 7 oraz na stronie internetowej www.sbm-merkury.pl sprawozdania oraz projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia. Każdy Członek Spółdzielni ma prawo do zapoznania się z ww. dokumentami.
- Zgłoszenia kandydatów do Rady Nadzorczej, projekty uchwał i żądanie zamieszczenia spraw w porządku obrad WZ powinny być zgłoszone pisemnie (w sekretariacie Spółdzielni), w terminie do 12.09.2022 r. Kandydatura do RN oraz projekt uchwały zgłaszanej przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków.
- Poprawki do projektów uchwał mogą być zgłaszane pisemnie (w sekretariacie Spółdzielni) nie później niż do dnia 23.09.2022 r.
- W posiedzeniu Walnego Zgromadzenia biorą udział wyłącznie Członkowie Spółdzielni bądź ich pełnomocnicy.
- Wejście na salę tylko po okazaniu dokumentu potwierdzającego tożsamość.

-projekt-

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r.

Działając na podstawie § 45 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Przyjąć Sprawozdanie Rady Nadzorczej SBM „Merkury” za rok 2019.

§ 2

Sprawozdanie Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**Sprawozdanie
Rady Nadzorczej
SBM „Merkury”
z działalności za okres
01.01.2019 - 31.12.2019 r.**

Warszawa, dnia 10.08.2020 r.

Zgodnie z § 54 Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 44 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz Regulaminem obowiązującym w SBM „Merkury”, Rada Nadzorcza nadzorowała działalność Spółdzielni oraz pełniła funkcje kontrolne. Swoje zadania i obowiązki Rada odnosiła głównie do działalności Zarządu SBM „Merkury”, zachowując statutowy podział kompetencji pomiędzy organami Spółdzielni.

W roku 2019 Rady Nadzorcza SBM „Merkury” pracowała w składzie:

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. Urszula Kuźmicz – | przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| 2. Andrzej Krystosiak – | zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3. Władysław Kazimierczak – | sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Wojciech Grabowski – | członek Rady Nadzorczej |
| 5. Mariusz Gruczek – | członek Rady Nadzorczej (do dnia 13.05.2019 r.) |
| 6. Sławomir Kotewicz – | członek Rady Nadzorczej |
| 7. Marek Zawacki – | członek Rady Nadzorczej (do dnia 30.09.2019 r.) |
| 8. Magdalena Stelmach- | członek Rady nadzorczej (od dnia 27.06.2019 r.) |

Rok 2019 dostarczył wiele zmian w składzie Rady Nadzorczej Naszej Spółdzielni, i tak :

- W dniu 13.05.2019 r. Pan Mariusz Gruczek złożył rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury”. W dniu 27.06.2019 r. Walne Zgromadzenie członków SBM „Merkury” dokonało uzupełniającego wyboru składu Rady Nadzorczej w osobie Pani Magdaleny Stelmach.
- W dniu 30.09.2019 r. Pan Marek Zawacki złożył rezygnację z funkcji członka Rady Nadzorczej SBM „Merkury”. Zgodnie ze stanowiskiem Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP, Rada Nadzorcza Spółdzielni w składzie mniejszym od wymaganego w statucie, a większym od minimalnej liczby określonej w art. 45 § 1 prawa spółdzielczego może skutecznie działać, jako tzw. organ kadłubkowy.

W roku 2020 kończy się 3 letnia kadencja Rady Nadzorczej, która została wybrana Uchwałą Nr 2/2017 r. Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Budowlano –Mieszkaniowej „Merkury” w dniu 12.06.2017 r.

W roku sprawozdawczym tj. w 2019 r. działały dwie komisje problemowe: Komisja ds. organizacyjnych, ekonomicznych i finansowych oraz Komisja ds. inwestycyjnych i eksploatacyjnych.

Prace Komisji ds. organizacyjnych, ekonomicznych i finansowych dotyczyły w szczególności:

- analizy sprawozdań finansowych,
- bieżącej kontroli wykonania planu gospodarczego,
- kontroli windykacji należności,
- kontroli finansowej – stan środków pieniężnych na określony dzień w kasie, na rachunkach bankowych, lokatach.

W okresie od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. Rada Nadzorcza odbyła 13 posiedzeń których podjęła 21 uchwał w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni. Ponadto Rada rozpatrywała inne sprawy, w przypadku których (w zależności od charakteru spraw) Rada przyjmowała wnioski, wydawała zalecenia bądź zajmowała stanowisko w sprawie.

Do ważniejszych spraw poddanych pod obrady Rady Nadzorczej można zaliczyć:

- kontrola wykonania planu gospodarczego roku 2019,
- uchwalenie Regulaminu Gospodarki Finansowej SBM „Merkury”,
- uchwalenie Regulaminu wyboru wykonawców w SBM „Merkury”,
- uchwalenie Regulaminu przeprowadzania ankiet w SBM „Merkury”,
- powoływanie Komisji na podstawie Regulaminu wyboru wykonawców: prac projektowych, robot budowlanych i remontowych, w których członkowie RN brali czynny udział,
- udzielanie zgody na przekazanie środków finansowych celem uzupełnienia funduszu remontowego osiedla Batalionu Włochy 11, oraz Piotra Skargi 11,
- przyznanie nagrody rocznej za rok 2018 członkom Zarządu SBM „Merkury”.

Rada Nadzorcza analizowała również:

- informacje okresowe Zarządu dotyczące wyników ekonomiczno-gospodarczych,
- prawidłowość wyliczenia stawek opłat eksploatacyjnych,
- sposób i jakość wykonanych remontów w osiedlach,
- kondycję ekonomiczną osiedli w zakresie eksploatacji i remontów,
- wnioski składane do Spółdzielni oraz sposób ich załatwiania.

Na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej, była dokonywana ocena pracy Zarządu, a Zarząd składał Radzie ustne i pisemne sprawozdania z bieżącej działalności, które stanowiły podstawę do wydawania zaleceń i zobowiązań kierowanych do Zarządu.

Spółdzielnia uzyskała w 2019 r. bardzo dobre wyniki finansowe- nadwyżkę brutto w wysokości 541 643,72 zł. Przychody ogółem wyniosły 12 944 741,41 zł. a koszty ukształtowały się na poziomie 12 453 097,69 zł.

Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia wypracowała po opodatkowaniu zysk netto 284 523,48 zł, oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami GZM w wysokości 206 684,24 zł.

W roku sprawozdawczym wykonano i rozliczono roboty remontowe na kwotę 1 843 360,62 zł.

Rada Nadzorcza stwierdza, że działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym należy ocenić pozytywnie, co potwierdzają wypracowane wyniki finansowe.

W okresie sprawozdawczym 2019 roku do Rady Nadzorczej wpłynęło 1 pism, co zostało rozpatrzone w terminie wynikającym ze Statutu.

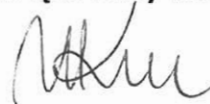
W dniach 06.03.2019 r. do 25.04.2019 r. zostało przeprowadzone badanie lustracyjne przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP za okres od dnia 01.01.2016 do 31.12.2017 r. Wnioski z przeprowadzonego badania stanowiły przedmiot obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 27.06.2019 r.

Rada Nadzorcza SBM „Merkury” w celu aktualizacji zapisów opracowała regulaminy: Regulamin porządku domowego w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię Budowlano Mieszkaniową „Merkury” oraz Regulamin użytkowania lokali i części wspólnych nieruchomości w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię Budowlano- Mieszkaniową „Merkury”, które w dniu 10.08.2020 r. zostały uchwalone. Równocześnie Rada Nadzorcza na posiedzeniach analizowała kilka propozycji zakupu nieruchomości pod nową inwestycję przedstawionych przez Zarząd. Nieruchomości te były przez Radę Nadzorczą poddane szczegółowej analizie, aby następnie w tym zakresie podjąć stosowne uchwały.

Reasumując i pozytywnie oceniając w okresie sprawozdawczym działalność Zarządu, realizację przyjętych planów oraz osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe, Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium za 2019 rok:

- Prezesowi Zarządu - Marianowi Grzybczakowi,
- Wiceprezes Zarządu - Renacie Zwolak.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Urszula Kuźmicz

-projekt-

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

Działając na podstawie § 45 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Przyjąć Sprawozdanie Rady Nadzorczej SBM „Merkury” za rok 2020.

§ 2

Sprawozdanie Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**Sprawozdanie
Rady Nadzorczej
SBM „Merkury”
z działalności za okres
01.01.2020 - 31.12.2020 r.**

Warszawa, dnia 13.09.2021 r.

Zgodnie z § 54 Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 44 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz Regulaminem obowiązującym w SBM „Merkury”, Rada Nadzorcza nadzorowała działalność Spółdzielni oraz pełniła funkcje kontrolne. Swoje zadania i obowiązki Rada odnosiła głównie do działalności Zarządu SBM „Merkury”, zachowując statutowy podział kompetencji pomiędzy organami Spółdzielni.

W roku 2020 Rady Nadzorcza SBM „Merkury” pracowała w składzie:

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. Urszula Kuźmich – | przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| 2. Andrzej Krystosiak – | zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3. Władysław Kazimierczak – | sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Wojciech Grabowski – | członek Rady Nadzorczej |
| 5. Sławomir Kotewicz – | członek Rady Nadzorczej |
| 6. Magdalena Stelmach – | członek Rady Nadzorczej |

Rok 2020 był rokiem wyjątkowym, z uwagi na zaistniałą sytuację zdrowotną na całym świecie i kraju poprzez wprowadzenia stanu epidemii – COVID-19, co wpłynęło na niemożność obradowania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni i brak możliwości dokonania wyboru nowego składu Rady Nadzorczej z uwagi na upływ 3 letniej kadencji Rady Nadzorczej, która została wybrana Uchwałą Nr 2/2017 r. Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury” w dniu 12.06.2017 r.

W roku sprawozdawczym tj. w 2020 r. działały dwie komisje problemowe: Komisja ds. organizacyjnych, ekonomicznych i finansowych oraz Komisja ds. inwestycyjnych i eksploatacyjnych.

Prace Komisji ds. organizacyjnych, ekonomicznych i finansowych dotyczyły w szczególności:

- analizy sprawozdań finansowych,
- bieżącej kontroli wykonania planu gospodarczego,
- kontroli windykacji należności,

Prace Komisji ds. inwestycyjnych i eksploatacyjnych dotyczyły kontroli zgodności z obowiązującymi przepisami okresowych przeglądów technicznych wybranych budynków administrowanych przez SBM „Merkury”.

W okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń na których podjęła 5 uchwał w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni.

Ponadto Rada rozpatrywała inne sprawy, w przypadku których (w zależności od charakteru spraw) Rada przyjmowała wnioski, wydawała zalecenia bądź zajmowała stanowisko w sprawie.

Do ważniejszych spraw poddanych pod obrady Rady Nadzorczej można zaliczyć:

- kontrola wykonania planu gospodarczego roku 2020,
- uchwalenie zmiany Regulaminu użytkowania lokali i części wspólnych nieruchomości w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez SBM „Merkury”,
- uchwalenie zmiany Regulaminu porządku domowego w zasobach zarządzanych przez SBM „Merkury”,
- przyznanie nagrody rocznej za rok 2019 członkom Zarządu SBM „Merkury”.

Rada Nadzorcza analizowała również:

- informacje okresowe Zarządu dotyczące wyników ekonomiczno-gospodarczych,
- prawidłowość wyliczenia stawek opłat eksploatacyjnych, przy uwzględnieniu wprowadzania przez Radę m.st. Warszawy nowych zasad obliczania opłat z tytułu gospodarowania odpadami,
- sposób i jakość wykonanych remontów w osiedlach,
- kondycję ekonomiczną osiedli w zakresie eksploatacji i remontów,
- wnioski składane do Spółdzielni oraz sposób ich załatwiania.

Na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej, była dokonywana ocena pracy Zarządu, a Zarząd składał Radzie ustne i pisemne sprawozdania z bieżącej działalności, które stanowiły podstawę do wydawania zaleceń i zobowiązań kierowanych do Zarządu.

Spółdzielnia uzyskała w 2020 r. bardzo dobre wyniki finansowe- nadwyżkę brutto w wysokości 936 101,60 zł. Przychody ogółem wyniosły 14 903 855,66 zł. a koszty ukształtowały się na poziomie 13 967 754,06 zł.

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia wypracowała po opodatkowaniu zysk netto 646 625,28 zł. oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami GZM w wysokości 263 924,32 zł.

W roku sprawozdawczym wykonano i rozliczono roboty remontowe na kwotę 2 888 085 zł.

Rada Nadzorcza stwierdza, że działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym należy ocenić pozytywnie, co potwierdzają wypracowane wyniki finansowe.

W okresie sprawozdawczym 2020 roku do Rady Nadzorczej wpłynęły 2 pisma, co zostało rozpatrzone w terminie wynikającym ze Statutu.

Uwzględniając złożoność procesu inwestycyjnego inwestycji mieszkaniowej „Sikorskiego” Rada Nadzorcza na posiedzeniach na bieżąco analizowała aktualny stan przygotowania przedmiotowej inwestycji.

Reasumując i pozytywnie oceniając w okresie sprawozdawczym działalność Zarządu, realizację przyjętych planów oraz osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium za 2020 rok:

- Prezesowi Zarządu - Marianowi Grzybczakowi,
- Wiceprezes Zarządu - Renacie Zwolak.

Zdarzenia po okresie sprawozdawczym.

Kontynuacja pracy Rady Nadzorczej SBM „Merkury” w składzie powołanym przez WZ w dniu 12.06.2017 r., z uwagi na brak możliwości przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni (pandemia).

Wykonywanie nadzoru w ramach kompetencji wynikających z przepisów tj.

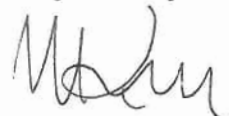
- uchwalanie Planu Gospodarczego SBM „Merkury” na rok 2021.
- okresowa kontrola sprawozdań zarządu oraz sprawozdań finansowych,
- uchwalenie wewnętrznych aktów prawnych:

1/zmiana Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali w SBM „Merkury”.

2/zmiana Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi w SBM „Merkury”.

- poddanie SBM „Merkury” badaniu lustracyjnemu za lata 2018,2019,2020.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Urszula Kuźmicz

-projekt-

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: przyjęcia Sprawozdania Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.

Działając na podstawie § 45 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Przyjąć Sprawozdanie Rady Nadzorczej SBM „Merkury” za rok 2021.

§ 2

Sprawozdanie Rady Nadzorczej SBM „Merkury” z działalności za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**Sprawozdanie
Rady Nadzorczej
SBM „Merkury”
z działalności za okres
01.01.2021 - 31.12.2021 r.**

Warszawa, 29.08.2022 r.

Zgodnie z § 54 Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 44 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz Regulaminem obowiązującym w SBM „Merkury”, Rada Nadzorcza nadzorowała działalność Spółdzielni oraz pełniła funkcje kontrolne. Swoje zadania i obowiązki Rada odnosiła głównie do działalności Zarządu SBM „Merkury”, zachowując statutowy podział kompetencji pomiędzy organami Spółdzielni.

W roku 2021 Rady Nadzorcza SBM „Merkury” pracowała w składzie:

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. Urszula Kuźmich– | przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| 2. Andrzej Krystosiak – | zastępca przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3. Władysław Kazimierczak – | sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Wojciech Grabowski – | członek Rady Nadzorczej |
| 5. Sławomir Kotewicz – | członek Rady Nadzorczej |
| 6. Magdalena Stelmach- | członek Rady Nadzorczej |

Rok 2021 był rokiem wyjątkowym, z uwagi na zaistniałą sytuację na całym świecie i kraju poprzez wprowadzenia stanu epidemii – COVID-19, co wpłynęło na niemożność obradowania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni i brak możliwości dokonania wyboru nowego składu Rady Nadzorczej z uwagi na upływ 3 letniej kadencji Rady Nadzorczej, która została wybrana Uchwałą Nr 2/2017 r. Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Budowlano –Mieszkaniowej „Merkury” w dniu 12.06.2017 r.

W roku sprawozdawczym tj. w 2021 r. działały dwie komisje problemowe: Komisja ds. organizacyjnych, ekonomicznych i finansowych oraz Komisja ds. inwestycyjnych i eksploatacyjnych.

Prace Komisji ds. organizacyjnych, ekonomicznych i finansowych dotyczyły w szczególności:

- analizy sprawozdań finansowych,
- bieżącej kontroli wykonania planu gospodarczego,
- kontroli windykacji należności.

Prace Komisji ds. inwestycyjnych i eksploatacyjnych dotyczyły kontroli zgodności z obowiązującymi przepisami okresowych przeglądów technicznych wybranych budynków administrowanych przez SBM „Merkury”.

W okresie od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń na których podjęła 9 uchwał w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni.

Ponadto Rada rozpatrywała inne sprawy, w przypadku których (w zależności od charakteru spraw) Rada przyjmowała wnioski, wydawała zalecenia bądź zajmowała stanowisko w sprawie.



Do ważniejszych spraw poddanych pod obrady Rady Nadzorczej można zaliczyć:

- uchwalenie planu gospodarczego na rok 2021,
- uchwalenie zmiany Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali w SBM „Merkury”, w związku z wielokrotnymi nowelizacjami Uchwały Rady m.st. Warszawy w sprawie opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- uchwalenie zmiany Regulaminu Gospodarki Finansowej w SBM „Merkury”,
- uchwalenie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie – C.O., podgrzanie wody – C.W. oraz dostawę wody –Z.W. w budynkach wielorodzinnych SBM „Merkury”,
- uczestnictwo przedstawicieli RN w pracach badania lustracyjnego Spółdzielni obejmującego okres badawczy od 01.01.2018 do 31.12.2020,
- udział i bieżąca kontrola procesu inwestycyjnego inwestycji Sikorskiego,
- udział z głosem doradczym w przetargach dotyczących prac remontowych.

Rada Nadzorcza analizowała również:

- informacje okresowe Zarządu dotyczące wyników ekonomiczno-gospodarczych,
- prawidłowość wyliczenia stawek opłat eksploatacyjnych, przy uwzględnieniu wprowadzania przez Radę m.st. Warszawy nowych zasad obliczania opłat z tytułu gospodarowania odpadami,
- sposób i jakość wykonanych remontów w osiedlach,
- kondycję ekonomiczną osiedli w zakresie eksploatacji i remontów,
- wnioski składane do Spółdzielni oraz sposób ich załatwiania.

Na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej, była dokonywana ocena pracy Zarządu, a Zarząd składał Radzie ustne i pisemne sprawozdania z bieżącej działalności, które stanowiły podstawę do wydawania zaleceń i zobowiązań kierowanych do Zarządu.

Spółdzielnia uzyskała w 2021 r. bardzo dobre wyniki finansowe- nadwyżkę brutto w wysokości 348 870,15 zł. Przychody ogółem wyniosły 15 036 876,97 zł., a koszty ukształtowały się na poziomie 14 688 006,82 zł.

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia wypracowała po opodatkowaniu zysk netto 84 928,05 zł. oraz nadwyżkę przychodów nad kosztami GZM w wysokości 242746,10 zł.

W roku sprawozdawczym wykonano i rozliczono roboty remontowe na kwotę 1 597 132,83 zł.



Rada Nadzorcza stwierdza, że działalność Spółdzielni w roku sprawozdawczym należy ocenić pozytywnie, co potwierdzają wypracowane wyniki finansowe.

W okresie sprawozdawczym 2021 roku do Rady Nadzorczej wpłynęły 4 pisma, co zostało rozpatrzone w terminie wynikającym ze Statutu.

Reasumując i pozytywnie oceniając w okresie sprawozdawczym działalność Zarządu, realizację przyjętych planów oraz osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe, Rada Nadzorcza wnioskuję do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium za 2021 rok:

- Prezesowi Zarządu - Marianowi Grzybczakowi,
- Wiceprezes Zarządu - Renacie Zwolak.

Zdarzenia po okresie sprawozdawczym.

Rady Nadzorczej SBM „Merkury” po okresie sprawozdawczym kontynuowała pracę w składzie powołanym przez WZ w dniu 12.06.2017 r., z uwagi na brak możliwości przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni (pandemia). W marcu 2022 r. członek Rady Nadzorczej Pan Władysław Kazimierzczak utracił mandat członka Rady Nadzorczej w wyniku ustania członkostwa w Spółdzielni. Wobec powyższego została dokonana zmiana prezydium Rady, dokonując wyboru na stanowisko sekretarza RN Pana Wojciecha Grabowskiego. Ponadto Rada Nadzorcza dokonała zmiany składów Komisji RN SBM „Merkury”.

Do ważniejszych spraw poddanych pod obrady Rady Nadzorczej po okresie sprawozdawczym można zaliczyć:

- wybór biegłego rewidenta dokonującego badanie sprawozdania finansowego za rok 2021,
- zmiana Regulaminu Funduszu inwestycyjnego SBM „Merkury”,
- przyjęcie rocznego sprawozdania finansowego SBM „Merkury” za rok 2021,
- przyjęcie Sprawozdania Zarządu SBM z działalności za rok 2021,
- uchwalenie Planu Gospodarczego SBM „Merkury” na rok 2022,
- bieżąca kontrola inwestycji mieszkaniowej „Sikorskiego”.

W okresie od 01.01.2022 r. do 29.08.2022 r. Rada Nadzorcza odbyła 9 posiedzeń na których podjęta 14 uchwał w sprawach dotyczących działalności Spółdzielni.

Rada Nadzorcza podkreśla, że badanie rocznego sprawozdania finansowego za rok 2021 przeprowadzone przez Niezależnego Biegłego Rewidenta stanowi, że:

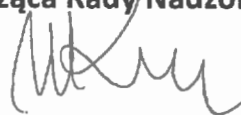
Sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. oraz jej wyniku finansowego zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz z przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnie przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie z działalności spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art.49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym,
- nie stwierdzono w sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej



Urszula Kuźmich

Ad. 6.

- projekt-

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: określenia liczby członków Rady Nadzorczej SBM „Merkury” wybieranych na kadencję 2022-2025.

Działając na podstawie § 53 Statutu SBM „Merkury” Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Określa się, że Rada Nadzorcza SBM „Merkury” wybierana na kadencję 2022-2025 będzie liczyła 7 osób.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: wyboru członków Rady Nadzorczej SBM „Merkury”.

Działając na podstawie § 45 pkt 2 Statutu SBM „Merkury” Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Dokonać wyboru Rady Nadzorczej SBM „Merkury” w składzie:

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2019.

Działając na podstawie § 45 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Zatwierdzić Sprawozdanie Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2019.

§ 2

Sprawozdanie Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2019 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „MERKURY” z działalności w roku 2019

I. Wstęp

W roku sprawozdawczym za 2019 r. Zarząd pełnił swoje funkcje, zgodnie z podziałem obowiązków określonym w Regulaminie Zarządu:

1. Marian Grzybczak – Prezes Zarządu – koordynowanie spraw inwestycyjnych i rozwojowych Spółdzielni, nadzór nad eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez SBM „MERKURY”.
Ponadto do obowiązków Prezesa należało koordynowanie sprzedaży mieszkań, zagadnienia prawne związane z nabywaniem i przenoszeniem własności nieruchomości, obsługa organów Spółdzielni.
2. Renata Zwolak – Wiceprezes Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych – nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem służb finansowo-księgowych, utrzymaniem płynności finansowej Spółdzielni, windykacją należności, ustalaniem wysokości opłat eksploatacyjnych i rozliczaniem kosztów funkcjonowania budynków, sprawozdawczością finansową i podatkową Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia prowadziła działalność eksploatacyjną oraz działalność remontową zgodnie z procedurami wewnętrznymi dotyczącymi planowania i realizacji remontów budynków zarządzanych przez Spółdzielnię.

W 2019 r. zakończyliśmy inwestycję i przekazaliśmy do eksploatacji budynek mieszkalny przy ul. Wrzeciono 47B w dzielnicy Bielany. Zakupiliśmy działkę gruntu pod nową inwestycję mieszkaniową przy Al. Sikorskiego.

II. Stan organizacyjny – prawny

Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia liczyła 1301 członków, zarządzała 16 nieruchomościami z liczbą 1478 lokali (mieszkalnych, usługowych) i 1494 miejsc postojowych. Organizację Spółdzielni określa Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni (ostatnio znowelizowany w roku 2018) oraz wewnętrzne uregulowania – regulaminy uchwalone odpowiednio przez uprawnione Organy Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Zarząd podjął 7 Postanowień i 15 Uchwał regulujących działalność Spółdzielni i spraw wnoszonych przez Członków i Właścicieli lokali.

III. Realizacja planu gospodarczego

Plan gospodarczy w obszarze działalności Spółdzielni na 2019 r. przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 15/2019 z dnia 15.04.2019 r. został wykonany przy zakładanych wielkościach przychodów i kosztów.

Poszczególne rodzaje działalności Spółdzielni w 2019 r. zamknęły się kwotami:

-Nakłady inwestycyjne	9 mln 799 tys. zł
-Koszty działalności eksploatacyjnej	11 mln 220 tys. zł
-Wydatki remontowe	1 mln 843 tys. zł
-Wynik finansowy brutto	334,95 tys. zł

IV. Realizacja wniosków z WZ za rok ubiegły

Na WZ w dniu 27.06.2019 r. zgłoszony został 1 wniosek, który został zrealizowany.

V. Działalność eksploatacyjna i remontowa

1. EKSPLOATACJA

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia zarządzała 16 nieruchomościami w zasobach własnych i 1 budynkiem Wspólnoty Mieszkaniowej „Nowoursynowska 156A”, o łącznej powierzchni 93 881,31 m².

W roku 2019 nastąpił wzrost przychodów z opłat eksploatacyjnych do 11 426,8 tys. zł. o 3,2% w stosunku do r. ub., na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych. Koszty eksploatacji wyniosły 11 220,10 tys. zł. i były wyższe o 3,9% od poniesionych w roku ubiegłym.

Zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych na 31.12.2019 r. zmniejszyły się i wyniosły ogółem 174 748,46 zł, wskaźnik zaległości wyniósł 1,53% przychodów rocznych (2,09% r. ub.), w tym: zaległości bieżące 155 656,30 tj. 1,36% (1,26% r. ub.), zaległości w postępowaniu komorniczym i sądowym 19 092,16 tj. 0,17%.

Zaległości powyżej 2 m-cy wyniosły: 37 870,37 zł. (36 tys. zł. r. ub.).

Spółdzielnia systematycznie monitoruje zaległości poprzez kontakty e-mailowe, telefoniczne, wezwania do zapłaty i wezwania przedsądowe. Właściciele 5 lokali skorzystali z dodatków mieszkaniowych przyznawanych przez Urząd Miasta, w łącznej wysokości 8 143,51 zł.

Zarząd pozytywnie rozpatrywał podania o rozłożenie zaległości na raty, które były spłacane terminowo wraz z odsetkami.

Przychody, koszty i wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi, oraz zaległości na poszczególnych budynkach przedstawiają się następująco:

L.P.	BUDYNEK	PRZYCHODY GZM ZA OKRES I-XII 2019	KOSZTY GZM ZA OKRES I-XII 2019	WYNIK GZM ZA OKRES I-XII 2019 (4-3)	ZALEGŁOŚCI GZM 31.12.2019 r.	% WSKAŹNIK ZALEGŁOŚCI DO PRZYCHODÓW ZA ROK
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7. (k.6/k.3)
1.	Gościeradowska 13	231 620,06	224 665,97	6 954,09	3 799,25	1,64
2.	Piotra Skargi 11	849 342,05	831 480,37	17 861,68	12 433,25	1,46
3.	Polnej Róży 2/4	747 969,99	735 735,63	12 234,36	20 930,19	2,80
4.	Polnej Róży 1	2 007 922,01	1 974 899,19	33 022,82	24 561,39	1,22
5.	Batalionu Włochy 11	427 777,90	416 856,74	10 921,16	5 227,65	1,22
6.	KEN 21	1 172 564,86	1 155 627,36	16 919,50	10 062,88	0,86
7.	Zoltana Baló 6 i 8	399 101,94	395 721,29	3 380,65	5 925,86	1,48
8.	Dembego / Zaruby	1 325 768,45	1 288 647,92	37 120,53	13 055,15	0,98
9.	Dembego 8	528 665,70	520 514,34	8 151,36	5 968,83	1,13
10.	Wańkowicza 7	870 601,74	859 936,41	10 665,33	13 072,29	1,50
11.	Bohaterów Września 3	887 607,23	874 055,86	13 551,37	12 189,84	1,37
12.	KEN 20A	634 930,59	631 806,41	3 124,18	12 319,55	1,94
13.	Wańkowicza 7A/KEN 24A	153 108,31	146 155,21	6 953,10	1 269,24	0,83
14.	Handlowa34/Szczep. 1, 1A	781 848,99	764 188,11	17 660,88	11 994,49	1,53
15.	Dembego 8A	295 531,96	282 854,89	12 677,07	2 562,74	0,87
16.	Wrzeciono 47B	112 432,78	116 946,62	-4 513,84	283,70	0,25
17.	OGÓŁEM ZASOBY SBM	11 426 776,56	11 220 092,32	206 684,24	155 656,30	1,36
18.	Sprawy w egzekucji komorniczej i sądowej				19 092,16	0,17

2. REMONTY

Działalność remontową w 2019 r. Spółdzielnia zamknęła kwotą wydatków 1 843 360,62 zł. Realizowane przedsięwzięcia finansowane były ze środków zgromadzonych przez Osiedla w poprzednich latach, częściowo z funduszu centralnego oraz z bieżących wpływów.

W 2019 r. w ramach remontów i napraw w budynkach wykonano między innymi:

1. **Al. Bohaterów Września 3** – malowanie kl. schodowych i korytarzy – kl. IV i V, modernizację instalacji oświetlenia na kl. schodowych i korytarzach, wymianę oświetlenia w garażu na typ LED;
2. **ul. Batalionu AK „Włochy” 11** – naprawę dachu nad lok. nr 67 z wymianą poszycia, czyszczenie i malowanie ścian frontowych i szczytowych elewacji, wymianę okna na kl. schodowej nr 4;
3. **ul. Dembego 8** – mycie i impregnację ściany elewacji północnej, wymianę powierzchni tartanowej na placu zabaw, wymianę odwodnienia liniowego w garażu;
4. **Dembego-Zaruby** – wykonano remont 2 szt. dźwigów, naprawiono spękania elewacji od strony Dembego 3A, wymieniono tartanową nawierzchnię placu zabaw, pomalowano ślusarkę ogrodzenia i pochwyty pochylni;
5. **Al. KEN 21** – wymieniono drzwi do pomieszczeń śmietnikowych, wymieniono koryta odwadniające w ciągu pieszym od str. Al. KEN, zagospodarowano teren zieleni na dolnym patio;
6. **ul. Piotra Skargi 11** – kontynuowano remont balkonów – szt.22, wymieniono pion instalacji c.o. w pionie lokali nr 80, 84, 87, 90, oraz w pionie lokali nr 103, 104, 105, 108, 110, 111;
7. **ul. Wańkowicza 7** – malowanie elementów zabawek na placu zabaw, wymianę części oświetlenia palącego się na stałe na ledowe, wymieniono skorodowany filtr wody, obłożono marmolitem fragment cokołu ogrodzenia przy kl. V, przemalowano ściany po zaciekach w garażu;
8. **ul. Wańkowicza 7A** – w ramach awarii wymieniono szyfrator w furtce kl. I, wymieniono ciepłomierze w lok. nr 2 i 7, zamontowano nasady kominowe dla lokalu nr 12;
9. **ul. Gościeradowska 13** – wymieniono detektory tlenu węgla, wymieniono odcinek kanalizacji w piwnicy od studzienki do podejść pod piony, wymieniono automatykę c.w. i z.w. w węźle ciepłym;
10. **ul. Zoltana Baló 6, 8** – wymieniono skorodowane obróbki gzymsów elewacji od str. tarasów w budynku ZB 6, poprawiono spadki daszków wiatrołapów i wymieniono skorodowane odpływy, wymieniono izolacje balkonów wraz z obróbkami blacharskimi – ZB 8 m. 15, 10, 5 oraz ZB 6 m. 4, odmalowano znaki poziome w garażu ZB 8, wymieniono ciepłomierz kotłowniowy dn. 50 w kotłowni, wymieniono zawór gazowy w kotłowni;
11. **ul. Polnej Róży 2/4** – pomalowano klatki schodowe, naprawiono tynki na dwóch kominach, odmalowano śmietnik, wykonano wymianę ocieplenia elewacji z nowym tynkiem na siatce na elewacji północnej i wzmocniono przyległą elewację szczytową, odmalowano znaki poziome w garażu;
12. **ul. Polnej Róży 1** – wykonano ekspertyzę stanu technicznego elewacji i balkonów oraz projekt remontu elewacji i balkonów, wymieniono detektory tlenu węgla w garażu, uszczelniono przewody wentylacyjne po przeglądzie kominiarskim w lokalach nr 104, 107, 116, wymieniono poziom zimnej wody, przebudowano ścianki rowerowni w garażu;

- 13. Al. KEN 20A** – umyto i zaimpregnowano ścianę elewacji od str. północnej, wykonano projekt wymiany instalacji ciepłej i zimnej wody, wymieniono uszczelnienie dylatacji w garażu;
- 14. Handlowa 34/Szczepanika 1, 1A** – wymieniono wodomierze i zalegalizowano ciepłomierze, wymieniono jedną pompę w pompowni, wymieniono falownik w dźwigu osobowym;
- 15. Dembego 8A** – wykonano czyszczenie i zabezpieczenie dachu przeciw ptakom (montaż siatki i kolców), zamontowano podbitkę części dachu nad kl. I wraz z myciem dachu i koryta odwadniającego.

Ponadto, wykonano szereg innych drobnych remontów i napraw wynikających z planu remontów, z protokołów przeglądów technicznych budynków oraz zdarzeń losowych i zgłoszeń lokatorskich.

W 2019 r. zgodnie z wymogami prawa budowlanego we wszystkich nieruchomościach Spółdzielni zostały przeprowadzone przeglądy stanu technicznego budynków, przeglądy wentylacji grawitacyjnej, instalacji gazowej, elektrycznej i p. poż.

Stan techniczny niektórych budynków wskazuje na rosnące potrzeby remontowe oraz konieczność systematycznego gromadzenia środków na realizację zadań remontowych ujętych w bieżących, jak i wieloletnich planach remontowych.

Stan funduszy remontowych wg osiedli w 2019 r. przedstawia się następująco:

L.p.	OSIEDLE/BUDYNEK	STAN NA 01.01.2019r	ZWIĘKSZENIA FUN.REMONTOWEGO	ZMNIJSZENIA REMONTY/inne	STAN NA 31.12.2019r
1.	Gościeradowska 13	218 580,05	63 674,45	28 343,37	253 911,13
2.	Piotra Skargi 11	144 910,80	252 687,77	398 642,25	-1 043,68
3.	Polnej Róży 2/4	349 850,72	134 203,34	257 219,94	226 834,12
4.	Polnej Róży 1	1 582 796,16	606 246,00	171 813,90	2 017 228,26
5.	Batalionu Włochy 11	127 833,45	134 540,65	262 374,10	0,00
6.	KEN 21	129 970,21	253 552,44	51 939,02	331 583,63
7.	Zoltana Baló 6, 8	234 833,05	96 329,98	122 984,99	208 178,04
8.	Dembego/Zaruby	127 590,86	291 490,12	187 496,27	231 584,71
9.	Dembego 8	203 805,17	90 484,38	45 118,76	249 170,79
10.	Wańkowicza 7	130 315,29	166 057,67	63 586,34	232 786,62
11.	Bohaterów Września 3	119 159,91	120 331,68	136 489,56	103 002,03
12.	KEN 20A	290 501,57	88 120,77	41 434,21	337 188,13
13.	Wańkowicza 7A / KEN 24A	-4 880,41	29 264,03	3 940,42	20 443,20
14.	Handlowa 34/ Szczepanika 1, 1A	64 824,88	94 486,07	60 880,10	98 430,85
15.	Dembego 8A	15 700,69	18 403,56	10 131,88	23 972,37
16.	Wrzeciono 47B	0,00	6 905,97	965,51	5 940,46
	Razem osiedla	3 735 792,40	2 446 778,88	1 843 360,62	4 339 210,66
17.	Fundusz centralny	894 302,40		74 785,88	819 516,52
	Ogółem Spółdzielnia	4 630 094,80	2 446 778,88	1 918 146,50	5 158 727,18

Stan i wykorzystanie Funduszu Remontowego ogółem w Spółdzielni w 2019 roku

L.p.	Wyszczególnienie	Fundusze Remontowe Osiedli	Centralny Fundusz Remontowy	Ogółem:
1	2	3	4	5 (kol.3+4)
1.	Stan na 01.01.2019 r.	3 735 792,40	894 302,40	4 630 094,80
2.	ZWIĘKSZENIA:	2 446 778,88	-	2 377 493,70
a)	z opłat wg uchwalonych stawek	1 992 897,71	-	1 992 897,71
b)	z podziału wyniku za 2018 r.	384 595,99	-	384 595,99
c)	zwiększenie z Fun. Centralnego	69 285,18		
3.	ZMNIJSZENIA:	1 843 360,62	74 785,88	1 918 146,50
a)	koszty wykonanych remontów	1 843 360,62	-	1 843 360,62
b)	przejściowe dofinansowanie		74 785,88	74 785,88
4.	Stan na 31.12.2019 r. (1+2-3)	4 339 210,66	819 516,52	5 158 727,18

VI. Działalność inwestycyjna

W I kwartale 2019 roku Spółdzielnia zakończyła realizację budynku wielorodzinnego przy ul. **Wrzeciono 47B** o powierzchni użytkowej 1 564,35 m² zawierającego 33 lokale mieszkalne, 2 lokale usługowe i 31 miejsc parkingowych w garażu podziemnym i w dniu 22 marca 2019 r. Decyzją NR – IIIOT/91/U/2019 uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku.

Po intensywnym poszukiwaniu działek pod nową inwestycję, w marcu 2019 roku Spółdzielnia dokonała zakupu nieruchomości - działka nr 11 z ob. 1-02-38, położona przy al. Gen. W. Sikorskiego w dzielnicy Mokotów w Warszawie.

Po wybraniu w procedurze przetargu nieograniczonego biura projektów, przystąpiono do opracowania dokumentacji projektowej pod przyszłą zabudowę.

Chcąc zwiększyć możliwości inwestycyjne nabytej nieruchomości Spółdzielnia dwukrotnie wniosowała o wydanie decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na podstawie Ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. O ułatwieniach w przygotowaniu inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, jednak narzucone przez Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego m.st. Warszawy wymagania dotyczące nowych opracowań i uzgodnień znacznie zwiększających czas i koszty inwestycji zmusiły Spółdzielnię do rezygnacji z przygotowania inwestycji w oparciu o ww. Ustawę z dnia 5 lipca 2018 r. i przystąpiliśmy do opracowania dokumentacji projektowej w oparciu o Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Pod Skoczną cz. I”.

W grudniu 2019 roku Zarząd Spółdzielni zatwierdził ostateczną koncepcję inwestycji, polegającej na budowie budynku wielorodzinnego o powierzchni użytkowej 3 648,14 m² zawierającej 60 lokali mieszkalnych, 1 lokal usługowy i 63 miejsca postojowe w garażu podziemnym.

Planowane na I półrocze 2020 roku uzyskanie pozwolenia na budowę, wobec wprowadzenia przez Rząd RP na terenie całego kraju stanu zagrożenia epidemicznego może się znacząco przedłużyć.

VII. Postępowania sądowe oraz postępowania przed organami administracyjnymi, w których stroną jest Spółdzielnia.

Stan spraw sądowych i postępowań administracyjnych na dzień 31.12.2019 r.:

1. Postępowanie egzekucyjne:

- obejmujące sprawy o sygn. akt: Km 572/19, Km 893/19, Km 930/19, Km 931/19 na podstawie nakazów zapłaty – z tytułu zaległości w opłatach eksploatacyjnych, postępowania zakończone.
- obejmujące sprawy o sygn. akt: Km 954/19, Km1026/19 – na podstawie nakazów zapłaty – postępowania umorzone.

2. Postępowania sądowe w trybie uproszczonym z tytułu zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych .

W roku 2019 zostało wszczętych 6 postępowań o zapłatę opłat eksploatacyjnych w trybie uproszczonym dotyczących 3 nieruchomości lokalowych/ miejsc postojowych łącznie na sumę 24 700,00 zł.

3. Pozew Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. F. Kawy 46, o zapłatę - tytułem kosztów usunięcia wad części budynku przy ul. F. Kawy 46 w Warszawie. SBM „Merkury” nie podziela ww. stanowiska i w ramach postępowania sądowego zakwestionowała roszczenie pozwu w całości i zawnioskowała o dopuszczenie dowodu z opinii rzeczoznawcy - biegłego sądowego. Zakład Inżynierii Materiałów Budowlanych ITB wykonał opinię techniczną - sprawa w toku.

4. Postępowania sądowe z zakresu realizacji inwestycji.

W związku z wypowiedzeniem umowy Generalnemu Wykonawcy Robót inwestycji „Dorycka” Spółdzielnia prowadzi postępowania sądowe w zakresie rozliczeń z GW i Jego Podwykonawcami – 4 postępowania w toku. Natomiast 2 postępowania wytoczone są przez SBM „Merkury” dotyczące kary umownej oraz gwarancji należytego wykonania robót – sprawy w toku.

W ramach zakończonej inwestycji „Relaksowa II” prowadzone są 3 postępowania sądowe z podwykonawcami GW – sprawy w toku.

5. Postępowanie w sprawie wykupu części nieruchomości oraz o odszkodowanie za obniżenie wartości części nieruchomości.

SBM „Merkury” jako współwłaściciel ½ nieruchomości położonych przy ul. Moczydłowskiej złożyła pozew przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawy o nakazanie złożenia oświadczenia woli oraz zapłatę. Wartość przedmiotu sporu 1 007 968,00 zł. – sprawa w toku.

VIII. Bilans, wyniki finansowe i stan funduszy własnych

Bilans na dzień 31 grudnia 2019 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą

69 775 581,17 zł.

Zestawienie głównych pozycji bilansu w tys. zł.

		31.12.2019	dynamika 2019/2018	31.12.2018
Wyszczególnienie		tys. zł	%	tys. zł
A.	AKTYWA TRWAŁE	59 965,48	-5,5%	63 452,14
1.	Wartości niematerialne i prawne	-	0,0%	-
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	55 519,42	-5,9%	59 006,08
3.	Należności długoterminowe	-	0,0%	-
4.	Inwestycje długoterminowe	4 446,07	0,0%	4 446,07
5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%	-
B.	AKTYWA OBROTOWE	9 810,10	-47,3%	18 598,09
1.	Zapasy	-	0,0%	-
2.	Należności krótkoterminowe	280,82	-11,9%	318,70
3.	Inwestycje krótkoterminowe	9 381,68	-48,2%	18 106,76
4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	147,59	-14,5%	172,62
AKTYWA RAZEM:		69 775,58	-14,96%	82 050,23

		31.12.2019	dynamika 2019/2018	31.12.2018
Wyszczególnienie		tys. zł	%	tys. zł
A.	FUNDUSZ WŁASNY	61 667,62	-16,7%	73 998,98
1.	Fundusz podstawowy	39 493,56	-21,4%	50 251,51
2.	Fundusz zasobowy	20 052,08	-7,6%	21 693,47
3.	Fundusz z aktualizacji wyceny	1 837,45	0,0%	1 837,45
4.	Pozostałe fundusze rezerwowe	-	0,0%	-
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	0,0%	-
6.	Zysk (strata) netto	284,52	31,4%	216,54
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	8 107,97	0,7%	8 051,25
1.	Rezerwy na zobowiązania	-	-	-
2.	Zobowiązania długoterminowe	717,77	-18,7%	882,87
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	6 734,56	4,1%	6 471,47
4.	Rozliczenia międzyokresowe	655,63	-5,9%	696,90
PASYWA RAZEM:		69 775,58	-14,96%	82 050,23

Suma bilansowa w 2019 r. zmniejszyła się 12 mln 275 tys. zł. (-14,96%) w związku z zakończeniem inwestycji mieszkaniowej Dorycka i dokonaniem przeniesienia własności lokali. Zmniejszenie aktywów obrotowych nastąpiło w związku z zakupem grunt pod nową inwestycję przy al. Sikorskiego.

Stan Funduszy Spółdzielni tworzonych w trybie § 67 Statutu na dzień 31.12.2019 r. wynosi:

Fundusz udziałowy poz. A.I.1.	825 500,00
Fundusz wkładów budowlanych poz. A.I.3.	38 668 057,14
Fundusz inwestycyjny poz. A.II.	10 619 737,51
Fundusz zasobowy poz. A.II.	9 432 346,16
Fundusz z aktualizacji wyceny poz. A.III.	1 837 451,03
FUNDUSZE WŁASNE poz. A:	61 383 091,84
Fundusz remontowy w poz. B.III.4. a)	5 158 727,18
OGÓŁEM:	66 541 819,02

Zestawienie przychodów osiągniętych i kosztów poniesionych w 2019 r.:

PRZYCHODY	od 01.01 do 31.12.2019	KOSZTY	od 01.01 do 31.12.2019
Przychody z działalności	12 588 657,04	Koszty działalności	12 207 668,78
I. Przychody z działalności eksploatacyjnej	11 426 776,56	I. Koszty z działalności eksploatacyjnej	11 220 092,32
II. Przychody z pozostałej sprzedaży	191 128,39	II. Koszt własny pozostałej sprzedaży	17 448,07
III. Koszt wytworzenia produktów – z odpisów inwestycyjnych	970 128,39	III. Koszt działu inwestycji i Zarządu	970 128,39
Pozostałe przychody operacyjne	305 837,77	Pozostałe koszty operacyjne	244 757,94
I. Przychody z opłat za zaświadczenia, ksero, spisane rozrach., kary umowne i inne – zarząd	184 312,72	I. Koszty -zaokrąglenia i korekta wsk. VAT, koszty ryczałtowe podwykonawców, odpis aktualizujący sprawy sąd. kary inne – zarząd	179 156,85
II. Pozostałe przychody operacyjne – osiedla -odszkodowania z polis	6 449,60	II. Pozostałe koszty eksploatacyjne – osiedla -koszty usuwania awarii z polis ubez., spisane należności i inne	38 444,46
III. Pozostałe przych. operacyjne -osiedla-kary, refaktury energia elektryczna i inne	42 976,39	III. Pozostałe koszty operacyjne – osiedla -refaktury i inne	446,01
IV. Pozostałe przychody operacyjne eksploatacja-Zarząd -zwrot opłat sądowych i komorniczych	4 472,73	IV. Pozostałe koszty operacyjne eksploatacja -Zarząd -opłaty sądowe i komornicze-windykacja	3 099,6
V. Odpis aktualizacyjny - rozwiązanie	67 626,33	V. Odpis aktualizacyjny - utworzenie	23 599,42
Przychody finansowe	156 718,21	Koszty finansowe	670,97
I. Odsetki od środków w banku	143 210,87	I. Pozostałe koszty finansowe - odsetki budżetowe	3,22
II. Odsetki od nieterminowych wpłat eksploatacyj., wkłady budowlane, inne	1 187,20	II. Opłaty za nieterminową płatności	30,20
III. Odsetki naliczone i zapłacone od nietermin. wpłat opłat eksploatacyjnych	7 191,28	III. Odsetki naliczone niezapł.	637,55
IV .Odsetki naliczone i niezapłacone od opłat eksploatacyjnych	5 128,86		
PRZYCHODY RAZEM	12 944 741,41	KOSZTY RAZEM	12 453 097,69

WYNIK BRUTTO z RZiS	334 959,48	WYNIK na GZM- Nadwyżka	206 684,24
Podatek dochodowy (minus)	50 436		
WYNIK NETTO - ZYSK	284 523,48		

Osiągnięte w 2019 r. wyniki Spółdzielni wskazują na dobrą kondycję finansową.

Wskaźniki płynności finansowej ukształtowały się na wysokim poziomie tj. 1,43. Spółdzielnia reguluje wszystkie zobowiązania na bieżąco ze środków własnych. Współczynnik zadłużenia obrazujący udział kapitału obcego do sumy bilansowej jest na niskim poziomie 10,9%. Wskaźnik trwałość struktury finansowania jest wysoki i jego wartość wynosi ponad 89%.

Zarząd SBM „MERKURY”

Warszawa, dnia 03.06.2020r.

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
„MERKURY”
V-ce Prezes ds. Ekonomiczno-Finansowych
Główny Księgowy
mgr Renata Zwojak

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO MIESZKANIOWA
M E R K U R Y
PREZES ZARZĄDU
mgr Marian Grzybaczak

-projekt-

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2020.

Działając na podstawie § 45 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Zatwierdzić Sprawozdanie Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2020.

§ 2

Sprawozdanie Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2020 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „MERKURY” z działalności w roku 2020

I. Wstęp

W roku sprawozdawczym za 2020 r. Zarząd pełnił swoje funkcje, zgodnie z podziałem obowiązków określonym w Regulaminie Zarządu:

1. Marian Grzybczak – Prezes Zarządu – koordynowanie spraw inwestycyjnych i rozwojowych Spółdzielni, nadzór nad eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez SBM „MERKURY”.
Ponadto do obowiązków Prezesa należało koordynowanie sprzedaży mieszkań, zagadnienia prawne związane z nabywaniem i przenoszeniem własności nieruchomości, obsługa organów Spółdzielni.
2. Renata Zwolak – Wiceprezes Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych – nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem służb finansowo-księgowych, utrzymaniem płynności finansowej Spółdzielni, windykacją należności, ustalaniem wysokości opłat eksploatacyjnych i rozliczaniem kosztów funkcjonowania budynków, sprawozdawczością finansową i podatkową Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia prowadziła działalność eksploatacyjną oraz działalność remontową zgodnie z procedurami wewnętrznymi dotyczącymi planowania i realizacji remontów budynków zarządzanych przez Spółdzielnię.

W 2020 r. kontynuowaliśmy przygotowanie inwestycji mieszkaniowej przy Al. Sikorskiego.

II. Stan organizacyjny – prawny

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia liczyła 1279 członków, zarządzała 16 nieruchomościami z liczbą 1478 lokali (mieszkalnych, usługowych) i 1545 miejsc postojowych. Organizację Spółdzielni określa Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, znowelizowany w roku 2018 oraz wewnętrzne uregulowania – regulaminy uchwalone odpowiednio przez uprawnione Organy Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Zarząd podjął 12 Postanowień i 9 Uchwał regulujących działalność Spółdzielni i spraw wnoszonych przez Członków i Właścicieli lokali.

III. Realizacja planu gospodarczego

Plan gospodarczy w obszarze działalności Spółdzielni na 2020 r. przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1/2020 z dnia 24.02.2020 r. został wykonany przy zakładanych wielkościach przychodów i kosztów.

Poszczególne rodzaje działalności Spółdzielni w 2020 r. zamknęły się kwotami:

-Nakłady inwestycyjne	971 tys. zł
-Koszty działalności eksploatacyjnej	12 mln 772 tys. zł
-Wydatki remontowe	2 mln 888 tys. zł
-Wynik finansowy brutto	672,17 tys. zł

IV. Realizacja wniosków z WZ za rok ubiegły

Walne Zgromadzenie za rok 2019 nie odbyło się z uwagi na stan pandemii.

V. Działalność eksploatacyjna i remontowa

1. EKSPLOATACJA

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia zarządzała 16 nieruchomościami w zasobach własnych i 1 budynkiem Wspólnoty Mieszkaniowej „Nowoursynowska 156A”, o łącznej powierzchni 93 881,31 m².

W roku 2020 nastąpił wzrost przychodów z opłat eksploatacyjnych o 12,3% w stosunku do r. ub. Przychody na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły 13 036,3 tys. zł. Koszty eksploatacji wyniosły 12 772,40 tys. zł. i były wyższe o 12,2% od poniesionych w roku ubiegłym. Na wzrost opłat największy wpływ miała podwyżka opłat za wywóz śmieci wzrost o 700,9 tys. zł. tj. 68% w porównaniu do 2019 r.

Zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych na 31.12.2020 r. i wyniosły ogółem 253 221 zł, wskaźnik zaległości wyniósł 1,94% przychodów rocznych (1,53% r. ub.), zaległości w postępowaniu komorniczym i sądowym stanowią 25 022 zł. tj. 0,19%.

Spółdzielnia systematycznie monitoruje zaległości poprzez kontakty e-mailowe, telefoniczne, wezwania do zapłaty i wezwania przedsądowe. Zarząd pozytywnie rozpatrywał podania o rozłożenie zaległości na raty, które były spłacane terminowo wraz z odsetkami.

Przychody, koszty i wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi, oraz zaległości na poszczególnych budynkach przedstawiają się następująco:

L.P.	BUDYNEK	PRZYCHODY GZM ZA OKRES I-XII 2020	KOSZTY GZM ZA OKRES I-XII 2020	WYNIK GZM ZA OKRES I-XII 2020 (4-3)	ZALEGŁOŚCI GZM 31.12.2020 r.	% WSKAŹNIK ZALEGŁOŚCI DO PRZYCHODÓW ZA ROK
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7. (k.6/k.3)
1.	Gościeradowska 13	252 178,15	246 731,46	5 446,69	5833,87	2,31
2.	Piotra Skargi 11	939 504,13	929 062,73	10 441,40	23 082,71	2,46
3.	Polnej Róży 2/4	809 189,73	788 170,63	21 019,10	23 224,83	2,87
4.	Polnej Róży 1	2 353 615,66	2 329 328,81	24 286,85	40 260,13	1,71
5.	Batalionu Włochy 11	492 271,18	479 274,69	12 996,49	18 313,18	3,72
6.	KEN 21	1 310 855,70	1 298 399,89	12 455,81	31 929,30	2,44
7.	Zoltana Baló 6 i 8	443 171,00	448 378,78	-5 207,78	8 527,45	1,92
8.	Dembego / Zaruby	1 520 763,90	1 464 868,77	55 895,13	29 492,40	1,94
9.	Dembego 8	637 693,69	617 095,15	20 598,54	8 201,11	1,29
10.	Wańkowicza 7/KEN 24	959 491,82	945 927,23	13 564,59	16 777,40	1,75
11.	Bohaterów Września 3	988 107,32	957 343,06	30 764,26	15 169,99	1,54
12.	KEN 20A	719 040,30	686 749,35	32 290,95	15 354,34	2,14
13.	Wańkowicza 7A/KEN 24A	172 549,45	166 284,57	6 264,88	2 932,92	1,70
14.	Handlowa 34/Szczep. 1, 1A	895 145,76	864 314,16	30 831,60	9 469,66	1,06
15.	Dembego 8A	345 507,20	346 091,32	-584,12	2 760,10	0,80
16.	Wrzeciono 47B	197 222,66	204 362,73	-7 140,07	1 891,54	0,96
17.	OGÓŁEM ZASOBY SBM	13 036 307,65	12 772 383,33	263 924,32	253 220,93	1,94
18.	Sprawy w egzekucji komorniczej i sądowej				25 022,88	0,19

2. REMONTY

Działalność remontową w 2020 r. Spółdzielnia zamknęła kwotą wydatków 2 887 516,53 zł. Realizowane przedsięwzięcia finansowane były ze środków zgromadzonych przez Osiedla w poprzednich latach oraz bieżących wpływów.

W 2020r. w ramach remontów i napraw w budynkach wykonano między innymi:

1. **Al. Bohaterów Września 3** – modernizację instalacji nawadniającej tereny zielone, wymianę wodomierzy w ramach legalizacji;
2. **ul. Batalionu AK „Włochy” 11** – naprawę dachu nad lokalem nr 67, wymianę drzwi wejściowych do kl. 3 i 4, wymianę żarówek na typ LED na kl. schodowych, pierwszy etap modernizacji kotłowni – doposażenie w instalację demineralizacji wody, wymianę wodomierzy w ramach legalizacji;
3. **ul. Dembego 8** – malowanie klatek schodowych, wymianę odwodnienia liniowego w garażu, wymianę oświetlenia na typ LED w garażu;
4. **Dembego-Zaruby** – wymianę oświetlenia na typ LED w garażu, remont dźwigów w budynkach Zaruby 6 kl.3 i Dembego 3 kl.1;
5. **Al. KEN 21** – wymianę instalacji ciepłej i zimnej wody w budynku, wymianę wodomierzy w ramach legalizacji;
6. **ul. Piotra Skargi 11** – wykonanie dokumentacji technicznej wymiany instalacji ciepłej i zimnej wody, wymianę koryt odwadniających w garażu – 6mb;
7. **ul. Wańkowicza 7** – wymianę izolacji i obróbek blacharskich 14 szt. balkonów, przebudowę instalacji teletechnicznej telewizji satelitarnej;
8. **ul. Wańkowicza 7A** – wymianę lamp hermetycznych w garażu i lamp awaryjnych palących się 24h na typ LED;
9. **ul. Gościeradowska 13** – wymianę oświetlenia na klatkach schodowych na typ LED, malowanie klatek schodowych;
10. **ul. Zoltana Baló 6, 8** – naprawę dachu nad lok. nr 24 Zoltana Baló 6, wymianę oświetlenia w garażu na typ LED, oczyszczenie dachu Zoltana Baló 8 z zanieczyszczeń ptasich i usunięcie drobnych usterek;
11. **ul. Polnej Róży 2/4** – przebudowę kanalizacji deszczowej, wymianę oświetlenia na typ LED, wymianę lamp i kontaktów na kl. schodowych;
12. **ul. Polnej Róży 1** – wymianę poszycia daszków wiatrołapów – 7 szt., wymianę żarówek na kl. schodowych i lamp zewnętrznych na typ LED, remont balkonów z wymianą daszków nad balkonami ostatnich kondygnacji, wymianę uszkodzonej bramy garażowej;
13. **Al. KEN 20A** – wymianę poziomów zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji, wymianę oświetlenia na typ LED- lampy hermetyczne palące się na stałe w garażu;
14. **Handlowa 34/Szczepanika 1, 1A** – wymianę oświetlenia na typ LED - lampy hermetyczne palące się na stałe w garażu, malowanie przedsionków wejść do garażu szt. 6;
15. **Dembego 8A** – zagospodarowanie terenów zielonych od str. wejść do klatek schodowych.

Ponadto, wykonano szereg innych drobnych remontów i napraw wynikających z planu remontów, z protokołów przeglądów technicznych budynków oraz zdarzeń losowych i zgłoszeń lokatorskich.

W 2020r. zgodnie z wymogami prawa budowlanego we wszystkich nieruchomościach Spółdzielni zostały przeprowadzone przeglądy stanu technicznego budynków, przeglądy wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej, instalacji gazowej, p. poż.

Monitorowanie stanu budynków wskazuje na rosnące potrzeby remontowe oraz konieczność systematycznego gromadzenia środków na realizację zadań remontowych ujętych w bieżących jak i wieloletnich planach remontowych.

Stan funduszy remontowych wg budynków w 2020r. przedstawia się następująco:

L.p	Budynki	stan na 01.01.2020r	Zwiększenia	Wykorzystanie	stan na 31.12.2020
1.	Gościeradowska 13	253 911,13	64 836,81	53 557,77	265 190,17
2.	Piotra Skargi 11 Zwrot dofinansowania FC	-1 043,68	182 893,20	24 526,30 53 000,00	104 323,22
3.	Polnej Róży 2/4	226 834,12	131 896,32	107 897,81	250 832,63
4.	Polnej Róży 1	2 017 228,26	734 480,42	1 502 307,07	1 249 401,61
5.	Batalionu Włochy 11 Zwrot dofinansowania FC	0,00	138 544,76	61 436,85 16 285,18	60 822,73
6.	KEN 21	331 583,63	230 110,42	278 878,39	282 815,66
7.	Zoltana Balo 6,8	208 178,04	107 748,73	59 479,90	256 446,87
8.	Dembego / Zaruby	231 584,71	334 471,05	256 015,39	310 040,37
9.	Dembego 8	249 170,79	118 322,16	125 398,57	242 094,38
10.	Wańkowicza 7	232 786,62	127 255,97	183 539,56	176 503,03
11.	Bohaterów Września 3	103 002,03	133 883,05	57 544,97	179 340,11
12.	Wańkowicza 7a	20 443,20	37 956,66	12 721,85	45 678,01
13.	KEN 20A	337 188,13	73 002,58	115 547,72	294 642,99
14.	Handlowa34/Szczep1,1A	98 430,85	64 356,72	33 232,20	129 555,37
15.	Dembego 8A	23 972,37	18 403,56	16 001,57	26 374,36
16.	Wrzeciono 47B	5 940,46	10 369,82	0,00	16 310,28
	Ogółem budynki:	4 339 210,66	2 508 532,23	2 957 371,10	3 890 371,79
17.	FUNDUSZ CENTRALNY Zwrot dofinansowania	819 516,52	69 285,18	0,00	888 801,70
	RAZEM:	5 158 727,18	2 577 817,41	2 957 371,10	4 779 173,49

Stan i wykorzystanie Funduszu Remontowego ogółem w Spółdzielni w 2020 roku

L.p.	Wyszczególnienie	Fundusze Remontowe Osiedli	Centralny Fundusz Remontowy	Ogółem:
1	2	3	4	5 (kol.3+4)
1.	Stan na 01.01.2020 r.	4 339 210,66	819 516,52	5 158 727,18
2.	ZWIĘKSZENIA:	2 508 532,23	69 285,15	2 577 817,41
a)	z opłat wg uchwalonych stawek	2 327 872,90	-	2 327 872,90
b)	z nadwyżek GZM za 2019 r.	180 659,33	-	180 659,33
c)	zwrot dofinansowania FUN.CEN.	-	69 285,15	69 285,15
3.	ZMNIEJSZENIA:	2 957 371,10	-	2 957 371,10
a)	koszty wykonanych remontów	2 888 085,95	-	2 888 085,95
b)	zwrot dofinansowania FUN.CEN.	69 285,15	-	69 285,15
4.	Stan na 31.12.2020r. (1+2-3)	890 371,79	888 801,70	4 779 173,49

VI. Działalność inwestycyjna

Po zatwierdzeniu przez Zarząd Spółdzielni w grudniu 2019 r. ostatecznej koncepcji inwestycji przy al. Gen. Sikorskiego, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym na działce nr 11 z obrębu 10238, kontynuowano pozyskiwanie decyzji i uzgodnień niezbędnych do przygotowania projektu budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji.

Były to między innymi: warunki techniczne przyłączenia do sieci wod.-kan., ciepłowniczej, energetycznej. Pozwolenie wodnoprawne na wykonanie urządzenia wodnego tj. systemu rozsączającego – chłonnego na działce nr 11 z ob. 10238; decyzja zatwierdzająca podział działki nr 11 z ob. 10238 na działki 11/3 i 11/4 zgodnie z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego rejonu Pod Skoczną cz. I; decyzja na trwale wyłączenie z produkcji rolniczej działek nr 11/3 i 11/4 z ob. 10238, uzgodnienie dotyczące gospodarki zielenią itd.

Najtrudniejszą sprawą było uzyskanie decyzji zezwalającej na zjazd z działki 11/3 (po podziale działki nr 11 na 11/3 i 11/4) na drogę publiczną jaką jest al. Gen. Sikorskiego. Wydanie takiej decyzji musi być poprzedzone opiniami i uzgodnieniami projektowymi wydanymi przez BPMiT m. st. Warszawy. Po wielokrotnej korespondencji z BPMiT i władzami m.st. Warszawy, uzyskano zatwierdzenie Projektu stałej organizacji ruchu bez którego niemożliwe jest otrzymanie zgody na zjazd w al. Gen. Sikorskiego.

Zgromadzone dokumenty i wniosek Spółdzielni pozwoliły na wydanie omawianej decyzji z początkiem marca 2021 r. Umożliwi to złożenie wniosku o pozwolenie na budowę inwestycji przy al. Gen. Sikorskiego na przełomie marca i kwietnia 2021 roku.

Jednocześnie Zarząd Spółdzielni uwzględniając duże potrzeby remontowe budynku przy ul. Piotra Skargi 11 wystąpił z wnioskiem w sprawie zabudowy parkingu naziemnego na działce 119/2. Środki wygospodarowane z narzutów na koszty budowy uzyskane dzięki realizacji przedmiotowej budowy sfinansowałyby część niezbędnych remontów budynku. Trwa postępowanie o wydanie warunków zabudowy budynku wielorodzinnego z garażem podziemnym, w którym zostałyby również zrealizowane stanowiska postojowe dla właścicieli obecnych naziemnych miejsc postojowych.

Zakład Inwestycji uczestniczył również w procesie przygotowania prac związanych z oszczędzaniem energii elektrycznej, polegających na wykonaniu instalacji fotowoltaicznych w budynkach przy al. Bohaterów Września 3 i al. KEN 20A.

Przygotowywano również analizy, co do możliwości zakupu działek pod przyszłe inwestycje Spółdzielni.

VII. Postępowania sądowe oraz postępowania przed organami administracyjnymi, w których stroną jest Spółdzielnia.

Stan spraw sądowych i postępowań administracyjnych na dzień 31.12.2020 r.:

1. Postępowanie egzekucyjne - obejmujące sprawy o sygn. akt: Km 290/20 na podstawie nakazu zapłaty – z tytułu niewywiązania się z zobowiązań umowy.

2. Postępowania sądowe w trybie uproszczonym z tytułu zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych:

W roku 2020 wszczęto 2 postępowania o zapłatę opłat eksploatacyjnych w trybie uproszczonym dotyczące 2 nieruchomości lokalowych/ miejsc postojowych na łączną sumę 10 116,83 zł.

Na dzień 31.12.2020 r. toczą się postępowania wszczęte w roku 2019 (5 postępowań) na łączną sumę 15 500 zł. Ww. postępowania mają charakter postępowań w toku.

3. Pozew Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. F. Kawy 46, o zapłatę - tytułem kosztów usunięcia wad części budynku przy ul. F. Kawy 46 w Warszawie. SBM „Merkury” nie podziela ww. stanowiska i w ramach postępowania sądowego zakwestionowała roszczenie w całości i zawnioskowała o dopuszczenie dowodu z opinii rzeczoznawcy - biegłego sądowego. Zakład Inżynierii Materiałów Budowlanych ITB wykonał opinię techniczną.

Sprawa w toku.

4. Postępowania sądowe z zakresu realizacji inwestycji.

W związku z wypowiedzeniem umowy Generalnemu Wykonawcy Robót inwestycji „Dorycka” Spółdzielnia prowadzi postępowania sądowe w zakresie rozliczeń z GW i Jego Podwykonawcami – 4 postępowania w toku. Natomiast 2 postępowania wytoczone są przez SBM „Merkury” dotyczące kary umownej oraz gwarancji należytego wykonania robót – sprawy w toku.

W roku 2020 zostały wszczęte 2 postępowania przeciwko SBM „Merkury” o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań.

W ramach zakończonej inwestycji „Relaksowa II” prowadzone są 3 postępowania sądowe z podwykonawcami GW – sprawy w toku.

W roku 2020 SBM „Merkury” przystąpiła do postępowania wobec upadłego (osoba fizyczna) na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIX Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych, dokonując zgłoszenia wierzytelności z potrąceniem własnych należności.

5. Postępowanie w sprawie wykupu części nieruchomości oraz o odszkodowanie za obniżenie wartości części nieruchomości.

SBM „Merkury” jako współwłaściciel nieruchomości położonych przy ul. Moczydłowskiej złożyła pozew przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawy o nakazanie złożenia oświadczenia woli oraz zapłatę. Wartość przedmiotu sporu 1.007.968,00 zł. – sprawa w toku.

VIII. Bilans, wyniki finansowe i stan funduszy własnych

Bilans na dzień 31 grudnia 2020 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 68 440 578,59 zł.

Zestawienie głównych pozycji bilansu w tys. zł.

Wyszczególnienie AKTYWA		31.12.2020		31.12.2019
		tys. zł	dynamika 2020/2019	tys. zł
A.	AKTYWA TRWAŁE	58 471,59	-2,5%	59 965,48
1.	Wartości niematerialne i prawne	-	0,0%	-
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	54 025,52	-2,7%	55 519,42
3.	Należności długoterminowe	-	0,0%	-
4.	Inwestycje długoterminowe	4 446,07	0,0%	4 446,07
5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%	-
B.	AKTYWA OBROTOWE	9 968,99	1,6%	9 810,10
1.	Zapasy	-	0,0%	-
2.	Należności krótkoterminowe	509,89	81,6%	280,82
3.	Inwestycje krótkoterminowe	9 328,64	-0,6%	9 381,68
4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	130,45	-11,6%	147,59
AKTYWA RAZEM:		68 440,58	-1,91%	69 775,58
Wyszczególnienie PASYWA		31.12.2020		31.12.2019
		tys. zł	dynamika 2020/2019	tys. zł
A.	Fundusz WŁASNY	61 283,46	-0,6%	61 667,62
1.	Fundusz podstawowy	37 109,43	-6,0%	39 493,56
2.	Fundusz zasobowy	21 405,44	6,7%	20 052,08
3.	Fundusz z aktualizacji wyceny	1 837,45	0,0%	1 837,45
4.	Pozostałe fundusze rezerwowe	-	0,0%	-
5.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	284,52	0,0%	-
6.	Zysk (strata) netto	646,63	127,3%	284,52
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	7 157,11	-11,7%	8 107,97
1.	Rezerwy na zobowiązania	-		-
2.	Zobowiązania długoterminowe	270,23	-62,4%	717,77
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	6 123,94	-9,1%	6 734,56
4.	Rozliczenia międzyokresowe	762,94	16,4%	655,63
PASYWA RAZEM:		68 440,58	-1,91%	69 775,58

Suma bilansowa w 2020 r. zmniejszyła się 1 mln 335 tys. zł. (-1,91%) w związku z m.in. dokonaniem przeniesienia własności lokalu.

Stan Funduszy Spółdzielni wykazanych w bilansie, tworzonych w trybie § 67 Statutu na dzień 31.12.2020 r. wynosi:

Fundusz udziałowy poz. A.I.1.	825 500,00
Fundusz wkładów budowlanych poz. A.I.3.	36 283 926,86
Fundusz inwestycyjny poz. A.II.	12 073 872,37
Fundusz zasobowy poz. A.II.	9 331 565,20
Fundusz z aktualizacji wyceny poz. A.III.	1 837 451,03
FUNDUSZE WŁASNE poz. A:	60 352 315,46
Fundusz remontowy w poz. B.III.4. a)	4 779 173,46
OGÓŁEM:	65 131 488,92

Zestawienie przychodów i kosztów w 2020 r.

PRZYCHODY	od 01.01 do 31.12.2020	KOSZTY	od 01.01 do 31.12.2020
Przychody z działalności	14 085 422,67	Koszty działalności	13 667 229,65
I. Przychody z działalności eksploatacyjnej	13 036 307,65	I. Koszty z działalności eksploatacyjnej	12 772 383,33
II. Przychody z pozostałej sprzedaży	183 330,23	II. Koszt własny pozostałej sprzedaży	29 061,53
III. Koszt wytworzenia produktów – z odpisów inwestycyjnych	865 784,79	III. Koszt działu inwestycji i Zarządu	865 784,79
Pozostałe przychody operacyjne	784 858,44	Pozostałe koszty operacyjne	300 407,38
I. Przychody z opłat za zaświadczenia, ksero, spisane rozrach., kary umowne i inne -zarząd	24 806,18	I. Koszty -zaokrąglenia i korekta wsk. VAT, koszty ryczałtowe podwykonawców, kary inne – zarząd	31 628,87
II. Pozostałe przychody operacyjne – osiedla - odszkodowania z polis	17 816,15	II. Pozostałe koszty eksploatacyjne – osiedla -koszty usuwania awarii z polis ubez., spisane należności i inne	21 648,81
III. Pozostałe przych. operacyjne -osiedla- kary, refaktury energia elektryczna i inne	1 526,35	III. Pozostałe koszty operacyjne –osiedla - refaktury i inne	256,02
IV. Pozostałe przychody operacyjne eksploatacja-Zarząd -zwrot opłat sądowych i komorniczych	450	IV. Pozostałe koszty operacyjne eksploatacja -Zarząd -opłaty sądowe i komornicze-windykacja	840
V. Odpis aktualizacyjny - rozwiązanie	740 259,76	V. Odpis aktualizacyjny - utworzenie	238 194,52
Przychody finansowe	33 574,55	Koszty finansowe	117,03
I. Odsetki od środków w banku	20 869,48	I. Pozostałe koszty finansowe - odsetki budżetowe	
II. Odsetki od nieterminowych wpłat eksploatacyj., wkłady budowlane, inne	646,34	II. Opłaty za nieterminową płatności	42,65
III. Odsetki naliczone i zapłacone od nietermin. wpłat opłat eksploatacyjnych	4238,18	III. Odsetki naliczone-niezapłacone	74,38
IV. Odsetki naliczone i niezapłacone od opłat eksploatacyjnych	4 080,78		
PRZYCHODY RAZEM	14 903 855,66	KOSZTY RAZEM	13 967 754,06

WYNIK BRUTTO z RZIS	672 177,28	WYNIK na GZM- Nadwyżka	263 924,32
Podatek dochodowy (minus)	25 552,00		
WYNIK NETTO - ZYSK	646 625,28		

Osiągnięte w 2020 r. wyniki Spółdzielni wskazują na dobrą kondycję finansową.

Wskaźniki płynności finansowej ukształtowały się na wysokim poziomie tj. 1,57. Spółdzielnia reguluje wszystkie zobowiązania na bieżąco ze środków własnych. Współczynnik zadłużenia obrazujący udział kapitału obcego do sumy bilansowej jest na niskim poziomie 9,7%. Wskaźnik trwałość struktury finansowania jest wysoki i jego wartość wynosi ponad 90,2%.

Zarząd SBM „MERKURY”

Warszawa, dnia 22.03.2021 r.

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
„MERKURY”
V-ce Prezes ds. Ekonomicznych i Finansowych
Główny Księgowy
mgr Renata Zwołał

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU
mgr Marian Grzybiczak

-projekt-

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2021.

Działając na podstawie § 45 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Zatwierdzić Sprawozdanie Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2021.

§ 2

Sprawozdanie Zarządu SBM „Merkury” z działalności w roku 2021 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „MERKURY” z działalności w roku 2021

I. Wstęp

W roku sprawozdawczym za 2021 r. Zarząd pełnił swoje funkcje, zgodnie z podziałem obowiązków określonym w Regulaminie Zarządu:

1. Marian Grzybczak – Prezes Zarządu – koordynowanie spraw inwestycyjnych i rozwojowych Spółdzielni, nadzór nad eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez SBM „MERKURY”.
Ponadto do obowiązków Prezesa należało koordynowanie sprzedaży mieszkań, zagadnienia prawne związane z nabywaniem i przenoszeniem własności nieruchomości, obsługa organów Spółdzielni.
2. Renata Zwolak – Wiceprezes Zarządu ds. Ekonomiczno-Finansowych – nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem służb finansowo-księgowych, utrzymaniem płynności finansowej Spółdzielni, windykacją należności, ustalaniem wysokości opłat eksploatacyjnych i rozliczaniem kosztów funkcjonowania nieruchomości, sprawozdawczością finansową i podatkową Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia prowadziła działalność eksploatacyjną oraz działalność remontową zgodnie z procedurami wewnętrznymi dotyczącymi planowania i realizacji remontów budynków zarządzanych przez Spółdzielnię.

W 2021 r. kontynuowano przygotowanie inwestycji mieszkaniowej przy al. gen. W. Sikorskiego, po otrzymaniu i uprawomocnieniu decyzji pozwolenia na budowę, przystąpiono do wyboru wykonawcy.

II. Stan organizacyjny – prawny

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia liczyła 1278 członków, zarządzała 16 nieruchomościami z liczbą 1478 lokali (mieszkalnych, usługowych) i 1545 miejsc postojowych. Organizację Spółdzielni określa Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni, ostatnio znowelizowany w roku 2018 oraz wewnętrzne uregulowania – regulaminy uchwalone odpowiednio przez uprawnione Organy Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Zarząd podjął 9 Postanowień i 9 Uchwał regulujących działalność Spółdzielni i spraw wnoszonych przez Członków i Właścicieli lokali.

III. Realizacja planu gospodarczego

Plan gospodarczy w obszarze działalności Spółdzielni na 2021 r. przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 5/2021 z dnia 24.05.2021 r. został wykonany przy zakładanych wielkościach przychodów i kosztów.

Poszczególne rodzaje działalności Spółdzielni w 2021 r. zamknęły się kwotami:

-Nakłady inwestycyjne	1 420 tys. zł
-Koszty działalności eksploatacyjnej	13mln 560 tys. zł
-Wydatki remontowe	1 mln 597 tys. zł
-Wynik finansowy brutto	106,12 tys. zł

IV. Realizacja wniosków z WZ za rok ubiegły

Walne Zgromadzenie za rok 2020 nie odbyło się z uwagi na stan pandemii.

V. Działalność eksploatacyjna i remontowa

1. EKSPLOATACJA

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia zarządzała 16 nieruchomościami w zasobach własnych i 1 budynkiem Wspólnoty Mieszkaniowej „Nowoursynowska 156A”, o łącznej powierzchni 93 881,31 m².

W roku 2021 przychody z opłat eksploatacyjnych wyniosły 13 mln 802 tys. zł - wzrosły o 766 tys. zł tj. o 5,9 % w stosunku do r. ub. Koszty utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych wyniosły 13 mln 560 tys. zł – były wyższe o 787 tys. zł tj. 6,2% od poniesionych w roku ubiegłym. Na wzrost kosztów największy wpływ miała kolejna już podwyżka opłat za wywóz śmieci wzrost o 510 tys. zł tj. 49,8% w porównaniu do 2020 r. oraz wzrost kosztów ciepła o 532 tys. zł tj. 21%.

Zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych na 31.12.2021 r. wyniosły ogółem 226 663 zł. wskaźnik zaległości wyniósł 1,64% przychodów rocznych (w roku ub. wynosił 1,94%), zaległości w postępowaniu komorniczym i sądowym stanowią 51 809 zł tj. 0,38% (w roku ub. 25 022 zł).

Spółdzielnia systematycznie monitoruje zaległości poprzez kontakty e-mailowe, telefoniczne, wezwania do zapłaty i wezwania przedsądowe. Zarząd pozytywnie rozpatrywał podania o rozłożenie zaległości na raty, które były spłacane wraz z odsetkami.

Przychody, koszty i wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi, oraz zaległości na poszczególnych budynkach przedstawiają się następująco:

L.P.	BUDYNEK	PRZYCHODY GZM ZA OKRES I-XII 2021	KOSZTY GZM ZA OKRES I-XII 2021	WYNIK GZM ZA OKRES I-XII 2021 (4-3)	ZALEGŁOŚCI GZM 31.12.2021 r.	% WSKAŹNIK ZALEGŁOŚCI DO PRZYCHODÓW ZA ROK
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7. (k.6/k.3)
1.	Gościeradowska 13	276 431,52	272 153,37	4 278,15	7 447,06	2,69
2.	Piotra Skargi 11	966 737,95	959 765,58	6 972,37	9 431,62	0,98
3.	Polnej Róży 2/4	802 331,46	778 952,81	23 378,65	23 005,25	2,87
4.	Polnej Róży 1	2 519 140,31	2 481 013,42	38 126,89	42 397,83	1,68
5.	Batalionu Włochy 11	520 892,81	517 856,96	3 035,85	7 921,06	1,52
6.	KEN 21	1 280 315,84	1 283 963,97	-3 648,13	19 415,22	1,52
7.	Zoltana Baló 6 i 8	476 699,46	485 691,09	-8 991,63	11 241,06	2,36
8.	Dembego / Zaruby	1 620 016,12	1 553 974,83	66 041,29	23 882,51	1,47
9.	Dembego 8	680 267,57	668 394,32	11 873,25	7 420,05	1,09
10.	Wańkowicza 7/KEN 24	1 058 349,80	1 050 114,60	8 235,20	26 628,54	2,52
11.	Bohaterów Września 3	1 075 974,85	1 040 653,83	35 321,02	12 114,46	1,13
12.	KEN 20A	783 798,23	766 265,30	17 532,93	10 289,45	1,31
13.	Wańkowicza 7A/KEN 24A	189 756,27	183 431,78	6 324,49	5 915,03	3,12
14.	Handlowa 34/Szczep. 1, 1A	964 510,99	932 141,28	32 369,71	12 553,36	1,30
15.	Dembego 8A	370 189,05	367 533,82	2 655,23	6 286,96	1,70
16.	Wrzeciono 47B	216 878,96	217 638,13	-759,17	713,41	0,33
17.	OGÓŁEM ZASOBY SBM	13 802 291,19	13 559 545,09	242 746,10	226 662,87	1,64
18.	Sprawy w egzekucji komorniczej i sądowej				51 809,10	0,38

2. REMONTY

Działalność remontową w 2021 r. Spółdzielnia zamknęła kwotą wydatków **1 597 132,83 zł**. Realizowane przedsięwzięcia finansowane były ze środków zgromadzonych przez Osiedla w poprzednich latach oraz z bieżących wpływów.

W 2021 r. w ramach remontów i napraw w budynkach wykonano między innymi:

1. **Al. Bohaterów Września 3** – budowę instalacji fotowoltaicznej na dachu budynku, wymianę okładziny z płytek gresowych na ścianach cokołu ogrodzeniowego oraz przy schodach kl. V i przy wejściu do ochrony, wymianę płytek gresowych na wyprawę tynkarską typu MARMOLIT na ścianie oporowej przy zjeździe do garażu;
2. **ul. Batalionu AK „Włochy” 11** – naprawę dachu nad lokalem nr 32, wymianę drzwi wejściowych do klatek schodowych szt. 5, wykonanie nowej instalacji zasilającej pompy wodne;
3. **ul. Dembego 8** – wymianę naczynia zbiorczego, wymianę odwodnienia liniowego wraz z przełożeniem kostki przy wjeździe do garażu, wymianę oleju w 5 dźwigach, wymianę siłownika w bramie garażowej;
4. **Dembego-Zaruby** – wymianę wentylatorów i przełącznika czasowego w wentylatorni nr 2, wymianę odcinka kanalizacji deszczowej w budynku Dembego 3 kl.3 i Zaruby 6 kl.3, wymianę odwodnienia liniowego i przełożenie kostki na patio, wymianę oleju w 9 dźwigach, naprawę poszycia dachu nad lok. nr 26;
5. **Al. KEN 21** – wymianę lamp oświetleniowych na typ LED na kl. schodowych i terenie zewnętrznym, wymianę okładziny schodów zewnętrznych prowadzących z dużego patio na małe, uszczelnienie dylatacji w stropie i styku płyty dennej ze ścianą fundamentową przy zjeździe do garażu;
6. **ul. Piotra Skargi 11** – wymianę liczników ciepłej i zimnej wody w ramach legalizacji, wymianę instalacji ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji, wymianę odcinków poziomu kanalizacyjnego;
7. **ul. Wańkowicza 7** – wymianę wodomierzy i ciepłomierzy w ramach legalizacji, mycie i impregnację elewacji od strony dziedzińca i od strony ul. Wańkowicza, wymianę pomp obiegowych cyrkulacji c.o., wymianę izolacji i obróbek blacharskich 4 szt. balkonów, likwidację przecieków w garażu – ściana żelbetowa przy stan. nr 90 i 100 oraz na zjeździe do garażu;
8. **ul. Wańkowicza 7A** – wymianę wodomierzy i ciepłomierzy na zdalny odczyt w ramach legalizacji, wymianę siłowników w bramie skrzydłowej i bramie wjazdowej do garażu;
9. **ul. Gościeradowska 13** – naprawę tynku i przemalowanie spodów płyt balkonowych od strony ul. Gościeradowskiej i Kołowej, wymianę w ramach legalizacji wodomierzy ze zdalnym odczytem;
10. **ul. Zoltana Baló 6, 8** – naprawę dachu nad lok. nr 19 Zoltana Baló 8, uszczelnienie dylatacji w piwnicach nr 5; 6; 16, wymianę ciepłomierzy i wodomierzy w ramach legalizacji, wymianę zasobnika ciepłej wody, usunięcie przecieków do garażu metodą iniekcji w bud. Z. Baló 8, wykonanie uszczelnienia przejść kabli elektrycznych ze stacji trafo do bud. Z. Baló 8;
11. **ul. Polnej Róży 2/4** – remont pomieszczenia śmietnika, wymianę odcinka kanalizacji deszczowej kl. III oraz piwnic nr 27 i 29, likwidację przecieków przez ścianę zewnętrzną w garażu;

12. **ul. Polnej Róży 1** – wymianę ciepłomierzy na zdalny odczyt w ramach legalizacji, odnowienie altan śmietnikowych, likwidację przecieku do garażu przy kl. II-IV, uszczelnienie dylatacji w garażu na przejeździe przy dawnym pomieszczeniu ochrony oraz przy wjeździe do garażu, wykonanie dodatkowego wpustu odwadniającego teren, wymianę koryt odwadniających przy bramie garażowej nr 1 przy kl. VII-XIII;
13. **Al. KEN 20A** – wymianę wodomierzy i ciepłomierzy z odczytem zdalnym w ramach legalizacji, uszczelnienie przecieku przez ścianę w garażu metodą iniekcji;
14. **Handlowa 34/Szczepanika 1, 1A** – uszczelnienie przepustu instalacji TV do budynku, wymianę pompy do mini pompowni separatora, naprawę instalacji CCTV z wymianą uszkodzonych podzespołów;
15. **Dembego 8A** – wykonanie dodatkowego kosza z przerobieniem odcinka kanalizacji deszczowej przy kl. I.

Ponadto, wykonano szereg innych drobnych remontów i napraw wynikających z planu remontów, z protokołów przeglądów technicznych budynków oraz zdarzeń losowych i zgłoszeń lokatorskich.

W 2021 r. zgodnie z wymogami prawa budowlanego we wszystkich nieruchomościach Spółdzielni zostały przeprowadzone przeglądy stanu technicznego budynków, przeglądy wentylacji grawitacyjnej i mechanicznej, instalacji gazowej, p. poż.

Monitorowanie stanu budynków wskazuje na rosnące potrzeby remontowe oraz konieczność systematycznego gromadzenia środków na realizację zadań remontowych ujętych w bieżących jak i wieloletnich planach remontowych.

Stan funduszy remontowych wg budynków w 2021r. przedstawia się następująco:

L.p	Budynki	stan na 01.01.2021	Zwiększenia	Wykorzystanie	stan na 31.12.2021
1.	Gościeradowska 13	265 190,17	57 882,72	23 111,38	299 961,51
2.	Piotra Skargi 11	104 323,22	182 893,20	328 179,28	-40 962,86
3.	Polnej Róży 2/4	250 832,63	119 661,96	40 011,29	330 483,30
4.	Polnej Róży 1	1 249 401,61	701 363,40	176 080,33	1 774 684,68
5.	Batalionu Włochy 11	60 822,73	127 623,60	66 505,88	121 940,45
6.	KEN 21	282 815,66	213 190,92	139 374,11	356 632,47
7.	Zoltana Balo 6,8	256 446,87	104 368,08	108 690,10	252 124,85
8.	Dembego / Zaruby	310 040,37	297 350,52	103 611,25	503 779,64
9.	Dembego 8	242 094,38	110 170,80	32 399,56	319 865,62
10.	Wańkowicza 7	176 503,03	116 590,64	253 516,02	39 577,65
11.	Bohaterów Września 3	179 340,11	120 331,68	242 736,35	56 935,44
12.	Wańkowicza 7a	45 678,01	31 003,56	17 323,73	59 357,84
13.	KEN 20A	294 642,99	69 878,40	51 239,44	313 281,95
14.	Handlowa34/Szczep1,1A	129 555,37	46 695,84	10 879,21	165 372,00
15.	Dembego 8A	26 374,36	18 403,56	3 474,90	41 303,02
16.	Wrzeciono 47B	16 310,28	10 808,52	0,00	27 118,80
	Ogółem budynki:	3 890 371,79	2 328 217,40	1 597 132,83	4 621 456,36
17.	FUNDUSZ CENTRALNY	888 801,70	0,00	0,00	888 801,70
	RAZEM:	4 779 173,49	2 328 217,40	1 597 132,83	5 510 258,06

Stan i wykorzystanie Funduszu Remontowego ogółem w Spółdzielni w 2021 roku

L.p.	Wyszczególnienie	Fundusze Remontowe Osiedli	Centralny Fundusz Remontowy	Ogółem:
1	2	3	4	5 (kol.3+4)
1.	Stan na 01.01.2021 r.	3 890 371,79	888 801,70	4 779 173,49
2.	ZWIĘKSZENIA:	2 328 217,40	-	2 328 217,40
a)	z opłat wg uchwalonych stawek	2 328 217,40	-	2 328 217,40
b)	z nadwyżek	-	-	
c)	zwrot dofinansowania FUN.CEN.	-	-	
3.	ZMNIJSZENIA:	1 597 132,83	-	1 597 132,83
a)	koszty wykonanych remontów	1 597 132,83	-	1 597 132,83
b)	zwrot dofinansowania FUN.CEN.		-	
4.	Stan na 31.12.2021 r. (1+2-3)	4 621 456,36	888 801,70	5 510 258,06

VI. Działalność inwestycyjna

Po zatwierdzeniu w grudniu 2019 r. ostatecznej koncepcji inwestycji przy al. gen. W. Sikorskiego przez Zarząd Spółdzielni, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażem podziemnym na działkach nr 11/3 i 11/4 z obrębu 10238, które powstały w wyniku podziału działki nr 11 zgodnie z ustaleniami Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Pod Skoczną cz. I” kontynuowano pozyskiwanie dokumentów niezbędnych do opracowania projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego w celu uzyskania pozwolenia na budowę przedmiotowej inwestycji.

Najtrudniejszą sprawą było uzyskanie zgody na zjazd z działki 11/3 na drogę publiczną jaką jest al. gen. W. Sikorskiego, wydawanej przez Zarząd Dróg Miejskich. Wydanie takiej zgody musi być poprzedzone opiniami i uzgodnieniami projektowymi wydanymi przez BPMiT m. st. Warszawy. Po wielokrotnej korespondencji z BPMiT i władzami m.st. Warszawy, uzyskano zatwierdzenie projektu stałej organizacji ruchu **bez** którego niemożliwe było otrzymanie zgody na zjazd w al. gen. W. Sikorskiego.

Zgromadzone dokumenty i wniosek Spółdzielni pozwoliły na wydanie omawianej decyzji z początkiem marca 2021 r. Umożliwiło to złożenie wniosku o pozwolenie na budowę inwestycji przy al. gen. W. Sikorskiego na przełomie marca i kwietnia 2021 roku.

Wydział Architektury Urzędu Dzielnicy Mokotów wydał 29 września 2021 r. pozwolenie na budowę Nr 277/B/2021, a 20 października 2021 r. Decyzja ta stała się ostateczna. Po uprawomocnieniu pozwolenia na budowę Spółdzielnia ogłosiła przetarg na wybór wykonawcy inwestycji Sikorskiego.

Procedura wyboru wykonawcy inwestycji zakończyła się podpisaniem umowy w dniu 19.01.2022 r. z firmą F.B.I TASBUD S.A., której 26 stycznia 2022 r. przekazano plac budowy.

Zakład Inwestycji uczestniczył również w procesie przygotowania prac, związanych z działaniami związanymi z oszczędzaniem energii elektrycznej, polegających na wykonaniu instalacji fotowoltaicznej w budynku przy al. Boh. Września 3 w Warszawie.

Podjęto próby zorganizowania właścicieli działek na obszarze objętym Miejsowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Natolina Zachodniego część „Moczydłowska – Zachód” w celu przystąpienia do projektowania uzbrojenia tego terenu.

VII. Postępowania sądowe oraz postępowania przed organami administracyjnymi, w których stroną jest Spółdzielnia.

Stan spraw sądowych i postępowań administracyjnych na dzień 31.12.2021 r.:

1. Postępowanie egzekucyjne - obejmujące sprawy o syng. akt: Km 290/20 na podstawie nakazu zapłaty – z tytułu niewywiązania się z zobowiązań umowy dzierżawy ogródka – sprawa w toku.

2. Postępowania sądowe z tytułu zaległości we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych:

W roku 2021 wszczęto 2 postępowania o zapłatę opłat eksploatacyjnych w drodze powództwa dotyczące 2 nieruchomości lokalowych/ miejsc postojowych na łączną sumę 18 836,06 zł.

Na dzień 31.12.2021 r. toczą się postępowania wszczęte w poprzednich latach (2 postępowania) na łączną sumę 11 637,77 zł. Przedmiotowe postępowania mają charakter postępowań w toku.

3. Pozew Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. F. Kawy 46, o zapłatę - tytułem kosztów usunięcia wad części budynku przy ul. F. Kawy 46 w Warszawie. SBM „Merkury” nie podziela ww. stanowiska i w ramach postępowania sądowego zakwestionowała roszczenie pozwu w całości i wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii rzeczoznawcy - biegłego sądowego. Zakład Inżynierii Materiałów Budowlanych ITB wykonał opinię techniczną, na wniosek Spółdzielni zostało wydane postanowienie o sporządzeniu dodatkowej uzupełniającej opinii. Sprawa w toku.

4. Postępowania sądowe z zakresu realizacji inwestycji.

W związku z wypowiedzeniem umowy Generalnemu Wykonawcy Robót inwestycji „Dorycka” Spółdzielnia prowadzi postępowania sądowe w zakresie rozliczeń z GW i Jego Podwykonawcami – 2 postępowania w toku.

Postępowanie wytoczone przez SBM „Merkury” ws. kary umownej oraz gwarancji należytego wykonania robót wobec faktu przystąpienia do postępowania wobec upadłego (osoba fizyczna) na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w Warszawie XIX Wydział Gospodarczy ds. upadłościowych i restrukturyzacyjnych dokonała zgłoszenia wierzytelności z potrąceniem własnych należności tj.: wierzytelności dochodzone w ww. postępowaniu zostały zgłoszone w przedmiotowym postępowaniu upadłościowym. Sprawa w toku.

W toku jest postępowanie wytoczone przez właścicieli lokalu inwestycji „Dorycka” przeciwko SBM „Merkury” o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań.

W ramach zakończonej inwestycji „Relaksowa II” prowadzone jest 1 postępowanie sądowe z podwykonawcą GW – sprawa w toku.

5. Postępowanie w sprawie wykupu części nieruchomości oraz o odszkodowanie za obniżenie wartości części nieruchomości.

SBM „Merkury” jako współwłaściciel nieruchomości położonych przy ul. Moczydłowskiej złożyła pozew przeciwko Miastu Stołecznemu Warszawa o nakazanie złożenia oświadczenia woli oraz zapłatę. Wartość przedmiotu sporu 1 007 968,00 zł. – sprawa w toku.

VIII. Bilans, wyniki finansowe i stan funduszy własnych

Bilans na dzień 31 grudnia 2021 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą

68 348 138,43 zł.

Zestawienie głównych pozycji bilansu w tys. zł.

Wyszczególnienie AKTYWA		31.12.2021	dynamika	31.12.2020
		tys. zł	2021/2020	tys. zł
A.	AKTYWA TRWAŁE	56 716,50	-3,0%	58 471,59
1.	Wartości niematerialne i prawne	-	0,0%	-
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	52 459,06	-2,9%	54 025,52
3.	Należności długoterminowe	-	0,0%	-
4.	Inwestycje długoterminowe	4 257,44	-4,2%	4 446,07
5.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	0,0%	-
B.	AKTYWA OBROTOWE	11 631,64	16,7%	9 968,99
1.	Zapasy	-	0,0%	-
2.	Należności krótkoterminowe	308,67	-39,5%	509,89
3.	Inwestycje krótkoterminowe	11 162,16	19,7%	9 328,64
4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	160,81	23,2%	130,45
AKTYWA RAZEM:		68 348,14	-0,1%	68 440,58
Wyszczególnienie PASYWA		31.12.2021	dynamika	31.12.2020
		tys. zł	2021/2020	tys. zł
A.	Fundusz WŁASNY	57 984,32	-5,4%	61 283,46
1.	Fundusz podstawowy	34 090,18	-8,1%	37 109,43
2.	Fundusz zasobowy	21 229,23	-0,8%	21 405,44
3.	Fundusz z aktualizacji wyceny	1 648,83	-10,3%	1 837,45
4.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	931,15	227,3%	284,52
5.	Zysk (strata) netto	84,93	-86,9%	646,63
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	10 363,82	44,8%	7 157,11
1.	Rezerwy na zobowiązania	-	-	-
2.	Zobowiązania długoterminowe	252,67	-6,5%	270,23
3.	Zobowiązania krótkoterminowe	9 042,65	47,7%	6 123,94
4.	Rozliczenia międzyokresowe	1 068,50	40,1%	762,94
PASYWA RAZEM:		68 348,14	-0,1%	68 440,58

Suma bilansowa w 2021 r. nieznacznie zmniejszyła się o 92,44 tys. zł (-0,1%).

Zmiany w Aktywach dotyczą zmian w śr. trwałych, przeniesienia własności lokali, wzrostu nakładów na inw. mieszkaniową oraz wzrostu środków w banku m.in. wpłaty wadium 2 mln zł.

Zmiany w Pasywach dotyczą zmniejszenia funduszu wkładów budowlanych z tytułu wyodrębnienia własności lokali, skumulowanego wyniku netto (niepodzielonego z lat ub.), inne zobowiązania krótkoterminowe, wpłacone wadła do zwrotu.

Stan Funduszy Spółdzielni wykazanych w bilansie, tworzonych w trybie § 67 Statutu na dzień 31.12.2021 r. wynosi:

Fundusz udziałowy poz. A.I.1.	824 900,00
Fundusz wkładów budowlanych poz. A.I.3.	33 265 283,31
Fundusz inwestycyjny poz. A.II.	12 311 528,84
Fundusz zasobowy poz. A.II.	8 917 706,15
Fundusz z aktualizacji wyceny poz. A.III.	1 648 826,03
FUNDUSZE WŁASNE poz. A:	56 968 244,33
Fundusz remontowy w poz. B.III.4. a)	5 510 258,06
OGÓŁEM:	62 478 502,39

Zestawienie przychodów i kosztów w 2021 r.

PRZYCHODY	od 01.01 do 31.12.2021	KOSZTY	od 01.01 do 31.12.2021
Przychody z działalności	14 974 394,79	Koszty działalności	14 556 990,67
I. Przychody z działalności eksploatacyjnej	13 802 291,19	I. Koszty z działalności eksploatacyjnej	13 559 545,09
II. Przychody z pozostałej sprzedaży	192 604,84	II. Koszt pozostałej sprzedaży	17 946,82
III. Koszt wytworzenia produktów – z odpisów inwestycyjnych	979 498,76	III. Koszt działu inwestycji i Zarządu	979 498,76
Pozostałe przychody operacyjne	51 537,97	Pozostałe koszty operacyjne	91 749,63
I. Przychody z opłat za zaświadczenia, ksero, spisane rozrach., kary umowne i inne -zarząd	18 442,56	I. Koszty -zaokrąglenia i korekta wsk. VAT, koszty ryczałtowe podwykonawców, kary inne – zarząd	12 481,39
II. Pozostałe przychody operacyjne – osiedla - odszkodowania z polis	5 550,81	II. Pozostałe koszty eksploatacyjne – osiedla -koszty usuw. awarii z polis ubez.,	11 012,19
III. Pozostałe przych. operacyjne -osiedla - dotacja ,kary, opłata przekszt.i inne	18 071,60	III. Pozostałe koszty operacyjne -osiedla – opłata przekszt. refaktury i inne	3 081,60
IV. Pozostałe przychody operacyjne -Zarząd - zwrot opłat sądowych i komorniczych	9 473,00	IV. Pozostałe koszty operacyjne -Zarząd - opłaty sądowe i komornicze-windykacja	36 333,80
V. Odpis aktualizacyjny - rozwiązanie		V. Odpis aktualizacyjny - utworzenie	28 840,65
Przychody finansowe	10 944,21	Koszty finansowe	39 266,52
I. Odsetki od środków w banku	382,55	I. Pozostałe koszty finansowe - odsetki zapł. podwykonawcom	39 167,01
II. Odsetki od nieterminowych wpłat eksploatacyj., wkłady budowlane, inne	5 508,08	II. Opłaty za nieterminową płatności	0,03
III. Odsetki naliczone i zapłacone od nietermin. wpłat opłat eksploatacyjnych	5 053,58	III. Odsetki naliczone-niezapłacone	99,48
PRZYCHODY RAZEM	15 036 876,97	KOSZTY RAZEM	14 688 006,82

WYNIK BRUTTO z RZIS	106 124,05	WYNIK na GZM- Nadwyżka	242 746,10
Podatek dochodowy (minus)	21 196,00		
WYNIK NETTO - ZYSK	84 928,05		

Osiągnięte w 2021 r. wyniki Spółdzielni wskazują na dobrą kondycję finansową.

Wskaźniki płynności finansowej ukształtowały się na wysokim poziomie tj. 1,27. Spółdzielnia reguluje wszystkie zobowiązania na bieżąco ze środków własnych. Współczynnik zadłużenia obrazujący udział kapitału obcego do sumy bilansowej jest na niskim poziomie 14%. Wskaźnik trwałość struktury finansowania jest wysoki i jego wartość wynosi ponad 85,2%.

Zarząd SBM „MERKURY”

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
„MERKURY”
V-ce Prezes ds. Ekonomicznych i Finansowych
Główny Księgowy

mgr Renata Zwolak

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO - MIESZKANIOWA
„MERKURY”
PREZES ZARZĄDU

mgr Marian Grzybacz

Warszawa, dnia 12.04.2022 r.

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2019.

Działając na podstawie § 45 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Zatwierdzić Sprawozdanie finansowe SBM „Merkury” za 2019 r. obejmujące:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2019 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową **69 775 581,17 zł** (słownie: sześćdziesiąt dziewięć milionów siedemset siedemdziesiąt pięć tysięcy pięćset osiemdziesiąt jeden złotych i siedemnaście groszy);
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. wykazujący zysk netto w wysokości **284 523,48 zł** (słownie: dwieście osiemdziesiąt cztery tysiące pięćset dwadzieścia trzy złote i czterdzieści osiem groszy);
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

§ 2

Roczne Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za okres od 01.01.2019 r. do 31.12.2019 r. stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
„MERKURY”

AL. KEN 24 W WARSZAWIE

Sprawozdanie finansowe za okres
OD 1 STYCZNIA 2019 DO 31 GRUDNIA 2019

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "Merkury" Al. KEN 24 02-797 Warszawa	KRS nr	0000038688
	NIP	526-16-63-044
	REGON	006472830

Bilans - Aktywa	Na dzień 31.12.2019	Na dzień 31.12.2018
A. AKTYWA TRWAŁE	59 965 482,72	63 452 141,77
I. Wartości niematerialne i prawne	-	-
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych	-	-
2. Wartość firmy	-	-
3. Inne wartości niematerialne i prawne	-	-
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	-	-
II. Rzeczowe aktywa trwałe	55 519 416,22	59 006 075,27
1. Środki trwałe	45 778 915,61	45 099 436,02
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	8 119 851,33	8 036 378,48
b) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	37 645 661,89	37 043 192,66
c) urządzenia techniczne i maszyny	10 103,00	15 199,49
d) środki transportu	-	-
e) inne środki trwałe	3 299,39	4 965,39
2. Środki trwałe w budowie	9 740 500,61	13 906 639,25
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie	-	-
III. Należności długoterminowe	-	-
1. Od jednostek powiązanych	-	-
2. Od pozostał. jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Od pozostałych jednostek	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	4 446 066,50	4 446 066,50
1. Nieruchomości	4 446 066,50	4 446 066,50
2. Wartości niematerialne i prawne	-	-
3. Długoterminowe aktywa finansowe	-	-
4. Inne inwestycje długoterminowe	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	-	-
B. AKTYWA OBROTOWE	9 810 098,45	18 598 085,67
I. Zapasy	-	-
1. Materiały	-	-
2. Półprodukty i produkty w toku	-	-
3. Produkty gotowe	-	-
4. Towary	-	-
5. Zaliczki na dostawy	-	-
II. Należności krótkoterminowe	280 824,06	318 699,65
1. Należności od jednostek powiązanych	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
b) inne	-	-
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	-	-
b) inne	-	-
3. Należności od pozostałych jednostek	280 824,06	318 699,65
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	221 369,84	249 768,95
- do 12 miesięcy	221 369,84	249 768,95
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych świadczeń	-	-
c) inne	57 805,68	45 737,19
d) dochodzone na drodze sądowej	1 648,54	23 193,51
III. Inwestycje krótkoterminowe	9 381 684,46	18 106 763,01
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 381 684,46	18 106 763,01
a) w jednostkach powiązanych	-	-
b) w pozostałych jednostkach	-	-
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 381 684,46	18 106 763,01
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	2 407 507,94	2 413 527,81
- inne środki pieniężne	6 974 176,52	15 693 235,20
- inne aktywa pieniężne	-	-
2. Inne inwestycje krótkoterminowe	-	-
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	147 589,93	172 623,01
1. Nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	118 458,35	121 154,10
2. Pozostałe	29 131,58	51 468,91
C. NALEŻNE WPLATY NA FUNDUSZ PODSTAWOWY	-	-
D. UDZIAŁY / AKCJE WŁASNE	-	-
AKTYWA RAZEM :	69 775 581,17	82 050 227,44

Warszawa, 25.03.2020 r.

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
"MERKURY"
V-ce Prezes ds. Ekonomiczno - Finansowych
Główny Księgowy

mgr Renata Zwolek

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO MIESZKANIOWA
Zarząd **MERKURY**
PREZES ZARZĄDU

mgr Marian Grzybeżak

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "Merkury" Al. KEN 24 02-797 Warszawa	KRS nr	0000038688
	NIP	526-16-63-044
	REGON	006472830
Bilans - Pasywa	Na dzień 31.12.2019	Na dzień 31.12.2018
A. FUNDUSZ WŁASNY	61 667 615,32	73 998 976,49
I. Fundusz podstawowy, w tym:	39 493 557,14	50 251 514,60
1. Fundusz udziałowy	825 500,00	825 500,00
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	-	-
3. Fundusz wkładów budowlanych	38 668 057,14	49 426 014,60
II. Fundusz zasobowy	20 052 083,67	21 693 471,79
III. Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	1 837 451,03	1 837 451,03
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej	1 837 451,03	1 837 451,03
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-	-
VI. Zysk (strata) netto	284 523,48	216 539,07
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-
B. ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	8 107 965,85	8 051 250,95
I. Rezerwy na zobowiązania	-	-
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	-	-
- długoterminowa	-	-
- krótkoterminowa	-	-
3. Pozostałe rezerwy	-	-
II. Zobowiązania długoterminowe	717 769,19	882 874,23
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	717 769,19	882 874,23
a) kredyty i pożyczki	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-
d) inne	717 769,19	882 874,23
III. Zobowiązania krótkoterminowe	6 734 564,56	6 471 474,05
1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
b) inne	-	-
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	-	-
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	-	-
- do 12 miesięcy	-	-
- powyżej 12 miesięcy	-	-
b) inne	-	-
3. Wobec pozostałych jednostek	1 575 837,38	1 841 379,25
a) kredyty i pożyczki	-	-
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
c) inne zobowiązania finansowe	-	-
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	798 368,02	1 283 475,61
- do 12 miesięcy	798 368,02	1 283 475,61
- powyżej 12 miesięcy	-	-
e) zaliczki otrzymane na dostawy	425 712,98	347 239,65
f) zobowiązania wekslowe	-	-
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	65 997,73	80 063,16
h) z tytułu wynagrodzeń	-	-
i) inne	285 758,65	130 600,83
4. Fundusze specjalne	5 158 727,18	4 630 094,80
a) fundusz remontowy	5 158 727,18	4 630 094,80
b) ZFŚS	-	-
c) inne fundusze	-	-
IV. Rozliczenia międzyokresowe	655 632,10	696 902,67
1. Ujemna wartość firmy	-	-
2. Nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych	469 111,61	530 901,52
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	186 520,49	166 001,15
- krótkoterminowe	186 520,49	166 001,15
PASYWA RAZEM :	69 775 581,17	82 050 227,44

Warszawa, 25.03.2020 r.

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
"MERKURY"
V-ce Prezes ds. Ekonomiczno - Finansowych
Główny Księgowy

mgr Renata Zwolak

Zarząd

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
"MERKURY"
PREZES ZARZĄDU

mgr Marian Grzybaczak

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa "Merkury" Al. KEN 24 02-797 Warszawa	KRS nr	0000038688
	NIP	526-16-63-044
	REGON	006472830

Rachunek zysków i strat (wariant porównawczy)	Za okres 01.01- 31.12.2019	Za okres 01.01- 31.12.2018
A. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY I ZRÓWNANE Z NIMI, w tym:	12 383 077,75	11 934 380,27
- od jednostek powiązanych	-	-
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	11 618 528,65	11 257 666,07
II. Zmiana stanu produktów , w tym:	(205 579,29)	(275 354,44)
a) nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania (-)	(211 198,08)	(284 122,16)
b) nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania (+)	4 513,84	9 247,48
c) pozostała zmiana stanu produktów (zwiększ. "+", zmniejsz. "-")	1 104,95	(479,76)
III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	970 128,39	952 068,64
IV. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	-	-
B. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	12 208 773,73	11 767 523,92
I. Amortyzacja	6 188,61	6 263,96
II. Zużycie materiałów i energii	4 180 614,74	4 272 500,27
III. Usługi obce	3 372 377,36	3 097 039,23
IV. Podatki i opłaty, w tym:	697 490,74	694 894,72
- podatek akcyzowy	-	-
V. Wynagrodzenia	1 547 551,31	1 454 925,38
VI. Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	276 111,33	282 465,50
- emerytalne	141 850,23	133 307,49
VII. Pozostałe koszty rodzajowe	2 128 439,64	1 959 434,86
- odpis fundusz remontowy	1 992 897,71	1 839 876,12
VIII. Wartość sprzedanych towarów i materiałów	-	-
C. ZYSK (STRATA) ZE SPRZEDAŻY (A-B)	174 304,02	166 856,35
D. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	305 837,77	834 893,61
I. Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Dotacje	-	-
III. Inne przychody operacyjne	305 837,77	834 893,61
E. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	244 757,94	885 210,09
I. Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	-	-
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	-	-
III. Inne koszty operacyjne	244 757,94	885 210,09
F. ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ (C+D-E)	235 383,85	116 539,87
G. PRZYCHODY FINANSOWE	100 246,60	156 718,21
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	-	-
- od jednostek powiązanych	-	-
II. Odsetki, w tym:	100 246,60	156 718,21
- od jednostek powiązanych	-	-
III. Zysk ze zbycia inwestycji	-	-
IV. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
V. Inne	-	-
H. KOSZTY FINANSOWE	670,97	101,01
I. Odsetki, w tym:	670,97	101,01
- dla jednostek powiązanych	-	-
II. Strata ze zbycia inwestycji	-	-
III. Aktualizacja wartości inwestycji	-	-
IV. Inne	-	-
I. ZYSK (STRATA) BRUTTO (F+G-H)	334 959,48	273 157,07
J. PODATEK DOCHODOWY	50 436,00	56 618,00
K. POZOSTAŁE OBOWIĄZKOWE ZMNIEJSZENIA ZYSKU (ZWIĘKSZENIA STRATY)	-	-
L. ZYSK (STRATA) NETTO (I-J-K)	284 523,48	216 539,07

Warszawa, 25.03.2020 r.

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
"MERKURY"
V-ce Prezes ds. Ekonomiczno - Finansowych
Główny Księgowy
mgr Renata Zwołajk

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU
mgr Marian Grzybaczak

I. INFORMACJA DODATKOWA – WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „MERKURY”, z siedzibą w Warszawie, Al. KEN 24 zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości.

Spółdzielnia została zarejestrowana w dniu 27 sierpnia 2001 roku w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, XIX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem : 0000038688

Spółdzielnia dokonała również zgłoszenia rejestracyjnego w:

- ✓ krajowym rejestrze podmiotów gospodarki narodowej i otrzymała numer REGON 006472830
- ✓ urządzie skarbowym, jako podatnik podatku od towarów i usług i otrzymała numer identyfikacji podatkowej NIP 526-16-63-044

Czas trwania spółdzielni jest nieograniczony.

Przedmiotem działalności jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi, zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie, pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

1. Okres objęty sprawozdaniem finansowym

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od *1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku*, oraz porównywalne dane finansowe za okres od *1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku*.

2. Założenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „MERKURY” w dającej się przewidzieć przyszłości, gdyż nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności.

3. Przyjęte zasady rachunkowości

Metody wyceny aktywów i pasywów oraz metoda sporządzania rachunku zysków i strat

W roku obrotowym 2019 stosowano zasady rachunkowości dostosowane do przepisów wynikających z ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. Księgi rachunkowe uwzględniają specyficzne warunki działalności spółdzielni mieszkaniowej określone przepisami o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późn. zmianami (Dz. U. z dnia 08.09.2015 r. poz.1333).

SBM „MERKURY” sporządza rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

▪ Środki trwałe

Środki trwałe wyceniono według ceny nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie, rozbudowę lub modernizację po pomniejszeniu o odpisy amortyzacyjne. Środki trwałe umarzane były proporcjonalnie do okresu ich użytkowania, z zastosowaniem liniowej metody amortyzacji.

Środki trwałe w cenie nabycia do 10 000 zł czyli wartości nieprzekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do środków trwałych były odnoszone w koszty jednorazowo w miesiącu ich przyjęcia do użytkowania.

- **Środki trwałe w budowie**

wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostałych w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

- **Nieruchomości** ewidencjonuje się i wycenia według zasad obowiązujących dla środków trwałych czyli według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o odpisy umorzeniowe /amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
Nieruchomości inwestycyjne według wartości rynkowej (godziwej)

- **Należności**, wycenione zostały w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.

Należności sporne, obejmowano odpisami aktualizującymi ich wartość. Odpisy aktualizujące w bilansie pomniejszyły te należności.

- **Zapasy materiałów, towarów, produktów gotowych, półproduktów i produktów w toku**

wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy. Zrealizowane na sprzedaż projekty mieszkaniowe po zakończeniu budowy ujmowane są w bilansie jako towary, w rachunku wyników wartość sprzedanych lokali wykazuje się w poz. przychody ze sprzedaży towarów i materiałów, natomiast koszty sprzedanych lokali w poz. wartość sprzedanych towarów i materiałów.

- **Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych** wycenienia się w wartości nominalnej.
- **Zobowiązania**, wyceniono w kwocie wymagającej zapłaty, do kwoty głównej zobowiązania dolicza się odsetki wynikające z otrzymanych od kontrahentów not odsetkowych.
- **Rezerwy na straty i zobowiązania**, wyceniono w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.
- **Kapitały oraz pozostałe aktywa i pasywa** wycenia się według wartości nominalnej.
- **Zasady ustalania wyniku finansowego**

Spółdzielnia w zakresie prowadzonej działalności ustala:

1. wynik na działalności gospodarczej
2. wynik na eksploatacji i utrzymaniu zasobów mieszkaniowych (GZM)

Wynik na działalności gospodarczej stanowi różnicę między przychodami uzyskanymi ze sprzedaży towarów, usług (najem, dzierżawa, inne), pozostałymi przychodami operacyjnymi, przychodami finansowymi a poniesionymi kosztami działalności, wartością sprzedanych towarów, pozostałymi kosztami operacyjnymi, kosztami finansowymi. Wynik brutto zostaje pomniejszony o podatek dochodowy. Wynik netto na działalności gospodarczej wykazuje się w rachunku zysków i strat, i podlega podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu zasobów mieszkaniowych (GZM), ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości stanowi różnicę pomiędzy przychodami z naliczonych opłat eksploatacyjnych a kosztami związanymi z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości może stanowić nadwyżkę przychodów nad kosztami lub niedobór jako nadwyżkę kosztów nad przychodami. W rachunku zysków i strat wyniki za rok obrotowy (GZM) wykazuje się w zmianie stanu produktów odrębnie: ze znakiem (-) nadwyżkę, (+) niedobór.

- **Poziom istotności**, za rok obrotowy określa się na 264 112 zł.- na podstawie art. 4 ust.4 ust. o rachunkowości, uprawnia spółdzielnię do stosowania uproszczeń jeżeli nie wywiera to istotnie ujemnego wpływu na rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego.

II. DODATKOWE INFORMACJE

I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

ZA 2019 ROK

W ZWIĄZKU Z NOWELIZACJĄ PRZEPISÓW PRAWA TJ. :

1. USTAWY Z DNIA 29 WRZEŚNIA 1994 R. O RACHUNKOWOŚCI (DZ. U. 2018 POZ 395 Z POŻN. ZM), - ART. 45 UST. 1G USTAWY Z DNIA 29 WRZEŚNIA 1994 R. O RACHUNKOWOŚCI, KTÓRY OBOWIĄZUJE OD 1 PAŹDZIERNIKA 2018 R.,
2. USTAWY Z DNIA 26 STYCZNIA 2018 R. O ZMIANIE USTAWY O KRAJOWYM REJESTRZE SĄDOWYM ORAZ NIEKTÓRYCH INNYCH USTAW (DZ. U. 2018 POZ 398 Z PÓŻN. ZM))
3. USTAWY Z DNIA 20 SIERPNI 1997 R. O KRAJOWYM REJESTRZE SĄDOWYM (DZ. U. 2018 POZ 986 Z PÓŻN. ZM)
4. USTAWY Z DNIA 10 PAŹDZIERNIKA 1999 R. KODEKS KARNY SKARBOWY (DZ. U 2018 POZ 1958 Z POŻN. ZM)

SPÓŁDZIELNIA DOKONAŁA OBOWIĄZKU SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2019 R. W POSTACI ELEKTRONICZNEJ.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE NIE PODLEGAŁO BADANIU NA PODSTAWIE ART. 64 UST. 1 PKT 4, USTAWY O RACHUNKOWOŚCI.

I. Objasnienia do bilansu za okres sprawozdawczy

od 01.01.2019 do 31.12.2019

I.1. Środki trwałe

TAB. 1 Rzeczowe aktywa trwałe BILANS poz. A II. 1									
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH									
Lp	Wyszczególnienie	GRUNTY w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu	Budynki, lokale i obiekty	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem		
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	10 364 142,30	51 470 957,10	813 576,47	-	19 743,84	62 668 419,71		
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	2 539 089,20	11 350 344,57	-	-	-	13 889 433,77		
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-	-	-	-		
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	2 501 519,00	11 350 344,57	-	-	-	13 851 863,57		
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-		
2.4.	- inne	37 570,20	-	-	-	-	37 570,20		
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	2 319 355,13	9 967 948,60	-	-	-	12 287 303,73		
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-		
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-		
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-		
3.4.	- inne - wyodrębnienie własności, przeniesienie	2 319 355,13	9 967 948,60	-	-	-	12 287 303,73		
4.	Wartość brutto - przemieszc. wewnętrzne	67 608,07	-	-	-	-	67 608,07		
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	10 516 268,30	52 853 353,07	813 576,47	-	19 743,84	64 202 941,68		
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	2 327 763,82	14 427 764,44	798 376,98	-	15 078,45	17 568 983,69		
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	98 220,24	793 265,94	5 096,49	-	1 366,00	897 948,67		
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	98 220,24	793 265,94	5 096,49	-	1 366,00	897 948,67		
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-		
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-		
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	7 978,74	13 339,20	-	-	-	21 317,94		
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-		
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-		
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-		
8.4.	- inne - wyodrębnienie własności	7 978,74	13 339,20	-	-	-	21 317,94		
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	21 588,35	-	-	-	-	21 588,35		
10.	Umorzenie - stan na 31.12	2 396 416,97	15 207 691,18	803 473,47	-	16 444,45	18 424 026,07		
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	8 036 378,48	37 043 192,66	15 199,49	-	4 665,39	45 099 436,02		
12.	Wartość netto - stan na 31.12	8 119 851,33	37 645 661,89	10 103,00	-	3 299,39	45 778 915,61		

I.1.1 Grunty własne

TAB. 2 GRUNTY WŁASNE BILANS poz. A II. 1 a)											
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH											
Lp	Wyszczególnienie	Batalionów Włochy 11	Zoltana Bałó 6,8 /komórki garaże/	Dembego 8 - Relaksowa	Wańkowicza 7	Wańkowicza 7A	KEN 20A	Dembego 8A	Wrzeczono 47 B ,1a *	Handlowa 34 /Szczepanika1 ka 13*	Razem
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	396 219,78	134 047,79	14 036,07	53 670,05	9 544,69	11 313,74	38 083,94	-	-	656 916,06
2.	Zwiększenia brutto:	-	-	-	-	-	-	-	2 501 519,00	7 311,99	2 539 089,20
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-	2 501 519,00	-	2 501 519,00
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.	- inne - przekształcenie prawa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia wartości brutto:	-	-	-	8 726,28	-	-	-	2 292 007,69	7 311,99	37 570,20
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4.	- inne - wyodrębnienie własności, przenies	-	-	-	8 726,28	-	-	-	2 292 007,69	-	2 300 733,97
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	396 219,78	134 047,79	14 036,07	44 943,77	9 544,69	11 313,74	38 083,94	209 511,31	30 258,21	895 271,29

*przekształcenie w prawo własności

I.1.2 Prawo wieczystego użytkowania gruntów

TAB. 3 PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW BILANS poz. A II. 1 a)										
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH										
Lp	Wyszczególnienie	Gościeradowsk a 13	Piotra Skargi 1.1	Polna Róża 2/4	Polna Róża 1	KEN 21	Dembego - Zaruby	Handlowa 34/ Szczepanika 1,1A	Razem	
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	10 151,24	917 711,45	1 680 310,93	4 232 694,96	2 473 187,15	335 713,68	57 456,83	9 707 226,24	
2.	Zwiększenia brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.	Zmniejszenia brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	18 621,16	-	18 621,16	
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.4.	- inne - wyodrębnienie własności,	-	-	-	-	-	18 621,16	-	18 621,16	
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewn.	10 151,24	-	-	-	-	-	57 456,83	67 608,07	
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	-	917 711,45	1 680 310,93	4 232 694,96	2 473 187,15	317 092,52	-	9 620 997,01	
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	2 736,65	231 668,71	439 907,30	1 035 727,95	530 861,55	64 589,92	22 271,74	2 327 763,82	
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	102,60	9 312,84	16 972,80	42 755,52	24 981,72	3 392,64	702,12	98 220,24	
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	102,60	9 312,84	16 972,80	42 755,52	24 981,72	3 392,64	702,12	98 220,24	
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-	3 753,98	4 224,76	7 978,74	
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.4.	- inne - wyodrębnienie własności	-	-	-	-	-	3 753,98	4 224,76	7 978,74	
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewn.	2 839,25	-	-	-	-	-	18 749,10	21 588,35	
10.	Umorzenie - stan na 31.12	-	240 981,55	456 880,10	1 078 483,47	555 843,27	64 228,58	-	2 396 416,97	
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	7 414,59	686 042,74	1 240 403,63	3 196 967,01	1 942 325,60	271 123,76	35 185,09	7 379 462,42	
12.	Wartość netto - stan na 31.12	-	676 729,90	1 223 430,83	3 154 211,49	1 917 343,88	252 863,94	-	7 224 580,04	

GRUNTY UŻYTKOWANE WIECZYSTO - zabudowane	Stan na początek roku	Zmiany w ciągu roku			Stan na koniec roku
		zwiększenia	zmniejszenia		
			przeniesienie własności	przekształcenie gruntu	
Powierzchnia (m2)	16 948,05	-	17,17	72,02	16 858,86
Wartość (zł.)	7 379 462,42	-	108 862,66	46 019,72	7 224 580,04

I.1.3 BUDYNKI

TAB. 4 BUDYNKI BILANS poz. A II. 1 b)

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH

lp	Wyszczególnienie	Goscleradow ka 13	Plotka Skargi 11	Poina Róża 2/4	Poina Róża 1	Bat. Włochy 11	KEN 21	Zoiltana -Bałó komórki, garaże	Dembego- Zaruby	Dembego 8	KEN 20A	Warik.7A/ KEN24A	Handlowa 34 /Szczepan. 1,1a	Dembego 8A	Wrzeczono 47B	Biuro Spółdzielni	Razem
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	160 309,92	6 978 244,46	5 707 215,28	16 088 938,85	5 641 792,14	14 365 133,78	117 795,21	541 794,39	65 721,57	97 954,51	8 625,80	200 302,89	235 751,35	-	1 261 376,95	51 470 957,10
2.	Zwiększenia brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 350 344,57	-	11 350 344,57
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	20 325,20	-	-	-	19 628,54	-	9 927 994,86	-	9 967 948,60
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4.	- inne / wyodrębnienie własności	-	-	-	-	-	-	-	20 325,20	-	-	-	19 628,54	-	9 927 994,86	-	9 967 948,60
4.	Wartość brutto - przeniesion, wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	160 309,92	6 978 244,46	5 707 215,28	16 088 938,85	5 641 792,14	14 365 133,78	117 795,21	521 469,19	65 721,57	97 954,51	8 625,80	180 674,35	235 751,35	1 422 349,71	1 261 376,95	52 853 353,07
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	32 060,36	2 082 635,09	1 798 053,06	4 844 773,15	1 605 495,18	3 626 784,84	13 752,22	131 649,17	15 660,76	14 055,50	1 801,36	8 201,81	1 768,13	-	241 073,81	14 427 764,44
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	2 404,65	104 673,67	85 608,23	241 334,08	84 626,88	215 477,01	1 765,93	8 126,92	985,82	1 489,32	129,39	2 906,44	3 536,27	21 299,68	18 920,65	793 265,94
7.1.	- odpisy umorzeniowe	2 404,65	104 673,67	85 608,23	241 334,08	84 626,88	215 477,01	1 765,93	8 126,92	985,82	1 489,32	129,39	2 906,44	3 536,27	21 299,68	18 920,65	793 265,94
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	929,21	-	-	-	-	-	12 409,99	-	13 339,20
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.4.	- inne - wyodrębnienie własności	-	-	-	-	-	-	-	929,21	-	-	-	-	-	12 409,99	-	13 339,20
9.	Umorzenie - przeniesion, wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Umorzenie - stan na 31.12	34 465,01	2 197 308,76	1 883 661,29	5 086 107,23	1 690 122,06	3 842 261,85	15 519,15	138 846,88	16 646,58	15 524,82	1 930,75	11 108,25	5 304,40	8 889,69	259 994,46	15 207 691,18
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	128 249,56	4 895 609,37	3 909 162,22	11 244 165,70	4 036 296,96	10 738 348,94	104 042,99	410 145,22	50 060,81	83 899,01	6 824,44	192 101,08	233 983,22	-	1 020 303,14	37 043 192,66
12.	Wartość netto - stan na 31.12	125 844,91	4 780 935,70	3 823 553,99	11 002 831,62	3 951 670,08	10 522 871,93	102 276,06	382 623,31	49 074,99	82 429,69	6 695,05	169 586,10	230 446,95	1 413 460,02	1 001 382,49	37 645 661,89

[Signature]

I.1.4 Urządzenia techniczne, maszyny, inne środki trwałe

TAB. 5 URZĄDZENIA TECHNICZNE, MASZyny, INNE ŚRODKI TRWAŁE BILANS poz. A II. 1 c)+e)											
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH											
Lp	Wyszczególnienie	Dźwigi KEN 21	Stacja telefon.	Kserokopiarka	Zestawy komputerowe	Dźwigi Dembego-Zaruby	Dźwigi Dembego 8	Pozostałe - małowartościowe i wyposażenie	Inne śr. trwałe - kontener ochrony, kamery	Razem	
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	727 393,74	30 904,39	4 650,49	31 415,79	10 331,06	8 881,00	6 083,84	13 660,00	833 320,31	
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	727 393,74	30 904,39	4 650,49	31 415,79	10 331,06	8 881,00	6 083,84	13 660,00	833 320,31	
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	727 393,74	20 455,61	1 782,69	29 532,88	10 331,06	8 881,00	6 083,84	8 994,61	813 455,43	
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	3 090,44	930,10	1 075,95	-	-	-	1 366,00	6 462,49	
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	3 090,44	930,10	1 075,95	-	-	-	1 366,00	6 462,49	
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
10.	Umorzenie - stan na 31.12	727 393,74	23 546,05	2 712,79	30 608,83	10 331,06	8 881,00	6 083,84	10 360,61	819 917,92	
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	-	10 448,78	2 867,80	1 882,91	-	-	-	4 665,39	19 864,88	
12.	Wartość netto - stan na 31.12	-	7 358,34	1 937,70	806,96	-	-	-	3 299,39	13 402,39	

I.1.5 Środki trwałe w budowie

TAB. 6 Środki Trwałe w budowie - Inwestycje bud.mieszkalne BILANS poz. A II. 2.					
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH					
Lp	Wyszczególnienie	Mocydlowska	SIKORSKIEGO	DORYCKA	RAZEM:
1.	Wartość - stan na 01.01.	512 668,54	9 123,32	13 384 847,39	13 906 639,25
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	30 009,44	9 188 699,31	580 370,85	9 799 079,60
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	30 009,44	9 188 699,31	580 370,85	9 799 079,60
2.2	- aport, przeniesienie z inwestycji				-
2.3	- aktualizacja wartości				-
2.4	- Inne				-
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	-	-	13 965 218,24	13 965 218,24
3.1.	- sprzedaż				-
3.2.	- likwidacja				-
3.3.	- aktualizacja wartości				-
3.4.	-inne - wyodrębnienie własn., przeniesienie	-	-	13 965 218,24	13 965 218,24
4.	Wartość - przemieszcz. wewnętrzne				-
5.	Wartość - stan 31.12	542 677,98	9 197 822,63	-	9 740 500,61

I.1.6 Wartości niematerialne i prawne

TAB. 7 Wartości niematerialne i prawne BILANS poz. A I.							
Lp	Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje	Oprogramowania	Pozostałe	RAZEM:
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.				51 087,12		51 087,12
2.	Zwiększenia wartości brutto :	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia wartości brutto :	-	-	-	-	-	-
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne						
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	-	-	-	51 087,12	-	51 087,12
6.	Umorzenie - stan na 01.01.				51 087,12		51 087,12
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-	-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-	-
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne						
10.	Umorzenie - stan na 31.12	-	-	-	51 087,12	-	51 087,12
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	-	-	-	-	-	-
12.	Wartość netto - stan na 31.12	-	-	-	-	-	-

I.2.

GRUNTY UŻYTKOWANE WIECZYŚCIE				
szczegółowe zestawienie zał. Tab 3.				
Wyszczególnienie	Stan na początek	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia (m2)	16 948,05	-	89,19	16 858,86
Wartość (zł.)	7 379 462,42	-	154 882,38	7 224 580,04

I.3.

Wartość nieamortyzowanych (nieumiarzanych) środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym leasingu.
--

NIE WYSTĘPUJE

I.4.

Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.
--

NIE WYSTĘPUJE

I.5.

Dane o strukturze własności funduszu podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.
--

Fundusz podstawowy (fundusz wkładów budowlanych, udziałowy) został wniesiony przez członków członków spółdzielni.

Członkowie spółdzielni - ilość	Osoby fizyczne	Osoby prawne	Razem:
	1296	5	1301

I.6. FUNDUSZ PODSTAWOWY, ZAPASOWY, REZERWOWY**BILANS PASYWA poz. A****TAB. 8 STAN FUNDUSZY: PODSTAWOWY, ZAPASOWY, SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN STANU FUNDUSZY**

PREZENTACJA FUNDUSZY W BILANSIE poz.:		A.I. FUNDUSZ PODSTAWOWY		A.II. FUNDUSZ ZASOBOWY		A.III. FUNDUSZ Z AKTUALIZACJI WYCENY		WYNIK NETTO	RAZEM
Lp	Wyszczególnienie	FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANÝCH	FUNDUSZ UDZIAŁOWY	FUNDUSZ ZASOBOWY	FUNDUSZ INWESTYCYJNY				
1.	Wartość - stan na 01.01.	49 426 014,60	825 500,00	9 533 904,51	12 159 567,28		1 837 451,03	216 539,07	73 998 976,49
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	2 306 747,61	-	18 138,94	99 640,16		-	284 523,48	2 709 050,19
2.1.	- wpłaty na fundusz, rozliczenia	2 296 596,37	-	-	99 640,16		-		2 396 236,53
2.2.	- podział wyniku netto za r. ub.	-	-	10 826,95	-				10 826,95
2.3.	- wynik netto roku bieżącego	-	-	-	-			284 523,48	284 523,48
2.4.	- inne: przeniesienie. wew.	10 151,24	-	7 311,99	-			17 463,23	17 463,23
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	13 064 705,07	-	119 697,29	1 639 469,93		-	216 539,07	15 040 411,36
3.1.	- przeniesienia własności, wyodrębnienia	12 240 327,75	-	-	-			12 240 327,75	12 240 327,75
3.2.	- rozliczenie wyniku finansowego za r. ub.	-	-	-	-			216 539,07	216 539,07
3.3.	- wypłaty, zwroty, naliczone umorzenia	812 336,80	-	119 697,29	1 631 861,02				2 563 895,11
3.4.	- inne	12 040,52	-	-	7 608,91				19 648,43
4.	Wartość - stan na 31.12.	38 668 057,14	825 500,00	9 432 346,16	10 619 737,51		1 837 451,03	284 523,48	61 667 615,32

I.6. a FUNDUSZE POZOSTAŁE - SPECJALNE**BILANS PASYWA poz. B.III.4**

FUNDUSZE SPECJALNE		FUNDUSZ REMONTOWY	FUNDUSZ ZFŚS	INNE CELOWE	RAZEM:
Lp	Wyszczególnienie				
1.	Wartość - stan na 01.01.	4 630 094,80	-	-	4 630 094,80
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	2 446 778,88	-	-	2 446 778,88
2.1.	- odpis podstawowy	1 992 897,71	-	-	1 992 897,71
2.2.	- podział wyników z r. ub. i nadwyżek GZM	453 881,17	-	-	453 881,17
2.3.	- dodatkowe: zwrot/przekazania z Funduszy	-	-	-	-
2.4.	- inne	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	1 918 146,50	-	-	1 918 146,50
3.1.	- wydatki	1 918 146,50	-	-	1 918 146,50
3.2.	- zwrot	-	-	-	-
3.3.	- inne z F. centralnego	-	-	-	-
4.	Wartość - stan na 31.12.	5 158 727,18	-	-	5 158 727,18

I.6.a FUNDUSZE REMONTOWE

STAN FUNDUSZY REMONTOWYCH WG. BUDYNKÓW

TAB. 9 a)											
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN STANU FUNDUSZY											
Lp	Wyszczególnienie	Dembego-Zaruby	Dembego	Boh. Września 3	Gościarowska 13	Piotra Skargi 11	Poleń Róży 2/4	Poleń Róży 1	Bat. Włochy 11	KEN 21	
1.	Wartość - stan na 01.01.	127 590,86	203 805,17	119 159,91	218 580,05	144 910,80	349 850,72	1 582 796,16	127 833,45	129 970,21	
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	291 490,12	90 484,38	120 331,68	63 674,45	252 687,77	134 203,34	606 246,00	134 540,65	253 552,44	
2.1.	- odpis podstawowy	239 848,08	62 877,48	120 331,68	57 882,72	182 883,20	119 661,96	533 438,88	107 587,20	193 506,24	
2.2	- podział wyników z r. ub. i nadwyżek GZM	51 642,04	27 606,90		5 791,73	16 794,57	14 541,38	72 807,12	10 668,27	60 046,20	
2.3	- dodatkowe: zwrot /przekaz. z Funduszu Centr.					53 000,00			16 285,18		
2.4	- Inne										
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	187 496,27	45 118,76	136 489,56	28 343,37	398 642,25	257 219,94	171 813,90	262 374,10	51 939,02	
3.1.	- wydatki remontowe	187 496,27	45 118,76	136 489,56	28 343,37	398 642,25	257 219,94	171 813,90	262 374,10	51 939,02	
3.2.	- zwrot wew. poź. na F. Centralny/ F. zasobowy										
3.3.	- Inne										
4.	Wartość - stan na 31.12.	231 584,71	249 170,79	103 002,03	253 911,13	1 043,68	226 834,12	2 017 228,26	-	331 583,63	

FUNDUSZE REMONTOWE c.d.											
Lp	Wyszczególnienie	Wańkowliza 7	Zoltana Baló 6,8	KEN 20A	Wańk. 7A/ KEN24A	Handlowa 34/ Szczepan. 1,1a	Dembego 8A	Wrzeczono 47 B	FUNDUSZE OSIEDLA RAZEM:	FUNDUSZ CENTRALNY	OGÓŁEM FUNDUSZE REMONTOWE:
1.	Wartość - stan na 01.01.	130 315,29	234 833,05	290 501,57	4 880,41	64 824,88	15 700,69	-	3 735 792,40	894 302,40	4 630 094,80
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	166 057,67	96 329,88	88 120,77	29 264,03	94 486,07	18 403,56	6 905,97	2 446 778,88	-	2 446 778,88
2.1.	- odpis podstawowy	116 574,38	92 773,92	69 878,40	23 638,20	46 695,84	18 403,56	6 905,97	1 992 897,71		1 992 897,71
2.2	- podział wyników z r. ub. i nadwyżek GZM	49 483,29	3 556,06	18 242,37	5 625,83	47 790,23			384 595,99		384 595,99
2.3	- dodatkowe: zwrot /przekaz. z Funduszu Centr								69 285,18		69 285,18
2.4	- Inne								-		-
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	63 586,34	122 984,99	41 434,21	3 940,42	60 880,10	10 131,88	965,51	1 843 360,62	74 785,88	1 918 146,50
3.1.	- wydatki remontowe	63 586,34	122 984,99	41 434,21	3 940,42	60 880,10	10 131,88	965,51	1 843 360,62		1 843 360,62
3.2.	- zwrot wew. poź. na F. Centralny								-	69 285,18	69 285,18
3.3.	- Inne								-	5 500,70	5 500,70
4.	Wartość - stan na 31.12.	232 786,62	208 178,04	337 188,13	20 443,20	98 430,85	23 972,37	5 940,46	4 339 210,66	819 516,52	5 158 727,18

I.7. SPOSÓB PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY ZA ROK OBROTOWY

TAB. 10 WYNIKI NA EKSPLOATACJI I ADMINISTROWANIU OSIEDLA I POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Lp	Wyszczególnienie	Dembego-Zaruby	Dembego	8	Boh. Wzręśnia 3	Gościeradowka 13	Piotra Skargi 11	Polnej Róży 2/4	Polnej Róży 1	Batalionów Włochy 11	KEN 21
I.	WYNIKI (GZM) z lat ub. stan na 01.01.	36 076,73	5 916,23		62 299,56	-70,72	-20 172,96	28 422,92	7 839,10	1 914,38	59 436,82
II.	Przychody z eksploatacji i utrzymania	1 325 768,45	628 665,70		887 607,23	231 620,06	849 342,05	747 969,99	2 007 922,01	427 777,90	1 172 546,86
	Koszty eksploatacji i utrzymania	1 288 647,92	520 514,34		874 055,86	224 665,97	831 480,37	735 735,63	1 974 899,19	416 856,74	1 155 627,36
	WYNIKI GZM na 31.12.	37 120,53	8 151,36		13 551,37	6 954,09	17 861,68	12 234,36	33 022,82	10 921,16	16 919,50
III.	WYNIKI GZM NARASTAJĄCO RAZEM: poz I+II	73 197,26	14 067,59		76 860,93	6 883,37	-2 311,20	40 667,28	40 861,92	12 835,54	76 356,32
	Przychody z pozostałej działalności	18 656,74	2 601,01		44 617,43	2 915,55	32 081,34	3 599,47	23 336,66	18 258,63	44 703,84
	Koszty z pozostałej działalności	6 392,31			6 494,86	-	29 594,01	-	4,41	-	6 416,78
IV.	WYNIKI BRUTTO	12 264,43	2 601,01		38 122,57	2 915,55	2 487,33	3 599,47	23 334,25	18 258,63	38 287,06
	PODATEK DOCHODOWY	535	298		9 084	554	5 288	684	4 368	3 335	5 891
IV.	WYNIKI NETTO na 31.12.2019	11 729,43	2 303,01		29 038,67	2 361,55	- 2 800,67	2 915,47	18 976,25	14 923,63	32 396,06

POZ. IV. WYNIKI NETTO PODLEGAJĄ PODZIAŁOWI PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE

C.d.

TAB. 10 WYNIKI NA EKSPLOATACJI I ADMINISTROWANIU OSIEDLA I POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ cd.

Lp	Wyszczególnienie	Watkowicza 7	Zoltana Baló 6,8	KEN 20A	Watk. 7A/ KEN24A	Handlowa 34/Szczepan. 1,1a	Dembego 8A	Wrzeczono 47B	WYNIKI OSIEDLA RAZEM:	WYNIK POZ. DZIAŁ. ADM. I ZARZĄDU	OGÓŁEM WYNIK SPÓŁDZIELNIA
I.	WYNIKI (GZM) z lat ub. stan na 01.01.	12 797,51	-0,14	0,00	0,00	43 210,28	-9 056,34	0,00	228 613,37	-84 644,35	143 969,02
	Przychody z eksploatacji i utrzymania	870 601,74	399 101,94	634 930,69	153 108,31	781 848,99	295 631,96	112 432,78	11 426 776,56		11 426 776,56
	Koszty eksploatacji i utrzymania	859 936,41	395 721,29	631 806,41	146 155,21	764 188,11	282 854,89	116 946,62	11 220 092,32		11 220 092,32
II.	WYNIKI GZM na 31.12.	10 665,33	3 380,65	3 124,18	6 953,10	17 660,88	12 677,07	-4 513,84	206 684,24		206 684,24
III.	WYNIKI GZM NARASTAJĄCO RAZEM: poz I+II	23 462,84	3 380,51	3 124,18	6 953,10	60 871,16	3 620,73	-4 513,84	435 297,61	-84 644,35	350 653,26
	Przychody z pozostałej działalności	24 881,07	7 360,70	8 856,05	2 950,80	10 536,57	2 435,00	0,00	247 792,86	350 043,60	597 836,46
	Koszty z pozostałej działalności	2 830,60	21,38	446,01	-	913,35	2 360,00	0,00	55 473,71	207 403,27	262 876,98
IV.	WYNIKI BRUTTO	22 050,47	7 339,32	8 410,04	2 950,80	9 623,22	75,00	0,00	192 319,15	142 640,33	334 969,48
	PODATEK DOCHODOWY	3 642	372	1 598	454	1 153	14	0	37 260	13 176	60 436
IV.	WYNIKI NETTO na 31.12.2019	18 408,47	6 967,32	6 812,04	2 496,80	8 470,22	61,00	-	155 059,15	129 464,33	284 523,48

POZ. IV. WYNIKI NETTO PODLEGAJĄ PODZIAŁOWI PRZEZ WALNE ZGROMADZENIE

strona 13

I.7. c.d. SPOSÓB PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY ZA ROK OBROTOWY

Tab.11 PROPONOWANY PODZIAŁ WYNIKÓW										
Lp	Wyszczególnienie	Dembego-Zaruby	Dembego 8	Boh. Września 3	Gościeradowska 13	Piotra Skargi 11	Polnej Róży 2/4	Polnej Róży 1	Bat.Wlochy 11	KEN 21
1.	PODZIAŁ WYNIKÓW NETTO Z DZIAŁ. GOSPOD.	11 729,43	2 303,01	29 038,57	2 361,55	-2 800,67	2 915,47	18 976,25	14 923,63	32 396,06
1.1	- ZWIĘKSZENIE FUND.REMONTOWEGO	11 729,43	2 303,01	29 038,57	2 361,55		2 915,47	18 976,25	14 923,63	32 396,06
1.2	-POKRYCIE NIEDOBORU GZM					-2 800,67				
1.3	- ZWIĘKSZENIE FUND. Inwestycyjnego									
1.4	- ZWIĘKSZENIE FUND.ZASOBOWEGO zg. ze statutem 5%									

2.	PODZIAŁ WYNIKÓW z EKSP. /GZM/	37 120,53	8 151,36	13 551,37	6 954,09	17 861,68	12 234,36	33 022,82	10 921,16	31 074,49
2.1	- ZWIĘKSZENIE FUND.REMONTOWEGO	37 120,53	8 151,36	13 551,37	6 954,09		12 234,36	33 022,82	10 921,16	16 919,50
2.2	-POKRYCIE NIEDOBORU GZM z WYNIKU NETTO									
2.3	-POKRYCIE NIEDOBORU GZM r. bieżący/l. ub.					17 861,68				

TAB. 11 c.d.

Lp	Wyszczególnienie	Wańkowicza 7	Zoltana Baló 6,8	KEN 20A	Warik. 7A/ KEN 24A	Handlowa 34/ Szczepan. 1,1a	Dembego 8A	Wrzeczono 47B	WYNIKI OSIEDLA RAZEM:	WYNIK POZ. DZIAŁ. ADM. I ZARZĄDU	OGÓŁEM WYNIK SPÓŁDZIELNI
1.	PODZIAŁ WYNIKÓW NETTO Z DZIAŁ. GOSPOD.	18 408,47	6 967,32	6 812,04	2 496,80	8 470,22	61,00	0,00	155 059,15	129 464,33	284 523,48
1.1	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO	18 408,47	6 967,32	6 812,04	2 496,80	8 470,22		0,00	157 798,82		157 798,82
1.2	-POKRYCIE NIEDOBORU GZM						61,00		-2 739,67		-2 739,67
1.3	- ZWIĘKSZENIE FUND. Inwestycyjnego								0,00	122 991,11	122 991,11
1.4	- ZWIĘKSZENIE FUND.ZASOBOWEGO zg. ze statutem 5%								0,00	6 473,22	6 473,22

2.	PODZIAŁ WYNIKÓW z EKSP. /GZM/	10 665,33	3 380,65	3 124,18	6 953,10	17 660,88	12 677,07	-4 513,84	206 684,24	-	206 684,24
2.1	- ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO	10 665,33	3 380,65	3 124,18	6 953,10	17 660,88			180 659,33		180 659,33
2.2	-POKRYCIE NIEDOBORU GZM z WYNIKU NETTO								0,00		0,00
2.3	-POKRYCIE NIEDOBORU GZM r. bieżący/l. ub.						12 677,07	-4 513,84	26 024,91		26 024,91

I.8. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia za rok obrotowy

NIE WYSTĘPUJE

I.9. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności

Grupa należności	Odpisy aktualizujące należności				
	stan na 01.01.	zwiększenia	wykorzystanie	uznanie odpisów za zbędne	stan na 31.12.
Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych	68 130,61	16 939,34	60 966,25	6 660,08	17 443,62
Należności z tytułu kar umownych	736 140,00				736 140,00
RAZEM	804 270,61	16 939,34	60 966,25	6 660,08	753 583,62

I.10. Podział zobowiązań długoterminowych wg. pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umową, w okresie spłaty

Zobowiązania wobec	Okres wymagalności (od dnia bilansowego)				w tys. zł Razem:
	do 1 roku	powyżej 1 do 3 lat	powyżej 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
1. Jednostek powiązanych	-	-	-	-	-
2. Pozostałych jednostek	-	717,80	-	-	717,80
a) kredyty i pożyczki	-				-
..					-
i) inne /kaucje roboty budowl./		717,80			717,80

I.11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Wyszczególnienie	Stan na	
	początek roku	koniec roku
1. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, /poz. AKTYWA Bilansu A.IV./	172 623,01	147 519,17
Wyniki GZM - niedobór rok bieżący	9 247,48	30 067,13
Wyniki GZM - niedobór lata ub.	111 906,62	87 265,45
VAT do rozliczenia w następnym okresie	43 038,81	21 276,73
Ubezpiec. majątkowe, prenumeraty -RMK Czynne	8 430,10	8 909,86
2. Inne rozliczenia międzyokresowe /poz.PASYWA Bilansu B.IV./	696 902,67	655 632,10
Wyniki GZM - nadwyżka rok bieżący	284 122,16	211 198,08
Wynik GZM - nadwyżka lata ub.	246 779,36	257 913,53
VAT należny do rozliczenia: wkłady bud., roz.media	3 425,48	3 744,02
RMK-bierne koszty dostawy	162 575,67	182 776,47

I.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni

			w tys. zł
Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązań	Kwota zabezpieczenia	w tym na aktywach trwałych
NIE WYSTĘPUJE	-	-	-

I.13. Zobowiązania warunkowe, w tym udzielone przez spółdzielnię gwarancje i poręczenia, także wekslowe

NIE WYSTĘPUJE

II. Objasnienia do Rachunku Zysków i Strat**II.1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport), ze sprzedaży towarów i produktów**

Lp	Wyszczególnienie - struktura rzeczowa	za okres	
		od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-
2.	Przychody netto ze sprzedaży usług	11 618 528,65	11 257 666,07
2.1	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	9 079 110,38	8 728 576,96
2.2	Przychody z zaliczek na CO i CW	2 347 666,18	2 340 627,59
2.3	Przychody z pozostałej dział. gospodarczej zarządzanie wspólnotą, najem, dzierżawa/	191 752,09	188 461,52
3.	Przychody netto ze sprzedaży towarów	-	-
4.	Przychody netto ze sprzedaży materiałów	-	-

Lp	Wyszczególnienie - struktura terytorialna	za okres	
		od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
1.	Przychody netto ze sprzedaży:	11 618 528,65	11 257 666,07
1.1	Przychody ze sprzedaży dla odbiorców krajowych	11 618 528,65	11 257 666,07
1.2	Przychody ze sprzedaży dla odbiorców zagranicznych	-	-

II.1.a. Informacje o przychodach z tytułu umów o długotrwałe usługi, w tym budowlane

NIE WYSTĘPUJE

II.1.b. Zmiana stanu produktów

Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
1.	Zmiana stanu produktów, razem:	- 205 579,29	- 275 354,44
1.1	-rozliczenia międzyokresowe czynne /wzrost+ spadek-/	1 104,95	479,76
1.2	-wynik ekspl. i utrzymania budynków GZM /nadwyżka -/	211 198,08	284 122,16
1.3	-wynik ekspl. i utrzymania budynków GZM /niedobór+/	4 513,84	9 247,48

Koszt wytwor. Produktów		od 01.01.2019 do 31.12.2019	od 01.01.2018 do 31.12.2018
2.	Koszt Wytwor. Produktów, - odpisy na obsługę inwestycji spółdzielczych	970 128,39	952 068,64

II.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

NIE WYSTĘPUJE

II.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących wartość zapasów

NIE WYSTĘPUJE

II.4. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym

lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

NIE WYSTĘPUJE

II.5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym

od wyniku finansowego brutto:

W roku bieżącym nie wystąpił obowiązek tworzenia podatku odroczonego.

Lp	Wyszczególnienie	Dane za rok obrotowy
1.	Wynik finansowy brutto w RZIS -Zysk	334 959,48
2.	Wyłączenie z wyniku brutto dział. zwolnionej (w RZIS)	94 611,11
3.	Razem wynik brutto podatkowy poz. 1-2	240 348,37
Korekty o pozycje:		
3.1	Zmniejszenie/Zwiększenie przychodów podatkowych	- 2 458,82
	Różnice:	- 2 458,82
	Odsetki naliczone nieotrzymane	- 3 501,00
	Odsetki otrzymane z l. ubiegłych	1 042,18
3.2	Zmniejszenie/Zwiększenie kosztów podatkowych	27 564,82
	Różnice przejściowe:	16 939,34
	odpisy aktualizujące należności	16 939,34
	Różnice trwałe:	10 625,48
	darowizna	200,00
	reprezentacja i reklama	1 788,25
	spisane należności nieściągalne	7 132,41
	składka OC zarządu,	1 490,00
	odsetki budżetowe	14,82
4.	WYNIK brutto podatkowy poz. 3.+3.1-3.2	265 454,37
5.	stawka podatku	19%
6.	PODATEK DOCHODOWY	50 436

II.6. Specyfikacja wybranych pozycji rachunku zysków i strat za rok obrotowy

Wyszczególnienie -wybrane pozycje		Rok
		2019
1.	Usługi obce - poz.B.III RZiS	3 372 377,36
1.1	-usługi konserwacji sys.komp, serwis oprogr.przetargi, najmu, inne	124 900,68
1.2	-opłaty bankowe	26 584,45
1.3	-wywóz śmieci (zlec.gabaryty)	4 867,65
1.4	-konserwacja budynków	1 090 078,01
1.5	-opłaty pocztowe i telefoniczne	23 182,36
1.6	-usługi sprzątanía	817 306,83
1.7	-ochrona budynków	1 285 457,38
2.	Pozostałe koszty rodzajowe - poz.B.VII RZiS	2 128 475,64
2.1	-ryczałty i podróże służbowe,	26 295,83
2.2	-ubezpieczenia majątku	101 973,00
2.3	-odpisy na fundusze remontowe	1 992 897,71
2.4	-bilety jednorazowe, m-czne	6 300,00
2.5	-inne,	1 009,10
3.	Pozostałe przychody operacyjne - poz.D. RZiS	305 837,77
3.1	-zwrot kosztów bud. z ubezpie., fund.prewenc,inne.	31 949,60
3.2	- kara umowna roboty bud.Dorycka	160 694,46
3.3	- zwrot kosztów przyłącza inwest.	32 813,00
3.4	-zwrot kosztów energii inw., remonty,	3 847,72
3.5	-opłaty sądowe egzek.,zwrot odpis. aktualiz. opłat czynsz.,	72 099,06
3.6	-opłaty za zaświadczenia, ksero,	4 416,07
3.7	-inne zaokrąg. VAT,czynsze	17,86
4.	Pozostałe koszty operacyjne - poz.E. RZiS	244 757,94
4.1	-koszty do zwrotu z polis, fund.prewenc., awarie	31 949,60
4.2	-kary umowne -odpis aktualizujący, należności	146 193,53
4.3	-koszt przyłącza	30 792,00
4.4	-koszty energii inw.rem.,	1 278,72
4.5	-koszty opł.sądowe, komornicze, odpis aktualiz. należności	34 520,47
4.6	-poz. koszty,zaokrągł. VAT,inne	23,62
5.	Przychody finansowe - poz.G. RZiS	100 246,60
5.1	-odsetki uzyskane od środków na rachunkach bank.	83 599,57
5.2	-odsetki naliczone od czynszów i wkładów -niewpłac.	3 501,00
5.3	-odsetki uzyskane od opłat eksploatacyjnych	13 144,40
5.4	-odsetki uzyskane , i inne	1,63
6.	Koszty finansowe - poz.H. RZiS	670,97
6.1	-odsetki zapłacone budżetowe	3,22
6.2	-opłaty, inne	667,75

**II.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, oraz wytworzonych na własne potrzeby,
w tym odsetki od zobowiązań zaciągniętych w celu ich wybudowania**

Spółdzielnia realizuje zadania w zakresie budownictwa mieszkaniowego dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich członków. Koszty poniesione w roku obrot. na wytworzenie we własnym zakresie środków trwałych w budowie: 9 799 079,60
w tym, odpis na koszt obsługi inwestycyjnej poz. A III RZiS: 970 128,39

Środki trwałe w budowie - inwestycje mieszkaniowe spółdzielcze	Koszt wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby				
	stan na 01.01.	zwiększenia	w tym: koszty finansowania	zmniejszenia - oddane do użytkowania, sprzedaż, inne	stan na 31.12.
Razem:	13 906 639,25	9 799 079,60	-	13 965 218,24	9 740 500,61
Dorycka - Bielany	13 384 847,39	580 370,85		13 965 218,24	-
Sikorskiego	9 123,32	9 188 699,31		-	9 197 822,63
Moczydłowska	512 668,54	30 009,44		-	542 677,98

**II.8. Poniesione w ostatnim roku i planowane do poniesienia nakłady na niefinansowe aktywa trwałe,
w tym na ochronę środowiska**

Wyszczególnienie	NAKLADY	
	poniesione w roku obrotowym	planowane na następny rok
1. Wartości niematerialne i prawne	-	
2. Środki trwałe w tym służące ochronie środowiska		
3. Środki trwałe w budowie na koniec. w tym służące ochronie środowiska	9 799 079,60	6 300 000
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa	-	

II.9. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe

NIE WYSTĘPUJE

II.10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych

NIE WYSTĘPUJE

III. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Za rok obrotowy spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzania rachunku przepływów pieniężnych.

Wyszczególnienie - środki pieniężne	Stan na		zmiana stanu	Środki pieniężne na koniec roku o ograniczonej możliwości dysponowania
	koniec roku	początek roku		
-w kasie	825,99	1 734,64	- 908,65	
-na rachunkach bankowych	2 406 681,95	2 411 793,17	- 5 111,22	369,07
-lokaty terminowe	6 974 176,52	15 693 235,20	- 8 719 058,68	
Razem:	9 381 684,46	18 106 763,01	- 8 725 078,55	369,07
w tym VAT rachunek wyodrębniony	369,07	960,46		

IV. Objasnienia do zawartych przez spółdzielnię umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych

IV.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych umów nie uwzględnionych w bilansie.

Spółdzielnia nie zawierała umów i transakcji, które nie byłyby uwzględnione w bilansie.

IV.2. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

Spółdzielnia nie zawierała transakcji, które byłyby zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

IV.3 Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie, z podziałem na grupy zawodowe.

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie, w roku	
	poprzedzającym	bieżącym
-pracownicy umysłowi	16	16
-pracownicy na stanowiskach robot.	-	-
-uczniowie		
-pracownicy na urlopach wychowaw., bezpłatnych		
Razem:	16	16

IV.4 Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku wypłaconych bądź należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących za rok obrotowy.

Wynagrodzenia brutto Zarządu	351 000
Wynagrodzenia brutto Rady Nadzorczej	34 425

Wynagrodzenia płatne z zysku, nie występują.

IV.5 Informacja o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących
NIE WYSTĘPUJE**IV.6 Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy**
NIE WYSTĘPUJE**V. Objaśnienia niektórych szczególnych zdarzeń****V.1 Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.****NIE WYSTĘPUJE****V.2 Informacje o znaczących zdarzeniach jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych, w sprawozdaniu finansowym****NIE WYSTĘPUJE****V.3 Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego.****NIE WYSTĘPUJE****V.4 Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniami, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.****NIE WYSTĘPUJE****VI. Objaśnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej**

Spółdzielnia nie prowadzi wspólnych przedsięwzięć, nie posiada udziałów w innych jednostkach, nie ma obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

VII. Informacje o połączeniu spółek

W roku sprawozdawczym nie wystąpiły połączenia z innymi jednostkami, ani podziały.

VIII. Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności

Nie występuje niepewność, co do możliwości kontynuowania działalności spółdzielni.

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
"MERKURY"
V-ce Prezes ds. Ekonomiczno - Finansowych
Główny Księgowy

mgr Renata Zwiolak

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU
mgr Marian Grzybaczak

Warszawa, 25.03.2020 roku

Zarząd
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
"MERKURY"

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020.

Działając na podstawie § 45 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Zatwierdzić Sprawozdanie finansowe SBM „Merkury” za 2020 r. obejmujące:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2020 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową **68 440 578,59 zł** (słownie: sześćdziesiąt osiem milionów czterysta czterdzieści tysięcy pięćset siedemdziesiąt osiem złotych i pięćdziesiąt dziewięć groszy);
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. wykazujący zysk netto w wysokości **646 625,28 zł** (słownie: sześćset czterdzieści sześć tysięcy sześćset dwadzieścia pięć złotych i dwadzieścia osiem groszy);
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

§ 2

Roczne Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2020 data do 31-12-2020

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

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie 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

☐ nie

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

☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

☐ Środki trwałe

Środki trwałe wyceniono według ceny nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie, rozbudowę lub modernizację po pomniejszeniu o odpisy amortyzacyjne. Środki trwałe umarzane były proporcjonalnie do okresu ich użytkowania, z zastosowaniem liniowej metody amortyzacji.

Środki trwałe w cenie nabycia do 10 000 zł czyli wartości nieprzekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do środków trwałych były odnoszone w koszty jednorazowo w miesiącu ich przyjęcia do użytkowania.

☐ Środki trwałe w budowie

wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostałych w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

☐ Nieruchomości ewidencjonuje się i wycenia według zasad obowiązujących dla środków trwałych czyli według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o odpisy umorzeniowe /amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Nieruchomości inwestycyjne według wartości rynkowej (godziwej)

☐ Należności, wycenione zostały w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.

Należności sporne, obejmowano odpisami aktualizującymi ich wartość. Odpisy aktualizujące w bilansie pomniejszyły te należności.

☐ Zapasy materiałów, towarów, produktów gotowych, półproduktów i produktów w toku wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy. Zrealizowane na sprzedaż projekty mieszkaniowe po zakończeniu budowy ujmowane są w bilansie jako towary, w rachunku wyników wartość sprzedanych lokali wykazuje się w poz. przychody ze sprzedaży towarów i materiałów, natomiast koszty sprzedanych lokali w poz. wartość sprzedanych towarów i materiałów.

☐ Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenienia się w wartości nominalnej.

☐ Zobowiązania, wyceniono w kwocie wymagającej zapłaty, do kwoty głównej zobowiązania dolicza się odsetki wynikające z otrzymanych od kontrahentów not odsetkowych.

☐ Rezerwy na straty i zobowiązania, wyceniono w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

☐ Kapitały oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nominalnej.

Ustalenia wyniku finansowego

Spółdzielnia w zakresie prowadzonej działalności ustala:

1. wynik na działalności gospodarczej

2. wynik na eksploatacji i utrzymaniu zasobów mieszkaniowych (GZM)

Wynik na działalności gospodarczej stanowi różnicę między przychodami uzyskanymi ze sprzedaży towarów, usług (najem, dzierżawa, inne), pozostałymi przychodami operacyjnymi, przychodami finansowymi a poniesionymi kosztami działalności, wartością sprzedanych towarów, pozostałymi kosztami operacyjnymi, kosztami finansowymi. Wynik brutto zostaje pomniejszony o podatek dochodowy. Wynik netto na działalności gospodarczej wykazuje się w rachunku zysków i strat, i podlega podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Wynik na eksploatacji i utrzymaniu zasobów mieszkaniowych (GZM), ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości stanowi różnicę pomiędzy przychodami z naliczonych opłat eksploatacyjnych a kosztami związanymi z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości może stanowić nadwyżkę przychodów nad kosztami lub niedobór jako nadwyżkę kosztów nad przychodami. W rachunku zysków i strat wyniki za rok obrotowy (GZM) wykazuje się w zmianie stanu produktów odrębnie: ze znakiem (-) nadwyżkę, (+) niedobór.

☐ Poziom istotności, za rok obrotowy określa się na 271 178 zł.- na podstawie art. 4 ust.4 ust. o rachunkowości, uprawnia spółdzielnię do stosowania uproszczeń jeżeli nie wywiera to istotnie ujemnego wpływu na rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe sporządza się na podstawie ksiąg rachunkowych zgodnie z zasadmi polityki rachunkowości, i szczegółowej ewidencji księgowej zestawienia obrotów i sald kont syntetycznych i analitycznych. Ewidencja prowadzona jest w zintegrowanym systemie elektronicznym firmy Softhard w modułach: Księgowość, Czysze, Członkowski, Środki Trwałe. Sprawozdanie finansowe obejmuje: Bilans na dzień 31.12.2020 r. Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020 r. w wersji porównawczej, Informację dodatkową i objaśnienia oraz Sprawozdanie Zarządu za 2020 r. Sprawozdanie nie podlegało obowiązkowemu badaniu. Sprawozdanie finansowe podpisuje Zarząd Spółdzielni.

Pozostałe (opcjonalnie)

Fundusze Własne i ewidencja

Spółdzielnia tworzy fundusze określone w statucie: Podstwowy: udziałowy, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, Zasobowy i inne fundusze własne - remontowy. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów oraz funduszy remontowych.

**SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-
MIESZKANIOWA "MERKURY"**

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2020

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	58 471 590,00	59 965 482,72	A	Fundusze własne	61 283 464,22	61 667 615,32
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	37 109 426,86	39 493 557,14
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	825 500,00	825 500,00
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych		
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	36 283 926,86	38 668 057,14
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	21 405 437,57	20 052 083,67
II	Rzeczowe aktywa trwałe	54 025 523,50	55 519 416,22	III	Fundusz z aktualizacji wyceny	1 837 451,03	1 837 451,03
1	Środki trwałe	43 313 923,95	45 778 915,61	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	7 829 542,10	8 119 851,33	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	284 523,48	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	35 475 797,78	37 645 661,89	VI	Zysk (strata) netto	646 625,28	284 523,48
c)	urządzenia techniczne i maszyny	6 244,07	10 103,00	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
d)	środki transportu						
e)	inne środki trwałe	2 340,00	3 299,39	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	7 157 114,37	8 107 965,85
2	Środki trwałe w budowie	10 711 599,55	9 740 500,61	I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek			3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	4 446 066,50	4 446 066,50		– długoterminowe		
1	Nieruchomości	4 446 066,50	4 446 066,50		– krótkoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			II	Zobowiązania długoterminowe	270 229,95	717 769,19
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– udziały lub akcje			3	Wobec pozostałych jednostek	270 229,95	717 769,19
	– inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki		
	– udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe	270 229,95	717 769,19

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne		
	– inne papiery wartościowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	6 123 944,78	6 734 564,56
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	1 344 771,29	1 575 837,38
B	Aktywa obrotowe	9 968 988,59	9 810 098,45	a)	kredyty i pożyczki		
I	Zapasy	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	793 748,10	798 368,02
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	793 748,10	798 368,02
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	448 440,09	425 712,98
II	Należności krótkoterminowe	509 893,83	280 824,06	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	82 037,11	65 997,73
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy			i)	inne	20 545,99	285 758,65
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	0,00	0,00
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm		
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	4 779 173,49	5 158 727,18
b)	inne				– fundusz remontowy	4 779 173,49	5 158 727,18
3	Należności od pozostałych jednostek	509 893,83	280 824,06	IV	Rozliczenia międzyokresowe	762 939,64	655 632,10
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	263 175,29	221 369,84	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	263 175,29	221 369,84	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	211 579,74	186 520,49
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe		

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych				– krótkoterminowe	211 579,74	186 520,49
c)	inne	240 821,51	57 805,68	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	551 359,90	469 111,61
d)	dochodzone na drodze sądowej	5 897,03	1 648,54				
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	– lokale mieszkalne						
	– lokale użytkowe						
III	Inwestycje krótkoterminowe	9 328 643,52	9 381 684,46				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	9 328 643,52	9 381 684,46				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 328 643,52	9 381 684,46				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 022 494,53	2 407 507,94				
	– inne środki pieniężne	8 306 148,99	6 974 176,52				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	130 451,24	147 589,93				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	104 472,30	118 458,35				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	25 978,94	29 131,58				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	68 440 578,59	69 775 581,17		PASYWA razem (suma poz. A i B)	68 440 578,59	69 775 581,17

SPÓŁDZIELNIA
BUDOWLANO-
MIESZKANIOWA
"MERKURY"

(dane jednostki)

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2020 - 31.12.2020

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: zł

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	13 820 809,02	12 383 077,75
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	13 219 637,88	11 618 528,65
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości		
	b) z działalności własnej		
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-264 613,65	-205 579,29
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	865 784,79	970 128,39
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	13 666 540,32	12 208 773,73
I	Amortyzacja	4 248,93	6 188,61
II	Zużycie materiałów i energii	4 411 145,45	4 180 614,74
III	Usługi obce	3 690 352,02	3 372 377,36
IV	Podatki i opłaty, w tym:	1 405 124,30	697 490,74
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	1 439 534,51	1 547 551,31
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	255 886,28	276 111,33
	– emerytalne	130 796,83	141 850,23
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	2 460 248,83	2 128 439,64
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	13 666 540,32	12 208 773,73
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
	b) z działalności własnej		
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	154 268,70	174 304,02
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	0,00	0,00
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	154 268,70	174 304,02
D	Pozostałe przychody operacyjne	784 858,44	305 837,77
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	784 858,44	305 837,77
E	Pozostałe koszty operacyjne	300 407,38	244 757,94
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	300 407,38	244 757,94
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	638 719,76	235 383,85
G	Przychody finansowe	33 574,55	100 246,60
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	33 574,55	100 246,60
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	117,03	670,97
I	Odsetki, w tym:	117,03	670,97
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	672 177,28	334 959,48
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	672 177,28	334 959,48
J	Podatek dochodowy	25 552,00	50 436,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	646 625,28	284 523,48
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego		
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	646 625,28	284 523,48

Liczba dołączonych opisów: 1	Liczba dołączonych plików: 1
------------------------------	------------------------------

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łączna	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łączna	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	672 177,28			0,00		
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	82 170,96		82 170,96			
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	739 879,77		739 879,77			
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	337,44		337,44			
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	2 684,97		2 684,97			
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	238 194,52		238 194,52	0,00		
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00		0,00			
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00					
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	43 140,16		43 140,16			
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	134 483,64					
K.	Podatek dochodowy	25 552,00					

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

Informacja dodatkowa

I. Objasnienia do bilansu za okres sprawozdawczy

od 01.01.2020 do 31.12.2020

I.1. Środki trwałe

TAB. 1 Rzeczowe aktywa trwałe BILANS poz. A II. 1							
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH							
Lp	Wyszczególnienie	GRUNTY w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu	Budynki, lokale i obiekty	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	10 516 268,30	52 853 353,07	813 576,47		19 743,84	64 202 941,68
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	1 469 086,84	-	-	-	-	1 469 086,84
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-		-	-
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-		-	-
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-		-	-
2.4.	- inne	1 469 086,84	-	-		-	1 469 086,84
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	207 373,41	1 412 806,21	-	-	-	1 620 179,62
3.1.	- sprzedaż	-	-	-		-	-
3.2.	- likwidacja	-	-	-		-	-
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-		-	-
3.4.	-inne - wyodrębnienie własności, przeniesienie	207 373,41	1 412 806,21	-		-	1 620 179,62
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne	1 997 403,45	-	-		-	1 997 403,45
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	9 780 578,28	51 440 546,86	813 576,47	-	19 743,84	62 054 445,45
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	2 396 416,97	15 207 691,18	803 473,47		16 444,45	18 424 026,07
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	97 186,16	781 321,65	3 858,93	-	959,39	883 326,13
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	97 186,16	781 321,65	3 858,93		959,39	883 326,13
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-		-	-
7.3.	- inne	-	-	-		-	-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	1 280,99	24 263,75	-	-	-	25 544,74
8.1.	- sprzedaż	-	-	-		-	-
8.2.	- likwidacja	-	-	-		-	-
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-		-	-
8.4.	-inne - wyodrębnienie własności	1 280,99	24 263,75	-		-	25 544,74
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	541 285,96	-	-		-	541 285,96
10.	Umorzenie - stan na 31.12	1 951 036,18	15 964 749,08	807 332,40	-	17 403,84	18 740 521,50
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	8 119 851,33	37 645 661,89	10 103,00	-	3 299,39	45 778 915,61
12.	Wartość netto - stan na 31.12	7 829 542,10	35 475 797,78	6 244,07	-	2 340,00	43 313 923,95

I.1.1 Grunty własne

TAB. 2 GRUNTY WŁASNE BILANS poz. A II. 1 a)														
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH														
Lp	Wyszczególnienie	Batalionów Włochy 11	Zoltana Baló 6,8 /komórki garaże/	Dembego 8 - Relaksowa	Wańkowicza 7	Wańkowicza 7A	KEN 20A	Dembego 8A	Wrzeciono 47 B	Handlowa 34 /Szczepanika1 ,1a *	Gościeradows ka 13*	PR2/4	D.Zaruby	Razem
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	396 219,78	134 047,79	14 036,07	44 943,77	9 544,69	11 313,74	38 083,94	209 511,31	30 258,21	7 311,99	-	-	895 271,29
2.	Zwiększenia brutto:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 217 412,79	251 674,05	1 469 086,84
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.	- inne - przekształcenie prawa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 217 412,79	251 674,05	1 469 086,84
3.	Zmniejszenia wartości brutto:	-	2 947,33	-	-	-	-	-	195 471,40	4 078,89	-	-	-	202 497,62
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4.	- inne - wyodrębnienie własności, przeniesienie	-	2 947,33	-	-	-	-	-	195 471,40	4 078,89	-	-	-	202 497,62
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	396 219,78	131 100,46	14 036,07	44 943,77	9 544,69	11 313,74	38 083,94	14 039,91	26 179,32	7 311,99	1 217 412,79	251 674,05	2 161 860,51

I.1.2 Prawo wieczystego użytkowania gruntów

TAB. 3 PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW BILANS poz. A II. 1 a)									
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH									
Lp	Wyszczególnienie	Gościeradowsk a 13	Piotra Skargi 11	Polna Róża 2/4	Polna Róża 1	KEN 21	Dembego - Zaruby	Handlowa 34/ Szczepanika 1,1A	Razem
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	-	917 711,45	1 680 310,93	4 232 694,96	2 473 187,15	317 092,52	-	9 620 997,01
2.	Zwiększenia brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia brutto (tytuły):	-	4 875,79	-	-	-	-	-	4 875,79
3.1.	- sprzedaż								-
3.2.	- likwidacja								-
3.3.	- aktualizacja wartości								-
3.4.	-inne - wyodrębnienie własności,		4 875,79	-	-	-	-	-	4 875,79
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wew.	-		1 680 310,93			317 092,52	-	1 997 403,45
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	-	912 835,66	-	4 232 694,96	2 473 187,15	-	-	7 618 717,77
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	-	240 981,55	456 880,10	1 078 483,47	555 843,27	64 228,58	-	2 396 416,97
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	9 271,64	16 972,80	42 755,52	24 981,72	3 204,48	-	97 186,16
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	9 271,64	16 972,80	42 755,52	24 981,72	3 204,48	-	97 186,16
7.2.	- aktualizacja wartości								-
7.3.	- inne								-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	1 280,99	-	-	-	-	-	1 280,99
8.1.	- sprzedaż								-
8.2.	- likwidacja								-
8.3.	- aktualizacja wartości								-
8.4.	-inne - wyodrębnienie własności		1 280,99	-	-	-	-	-	1 280,99
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewn	-		473 852,90			67 433,06		541 285,96
10.	Umorzenie - stan na 31.12	-	248 972,20	-	1 121 238,99	580 824,99	-	-	1 951 036,18
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	-	676 729,90	1 223 430,83	3 154 211,49	1 917 343,88	252 863,94	-	7 224 580,04
12.	Wartość netto - stan na 31.12	-	663 863,46	-	3 111 455,97	1 892 362,16	-	-	5 667 681,59
powierzchnia gruntu m2 stan 01.01		-	4 459,11	2 390,20	6 697,30	3 019,76	309,66		16 876,03
powierzchnia gruntu m2 stan 31.12		-	4 435,51		6 697,30	3 019,76		-	14 152,57

GRUNTY UŻYTKOWANE WIECZYŚCIE - zabudowane	Stan na początek roku	Zmiany w ciągu roku			Stan na koniec roku
		zwiększenia	zmniejszenia	zmniejszenia	
			przeniesie własności	przekształcenie gruntu	
Powierzchnia (m2)	16 876,03		23,60	2 699,86	14 152,57
Wartość (zł.)	7 224 580,04	-	12 866,44	1 544 032,01	5 667 681,59

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy

od 01.01.2020 do 31.12.2020

I.1.3 BUDYNKI

TAB. 4 BUDYNKI BILANS poz. A II. 1 b)

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH

lp	Wyszczególnienie	Gościeradowska 13	Piotra Skargi 11	Pólna Róża 2/4	Pólna Róża 1	Bat. Włochy 11	KEN 21	Zoltana-Baló komórki, garaże	Dembego-Zaruby	Dembego 8	KEN 20A	Wańk.7A/KEN24A	Handlowa 34 /Szczepan. 1,1a	Dembego 8A	Wrzeciono 47B	Biuro Spółdzielni	Razem
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	160 309,92	6 978 244,46	5 707 215,28	16 088 938,85	5 641 792,14	14 365 133,78	117 795,21	521 469,19	65 721,57	97 954,51	8 625,80	180 674,35	235 751,35	1 422 349,71	1 261 376,95	52 853 353,07
2.	Zwiększenia brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia brutto (tytuły):	-	14 563,00	-	-	-	-	8 372,34	-	-	-	-	10 484,49	-	1 379 386,38	-	1 412 806,21
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4.	- inne / wyodrębnienie własności	-	14 563,00	-	-	-	-	8 372,34	-	-	-	-	10 484,49	-	1 379 386,38	-	1 412 806,21
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	160 309,92	6 963 681,46	5 707 215,28	16 088 938,85	5 641 792,14	14 365 133,78	109 422,87	521 469,19	65 721,57	97 954,51	8 625,80	170 189,86	235 751,35	42 963,33	1 261 376,95	51 440 546,86
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	34 465,01	2 197 308,76	1 883 661,29	5 086 107,23	1 690 122,06	3 842 261,85	15 519,15	138 846,88	16 646,58	15 524,82	1 930,75	11 108,25	5 304,40	8 889,69	259 994,46	15 207 691,18
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	2 404,65	104 491,64	85 608,23	241 334,08	84 626,88	215 477,01	1 714,63	7 822,04	985,82	1 469,32	129,39	2 644,55	3 536,27	10 156,49	18 920,65	781 321,65
7.1.	- odpisy umorzeniowe	2 404,65	104 491,64	85 608,23	241 334,08	84 626,88	215 477,01	1 714,63	7 822,04	985,82	1 469,32	129,39	2 644,55	3 536,27	10 156,49	18 920,65	781 321,65
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	4 626,31	-	-	-	-	1 504,26	-	-	-	-	-	-	18 133,18	-	24 263,75
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.4.	- inne - wyodrębnienie własności	-	4 626,31	-	-	-	-	1 504,26	-	-	-	-	-	-	18 133,18	-	24 263,75
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Umorzenie - stan na 31.12	36 869,66	2 297 174,09	1 969 269,52	5 327 441,31	1 774 748,94	4 057 738,86	15 729,52	146 668,92	17 632,40	16 994,14	2 060,14	13 752,80	8 840,67	913,00	278 915,11	15 964 749,08
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	125 844,91	4 780 935,70	3 823 553,99	11 002 831,62	3 951 670,08	10 522 871,93	102 276,06	382 622,31	49 074,99	82 429,69	6 695,05	169 566,10	230 446,95	1 413 460,02	1 001 382,49	37 645 661,89
12.	Wartość netto - stan na 31.12	123 440,26	4 666 507,37	3 737 945,76	10 761 497,54	3 867 043,20	10 307 394,92	93 693,35	374 800,27	48 089,17	80 960,37	6 565,66	156 437,06	226 910,68	42 050,33	982 461,84	35 475 797,78

I.1.4 Urządzenia techniczne, maszyny, inne środki trwałe

TAB. 5 URZĄDZENIA TECHNICZNE, MASZYNY, INNE ŚRODKI TRWAŁE BILANS poz. A II. 1 c)+e)										
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH										
Lp	Wyszczególnienie	Dźwigi KEN 21	Stacja telefon.	Kserokopiarka	Zestawy komputerowe	Dźwigi Dembego- Zaruby	Dźwigi Dembego 8	Pozostałe - małowartości owe i wypożyczenie	Inne śr. trwałe - kontener ochrony, kamery	Razem
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	727 393,74	30 904,39	4 650,49	31 415,79	10 331,06	8 881,00	6 083,84	13 660,00	833 320,31
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	727 393,74	30 904,39	4 650,49	31 415,79	10 331,06	8 881,00	6 083,84	13 660,00	833 320,31
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	727 393,74	23 546,05	2 712,79	30 608,83	10 331,06	8 881,00	6 083,84	10 360,61	819 917,92
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	2 121,87	930,10	806,96	-	-	-	959,39	4 818,32
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	2 121,87	930,10	806,96	-	-	-	959,39	4 818,32
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Umorzenie - stan na 31.12	727 393,74	25 667,92	3 642,89	31 415,79	10 331,06	8 881,00	6 083,84	11 320,00	824 736,24
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	-	7 358,34	1 937,70	806,96	-	-	-	3 299,39	13 402,39
12.	Wartość netto - stan na 31.12	-	5 236,47	1 007,60	-	-	-	-	2 340,00	8 584,07

I.1.5 Środki trwałe w budowie

TAB. 6 Środki Trwałe w budowie - Inwestycje bud.mieszkalne BILANS poz. A II. 2.

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH

Lp	Wyszczególnienie	Moczydłowska	SIKORSKIEGO		RAZEM:
1.	Wartość - stan na 01.01.	542 677,98	9 197 822,63	-	9 740 500,61
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	2 292,93	968 806,01	-	971 098,94
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	2 292,93	968 806,01	-	971 098,94
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji				-
2.3.	- aktualizacja wartości				-
2.4.	- inne				-
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	-	-	-	-
3.1.	- sprzedaż				-
3.2.	- likwidacja				-
3.3.	- aktualizacja wartości				-
3.4.	-inne - wyodrębnienie własn., przeniesienie	-	-	-	-
4.	Wartość - przemieszcz. wewnętrzne				-
5.	Wartość - stan 31.12	544 970,91	10 166 628,64	-	10 711 599,55

I.1.6 Wartości niematerialne i prawne

TAB. 7 Wartości niematerialne i prawne BILANS poz. A I.

Lp	Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje	Oprogramowania	Pozostałe	RAZEM:
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.				51 087,12		51 087,12
2.	Zwiększenia wartości brutto :	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia wartości brutto :	-	-	-	-	-	-
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne						-
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	-	-	-	51 087,12	-	51 087,12
6.	Umorzenie - stan na 01.01.				51 087,12		51 087,12
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-	-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-	-
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne						-
10.	Umorzenie - stan na 31.12	-	-	-	51 087,12	-	51 087,12
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	-	-	-	-	-	-
12.	Wartość netto - stan na 31.12	-	-	-	-	-	-

I.2. GRUNTY UŻYTKOWANE WIECZYŚCIE				
szczegółowe zestawienie zał. Tab 3.				
Wyszczególnienie	Stan na początek	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia (m2)	16 876,03	-	2 723,46	14 152,57
Wartość (zł.)	7 224 580,04	-	1 556 898,45	5 667 681,59

I.3.	Wartość nieamortyzowanych (nieumarzanych) środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym leasingu.
-------------	---

NIE WYSTĘPUJE

I.4.	Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.
-------------	--

NIE WYSTĘPUJE

I.5.	Dane o strukturze własności funduszu podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.
-------------	--

NIE DOTYCZY

Członkowie spółdzielni - ilość	Osoby fizyczne	Osoby prawne	Razem:
	1272	7	1279



I.6. FUNDUSZ PODSTAWOWY, ZAPASOWY, REZERWOWY

BILANS PASYWA poz. A

TAB. 8 STAN FUNDUSZY: PODSTAWOWY, ZAPASOWY,
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN STANU FUNDUSZY

PREZENTACJA FUNDUSZY W BILANSIE poz.:		A.I. FUNDUSZ PODSTAWOWY		A.II. FUNDUSZ ZASOBOWY		A.III. FUNDUSZ Z AKTUALIZACJI WYCENY	WYNIK NETTO	RAZEM
Lp	Wyszczególnienie	FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH	FUNDUSZ UDZIAŁOWY	FUNDUSZ ZASOBOWY	FUNDUSZ INWESTYCYJNY			
1.	Wartość - stan na 01.01.	38 668 057,14	825 500,00	9 432 346,16	10 619 737,51	1 837 451,03	284 523,48	61 667 615,32
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	1 500 057,37	-	1 456 117,49	1 483 564,82	-	646 625,28	5 086 364,96
2.1.	- wpłaty na fundusz, rozliczenia	1 500 057,37	-	-	1 483 564,82	-	-	2 983 622,19
2.2.	- podział wyniku netto za r. ub.	-	-	-	-	-	-	-
2.3.	- wynik netto roku bieżącego	-	-	-	-	-	646 625,28	646 625,28
2.4.	- inne: przekształcenie PWUz.	-	-	1 456 117,49	-	-	-	1 456 117,49
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	3 884 187,65	-	1 556 898,45	29 429,96	-	-	5 470 516,06
3.1.	- przeniesienia własności, wyodrębnienia	1 608 277,61	-	3 594,80	-	-	-	1 611 872,41
3.2.	- rozliczenie wyniku finansowego za r. ub.	-	-	-	-	-	-	-
3.3.	- wypłaty, zwroty, naliczone umorzenia	2 270 633,85	-	97 186,16	3 639,30	-	-	2 371 459,31
3.4.	- inne: przekształcenie PWUz.	5 276,19	-	1 456 117,49	25 790,66	-	-	1 487 184,34
4.	Wartość - stan na 31.12.	36 283 926,86	825 500,00	9 331 565,20	12 073 872,37	1 837 451,03	931 148,76	61 283 464,22

I.6. a FUNDUSZE POZOSTAŁE -SPECJALNE

BILANS PASYWA poz. B.III.4

TAB. 9 FUNDUSZE SPECJALNE					
Lp	Wyszczególnienie	FUNDUSZ REMONTOWY	FUNDUSZ ZFŚS	INNE CELOWE	RAZEM:
1.	Wartość - stan na 01.01.	5 158 727,18	-	-	5 158 727,18
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	2 577 817,38	-	-	2 577 817,38
2.1.	- odpis podstawowy	2 327 872,90	-	-	2 327 872,90
2.2.	- podział wyników z r. ub. i nadwyżek GZM	180 659,33	-	-	180 659,33
2.3.	- dodatkowe: zwrot/przekazania z Funduszy	69 285,15	-	-	69 285,15
2.4.	- inne	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	2 957 371,10	-	-	2 957 371,10
3.1.	- wydatki	2 888 085,95	-	-	2 888 085,95
3.2.	- zwrot	-	-	-	-
3.3.	- inne z F. centralnego	69 285,15	-	-	69 285,15
4.	Wartość - stan na 31.12.	4 779 173,46	-	-	4 779 173,46

I.6.a FUNDUSZE REMONTOWE

TAB. 9 a) STAN FUNDUSZY REMONTOWYCH WG. BUDYNKÓW

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN STANU FUNDUSZY										
Lp	Wyszczególnienie	Dembego-Zaruby	Dembego 8	Boh. Września 3	Gościeradowska 13	Piotra Skargi 11	Polnej Róży 2/4	Polnej Róży 1	Bat. Włochy 11	KEN 21
1.	Wartość - stan na 01.01.	231 584,71	249 170,79	103 002,03	253 911,13	- 1 043,68	226 834,12	2 017 228,26	-	331 583,63
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	334 471,05	118 322,16	133 883,05	64 836,81	182 893,20	131 896,32	734 480,42	138 544,76	230 110,42
2.1.	- odpis podstawowy	297 350,52	110 170,80	120 331,68	57 882,72	182 893,20	119 661,96	701 457,60	127 623,60	213 190,92
2.2	- z nadwyżek GZM r.ub.	37 120,53	8 151,36	13 551,37	6 954,09	-	12 234,36	33 022,82	10 921,16	16 919,50
2.3	- dodatkowe: zwrot /przekaz. z Funduszu Centr.									-
2.4	- inne									
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	256 015,39	125 398,57	57 544,97	53 557,77	77 526,30	107 897,81	1 502 307,07	77 722,03	278 878,39
3.1.	- wydatki remontowe	256 015,39	125 398,57	57 544,97	53 557,77	24 526,30	107 897,81	1 502 307,07	61 436,85	278 878,39
3.2.	- zwrot wew. pożycz. na F.Centr.					53 000,00		-	16 285,18	
3.3.	- inne			-						
4.	Wartość - stan na 31.12.	310 040,37	242 094,38	179 340,11	265 190,17	104 323,22	250 832,63	1 249 401,61	60 822,73	282 815,66

FUNDUSZE REMONTOWE c.d.											
Lp	Wyszczególnienie	Wańkowicza 7	Zoltana Bałó 6,8	KEN 20A	Wańk.7A/ KEN24A	Handlowa 34/ Szczepan. 1,1a	Dembego 8A	Wrzeciono 47 B	FUNDUSZE OSIEDLA RAZEM:	FUNDUSZ CENTRALNY	OGÓŁEM FUNDUSZE REMONTOWE:
1.	Wartość - stan na 01.01.	232 786,62	208 178,04	337 188,13	20 443,20	98 430,85	23 972,37	5 940,46	4 339 210,66	819 516,52	5 158 727,18
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	127 255,97	107 748,73	73 002,58	37 956,66	64 356,72	18 403,56	10 369,82	2 508 532,23	69 285,18	2 577 817,41
2.1.	- odpis podstawowy	116 590,64	104 368,08	69 878,40	31 003,56	46 695,84	18 403,56	10 369,82	2 327 872,90		2 327 872,90
2.2	- z nadwyżek GZM r.ub.	10 665,33	3 380,65	3 124,18	6 953,10	17 660,88			180 659,33		180 659,33
2.3	- dodatkowe: zwrot /przekaz. z Fund.Centr								-	69 285,18	69 285,18
2.4	- inne								-	-	-
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	183 539,56	59 479,90	115 547,72	12 721,85	33 232,20	16 001,57	-	2 957 371,10	-	2 957 371,10
3.1.	- wydatki remontowe	183 539,56	59 479,90	115 547,72	12 721,85	33 232,20	16 001,57	-	2 888 085,92		2 888 085,92
3.2.	- zwrot wew. pożycz. na F. Centralny								69 285,18		69 285,18
3.3.	- inne								-		-
4.	Wartość - stan na 31.12.	176 503,03	256 446,87	294 642,99	45 678,01	129 555,37	26 374,36	16 310,28	3 890 371,79	888 801,70	4 779 173,49



I.7. SPOSÓB PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY ZA ROK OBROTOWY

TAB. 10 WYNIKI NA EKSPLOATACJI I ADMINISTROWANIU OSIEDLAMI I POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Lp	Wyszczególnienie	Dembego-Zaruby	Dembego 8	Boh. Września 3	Gościeradowska 13	Piotra Skargi 11	Połnej Róży 2/4	Połnej Róży 1	Batalionów Włochy 11	KEN 21
I.	WYNIKI (GZM)z lat ub. stan na 01.01.	36 076,73	5 916,23	62 299,56	-70,72	-2 311,28	28 422,92	7 839,10	1 914,38	59 436,82
	Przychody z eksploatacji i utrzymania	1 520 763,90	637 693,69	988 107,32	252 178,15	939 504,13	809 189,73	2 353 615,66	492 271,18	1 310 855,70
	Koszty eksploatacji i utrzymania	1 464 868,77	617 095,15	957 343,06	246 731,46	929 062,73	788 170,63	2 329 328,81	479 274,69	1 298 399,89
II.	WYNIKI GZM na 31.12.	55 895,13	20 598,54	30 764,26	5 446,69	10 441,40	21 019,10	24 286,85	12 996,49	12 455,81
III.	WYNIKI GZM NARASTAJĄCO RAZEM: poz I+II	91 971,86	26 514,77	93 063,82	5 375,97	8 130,12	49 442,02	32 125,95	14 910,87	71 892,63
	Przychody z pozostałej działalności	16 013,00	1 800,07	43 776,27	1 274,13	862,01	1 110,56	10 448,30	3 067,08	40 516,32
	Koszty z pozostałej działalności	7 666,97		3 895,36	-	0,09	-	0,11	2 160,00	9 890,75
IV.	WYNIKI BRUTTO	8 346,03	1 800,07	39 880,91	1 274,13	861,92	1 110,56	10 448,19	907,08	30 625,57
	PODATEK DOCHODOWY	397	146	7 634	227	134	211	1 871	243	4 646
IV.	WYNIKI NETTO na 31.12.	7 949,03	1 654,07	32 246,91	1 047,13	727,92	899,56	8 577,19	664,08	25 979,57

POZ. IV. WYNIKI NETTO PODLEGAJĄ PODZIAŁOWI przez WALNE ZGROMADZENIE

c.d.

TAB. 10 WYNIKI NA EKSPLOATACJI I ADMINISTROWANIU OSIEDLAMI I POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ cd.

Lp	Wyszczególnienie	Wańkowicza 7	Zoltana Baló 6,8	KEN 20A	Wańk.7A/ KEN24A	Handlowa 34 /Szczepan. 1,1a	Dembego 8A	Wrzeciono 47B	WYNIKI OSIEDLA RAZEM:	WYNIK POZ. DZIAŁ. ADM. i ZARZĄDU	OGÓŁEM WYNIK SPÓŁDZIELNIA
I.	WYNIKI (GZM)z lat ub. stan na 01.01.	12 797,51	-0,14	0,00	6 953,10	43 210,28	3 620,73	-4 513,84	261 591,38	-84 644,35	176 947,03
	Przychody z eksploatacji i utrzymania	959 491,82	443 171,00	719 040,30	172 549,45	895 145,76	345 507,20	197 222,66	13 036 307,65		13 036 307,65
	Koszty eksploatacji i utrzymania	945 927,23	448 378,78	686 749,35	166 284,57	864 314,16	346 091,32	204 362,73	12 772 383,33		12 772 383,33
II.	WYNIKI GZM na 31.12.	13 564,59	-5 207,78	32 290,95	6 264,88	30 831,60	-584,12	-7 140,07	263 924,32	0,00	263 924,32
III.	WYNIKI GZM NARASTAJĄCO RAZEM: poz I+II	26 362,10	-5 207,92	32 290,95	13 217,98	74 041,88	3 036,61	-11 653,91	525 515,70	-84 644,35	440 871,35
	Przychody z pozostałej działalności	19 983,03	5 246,32	7 206,55	2 009,21	23 898,83	114,11	0,00	177 325,79	824 437,43	1 001 763,22
	Koszty z pozostałej działalności	3 222,12		256,02	-	14 145,41		0,00	41 236,83	288 349,11	329 585,94
IV.	WYNIKI BRUTTO	16 760,91	5 246,32	6 950,53	2 009,21	9 753,42	114,11	0,00	136 088,96	536 088,32	672 177,28
	PODATEK DOCHODOWY	2 670	88	1 321	275	892	0	0	20 755,00	4 797	25 552,00
IV.	WYNIKI NETTO na 31.12.2019	14 090,91	5 158,32	5 629,53	1 734,21	8 861,42	114,11	-	115 333,96	531 291,32	646 625,28

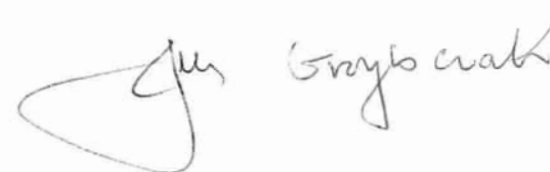
I.7. SPOSÓB PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY ZA ROK OBROTOWY

Tab.11 PROPONOWANY PODZIAŁ WYNIKÓW

Lp	Wyszczególnienie	Dembego-Zaruby	Dembego 8	Boh. Września 3	Gościeradowska 13	Piotra Skargi 11	Polnej Róży 2/4	Polnej Róży 1	Bat. Włochy 11	KEN 21
1.	PODZIAŁ WYNIKÓW NETTO Z DZIAŁ. GOSPOD.	7 949,03	1 654,07	32 246,91	1 047,13	727,92	899,56	8 577,19	664,08	25 979,57
1.1	- ZWIĘKSZENIE FUND.REMONTOWEGO	7 949,03	1 654,07	32 246,91	1 047,13	727,92	899,56	8 577,19	664,08	25 979,57
1.2	-POKRYCIE NIEDOBORU GZM									
1.3	- ZWIĘKSZENIE FUND. Inwestycyjnego									
1.4	- ZWIĘKSZENIE FUND.ZASOBOWEGO zg. ze statutem 5%									
2.	PODZIAŁ WYNIKÓW z EKSP. /GZM/	55 895,13	20 598,54	30 764,26	5 446,69	10 441,40	21 019,10	24 286,85	12 996,49	31 074,49
2.1	- ZWIĘKSZENIE FUND.REMONTOWEGO	55 895,13	20 598,54	30 764,26	5 446,69	10 441,40	21 019,10	24 286,85	12 996,49	12 455,81
2.2	-POKRYCIE NIEDOBORU GZM Z WYNIKU NETTO									
2.3	-POKRYCIE NIEDOBORU GZM r. bieżący/l. ub.									

TAB. 11

Lp	Wyszczególnienie	Wańkowicza 7	Zoltana Bałó 6,8	KEN 20A	Wańk. 7A/ KEN 24A	Handlowa 34/ Szczepan. 1,1a	Dembego 8A	Wrzeciono 47B	WYNIKI OSIEDLA RAZEM:	WYNIK POZ. DZIAŁ. ADM. i ZARZĄDU	OGÓŁEM WYNIK SBM
1.	PODZIAŁ WYNIKÓW NETTO Z DZIAŁ. GOSPOD.	14 090,91	5 158,32	5 629,53	1 734,21	8 861,42	114,11	0,00	115 333,96	531 291,32	646 625,28
1.1	- ZWIĘKSZENIE FUND.REMONTOWEGO	14 090,91	5 158,32	5 629,53	1 734,21	8 861,42		0,00	115 219,85		115 219,85
1.2	-POKRYCIE NIEDOBORU GZM						114,11		114,11	84 644,35	84 758,46
1.3	- ZWIĘKSZENIE FUND. Inwestycyjnego								-	420 082,40	420 082,40
1.4	- ZWIĘKSZENIE FUND.ZASOBOWEGO zg. ze statutem 5%								-	26 564,57	26 564,57
2.	PODZIAŁ WYNIKÓW z EKSP. /GZM/	13 564,59	-5 207,78	32 290,95	6 264,88	30 831,60	-584,12	-7 140,07	263 924,32	0,00	263 924,32
2.1	- ZWIĘKSZENIE FUND.REMONTOWEGO	13 564,59	-	32 290,95	6 264,88	30 831,60		-	276 856,29		276 856,29
2.2	-POKRYCIE NIEDOBORU GZM Z WYNIKU NETTO								-		0,00
2.3	-POKRYCIE NIEDOBORU GZM r. bieżący/l. ub.		-5 207,78				-584,12	-7 140,07	- 12 931,97		-12 931,97



I.8. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia za rok obrotowy

NIE WYSTĘPUJE

I.9. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności

Grupa należności	Odpisy aktualizujące należności				
	stan na 01.01.	zwiększenia	wykorzystanie	uznanie odpisów za zbędne	stan na 31.12.
Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych	17 443,62	9 855,67	4 119,76		23 179,53
Należności z tytułu kar umownych	736 140,00	236 178,01		736 140,00	236 178,01
RAZEM	753 583,62	246 033,68	4 119,76	736 140,00	259 357,54

I.10. Podział zobowiązań długoterminowych wg. pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umowa, w okresie spłaty

Zobowiązania wobec	Okres wymagalności (od dnia bilansowego)				Razem:
	do 1 roku	powyżej 1 do 3 lat	powyżej 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
1. Jednostek powiązanych	-	-	-	-	-
2. Pozostałych jednostek	-	270,20	-	-	270,20
a) kredyty i pożyczki	-				-
..					-
i) inne /kaucje roboty budowl./		270,20			270,20

w tys. zł

I.11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Wyszczególnienie	Stan na	
	początek roku	koniec roku
1. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, /poz. AKTYWA Bilansu A.IV./	147 519,17	130 451,24
Wyniki GZM - niedobór rok bieżący	30 067,13	12 931,97
Wyniki GZM - niedobór lata ub.	87 265,45	91 540,33
VAT do rozliczenia w następnym okresie	21 276,73	17 133,22
Ubezpiec. majątkowe, prenumeraty -RMK Czynne	8 909,86	8 845,72
2. Inne rozliczenia międzyokresowe /poz.PASYWA Bilansu B.IV./	655 632,10	762 939,64
Wyniki GZM - nadwyżka rok bieżący	211 198,08	276 856,29
Wynik GZM - nadwyżka lata ub.	257 913,53	261 534,26
Oplata przekształceniowa do rozliczenia		12 969,35
VAT należny do rozliczenia: roz. media	3 744,02	5 574,44
RMK-bierne koszty dostawy	182 776,47	206 005,30

I.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązań	Kwota zabezpieczenia	w tys. zł
			w tym na aktywach trwałych
NIE WYSTĘPUJE	-	-	-

I.13. Zobowiązania warunkowe, w tym udzielone przez spółdzielnię gwarancje i poręczenia, także weksłowe

NIE WYSTĘPUJE

II. **Objaśnienia do Rachunku Zysków i Strat**II.1. **Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport), ze sprzedaży towarów i produktów**

Lp	Wyszczególnienie -struktura rzeczowa	za okres	
		od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-
2.	Przychody netto ze sprzedaży usług	13 219 637,88	11 618 528,65
2.1	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	10 499 829,70	9 079 110,38
2.2	Przychody z zaliczek na CO i CW	2 536 477,95	2 347 666,18
2.3	Przychody z pozostałej działal. gospodarczej / zarządzanie wspólnotą, najem, dzierżawa /	183 330,23	191 752,09
3.	Przychody netto ze sprzedaży towarów	-	-
4.	Przychody netto ze sprzedaży materiałów	-	-

Lp	Wyszczególnienie -struktura terytorialna	za okres	
		od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
1.	Przychody netto ze sprzedaży:	13 219 637,88	11 618 528,65
1.1	Przychody ze sprzedaży dla odbiorców krajowych	13 219 637,88	11 618 528,65
1.2	Przychody ze sprzedaży dla odbiorców zagranicznych	-	-

II.1a. **Informacje o przychodach z tytułu umów o długotrwałe usługi, w tym budowlane**

NIE WYSTĘPUJE

II.1b. **Zmiana stanu produktów**

Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
1.	Zmiana stanu produktów, razem:	- 264 613,65	- 205 579,29
1.1	-rozliczenia międzyokresowe czynne /wzrost+ spadek-/	- 689,33	1 104,95
1.2	-wynik ekspl. i utrzymania budynków GZM /nadwyżka -/	- 276 856,29	- 211 198,08
1.3	-wynik ekspl. i utrzymania budynków GZM / niedobór+ /	12 931,97	4 513,84

		od 01.01.2020 do 31.12.2020	od 01.01.2019 do 31.12.2019
Koszt wytwor. Produktów			
2.	Koszt Wytworz. Produktów, - odpisy na obsługę inwestycji spółdzielczych	865 784,79	970 128,39

II.2. **Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe**

NIE WYSTĘPUJE

II.3. **Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących wartość zapasów**

NIE WYSTĘPUJE

II.4. **Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym**

lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

NIE WYSTĘPUJE

II.5. **Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego brutto:**

W roku bieżącym nie wystąpił obowiązek tworzenia podatku odroczonego.

Lp	Wyszczególnienie	Dane za rok obrotowy
1.	Wynik finansowy brutto w RZiS -Zysk	672 177,28
2.	Wyłączenie z wyniku brutto dział. zwolnionej (w RZiS)	82 170,96
3.	Razem wynik brutto podatkowy poz. 1-2	590 006,32
Korekty o pozycje:		
3.1	Zmniejszenie/Zwiększenie przychodów podatkowych	- 739 542,33
	Różnice:	- 739 879,77
	Odsetki naliczone nieotrzymane	- 3 739,77
	Rozwiązanie odpisu na karę umowną wz. ze zgłosz. wierzytel. do syndyka	736 140,00
	Odsetki wpłacone z t.u.b.	337,44
3.2	Zmniejszenie/Zwiększenie kosztów podatkowych	240 879,49
	Różnice przejściowe:	238 194,52
	odpisy aktualizujące należności	2 016,51
	odpisy aktualizujące należności zgłoszone syndykowi	236 178,01
	Różnice trwałe:	2 684,97
	reprezentacja i reklama	570,59
	składka OC zarządu,	2 040,00
	odsetki spisane	74,38
4.	WYNIK brutto podatkowy poz. 3.+3.1+3.2	91 343,48
5.	Wyłączenia z podstawy- różnica podatkowa k. zarządu	43 140,16
6.	Podstawa do opodatkowania poz. 4+5:	134 483,64
7.	stawka podatku	19%
8.	PODATEK DOCHODOWY	25 552




II.6.

Specyfikacja wybranych pozycji rachunku zysków i strat za rok obrotowy

Wyszczególnienie -wybrane pozycje		Rok
		2020
1.	Usługi obce - poz.B.III RZiS	3 690 352,02
1.1	-usługi konserwacji sys.komp, serwis oprogr.przetargi, najmu, inne	113 439,44
1.2	-opłaty bankowe	26 549,99
1.3	-konserwacja budynków	1 202 604,24
1.4	-opłaty pocztowe i telefoniczne	20 724,22
1.5	-usługi sprzątania	858 837,69
1.6	-ochrona budynków	1 468 196,44

2.	Pozostałe koszty rodzajowe - poz.B.VII RZiS	2 460 248,83
2.1	-ryczałty i podróże służbowe,	24 408,93
2.2	-ubezpieczenia majątku	102 367,00
2.3	-odpisy na fundusze remontowe	2 327 872,90
2.4	-bilety jednorazowe, m-czne	4 500,00
2.5	-inne,	1 100,00

3.	Pozostałe przychody operacyjne - poz.D. RZiS	784 858,44
3.1	-zwrot kosztów bud. z ubezpie., fund.prewenc,inne.	17 816,15
3.2	- przychody za rob.bud.potr.z kaucji Agmar	20 267,28
3.3	- odpis aktualizujący upadłość Agmar Piotrowski	736 140,00
3.4	-zwrot kosztów energii inw., remonty,	1 526,35
3.5	-opłaty sądowe egzek.,zwrot odpis. aktualiz. opłat czynsz.	4 569,76
3.6	-opłaty za zaświadczenia, ksero,	933,32
3.7	-inne zaokrąg. VAT,czynsze	3 605,58

4.	Pozostałe koszty operacyjne - poz.E. RZiS	300 407,38
4.1	-koszty do zwrotu z polis, fund.prewenc., awarie	21 648,81
4.2	-kary umowne -odpis aktualizujący, należności	246 033,68
4.3	-koszty -rob.budowlane potr.z kaucji	20 267,28
4.4	-koszty energii inw.rem.,	256,02
4.5	-koszty opl.sądowe, komornicze, odpis aktualiz. należności	840,00
4.6	-poz. koszty,zaokrągł. VAT,inne	11 361,59

5.	Przychody finansowe - poz.G. RZiS	33 574,55
5.1	-odsetki uzyskane od środków na rachunkach bank.	20 869,48
5.2	-odsetki naliczone od czynszów i wkładów -niewplac.	4 080,78
5.3	-odsetki uzyskane od opłat eksploatacyjnych	4 884,52
5.4	-odsetki nal.niewpłacone z poz.tytułów	3 739,77

6.	Koszty finansowe - poz.H. RZiS	117,03
6.1	-odsetki zapłacone	42,65
6.2	-odsetki nal.niezapłacone czynsz	74,38

II.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, oraz wytworzonych na własne potrzeby, w tym odsetki od zobowiązań zaciągniętych w celu ich wybudowania

Spółdzielnia realizuje zadania w zakresie budownictwa mieszkaniowego dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich członków. Koszty poniesione w roku obrot. na wytworzenie we własnym zakresie środków trwałych w budowie: 971 098,94 w tym, odpis na koszt obsługi inwestycyjnej poz. A III RZiS: 865 784,79

Środki trwałe w przygotowaniu-inwestycje mieszkaniowe spółdzielcze	Koszt wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby				
	stan na 01.01.	zwiększenia	w tym: koszty finansowania	zmniejszenia - oddane do użytkowania, sprzedaż, inne	stan na 31.12.
Razem:	1 522 900,33	971 098,94	-	-	2 493 999,27
Sikorskiego	977 929,42	968 806,01	-	-	1 946 735,43
Moczydłowska	544 970,91	2 292,93	-	-	547 263,84

II.8. Poniesione w ostatnim roku i planowane do poniesienia nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym na ochronę środowiska

Wyszczególnienie	NAKŁADY	
	poniesione w roku obrotowym	planowane na następny rok
1. Wartości niematerialne i prawne	-	
2. Środki trwałe		
w tym służące ochronie środowiska		
3. Środki trwałe w budowie na koniec, w tym służące ochronie środowiska	971 098,94	3 000 000
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa	-	

II.9. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe

NIE WYSTĘPUJE

II.10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych

NIE WYSTĘPUJE

III. Objasnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Za rok obrotowy spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzania rachunku przepływów pieniężnych.

Wyszczególnienie -środki pieniężne	Stan na		zmiana stanu	Środki pieniężne na koniec roku o ograniczonej możliwości dysponowania
	koniec roku	początek roku		
-w kasie	879,16	825,99	53,17	
-na rachunkach bankowych	1 021 615,37	2 406 681,95	- 1 385 066,58	369,07
-lokaty terminowe	8 306 176,99	6 974 176,52	1 332 000,47	
Razem:	9 328 671,52	9 381 684,46	- 53 012,94	369,07
w tym VAT rachunek wyodrębniony	369,07	369,07		

IV. Objasnienia do zawartych przez spółdzielnię umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych

IV.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych umów nie uwzględnionych w bilansie.

Spółdzielnia nie zawierała umów i transakcji, które nie byłyby uwzględnione w bilansie.

IV.2. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

Spółdzielnia nie zawierała transakcji, które byłyby zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

IV.3 Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie, z podziałem na grupy zawodowe.

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie, w roku	
	poprzedzającym	bieżącym
-pracownicy umysłowi	16	15,5
-pracownicy na stanowiskach robot.	-	-
-uczniowie		
-pracownicy na urlopach wychowaw., bezpłatnych		
Razem:	16	15,5

IV.4 Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku wypłaconych bądź należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących za rok obrotowy.

Wynagrodzenia brutto Zarządu	347 800
Wynagrodzenia brutto Rady Nadzorczej	37 440

Wynagrodzenia płatne z zysku, nie występują.

IV.5 Informacja o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących
NIE WYSTĘPUJEIV.6 Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy
NIE WYSTĘPUJEV. **Objaśnienia niektórych szczególnych zdarzeń**V.1 Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.
NIE WYSTĘPUJEV.2 Informacje o znaczących zdarzeniach jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych, w sprawozdaniu finansowym
NIE WYSTĘPUJEV.3 Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego.
NIE WYSTĘPUJEV.4 Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniami, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.
NIE WYSTĘPUJEVI. **Objaśnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej**

Spółdzielnia nie prowadzi wspólnych przedsięwzięć, nie posiada udziałów w innych jednostkach, nie ma obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

VII. **Informacje o połączeniu spółek**

NIE WYSTĘPUJE

VIII. **Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności**

Nie występuje niepewność, co do możliwości kontynuowania działalności spółdzielni.

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
"MERKURY"
V-ce Prezes ds. Ekonomiczno - Finansowych
Główny Księgowy

mgr Renata Ziwiak

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU

mgr Marjan Grzybaczak

Warszawa, 22.03.2021

Zarząd
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
"MERKURY"

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021.

Działając na podstawie § 45 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Zatwierdzić Sprawozdanie finansowe SBM „Merkury” za 2021 r. obejmujące:

- bilans sporządzony na dzień 31.12.2021 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową **68 348 138,43 zł** (słownie: sześćdziesiąt osiem milionów trzysta czterdzieści osiem tysięcy sto trzydzieści osiem złotych i czterdzieści trzy grosze);
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. wykazujący zysk netto w wysokości **84 928,05 zł** (słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia osiem złotych i pięć groszy);
- dodatkowe informacje i objaśnienia do sprawozdania finansowego.

§ 2

Roczne Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r. stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 5 2 6 1 6 6 3 0 4 4	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0 0 0 0 0 3 8 6 8 8	
---	---	--

Sprawozdanie finansowe spółdzielni mieszkaniowej

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		12-04-2022	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2021	Data do	31-12-2021
Jednostka danych liczbowych			
☒ w złotych		☐ w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-MIESZKANIOWA "MERKURY"			
Siedziba podmiotu			
Województwo	MAZOWIECKIE	Powiat	M.ST.WARSZAWA
Gmina	M.ST.WARSZAWA	Miejscowość	WARSZAWA
Adres			
Kraj	POLSKA	Województwo	MAZOWIECKIE
Powiat	M.ST.WARSZAWA	Gmina	M.ST.WARSZAWA
Ulica	KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ	Nr domu	24
Miejscowość	WARSZAWA	Kod pocztowy	02-797
		Pocztą	WARSZAWA
Podstawowy przedmiot działalności jednostki			
Numer PKD 4 1 1 0 Z REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW 4 1 2 0 Z ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSZENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH 6 8 2 0 Z WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI 6 8 1 0 Z KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK 6 8 3 2 Z ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE 6 8 3 1 Z POŚREDNICTWO W OBROcie NIERUCHOMOŚCIAMI			

Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)

☐ Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony

Data od

Data do

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2021 data do 31-12-2021

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

☐ sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne

☒ sprawozdanie 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

☐ nie

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

☒ tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)

☐ nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru.

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

" Środki trwałe

Środki trwałe wyceniono według ceny nabycia lub kosztów poniesionych na ich wytworzenie, rozbudowę lub modernizację po pomniejszeniu o odpisy amortyzacyjne. Środki trwałe umarzane były proporcjonalnie do okresu ich użytkowania, z zastosowaniem liniowej metody amortyzacji.

Środki trwałe w cenie nabycia do 10 000 zł czyli wartości nieprzekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do środków trwałych odnoszone są w koszty jednorazowo w miesiącu ich przyjęcia do użytkowania.

" Środki trwałe w budowie

wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostałych w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

" Nieruchomości ewidencjonuje się i wycenia według zasad obowiązujących dla środków trwałych czyli według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej pomniejszonych o odpisy umorzeniowe /amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

" Nieruchomości inwestycyjne według wartości rynkowej (godziwej)

" Należności, wycenione zostały w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.

Należności sporne, obejmowano odpisami aktualizującymi ich wartość. Odpisy aktualizujące w bilansie pomniejszyły te należności.

" Zapasy materiałów, towarów, produktów gotowych, półproduktów i produktów w toku wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy. Zrealizowane na sprzedaż projekty mieszkaniowe po zakończeniu budowy ujmowane są w bilansie jako towary, w rachunku wyników wartość sprzedanych lokali wykazuje się w poz. przychody ze sprzedaży towarów i materiałów, natomiast koszty sprzedanych lokali w poz. wartość sprzedanych towarów i materiałów.

" Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenienia się w wartości nominalnej.

" Zobowiązania, wyceniono w kwocie wymagającej zapłaty, do kwoty głównej zobowiązania dolicza się odsetki wynikające z otrzymanych od kontrahentów not odsetkowych.

" Rezerwy na straty i zobowiązania, wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

" Kapitały oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nominalnej.

Ustalenia wyniku finansowego

Spółdzielnia w zakresie prowadzonej działalności ustala:

1. wynik na działalności gospodarczej
2. wynik na eksploatacji i utrzymaniu zasobów mieszkaniowych (GZM)

Wynik na działalności gospodarczej stanowi różnicę między przychodami uzyskanymi ze sprzedaży towarów, usług (najem, dzierżawa, inne), pozostałymi przychodami operacyjnymi, przychodami finansowymi a poniesionymi kosztami działalności, wartością sprzedanych towarów, pozostałymi kosztami operacyjnymi, kosztami finansowymi. Wynik brutto zostaje pomniejszony o podatek dochodowy. Wynik netto na działalności gospodarczej wykazuje się w rachunku zysków i strat, i podlega podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Wynik na eksploatacji i utrzymaniu zasobów mieszkaniowych (GZM), ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości stanowi różnicę pomiędzy przychodami z naliczonych opłat eksploatacyjnych a kosztami związanymi z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości może stanowić nadwyżkę przychodów nad kosztami lub niedobór jako nadwyżkę kosztów nad przychodami. W rachunku zysków i strat wyniki za rok obrotowy (GZM) wykazuje się w zmianie stanu produktów odrębnie: ze znakiem (-) nadwyżkę, (+) niedobór.

Poziom istotności, za rok obrotowy określa się na 250 013 zł.- na podstawie art. 4 ust.4 ust. o rachunkowości, uprawnia spółdzielnię do stosowania uproszczeń jeżeli nie wywiera to istotnie ujemnego wpływu na rzetelne i jasne przedstawienie sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego.

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe sporządza się na podstawie ksiąg rachunkowych zgodnie z zasadami polityki rachunkowości i szczegółowej ewidencji księgowej zestawienia obrotów i sald kont syntetycznych i analitycznych.

Ewidencja prowadzona jest w zintegrowanym systemie elektronicznym firmy Softhard w modułach: Księgowość, Czynsze, Płace, Członkowski, Środki Trwałe.

Sprawozdanie finansowe obejmuje : Bilans na dzień 31.12.2021 r. , Rachunek zysków i strat za 01.01.2021 do 31.12.2021 w wersji porównawczej, Informację dodatkową i objaśnienia, Sprawozdanie Zarządu z działalności za 2021 r.

Sprawozdanie finansowe za 2021 r. nie podlega obowiązkowi badania na podstawie art. 64 ust. 1 pkt 4- Ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe za 2021 r. zgodnie z Uchwałą nr 8 z dnia 10.03.2022 r. Rady Nadzorczej SBM "MERKURY" zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta Justynę Struś wpisaną na listę KIBR pod nr 3310, działającą pod firmą "Dobra Firma Justyna Struś".

Pozostałe (opcjonalnie)

SBM Merkury

Fundusze własne i ewidencja

Spółdzielnia tworzy fundusze własne określone w statucie: podstawowy - udziałowy, wkładów mieszkaniowych i budowlanych, - należne wpłaty na fundusz podstawowy wykazuje się w aktywach bilansu w poz. C. ; zasobowy , fundusz z aktualizacji wyceny i inne fundusze własne - remontowy.

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów oraz wpływów i wydatków remontowych- stanu funduszy remontowych.

Wynik rozliczenia przychodów i kosztów poniesionych na eksploatacji i utrzymaniu poszczególnych nieruchomości prezentowany jest w aktywach bilansu poz. IV.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe 2. Nadwyżka kosztów nad przychodami - niedobór GZM oraz w pasywach bilansu poz. IV. Rozliczenia międzyokresowe 3. Nadwyżka przychodów nad kosztami - nadwyżka GZM.

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO-
MIESZKANIOWA "MERKURY"

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień 31.12.2021

jednostka obliczeniowa: ..zł..

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący	rok poprzedni			rok bieżący	rok poprzedni
A	Aktywa trwałe	56 716 496,58	58 471 590,00	A	Fundusze własne	57 984 321,14	61 283 464,22
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Fundusz podstawowy	34 090 183,31	37 109 426,86
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	824 900,00	825 500,00
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych		
3	Inne wartości niematerialne i prawne			3	Fundusz wkładów budowlanych	33 265 283,31	36 283 926,86
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	21 229 234,99	21 405 437,57
II	Rzeczowe aktywa trwałe	52 459 055,08	54 025 523,50	III	Fundusz z aktualizacji wyceny	1 648 826,03	1 837 451,03
1	Środki trwałe	40 327 358,70	43 313 923,95	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	7 430 246,92	7 829 542,10	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	931 148,76	284 523,48
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	32 890 614,13	35 475 797,78	VI	Zysk (strata) netto	84 928,05	646 625,28
c)	urządzenia techniczne i maszyny	4 547,65	6 244,07	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
d)	środki transportu	0,00	0,00				
e)	inne środki trwałe	1 950,00	2 340,00	B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	10 363 817,29	7 157 114,37
2	Środki trwałe w budowie	12 131 696,38	10 711 599,55	I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych				– długoterminowa		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– krótkoterminowa		
3	Od pozostałych jednostek			3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
IV	Inwestycje długoterminowe	4 257 441,50	4 446 066,50		– długoterminowe		
1	Nieruchomości	4 257 441,50	4 446 066,50		– krótkoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne			II	Zobowiązania długoterminowe	252 667,21	270 229,95
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– udziały lub akcje			3	Wobec pozostałych jednostek	252 667,21	270 229,95
	– inne papiery wartościowe			a)	kredyty i pożyczki		
	– udzielone pożyczki			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			c)	inne zobowiązania finansowe	252 667,21	270 229,95

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	d)	zobowiązania wekslowe		
	– udziały lub akcje			e)	inne		
	– inne papiery wartościowe			III	Zobowiązania krótkoterminowe	9 042 648,13	6 123 944,78
	– udzielone pożyczki			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00		– do 12 miesięcy		
	– udziały lub akcje				– powyżej 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe			b)	inne		
	– udzielone pożyczki			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe				– do 12 miesięcy		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego			b)	inne		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe			3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	3 532 390,07	1 344 771,29
B	Aktywa obrotowe	11 631 641,85	9 968 988,59	a)	kredyty i pożyczki		
I	Zapasy	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
1	Materiały			c)	inne zobowiązania finansowe		
2	Półprodukty i produkty w toku			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	883 062,32	793 748,10
3	Produkty gotowe				– do 12 miesięcy	883 062,32	793 748,10
4	Towary				– powyżej 12 miesięcy		
5	Zaliczki na dostawy i usługi			e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	437 875,86	448 440,09
II	Należności krótkoterminowe	308 667,44	509 893,83	f)	zobowiązania wekslowe		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	69 130,34	82 037,11
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń		
	– do 12 miesięcy			i)	inne	2 142 321,55	20 545,99
	– powyżej 12 miesięcy			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych:	0,00	0,00
b)	inne				– zobowiązania wobec osób uprawnionych gzm		
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– zobowiązania wobec osób uprawnionych – lokale użytkowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów		
	– do 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
	– powyżej 12 miesięcy			4	Fundusze specjalne, w tym:	5 510 258,06	4 779 173,49
b)	inne				– fundusz remontowy	5 510 258,06	4 779 173,49
3	Należności od pozostałych jednostek	308 667,44	509 893,83	IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 068 501,95	762 939,64
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	237 914,89	263 175,29	1	Ujemna wartość firmy		
	– do 12 miesięcy	237 914,89	263 175,29	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	246 536,96	211 579,74
	– powyżej 12 miesięcy				– długoterminowe		

b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	43 347,00	0,00		– krótkoterminowe	246 536,96	211 579,74
c)	inne	21 608,00	240 821,51	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	821 964,99	551 359,90
d)	dochodzone na drodze sądowej	5 797,55	5 897,03				
e)	należności od osób uprawnionych:	0,00	0,00				
	– lokale mieszkalne						
	– lokale użytkowe						
III	Inwestycje krótkoterminowe	11 162 160,17	9 328 643,52				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 162 160,17	9 328 643,52				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 162 160,17	9 328 643,52				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 530 336,76	1 022 494,53				
	– inne środki pieniężne	2 631 823,41	8 306 148,99				
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	160 814,24	130 451,24				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	45 909,13	25 978,94				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	114 905,11	104 472,30				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	68 348 138,43	68 440 578,59		PASYWA razem (suma poz. A i B)	68 348 138,43	68 440 578,59

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres 01.01.2021 - 31.12.2021

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . . .

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący	rok poprzedni
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	14 731 416,59	13 820 809,02
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	13 994 896,03	13 219 637,88
	a) z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości		
	b) z działalności własnej		
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	-242 978,20	-264 613,65
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	979 498,76	865 784,79
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	14 556 758,57	13 666 540,32
I	Amortyzacja	2 086,42	4 248,93
II	Zużycie materiałów i energii	4 823 275,68	4 411 145,45
III	Usługi obce	3 735 491,43	3 690 352,02
IV	Podatki i opłaty, w tym:	1 713 410,09	1 405 124,30
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	1 538 667,71	1 439 534,51
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	278 933,92	255 886,28
	– emerytalne	141 612,24	130 796,83
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	2 464 893,32	2 460 248,83
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	14 556 758,57	13 666 540,32
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
	b) z działalności własnej		
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	174 658,02	154 268,70
I	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	0,00	0,00
II	Wynik na działalności pozostałej (C – C.I)	174 658,02	154 268,70
D	Pozostałe przychody operacyjne	51 537,97	784 858,44
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV	Inne przychody operacyjne	51 537,97	784 858,44
E	Pozostałe koszty operacyjne	91 749,63	300 407,38
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III	Inne koszty operacyjne	91 749,63	300 407,38
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	134 446,36	638 719,76
G	Przychody finansowe	10 944,21	33 574,55
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	10 944,21	33 574,55
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	39 266,52	117,03
I	Odsetki, w tym:	39 266,52	117,03
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G – H)	106 124,05	672 177,28
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I – I.II)	106 124,05	672 177,28
J	Podatek dochodowy	21 196,00	25 552,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I – J – K)	84 928,05	646 625,28
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego		
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego		
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III – J – K – L.I + L.II)	84 928,05	646 625,28

Liczba dołączonych opisów: 1

Liczba dołączonych plików: 1

Rozliczenie różnicy pomiędzy podstawą opodatkowania podatkiem dochodowym a wynikiem finansowym (zyskiem/stratą) brutto
(wypełniają wyłącznie jednostki zobowiązane)

jednostka obliczeniowa: . . . zł . .

Wyszczególnienie		Rok bieżący			Rok poprzedni (opcjonalnie)		
		Wartość			Wartość		
		łącznie	z zysków kapitałowych (opcjonalnie)	z innych źródeł przychodów (opcjonalnie)	łącznie	z zysków kapitałowych	z innych źródeł przychodów
A.	Zysk (strata) brutto za dany rok	106 124,05			672 177,28		
B.	Przychody zwolnione z opodatkowania (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	17 897,43			82 170,96		82 170,96
C.	Przychody niepodlegające opodatkowaniu w roku bieżącym	-6 034,47			739 879,77		739 879,77
D.	Przychody podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych	563,58			337,44		337,44
E.	Koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunkowych a dochodem/stratą dla celów podatkowych)	3 362,86			2 684,97		2 684,97
F.	Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w bieżącym roku	28 840,65			238 194,52		238 194,52
G.	Koszty uznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym ujęte w księgach lat ubiegłych	0,00			0,00		0,00
H.	Strata z lat ubiegłych	0,00			0,00		
I.	Inne zmiany podstawy opodatkowania	-15 467,51			43 140,16		43 140,16
J.	Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	111 560,00			134 483,64		
K.	Podatek dochodowy	21 196,40			25 552,00		

Dodatkowe informacje i objaśnienia - dla spółdzielni mieszkaniowej

Informacja dodatkowa

I. Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy

od 01.01.2021 do 31.12.2021

I.1. Środki trwałe

TAB. 1 Rzeczowe aktywa trwałe BILANS poz. A II. 1							
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH							
Lp	Wyszczególnienie	GRUNTY w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu	Budynki, lokale i obiekty	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Razem
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	9 780 578,28	51 440 546,86	813 576,47		19 743,84	62 054 445,45
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	2 435 783,50	-	-	-	-	2 435 783,50
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-	-	-	-
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-	-
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-
2.4.	- inne przeniesienie z pr. Wiecz. Użytkowania	2 435 783,50	-	-	-	-	2 435 783,50
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	408 051,68	2 700 976,88	3 058,50	-	-	3 112 087,06
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-
3.2.	- likwidacja	-	-	3 058,50	-	-	3 058,50
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-
3.4.	-inne - wyodrębnienie własności, przeniesienie	408 051,68	2 700 976,88	-	-	-	3 109 028,56
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne	3 204 460,57	-	-	-	-	3 204 460,57
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	8 603 849,53	48 739 569,98	810 517,97	-	19 743,84	58 173 681,32
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	1 951 036,18	15 964 749,08	807 332,40		17 403,84	18 740 521,50
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	51 529,79	754 495,54	1 696,42	-	390,00	808 111,75
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	51 529,79	754 495,54	1 696,42	-	390,00	808 111,75
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	40 632,01	870 288,77	3 058,50	-	-	913 979,28
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-
8.2.	- likwidacja	-	-	3 058,50	-	-	3 058,50
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-
8.4.	-inne - wyodrębnienie własności	40 632,01	870 288,77	-	-	-	910 920,78
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	788 331,35	-	-	-	-	788 331,35
10.	Umorzenie - stan na 31.12	1 173 602,61	15 848 955,85	805 970,32	-	17 793,84	17 846 322,62
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	7 829 542,10	35 475 797,78	6 244,07	-	2 340,00	43 313 923,95
12.	Wartość netto - stan na 31.12	7 430 246,92	32 890 614,13	4 547,65	-	1 950,00	40 327 358,70

*Przemieszczenia wewnętrzne dotyczą przeniesienie zgodnie z ustawą prawa wiecz. uż. gruntów na grunty we własności

Zwiększenia gruntu we własności, w tym:	2 435 783,50
Oplata Przekształc. jednoraz.	19 654,28
Zmniejszenia Pr. Wieczystego Użytk po umorz.	2 416 129,22

I.1.2 Prawo wieczystego użytkowania gruntów

TAB. 3 PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW BILANS poz. A II. 1 a)									
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH									
Lp	Wyszczególnienie	Gościeradowsk a 13	Piotra Skargi 11	Polna Róża 2/4	Polna Róża 1	KEN 21	Dembego - Zaruby	Handlowa 34/ Szczepanika 1,1A	Razem
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	-	912 835,66	-	4 232 694,96	2 473 187,15	-	-	7 618 717,77
2.	Zwiększenia brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia brutto (tytuły):	-	14 341,99	-	109 728,69	28 580,90	-	-	152 651,58
3.1.	- sprzedaż								-
3.2.	- likwidacja								-
3.3.	- aktualizacja wartości								-
3.4.	-inne - wyodrębnienie własności,		14 341,99	-	109 728,69	28 580,90	-	-	152 651,58
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wew.	-	759 854,32	-		2 444 606,25	-	-	3 204 460,57
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	-	138 639,35	-	4 122 966,27	-	-	-	4 261 605,62
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	-	248 972,20	-	1 121 238,99	580 824,99	-	-	1 951 036,18
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	2 767,23	-	42 541,20	6 221,36	-	-	51 529,79
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	2 767,23	-	42 541,20	6 221,36	-	-	51 529,79
7.2.	- aktualizacja wartości								-
7.3.	- inne								-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	4 028,54	-	29 868,65	6 734,82	-	-	40 632,01
8.1.	- sprzedaż								-
8.2.	- likwidacja								-
8.3.	- aktualizacja wartości								-
8.4.	-inne - wyodrębnienie własności		4 028,54	-	29 868,65	6 734,82	-	-	40 632,01
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewn	-	208 019,82	-		580 311,53	-	-	788 331,35
10.	Umorzenie - stan na 31.12	-	39 691,07	-	1 133 911,54	-	-	-	1 173 602,61
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	-	663 863,46	-	3 111 455,97	1 892 362,16	-	-	5 667 681,59
12.	Wartość netto - stan na 31.12	-	98 948,28	-	2 989 054,73	-	-	-	3 088 003,01
*przemieszczenia wewnętrzne dotyczą przeniesienia z mocy ustawy Prawa wieczystego użytkowania na Własność gruntu									
powierzchnia gruntu m2 stan 01.01		-	4 435,52	-	6 697,30	3 019,76	-	-	14 152,58
powierzchnia gruntu m2 stan 31.12		-	686,33	-	6 523,68	-	-	-	7 210,01

GRUNTY UŻYTKOWANE WIECZYŚCIE - zabudowane	Stan na początek roku	Zmiany w ciągu roku			Stan na koniec roku
		zwiększenia	zmniejszenia	zmniejszenia	
		na liczn. umorz. 2021	przeniesienie własności	przekształcenie gruntu	
Powierzchnia (m2)	14 152,58	-	779,37	6 163,20	7 210,01
Wartość (zł.)	5 667 681,59	-	51 529,79	112 019,57	2 416 129,22

I.1.3 BUDYNKI

TAB. 4 BUDYNKI BILANS poz. A II. 1 b)

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH

Lp	Wyszczególnienie	Gościeladowska 13	Piotra Skargi 11	Połańska Róża 2/4	Połańska Róża 1	Bat. Włochy 11	KEN 21	Zoltana - Bałó komórek, garaże	Dembego-Zaruby	Dembego 8	KEN 20A	Wątek 7A/ KEN24A	Handlowa 34 /Szczepan. 1,1a	Dembego 8A	Wrzeczono 47B	Biuro Spółdzielni	Razem
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	160 309,92	6 963 681,46	5 707 215,28	16 088 938,85	5 641 792,14	14 365 133,78	109 422,87	521 469,19	65 721,57	97 954,51	8 625,80	170 189,86	235 751,35	42 963,33	1 261 376,95	51 440 546,86
2.	Zwiększenia brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia brutto (tytuły):	-	553 165,98	127 004,33	426 976,28	13 337,69	1 157 292,10	-	423 200,50	-	-	-	-	-	-	-	2 700 976,88
3.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.4.	- inne / wyodrębnienie własności,	-	553 165,98	127 004,33	426 976,28	13 337,69	1 157 292,10	-	423 200,50	-	-	-	-	-	-	-	2 700 976,88
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	160 309,92	6 410 515,48	5 580 210,95	15 661 962,57	5 628 454,45	13 207 841,68	109 422,87	98 268,69	65 721,57	97 954,51	8 625,80	170 189,86	235 751,35	42 963,33	1 261 376,95	48 739 569,98
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	36 869,66	2 297 174,09	1 969 269,52	5 327 441,31	1 774 748,94	4 057 738,86	15 729,52	146 668,92	17 632,40	16 994,14	2 060,14	13 752,80	8 840,67	913,00	278 915,11	15 964 749,08
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	2 404,65	100 590,08	84 179,44	240 046,80	84 576,85	210 285,55	1 641,34	2 532,08	985,82	1 469,32	129,39	2 552,85	3 536,27	644,45	18 920,65	754 495,54
7.1.	- odpisy umorzeniowe	2 404,65	100 590,08	84 179,44	240 046,80	84 576,85	210 285,55	1 641,34	2 532,08	985,82	1 469,32	129,39	2 552,85	3 536,27	644,45	18 920,65	754 495,54
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	183 427,22	44 339,60	143 053,24	4 932,59	375 312,10	-	119 224,02	-	-	-	-	-	-	-	870 288,77
8.1.	- sprzedaż	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.2.	- likwidacja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.4.	- inne / wyodrębnienie własności,	-	183 427,22	44 339,60	143 053,24	4 932,59	375 312,10	-	119 224,02	-	-	-	-	-	-	-	870 288,77
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Umorzenie - stan na 31.12	39 274,31	2 214 336,95	2 009 109,36	5 424 434,87	1 854 393,20	3 892 712,31	17 370,86	29 976,98	18 618,22	18 463,46	2 189,53	16 305,65	12 376,94	1 557,45	297 835,76	15 848 955,85
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	123 440,26	4 666 507,37	3 737 945,76	10 761 497,54	3 867 043,20	10 307 394,92	93 693,35	374 800,27	48 089,17	80 960,37	6 565,66	156 437,06	226 910,68	42 050,33	982 461,84	35 475 797,78
12.	Wartość netto - stan na 31.12	121 035,61	4 196 178,53	3 571 101,59	10 237 527,70	3 774 061,25	9 315 129,37	92 052,01	68 291,71	47 103,35	79 491,05	6 436,27	153 884,21	223 374,41	41 405,88	963 541,19	32 890 614,13

I.1.4 Urządzenia techniczne, maszyny, inne środki trwałe

TAB. 5 URZĄDZENIA TECHNICZNE, MASZyny, INNE ŚRODKI TRWAŁE BILANS poz. A II. 1 c)+e)										
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH										
Lp	Wyszczególnienie	Dźwigi KEN 21	Stacja telefon.	Kserokopiarka	Zestawy komputerowe	Dźwigi Dembego- Zaruby	Dźwigi Dembego 8	Pozostałe - małowartości owe i wyposażenie	Inne śr. trwałe - kontener ochrony, kamery	Razem
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.	727 393,74	30 904,39	4 650,49	31 415,79	10 331,06	8 881,00	6 083,84	13 660,00	833 320,31
2.	Zwiększenia wartości brutto (tytuły):	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.4.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia wartości brutto (tytuły):	-	-	-	3 058,50	-	-	-	-	3 058,50
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	727 393,74	30 904,39	4 650,49	28 357,29	10 331,06	8 881,00	6 083,84	13 660,00	830 261,81
6.	Umorzenie - stan na 01.01.	727 393,74	25 667,92	3 642,89	31 415,79	10 331,06	8 881,00	6 083,84	11 320,00	824 736,24
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	766,32	930,10	-	-	-	-	390,00	2 086,42
7.1.	- odpisy amortyzacyjne/umorzeniowe	-	766,32	930,10	-	-	-	-	390,00	2 086,42
7.2.	- aktualizacja wartości	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.3.	- inne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	3 058,50	-	-	-	-	3 058,50
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Umorzenie - stan na 31.12	727 393,74	26 434,24	4 572,99	28 357,29	10 331,06	8 881,00	6 083,84	11 710,00	823 764,16
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	-	5 236,47	1 007,60	-	-	-	-	2 340,00	8 584,07
12.	Wartość netto - stan na 31.12	-	4 470,15	77,50	-	-	-	-	1 950,00	6 497,65

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy

od 01.01.2021

do 31.12.2021

I.1.5 Środki trwałe w budowie**TAB. 6 Środki Trwałe w budowie - Inwestycje bud.mieszkalne BILANS poz. A II. 2.**

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN WARTOŚCI GRUP RODZAJOWYCH ŚRODKÓW TRWAŁYCH

Lp	Wyszczególnienie	Moczydłowska	SIKORSKIEGO		RAZEM:
1.	Wartość - stan na 01.01.	544 970,91	10 166 628,64	-	10 711 599,55
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	4 634,87	1 415 461,96	-	1 420 096,83
2.1.	- zakup, poniesione nakłady	4 634,87	1 415 461,96	-	1 420 096,83
2.2.	- aport, przeniesienie z inwestycji				-
2.3.	- aktualizacja wartości				-
2.4.	- inne				-
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	-	-	-	-
3.1.	- sprzedaż				-
3.2.	- likwidacja				-
3.3.	- aktualizacja wartości				-
3.4.	-Inne - wyodrębnienie własn., przeniesienie	-	-	-	-
4.	Wartość - przemieszcz. wewnętrzne				-
5.	Wartość - stan 31.12	549 605,78	11 582 090,60	-	12 131 696,38

I.1.6 Wartości niematerialne i prawne**TAB. 7 Wartości niematerialne i prawne BILANS poz. A I.**

Lp	Wyszczególnienie	Koszty zakończonych prac rozwojowych	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje	Oprogramowania	Pozostałe	RAZEM:
1.	Wartość brutto - stan na 01.01.				51 087,12		51 087,12
2.	Zwiększenia wartości brutto :	-	-	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia wartości brutto :	-	-	-	-	-	-
4.	Wartość brutto - przemieszcz. wewnętrzne						-
5.	Wartość brutto - stan na 31.12	-	-	-	51 087,12	-	51 087,12
6.	Umorzenie - stan na 01.01.				51 087,12		51 087,12
7.	Zwiększenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-	-
8.	Zmniejszenia umorzenia (tytuły):	-	-	-	-	-	-
9.	Umorzenie - przemieszczenia wewnętrzne						-
10.	Umorzenie - stan na 31.12	-	-	-	51 087,12	-	51 087,12
11.	Wartość netto - stan na 01.01.	-	-	-	-	-	-
12.	Wartość netto - stan na 31.12	-	-	-	-	-	-

I.2.

GRUNTY UŻYTKOWANE WIECZYŚCIE

szczegółowe zestawienie zał. Tab 3

Wyszczególnienie	Stan na początek	Zmiany w ciągu roku		Stan na koniec
		zwiększenia	zmniejszenia	
Powierzchnia (m2)	14 152,58	-	6 942,57	7 210,01
Wartość (zł.)	5 667 681,59	- 51 529,79	2 528 148,79	3 088 003,01

przekształcenie pr. wieczystego użyt. we własność gruntu

2 416 129,22

przeniesienia własności wyodrębnionych lokali

112 019,57

I.3.

Wartość nieamortyzowanych (nieumarzanych) środków trwałych, używanych na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym leasingu.

NIE WYSTĘPUJE

I.4.

Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli.

NIE WYSTĘPUJE

I.5.

Dane o strukturze własności funduszu podstawowego oraz liczbie i wartości nominalnej subskrybowanych akcji, w tym uprzywilejowanych.

NIE DOTYCZY

Członkowie spółdzielni - ilość	Osoby fizyczne	Osoby prawne	Razem:
	1272	6	1278

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy

od 01.01.2021

do 31.12.2021

I.6. FUNDUSZ PODSTAWOWY, ZAPASOWY, REZERWOWY

BILANS PASYWA poz. A

TAB. 8 STAN FUNDUSZY: PODSTAWOWY, ZAPASOWY,
SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN STANU FUNDUSZY

PREZENTACJA FUNDUSZY W BILANSIE poz.:		A.I. FUNDUSZ PODSTAWOWY		A.II. FUNDUSZ ZASOBOWY		A.III. FUNDUSZ Z AKTUALIZACJI WYCENY	WYNIK NETTO	RAZEM
Lp	Wyszczególnienie	FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH	FUNDUSZ UDZIAŁOWY	FUNDUSZ ZASOBOWY	FUNDUSZ INWESTYCYJNY			
1.	Wartość - stan na 01.01.	36 283 926,86	825 500,00	9 331 565,20	12 073 872,37	1 837 451,03	931 148,76	61 283 464,22
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	-	-	2 416 129,16	654 915,05	-	84 928,05	3 155 972,26
2.1.	- wpłaty na fundusz, rozliczenia	-	-	-	-	-	-	-
2.2.	- podział wyniku netto za r. ub.	-	-	-	-	-	-	-
2.3.	- wynik netto roku bieżącego	-	-	-	-	-	84 928,05	84 928,05
2.4.	-przekształcenie prawa wiecz.uz. we własność	-	-	2 416 129,16	-	-	-	-
2.5.	- inne: uzgodnienia,	-	-	-	654 915,05	-	-	654 915,05
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	3 018 643,55	600,00	2 829 988,21	417 258,58	188 625,00	-	6 455 115,34
3.1.	- przeniesienia własności, wyodrębnienia z gruntu własność	1 833 550,42	-	250 309,63	-	-	-	2 083 860,05
3.2.	- rozliczenie wyniku finansowego za r. ub.	-	-	-	-	-	-	-
3.3.	- wypłaty, zwroty, naliczone umorzenia	751 384,88	600,00	51 529,79	192 941,12	-	-	996 455,79
3.4.	-przekształcenie prawa wiecz.uz. we własność	-	-	2 394 602,50	-	-	-	-
3.5.	- inne: uzgodnienia, wycena wart.gruntu, wyodr.z pr.w. uz.	433 708,25	-	133 546,29	224 317,46	188 625,00	-	980 197,00
4.	Wartość - stan na 31.12.	33 265 283,31	824 900,00	8 917 706,15	12 311 528,84	1 648 826,03	1 016 076,81	57 984 321,14

*zmiana wartości wyceny gruntu
Moczydłowska wg operatu

I.6. a FUNDUSZE POZOSTAŁE -SPECJALNE

BILANS PASYWA poz. B.III.4

Lp	Wyszczególnienie	FUNDUSZ REMONTOWY	FUNDUSZ ZFŚS	INNE CELOWE	RAZEM:
1.	Wartość - stan na 01.01.	4 779 173,49	-	-	4 779 173,49
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	2 328 217,40	-	-	2 328 217,40
2.1.	- odpis podstawowy	2 328 217,40	-	-	2 328 217,40
2.2.	- podział wyników z r. ub.	-	-	-	-
2.3.	- dodatkowe: zwrot/przekazania z Funduszy	-	-	-	-
2.4.	- inne	-	-	-	-
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	1 597 132,83	-	-	1 597 132,83
3.1.	- wydatki	1 597 132,83	-	-	1 597 132,83
3.2.	- zwrot	-	-	-	-
3.3.	- inne z F. centralnego	-	-	-	-
4.	Wartość - stan na 31.12.	5 510 258,06	-	-	5 510 258,06

I.6.a FUNDUSZE REMONTOWE

TAB. 9 a) STAN FUNDUSZY REMONTOWYCH WG. BUDYNKÓW

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZMIAN STANU FUNDUSZY

Lp	Wyszczególnienie	Dembego-Zaruby	Dembego 8	Boh. Września 3	Gościeradowska 13	Piotra Skargi 11	Połnej Róży 2/4	Połnej Róży 1	Bat. Włochy 11	KEN 21
1.	Wartość - stan na 01.01.	310 040,37	242 094,38	179 340,11	265 190,17	104 323,22	250 832,63	1 249 401,61	60 822,73	282 815,66
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	297 350,52	110 170,80	120 331,68	57 882,72	182 893,20	119 661,96	701 363,40	127 623,60	213 190,92
2.1.	- odpis podstawowy	297 350,52	110 170,80	120 331,68	57 882,72	182 893,20	119 661,96	701 363,40	127 623,60	213 190,92
2.2.	- z nadwyżek									
2.3.	- dodatkowe: zwrot /przekaz. z Funduszu Centr.									-
2.4.	- inne									
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	103 611,25	32 399,56	242 736,35	23 111,38	328 179,28	40 011,29	176 080,33	66 505,88	139 374,11
3.1.	- wydatki remontowe	103 611,25	32 399,56	242 736,35	23 111,38	328 179,28	40 011,29	176 080,33	66 505,88	139 374,11
3.2.	- zwrot wew. pożycz. na F.Centr.									
3.3.	- inne									
4.	Wartość - stan na 31.12.	503 779,64	319 865,62	56 935,44	299 961,51	40 962,86	330 483,30	1 774 684,68	121 940,45	356 632,47

FUNDUSZE REMONTOWE c.d.

Lp	Wyszczególnienie	Wańkowicza 7	Zołtana Bałó 6,8	KEN 20A	Wańk.7A/ KEN24A	Handlowa 34/ Szczepan. 1,1a	Dembego 8A	Wrzeciono 47 B	FUNDUSZE OSIEDLA RAZEM:	FUNDUSZ CENTRALNY	OGÓŁEM FUNDUSZE REMONTOWE:
1.	Wartość - stan na 01.01.	176 503,03	256 446,87	294 642,99	45 678,01	129 555,37	26 374,36	16 310,28	3 890 371,79	888 801,70	4 779 173,49
2.	Zwiększenia wartości (tytuły):	116 590,64	104 368,08	69 878,40	31 003,56	46 695,84	18 403,56	10 808,52	2 328 217,40	-	2 328 217,40
2.1.	- odpis podstawowy	116 590,64	104 368,08	69 878,40	31 003,56	46 695,84	18 403,56	10 808,52	2 328 217,40		2 328 217,40
2.2.	- z nadwyżek								-		-
2.3.	- dodatkowe: zwrot /przekaz. z Fund.Centr								-		-
2.4.	- Inne								-		-
3.	Zmniejszenia wartości (tytuły):	253 516,02	108 690,10	51 239,44	17 323,73	10 879,21	3 474,90	-	1 597 132,83	-	1 597 132,83
3.1.	- wydatki remontowe	253 516,02	108 690,10	51 239,44	17 323,73	10 879,21	3 474,90	-	1 597 132,83		1 597 132,83
3.2.	- zwrot wew. pożycz. na F. Centralny								-		-
3.3.	- inne								-		-
4.	Wartość - stan na 31.12.	39 577,65	252 124,85	313 281,95	59 357,84	165 372,00	41 303,02	27 118,80	4 621 456,36	888 801,70	5 510 258,06

I.7. SPOSÓB PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY ZA ROK OBROTOWY

TAB. 10 WYNIKI NA EKSPLOATACJI I ADMINISTROWANIU OSIEDLAMI I POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Lp	Wyszczególnienie	Dembego-Zaruby	Dembego 8	Boh. Września 3	Gościeradowska 13	Piotra Skargi 11	Połnej Róży 2/4	Połnej Róży 1	Batalionów Włochy 11	KEN 21
I.	WYNIKI (GZM) z lat ub. stan na 01.01.	91 971,86	26 514,77	93 063,82	5 375,97	8 130,12	49 442,02	32 125,95	14 910,87	71 892,63
	Przychody z eksploatacji i utrzymania	1 620 016,12	680 267,57	1 075 974,85	276 431,52	966 737,95	802 331,46	2 519 140,31	520 892,81	1 280 315,84
	Koszty eksploatacji i utrzymania	1 553 974,83	668 394,32	1 040 653,83	272 153,37	959 765,58	778 952,81	2 481 013,42	517 856,96	1 283 963,97
II.	WYNIKI GZM na 31.12.2021	66 041,29	11 873,25	35 321,02	4 278,15	6 972,37	23 378,65	38 126,89	3 035,85	-3 648,13
III.	WYNIKI GZM NARASTAJĄCO RAZEM:	168 013,15	38 388,02	128 384,84	9 654,12	15 102,49	72 820,67	70 252,84	17 946,72	68 244,50
	Przychody z pozostałej działalności	20 464,74	1 043,27	59 169,27	534,91	775,86	615,22	2 986,92	1 788,24	32 707,11
	Koszty z pozostałej działalności	9 102,60	-	221,32	-	524,04	1 835,69	0,01	-	5 508,28
IV.	WYNIKI BRUTTO	11 362,14	1 043,27	58 947,95	534,91	251,82	-1 220,47	2 986,91	1 788,24	27 198,83
	PODATEK DOCHODOWY	184	2	7 708	83	18	64	454	0	4 532
V.	WYNIKI NETTO na 31.12.2021	11 178,14	1 041,27	51 239,95	451,91	233,82	-1 284,47	2 532,91	1 788,24	22 666,83

c.d.

Lp	Wyszczególnienie	Wańkowicza 7	Zołtana Bałó 6,8	KEN 20A	Wańk.7A/ KEN24A	Handlowa 34 /Szczepan. 1,1a	Dembego 8A	Wrzeczono 47B	WYNIKI OSIEDLA RAZEM:	WYNIK POZ. DZIAŁ. ADM. i ZARZĄDU	OGÓŁEM WYNIK SPÓŁDZIELNIA
I.	WYNIKI (GZM) z lat ub. stan na 01.01.	26 362,10	-5 207,92	32 290,95	6 264,88	74 041,88	3 036,61	-11 653,91	518 562,60	-84 644,35	433 918,25
	Przychody z eksploatacji i utrzymania	1 058 349,80	476 699,46	783 798,23	189 756,27	964 510,99	370 189,05	216 878,96	13 802 291,19		13 802 291,19
	Koszty eksploatacji i utrzymania	1 050 114,60	485 691,09	766 265,30	183 431,78	932 141,28	367 533,82	217 638,13	13 559 545,09		13 559 545,09
II.	WYNIKI GZM na 31.12.2021	8 235,20	-8 991,63	17 532,93	6 324,49	32 369,71	2 655,23	-759,17	242 746,10		242 746,10
III.	WYNIKI GZM NARASTAJĄCO RAZEM:	34 597,30	-14 199,55	49 823,88	12 589,37	106 411,59	5 691,84	-12 413,08	761 308,70	-84 644,35	676 664,35
	Przychody z pozostałej działalności	25 088,86	3 588,72	6 933,96	3 533,37	13 039,06		1 000,00	173 269,51	81 817,51	255 087,02
	Koszty z pozostałej działalności	3 328,83	-	353,44		3 868,49	4 069,00		28 801,70	120 161,27	148 962,97
IV.	WYNIKI BRUTTO	21 760,03	3 588,72	6 580,52	3 533,37	9 170,57	-4 059,00	1 000,00	144 467,81	-38 343,76	106 124,05
	PODATEK DOCHODOWY	3 574		1 250	565	1 218		190	19 842	1 354	21 196
V.	WYNIKI NETTO na 31.12.2021	18 186,03	3 588,72	5 330,52	2 968,37	7 952,57	-4 059,00	810,00	124 625,81	-39 697,76	84 928,05

POZ. V. WYNIKI NETTO PODLEGAJĄ PODZIAŁOWI przez WALNE ZGROMADZENIE

Objaśnienia do bilansu za okres sprawozdawczy od 01.01.2021 do 31.12.2021

I.7. c.d. SPOSÓB PODZIAŁU ZYSKU LUB POKRYCIA STRATY ZA ROK OBROTOWY

Tab.11 PROPONOWANY PODZIAŁ WYNIKÓW										
Lp	Wyszczególnienie	Dembego-Zaruby	Dembego 8	Boh. Września 3	Gościeradowska 13	Plotra Skargi 11	Polnej Róży 2/4	Polnej Róży 1	Bat.Włochy 11	KEN 21
1.	PODZIAŁ WYNIK NETTO Z DZIAŁ. GOSPOD.	11 178,14	1 041,27	51 239,95	451,91	233,82	-1 284,47	2 532,91	1 788,24	22 666,83
1.1	- ZWIĘKSZENIE FUND.REMONTOWEGO	11 178,14	1 041,27	51 239,95	451,91	233,82	-	2 532,91	1 788,24	22 666,83
1.2	-POKRYCIE NIEDOBORU/ NADWYŻKI GZM						-1 284,47			
1.3	- ZWIĘKSZENIE FUND. Inwestycyjnego									
1.4	- ZWIĘKSZENIE FUND.ZASOBOWEGO zg. ze statutem 5%									

2.	PODZIAŁ WYNIKÓW z EKSP. /GZM/	66 041,29	11 873,25	35 321,02	4 278,15	6 972,37	22 094,18	38 126,89	3 035,85	-3 648,13
2.1	- ZWIĘKSZ./ZMNIEJSZENIE GZM	66 041,29	11 873,25	35 321,02	4 278,15	6 972,37	23 378,65	38 126,89	3 035,85	-3 648,13
2.2	-POKRYCIE WYNIKU NETTO z GZM						-1 284,47			-

TAB. 11 c.d.

Lp	Wyszczególnienie	Wańkowicza 7	Zoltana Baló 6,8	KEN 20A	Wańk. 7A/ KEN 24A	Handlowa 34/ Szczepan. 1,1a	Dembego 8A	Wrzeciono 47B	WYNIKI OSIEDLA RAZEM:	WYNIK POZ. DZIAŁ. ADM. i ZARZĄDU	OGÓŁEM WYNIK SPÓŁDZIELNI
1.	PODZIAŁ WYNIK NETTO Z DZIAŁ. GOSPOD.	18 186,03	3 588,72	5 330,52	2 968,37	7 952,57	-4 059,00	810,00	124 625,81	-35 451,36	89 174,45
1.1	- ZWIĘKSZENIE FUND.REMONTOWEGO	18 186,03	-	5 330,52	2 968,37	7 952,57	-		125 570,56		125 570,56
1.2	-POKRYCIE NIEDOBORU/ NADWYŻKI GZM		3 588,72				-4 059,00	810,00	-944,75		-944,75
1.3	- ZWIĘKSZENIE FUND. Inwestycyjnego								-		-
1.4	-ZMNIEJSZENIE FUND.ZASOBOWEGO								-	-39 697,76	-39 697,76
1.5	- ZWIĘKSZENIE FUND.ZASOBOWEGO zg. ze statutem 5%								-	4 246,40	4 246,40
2.	PODZIAŁ WYNIKÓW z EKSP. /GZM/	8 235,20	-5 402,91	17 532,93	6 324,49	32 369,71	-1 403,77	50,83	241 801,35	-	241 801,35
2.1	- ZWIĘKSZ./ZMNIEJSZENIE GZM	8 235,20	-8 991,63	17 532,93	6 324,49	32 369,71	2 655,23	-759,17	242 746,10		242 746,10
2.2	-POKRYCIE z WYNIKU NETTO /NIEDOBORU /NADWYŻEK		3 588,72	-	-	-	-4 059,00	810,00	-944,75		-944,75

I.8. Dane o stanie rezerw według celu ich utworzenia za rok obrotowy

NIE WYSTĘPUJE

I.9. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności

Grupa należności	Odpisy aktualizujące należności				
	stan na 01.01.	zwiększenia	wykorzystanie	uznanie odpisów za zbędne	stan na 31.12.
Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych	23 179,53	28 840,65	3 168,07		48 852,11
Należności z tytułu kar umownych	236 178,01	-		-	236 178,01
RAZEM	259 357,54	28 840,65	3 168,07	-	285 030,12

I.10. Podział zobowiązań długoterminowych wg. pozycji bilansu o pozostałym od dnia bilansowego przewidywanym umową, w okresie spłaty

Zobowiązania wobec	Okres wymagalności (od dnia bilansowego)				w tys. zł
	do 1 roku	powyżej 1 do 3 lat	powyżej 3 do 5 lat	powyżej 5 lat	
1. Jednostek powiązanych	-	-	-	-	-
2. Pozostałych jednostek	-	149,70	82,70	20,30	252,70
a) kredyty i pożyczki	-				-
..					-
l) inne /kaucje roboty budowl.remontowe/		149,70	82,70	20,30	252,70

I.11. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Wyszczególnienie	Stan na	
	początek roku	koniec roku
1. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, /poz. AKTYWA Bilansu A.IV./	130 451,24	160 814,24
Wyniki GZM - niedobór rok bieżący	12 931,97	13 398,93
Wyniki GZM - niedobór lata ub.	91 540,33	101 506,18
VAT do rozliczenia w następnym okresie	17 133,22	37 295,51
Ubezpiec. majątkowe, prenumeraty -RMK Czynne	8 845,72	8 613,62
2. Inne rozliczenia międzyokresowe /poz.PASYWA Bilansu B.IV./	762 939,64	1 068 501,95
Wyniki GZM - nadwyżka rok bieżący	276 856,29	256 145,03
Wynik GZM - nadwyżka lata ub.	261 534,26	535 424,43
Opłata przekształceniowa do rozliczenia	12 969,35	30 395,53
VAT należny zrozlicz.mediów, VAT nalicz.do rozl.	5 574,44	24 162,09
RMK-bierne koszty dostawy	206 005,30	222 374,87

I.12. Wykaz grup zobowiązań zabezpieczonych na majątku spółdzielni

Rodzaj zabezpieczenia	Kwota zobowiązań	Kwota zabezpieczenia	w tys. zł
			w tym na aktywach trwałych
NIE WYSTĘPUJE	-	-	-

I.13. Zobowiązania warunkowe, w tym udzielone przez spółdzielnię gwarancje i poręczenia, także weksłowe

NIE WYSTĘPUJE

Objaśnienia do rachunku zysków i strat za okres

od 01.01.2021

do 31.12.2021

II. Objasnienia do Rachunku Zysków i Strat**II.1. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (kraj, eksport), ze sprzedaży towarów i produktów**

Lp	Wyszczególnienie - struktura rzeczowa	za okres	
		od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
1.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	-	-
2.	Przychody netto ze sprzedaży usług	13 994 896,03	13 219 637,88
2.1	Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	10 734 787,37	10 499 829,70
2.2	Przychody z zaliczek na CO i CW	3 067 503,82	2 536 477,95
2.3	Przychody z pozostałej działalności gospodarczej / zarządzanie wspólnotą, najem, dzierżawa /	192 604,84	183 330,23
3.	Przychody netto ze sprzedaży towarów	-	-
4.	Przychody netto ze sprzedaży materiałów	-	-

Lp	Wyszczególnienie - struktura terytorialna	za okres	
		od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
1.	Przychody netto ze sprzedaży:	13 994 896,03	13 219 637,88
1.1	Przychody ze sprzedaży dla odbiorców krajowych	13 994 896,03	13 219 637,88
1.2	Przychody ze sprzedaży dla odbiorców zagranicznych	-	-

II.1a. Informacje o przychodach z tytułu umów o długotrwałe usługi, w tym budowlane

NIE WYSTĘPUJE

II.1b. Zmiana stanu produktów

Lp	Wyszczególnienie	za okres	
		od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
1.	Zmiana stanu produktów, razem:	- 242 978,20	- 264 613,65
1.1	-rozliczenia międzyokresowe czynne /wzrost+, spadek-/	- 232,10	- 689,33
1.2	-wynik ekspl. i utrzymania budynków GZM /nadwyżka -/	- 256 145,03	- 276 856,29
1.3	-wynik ekspl. i utrzymania budynków GZM / niedośór+/	13 398,93	12 931,97
2.	Koszt wytworzenie produktów	od 01.01.2021 do 31.12.2021	od 01.01.2020 do 31.12.2020
2.1	Koszt Wytworz. Produktów, - odpisy na obsługę inwestycji spółdzielczych	979 489,76	865 784,79

II.2. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących środki trwałe

NIE WYSTĘPUJE

II.3. Wysokość i wyjaśnienie przyczyn odpisów aktualizujących wartość zapasów

NIE WYSTĘPUJE

II.4. Informacja o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym

lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym

NIE WYSTĘPUJE

II.5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym

od wyniku finansowego brutto:

W roku bieżącym nie wystąpił obowiązek tworzenia podatku odroczonego.

Lp	Wyszczególnienie	Dane za rok obrotowy
1.	Wynik finansowy brutto w RZIS -Zysk	106 124,05
2.	Wyłączenie z wyniku brutto dział. zwolnionej (w RZIS)	17 897,43
3.	Razem wynik brutto podatkowy poz. 1-2	88 226,62
Korekty o pozycje:		
3.1	Zmniejszenie/Zwiększenie przychodów podatkowych	6 598,05
	Różnice wyłączenie z przychodów podatkowych	6 598,05
	Odsetki naliczone nieotrzymane	- 1 021,40
	Kary umowne naliczone- niewpłacone	- 1 500,00
	Odsetki wpłacone z l.u.b.	563,58
	Rozliczenie mediów -l. usl.	8 555,87
3.2	Zmniejszenie/Zwiększenie kosztów podatkowych	- 32 203,51
	Różnice przejściowe :	- 28 840,65
	utworzenie odpisów aktualizujących należności	- 28 840,65
	Różnice trwałe:	- 3 362,86
	reprezentacja i reklama	- 1 223,38
	składka OC zarządu,	- 2 040,00
	odsetki spisane	- 99,48
4.	WYNIK brutto podatkowy poz. 3.+3.1+3.2	127 028,18
5.	Wyłączenia z podstawy- różnica podatkowa k. zarządu	467,51
6.	Wyłączenia z podstawy- otrzymana dotacja OZE fotowolt.	15 000,00
7.	Podstawa do opodatkowania poz. 4- poz.5 - poz.6	111 560,00
8.	stawka podatku	19%
9.	PODATEK DOCHODOWY	21 196

II.6. Specyfikacja wybranych pozycji rachunku zysków i strat za rok obrotowy

Wyszczególnienie - wybrane pozycje		Rok 2021	Rok 2020	zmiana zł	zmiana % wzrost+/spadek-
1.	Zużycie materiałów i energii - poz.B.II RZiS	4 823 275,68	4 411 145,45	412 130,23	9,3%
1.1	-zużycie materiałów	71 804,43	63 957,35	7 847,08	12,3%
1.2	-energii elektrycznej	425 345,31	442 004,13	- 16 658,82	-3,8%
1.3	-wody	1 240 517,33	1 359 612,20	- 119 094,87	-8,8%
1.4	-energii ciepłej (CO,Cw)	2 854 530,75	2 340 080,44	514 450,31	22,0%
1.5	-gazu	231 077,86	205 491,33	25 586,53	12,5%
2.	Usługi obce - poz.B.III RZiS	3 735 491,43	3 690 352,02	45 139,41	1,2%
2.1	-usługi konserwacji sys.komp, serwis oprogr.przetargi, najmu, inne	107 882,61	113 439,44	- 5 556,83	-4,9%
2.2	-opłaty bankowe	35 123,84	26 549,99	8 573,85	32,3%
2.3	-usł.konserwacja budynków	1 201 827,17	1 202 604,24	- 777,07	-0,1%
2.4	-opłaty pocztowe i telefoniczne	27 521,31	20 724,22	6 797,09	32,8%
2.5	-usługi sprzątania	900 855,04	858 837,69	42 017,35	4,9%
2.6	-ochrona budynków	1 462 281,46	1 468 196,44	- 5 914,98	-0,4%
3.	Podatki i opłaty - poz.B.IV RZiS,	1 713 410,09	1 405 124,30	308 285,79	21,9%
3.1	-pod.od nieruchomości, dzierz.terenu. pozost.opł.*	176 539,88	375 908,64	- 199 368,76	-53,0%
3.2	-wywóz odpadów	1 536 870,21	1 029 215,66	507 654,55	49,3%
4.	Pozostałe koszty rodzajowe - poz.B.VII RZiS	2 464 893,32	2 460 248,83	4 644,49	0,2%
4.1	-ryczałty i podróże służbowe,	23 439,92	24 408,93	- 969,01	-4,0%
4.2	-ubezpieczenia majątku	106 936,00	102 367,00	4 569,00	4,5%
4.3	-odpisy na fundusze remontowe	2 328 217,40	2 327 872,90	344,50	0,0%
4.4	-bilety jednorazowe, m-czne, inne	6 300,00	5 600,00	700,00	12,5%
5.	Pozostałe przychody operacyjne - poz.D. RZiS	51 537,97	784 858,44	-733 320,47	-93,4%
5.1	-zwrot kosztów bud. z ubezp., dofinansowanie OZE,In	23 622,41	17 816,15	5 806,26	32,6%
5.2	- z kaucji za roboty bud., spisane kaucje	12 254,99	20 267,28	- 8 012,29	-39,5%
5.3	- nalicz. kara umowna	1 500,00	736 140,00	- 734 640,00	-99,8%
5.4	-zwrot kosztów energii inw., remonty,		1 526,35	- 1 526,35	-100,0%
5.5	-opłaty sądowe egzek.,zwrot odpis. aktualiz. opłat czy	9 473,00	4 569,76	4 903,24	107,3%
5.6	-opłaty za zaświadczenia, ksero,	3 425,19	933,32	2 491,87	267,0%
5.7	-inne zaokrąg. VAT,czynsze opłata przekszt./opł wlec	1 262,38	3 605,58	- 2 343,20	-65,0%
6.	Pozostałe koszty operacyjne - poz.E. RZiS	91 749,63	300 407,38	-208 657,75	-69,5%
6.1	-koszty do zwrotu z polis, fund.prewenc., awarie	14 093,79	21 648,81	- 7 555,02	-34,9%
6.2	-utworzenie -odpis aktualizujący, należności	28 840,65	246 033,68	- 217 193,03	-88,3%
6.3	-koszt robót bud.potrąconych z kaucji		20 267,28	- 20 267,28	-100,0%
6.4	-koszty energii inw.rem.,		256,02	- 256,02	-100,0%
6.5	-koszty opł.sądowe,komornicze,	44 674,58	12 000,20	32 674,38	272,3%
6.6	-inne zaokrąg. VAT,czynsze opłata przekszt./	4 140,61	201,39	3 939,22	1956,0%
7.	Przychody finansowe - poz.G. RZiS	10 944,21	33 574,55	- 22 630,34	-67,4%
7.1	-odsetki uzyskane od środków na rachunkach bank.	382,56	20 869,48	- 20 486,92	-98,2%
7.2	-odsetki naliczone od czynszów i wkładów -niewpłac.	5 508,08	4 080,78	1 427,30	35,0%
7.3	-odsetki uzyskane od opłat eksploatacyjnych	5 053,57	4 884,52	169,05	3,5%
7.4	-odsetki naliczone nieotrzymane i inne		3 739,77	- 3 739,77	-100,0%
8.	Koszty finansowe - poz.H. RZiS	39 266,50	117,03	39 149,47	33452,5%
8.1	-odsetki zapłacone	0,03	42,65	- 42,62	-99,9%
8.2	-spisane odsetki czynsze	99,46	74,38	25,08	33,7%
8.3	-zapłacone odsetki podwykonawcom rob.bud/647 kc /	39 167,01	-	39 167,01	#DZIEL/0!

* poz.3.1 podatki i opłaty zmiana wynika z kor. kosztów opłat za wleczyste użytkowanie, w związku z przekształceniami (opóźnienia w wyd.zaświadczeń) oraz zwrotu nadpłaconych kwot przez Urz.st. M-sta Warszawy 130,6 tys. zł.

II.7. Koszt wytworzenia środków trwałych w budowie, oraz wytworzonych na własne potrzeby, w tym odsetki od zobowiązań zaciągniętych w celu ich wybudowania

Spółdzielnia realizuje zadania w zakresie budownictwa mieszkaniowego dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich członków. Koszty poniesione w roku obrot. na wytworzenie we własnym zakresie środków trwałych w budowie: **1 420 096,83**
w tym, odpis na koszt obsługi inwestycyjnej poz. A III RZIS: **979 489,76**

Środki trwałe w budowie/przygotowaniu-inwestycje mieszkaniowe spółdzielcze	Koszt wytworzenia środków trwałych na własne potrzeby				
	stan na 01.01.	zwiększenia	w tym: koszty finansowania	zmniejszenia - oddane do użytkowania, sprzedaż, inne	stan na 31.12.
Razem:	2 254 357,02	979 498,76	-	-	3 233 855,78
Sikorskiego	1 822 072,50	978 984,39	-	-	2 801 056,89
Moczyłowska	432 284,52	514,37	-	-	432 798,89

II.8. Poniesione w ostatnim roku i planowane do poniesienia nakłady na niefinansowe aktywa trwałe, w tym na ochronę środowiska

Wyszczególnienie	NAKŁADY	
	poniesione w roku obrotowym	planowane na następny rok
1. Wartości niematerialne i prawne	-	
2. Środki trwałe w tym służące ochronie środowiska		
3. Środki trwałe w budowie na koniec. w tym służące ochronie środowiska	1 420 096,83	9 993 000
4. Inwestycje w nieruchomości i prawa	-	

II.9. Informacje o zyskach i stratach nadzwyczajnych, z podziałem na losowe i pozostałe

NIE WYSTĘPUJE

II.10. Podatek dochodowy od wyniku na operacjach nadzwyczajnych

NIE WYSTĘPUJE

III. Objaśnienia do rachunku przepływów pieniężnych

Za rok obrotowy spółdzielnia nie ma obowiązku sporządzania rachunku przepływów pieniężnych.

Wyszczególnienie -środki pieniężne	Stan na		zmiana stanu	Środki pieniężne na koniec roku o ograniczonej możliwości dysponowania
	koniec roku	początek roku		
-w kasie	443,76	879,16	- 435,40	
-na rachunkach bankowych	8 529 893,00	1 021 615,37	7 508 277,63	369,07
-lokaty terminowe	2 631 823,41	8 306 176,99	- 5 674 353,58	
Razem:	11 162 160,17	9 328 671,52	1 833 488,65	369,07
w tym VAT rachunek wyodrębniony	369,07	369,07		

IV. Objaśnienia do zawartych przez spółdzielnię umów, istotnych transakcji i niektórych zagadnień osobowych

W dniu 19.01.2022 r. podpisano umowę na wykonanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy al. Sikorskiego 7 w Warszawie, S.A. z firmą F.B.I. TASBUD na kwotę 26 850 000 zł.netto + VAT.

IV.1. Informacje o charakterze i celu gospodarczym zawartych umów nie uwzględnionych w bilansie.

Spółdzielnia nie zawierała umów i transakcji, które nie byłyby uwzględnione w bilansie.

IV.2. Informacje o istotnych transakcjach zawartych przez spółdzielnię na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi.

Spółdzielnia nie zawierała transakcji, które byłyby zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

IV.3 Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie, z podziałem na grupy zawodowe.

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie, w roku	
	poprzedzającym	bieżącym
-pracownicy umysłowi	15,5	14,9
-pracownicy na stanowiskach robot.	-	-
-uczniowie	-	-
-pracownicy na urlopach wychowaw., bezpłatn	-	-
Razem:	15,5	14,9

IV.4 Informacja o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku wypłaconych bądź należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających, nadzorujących za rok obrotowy.

Wynagrodzenia brutto Zarządu	372 060
Wynagrodzenia brutto Rady Nadzorczej	39 732

Wynagrodzenia płatne z zysku, nie występują.

IV.5 Informacja o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących
NIE WYSTĘPUJEIV.6 Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych za rok obrotowy
Umowa o badanie sprawozdania finansowego za 2021 r. podpisana została z "Dobra firma Justyna Struś" na kwotę 12000 zł.V. **Objaśnienia niektórych szczególnych zdarzeń**V.1 Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego.
NIE WYSTĘPUJEV.2 Informacje o znaczących zdarzeniach jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych, w sprawozdaniu finansowym.
NIE WYSTĘPUJEV.3 Przedstawienie dokonanych w roku obrotowym zmian zasad rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego.
NIE WYSTĘPUJEV.4 Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniami, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.
NIE WYSTĘPUJEVI. **Objaśnienia dotyczące jednostek wchodzących w skład grupy kapitałowej**

Spółdzielnia nie prowadzi wspólnych przedsięwzięć, nie posiada udziałów w innych jednostkach, nie ma obowiązku sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

VII. **Informacje o połączeniu spółek**

NIE WYSTĘPUJE

VIII. **Poważne zagrożenia dla kontynuacji działalności**

Nie występuje niepewność, co do możliwości kontynuowania działalności spółdzielni.

Warszawa, 12.04.2022 r.


Zarząd
Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej
"MERKURY"

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej za rok 2019.

Działając na podstawie § 45 pkt 11 Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 4 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

1. Dokonać podziału zysku netto za rok 2019 w wysokości **284 523,48 zł** (słownie: dwieście osiemdziesiąt cztery tysiące pięćset dwadzieścia trzy złote i czterdzieści osiem groszy) następująco:
 - a) **14.226,17 zł** (słownie: czternaście tysięcy dwieście dwadzieścia sześć złotych i siedemnaście groszy) stanowiących pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego SBM „Merkury” - odpis w wysokości 5% zgodnie z § 69 ust. 1 Statutu.
 - b) **157.859,82 zł** (słownie: sto pięćdziesiąt siedem tysięcy osiemset pięćdziesiąt dziewięć złotych i osiemdziesiąt dwa grosze) stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, przeznaczyć na zwiększenie funduszy remontowych tych nieruchomości, które wygospodarowały powyższą nadwyżkę.
 - c) **2.800,67 zł** (słownie: dwa tysiące osiemset złotych i sześćdziesiąt siedem groszy) stanowiących nadwyżkę kosztów nad pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej pokryć z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej w latach następnych.
 - d) **115.238,16 zł** (słownie: sto piętnaście tysięcy dwieście trzydzieści osiem złotych i szesnaście groszy) stanowiących pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczyć na zwiększenie funduszu inwestycyjnego SBM „Merkury” zgodnie z § 3 ust. 8 Statutu.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej za rok 2020.

Działając na podstawie § 45 pkt 11 Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 4 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

1. Dokonać podziału zysku netto za rok 2020 w wysokości **646 625,28 zł** (słownie: sześćset czterdzieści sześć tysięcy sześćset dwadzieścia pięć złotych i dwadzieścia osiem groszy) następująco:
 - a) **32.331,26 zł** (słownie: trzydzieści dwa tysiące trzysta trzydzieści jeden złotych i dwadzieścia sześć groszy) stanowiących pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego SBM „Merkury” - odpis w wysokości 5% zgodnie z § 69 ust. 1 Statutu.
 - b) **114.606,04 zł** (słownie: sto czternaście tysięcy sześćset sześć złotych i cztery grosze) stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, przeznaczyć na zwiększenie funduszy remontowych tych nieruchomości, które wygospodarowały powyższą nadwyżkę.
 - c) **727,92 zł** (słownie: siedemset dwadzieścia siedem złotych i dziewięćdziesiąt dwa grosze) stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej pokryć nadwyżkę kosztów nad pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej z lat poprzednich (2019 rok).
 - d) **84.644,35 zł** (słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset czterdzieści cztery złote i trzydzieści pięć groszy) stanowiących pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczyć na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z działalności eksploatacyjnej i utrzymania nieruchomości przy ul. Kawy 46.
 - e) **414.315,71 zł** (słownie: czterysta czternaście tysięcy trzysta piętnaście złotych i siedemdziesiąt jeden groszy) stanowiących pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczyć na zwiększenie funduszu inwestycyjnego SBM „Merkury” zgodnie z § 3 ust. 8 Statutu.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej za rok 2021.

Działając na podstawie § 45 pkt 11 Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 4 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

1. Dokonać podziału zysku netto za rok 2021 w wysokości **84 928,05 zł** (słownie: osiemdziesiąt cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia osiem złotych i pięć groszy) następująco:
 - a) **4.246,40 zł** (słownie: cztery tysiące dwieście czterdzieści sześć złotych i czterdzieści groszy) stanowiących pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego SBM „Merkury” - odpis w wysokości 5% zgodnie z § 69 ust. 1 Statutu.
 - b) **125.336,74 zł** (słownie: sto dwadzieścia pięć tysięcy trzysta trzydzieści sześć złotych i siedemdziesiąt cztery grosze) stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, przeznaczyć na zwiększenie funduszy remontowych osiedli, które wygospodarowały powyższą nadwyżkę.
 - c) **4.398,72 zł** (słownie: cztery tysiące trzysta dziewięćdziesiąt osiem złotych i siedemdziesiąt dwa grosze) stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, przeznaczyć na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z działalności eksploatacyjnej i utrzymania nieruchomości.
 - d) **233,82 zł** (słownie: dwieście trzydzieści trzy złote i osiemdziesiąt dwa grosze) stanowiących pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej pokryć nadwyżkę kosztów nad pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej z lat poprzednich (2019 rok)
 - e) **5.343,47 zł.** (słownie: pięć tysięcy trzysta czterdzieści trzy złote i czterdzieści siedem groszy) stanowiących nadwyżkę kosztów nad pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej pokryć z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej w latach następnych.
 - f) **43.944,16 zł** (słownie: czterdzieści trzy tysiące dziewięćset czterdzieści cztery złote i szesnaście groszy) stanowiących nadwyżkę kosztów nad pożytkami i innymi przychodami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni pokryć z funduszu zasobowego SBM „Merkury”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu SBM „Merkury” za rok 2019.

Działając na podstawie § 45 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Udzielić absolutorium **Prezesowi Zarządu Panu Marianowi Grzybczakowi** za rok 2019.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: udzielenia absolutorium V-ce Prezes Zarządu SBM „Merkury” za rok 2019.

Działając na podstawie § 45 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Udzielić absolutorium **V-ce Prezes Zarządu Pani Renacie Zwolak** za rok 2019.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu SBM „Merkury” za rok 2020.

Działając na podstawie § 45 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Udzielić absolutorium **Prezesowi Zarządu Panu Marianowi Grzybczakowi** za rok 2020.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: udzielenia absolutorium V-ce Prezes Zarządu SBM „Merkury” za rok 2020.

Działając na podstawie § 45 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Udzielić absolutorium **V-ce Prezes Zarządu Pani Renacie Zwolak** za rok 2020.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu SBM „Merkury” za rok 2021.

Działając na podstawie § 45 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Udzielić absolutorium **Prezesowi Zarządu Panu Marianowi Grzybczakowi** za rok 2021.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: udzielenia absolutorium V-ce Prezes Zarządu SBM „Merkury” za rok 2021.

Działając na podstawie § 45 pkt 3 lit. a) Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 2 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Udzielić absolutorium **V-ce Prezes Zarządu Pani Renacie Zwolak** za rok 2021.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości stanowiącej działki gruntu o nr ewid. 11/3 i 11/4 z obrębu 1-02-38 położonej przy Al. gen. W. Sikorskiego 7 w Warszawie.

Działając na podstawie § 45 pkt 8 Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 5 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Walne Zgromadzenie wyraża zgodę na zbycie nieruchomości stanowiącej działki gruntu o nr ewid. 11/3 i 11/4 z obrębu 1-02-38, położonej przy Al. gen. W. Sikorskiego 7 w Warszawie, o łącznej powierzchni użytkowej 5.795 m² dla której prowadzona jest księga wieczysta nr WA2M/00201067/7.

§ 2

Walne Zgromadzenie upoważnia Zarząd SBM „Merkury” do zawarcia stosownych umów związanych ze zbyciem nieruchomości opisanej w § 1.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: określenia najwyższej sumy zobowiązań.

Działając na podstawie § 45 pkt 7 Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 7 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Określić najwyższą sumę zobowiązań jaką SBM „Merkury” może zaciągnąć w okresie od 01.07.2019 r. do 30.06.2020 r. na kwotę 34.000.000,00 zł (słownie trzydzieści cztery miliony złotych).

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: określenia najwyższej sumy zobowiązań.

Działając na podstawie § 45 pkt 7 Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 7 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Określić najwyższą sumę zobowiązań jaką SBM „Merkury” może zaciągnąć w okresie od 01.07.2020 r. do 30.06.2021 r. na kwotę 34.000.000,00 zł (słownie trzydzieści cztery miliony złotych).

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: określenia najwyższej sumy zobowiązań.

Działając na podstawie § 45 pkt 7 Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 7 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Określić najwyższą sumę zobowiązań jaką SBM „Merkury” może zaciągnąć w okresie od 01.07.2021 r. do 30.06.2022 r. na kwotę 34.000.000,00 zł (słownie trzydzieści cztery miliony złotych).

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: określenia najwyższej sumy zobowiązań.

Działając na podstawie § 45 pkt 7 Statutu SBM „Merkury” w związku z art. 38 § 1 pkt 7 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Określić najwyższą sumę zobowiązań jaką SBM „Merkury” może zaciągnąć w okresie od 01.07.2022 r. do 30.06.2023 r. na kwotę 34.000.000,00 zł (słownie trzydzieści cztery miliony złotych).

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

-projekt-

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: określenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2023 - 2025.

Działając na podstawie § 45 pkt 1 Statutu Spółdzielni w związku z art. 38 § 1 pkt 1 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Przyjąć kierunki rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2023 - 2025.

§ 2

Kierunki rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2023 – 2025 stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

Kierunki Rozwoju Działalności Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „MERKURY” na lata 2023 - 2025

Zrealizowanie mimo ograniczeń związanych z pandemią głównych kierunków działalności gospodarczej Spółdzielni przewidzianej na lata 2020-2022 stworzyło przesłanki do znacznego ograniczenia wzrostu kosztów utrzymania zasobów. Uzyskane w wyniku realizacji przedsięwzięć energooszczędnych efekty skutkują relatywnie niskimi kosztami pozwalającymi utrzymać koszty eksploatacji budynków na konkurencyjnym poziomie. Okresowe kontrole stanu technicznego budynków zarządzanych przez Spółdzielnię potwierdzają prawidłową eksploatację, ale wyznaczają nowe zadania w zakresie remontów i wymiany instalacji wewnętrznych. Koniecznym jest wymiana skorodowanych obróbek blacharskich czy skorodowanej ślusarki tarasów balkonów. Kontynuowany będzie proces naprawy izolacji przeciwwodnej balkonów, tarasów. Wymieniane będą skorodowane grzejniki czy rury zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji. Potrzeby remontowe zdefiniowane na podstawie przeglądu okresowego budynków „Wiosna 2022” szacowane są na kwotę 10,9 mln zł (specyfikacja w załączeniu), a ich realizacja wymagać będzie podniesienia wysokości odpisów na funduszu remontowym, a w niektórych budynkach (Piotra Skargi, Batalionu Włochy) zaciągnięciu kredytu bankowego. Oprócz realizacji programu remontowego, konieczne będzie wdrożenia przedsięwzięć dostosowujących budynki do aktualnych wymogów energooszczędności czy doposażenie budynków w urządzenia elektronicznego dozoru. Program rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2023-2025 koncentrować się będzie na rozwiązywaniu aktualnych problemów, a to:

- kontynuacja planu przedsięwzięć oszczędzających energię elektryczną i ciepłą - docieplenie stropów piwnic w budynku Polnej Róży 1, montaż instalacji fotowoltaicznej w budynku Dembego 8, KEN 20A, KEN 21, Dembego/Zaruby.
- poprawa estetyki budynków – dokończenie remontu zewnętrznej części elewacji budynku Polnej Róży 1, likwidacja glonów i wykwitów elewacji budynku Zaruby 6A, naprawa i malowanie elewacji od str. tarasów budynku Batalionu Włochy 11, naprawa tynku elewacji budynku Polnej Róży 2/4, remont elewacji budynku Gościeradowska 13.
- likwidacja przecieków w izolacjach płyt balkonowych czy ścian i stropów garaży – dokończyć remont płyt balkonowych w budynku Piotra Skargi 11, naprawa płyt balkonowych z wymianą obróbek blacharskich w budynku przy Al. KEN 20A oraz Zoltana Baló 6 i 8, remont balkonów wraz z balustradami balkonowymi budynku przy ul. Polnej Róży 2/4.
- poprawa warunków składowania i segregacji odpadów – rozbudowa pomieszczeń śmietników dla osiedla Dembego –Zaruby, Zoltana Baló 6 i 8.
- zapewnienie bezpieczeństwa na osiedlach przy redukcji obsady ochrony fizycznej i instalowania systemów monitoringu i elektronicznego dozoru – wymiana instalacji monitoringu na osiedlach Dembego 8; Dembego – Zaruby, Piotra Skargi 11. Budowa instalacji CCTV dla osiedla Polnej Róży 1 i połączenie jej z instalacją CCTV osiedla Polnej Róży 2/4.

Kontynuowany będzie inwestycyjno – eksploatacyjny model funkcjonowania Spółdzielni.

Podejmowane będą działania zmierzające do pozyskania terenu pod następną inwestycję mieszkaniową.

W związku z planowaną przez MPWiK inwestycją w zakresie doposażenia terenów przy ul. Moczyłowskiej w urządzenia kanalizacji sanitarnej, planowane jest zagospodarowanie działek przy ul. Moczyłowskiej zgodnie z zapisami planu miejscowego. Realizacja tego zamierzenia wymagać będzie współdziałania właścicieli pozostałych działek obejmujących obszar 55 tys. m² w zakresie sfinansowania budowy dróg dojazdowych, instalacji gazowych, wodociągowych, oświetlenia ulic oraz systemu odwodnienia terenu.

Kontynuowane będą działania w celu niedopuszczenia do zabudowy działek przy ul. Polnej Róży.

Wg stanu na 31.12.2021 r. zgromadzone środki funduszu remontowego wyniosły 5.510 tys. zł, co przy planowanych wpływach 2.400 tys. zł rocznie zbilansują potrzeby remontowe, jednakże inflacyjny wzrost kosztów usług budowlanych wymagać będzie zwiększenia odpisów na fundusz remontowy.

Dwa wymienione wcześniej budynki (Piotra Skargi i Batalionu Włochy), których potrzeby remontowe znacznie przewyższają zbierane na bieżąco środki będą musiały być zasilone kredytem bankowym.

Zestawienie potrzeb remontowych do realizacji w latach 2023- 2025 w załączeniu.

ZARZĄD SBM MERKURY

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
"MERKURY"
V-ce Prezes ds. Ekonomiczno - Finansowych
Główny Księgowy
mgr Renata Zwolek

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO - MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU
mgr Marian Grzybczak

Załącznik do Kierunków Rozwoju Działalności SBM Merkury na lata 2023-2025

Najważniejsze potrzeby remontowe wynikające z przeglądów technicznych budynków w 2022 r.

Lp.	Nazwa osiedla	Rodzaj robót do wykonania	Kwota
1.	Batalionu AK Włochy 11	remont balkonów i elewacji od strony wschodniej	400 000,00 zł
		remont tarasów budynków A	380 000,00 zł
		remont dachu	600 000,00 zł
	RAZEM		1 420 000,00 zł
2.	Dembego - Zaruby	Mocowanie obróbek blacharskich na dachach	20 000,00 zł
		wymiana grzejników w lokalach wraz z głowicami termostatycznymi - Zaruby 6 i 6A	170 000,00 zł
		mycie i malowanie elewacji	650 000,00 zł
		remont klatek schodowych	360 000,00 zł
		wymiana odwodnienia liniowego na patio	150 000,00 zł
	RAZEM		1 350 000,00 zł
3.	Gościeradowska 13	remont elewacji z wymianą parapetów i obróbek blacharskich	780 000,00 zł
		wymiana popękanej posadzki w przedsionkach	120 000,00 zł
		wymiana pionu kuchennego zimnej i ciepłej wody	40 000,00 zł
	RAZEM		940 000,00 zł
4.	Polnej Róży 1	Wymiana drzwi wejściowych z przedsionków do kl. schodowych	95 000,00 zł
		docieplenie stropów piwnic	400 000,00 zł
		remont elewacji od strony zewnętrznej osiedla	1 600 000,00 zł
		malowanie klatek schodowych	380 000,00 zł
	RAZEM		2 475 000,00 zł
5.	Polnej Róży 2/4	Remont balkonów z wymianą obróbek blacharskich i malowaniem balustrad balkonowych	500 000,00 zł
		remont posadzki w garażu	480 000,00 zł
		wykonanie odwodnienia - zabezpieczenie lokali użytkowych przed zalewaniem	150 000,00 zł
		izolacja ściany fundamentowej - wejście w podcieniu do kl. IV i V	30 000,00 zł
		wykonanie nowej izolacji i naprawa ściany oporowej przy zieleni zejścia na patio	90 000,00 zł
	RAZEM		1 250 000,00 zł
6.	Piotra Skargi 11	dokończenie remontu balkonów	506 000,00 zł
		Wymiana skorodowanej ślusarki tarasów	206 000,00 zł
		Wymiana instalacji centralnego ogrzewania	250 000,00 zł
		wymiana ślusarki drzwi wejściowych do klatek schodowych	96 000,00 zł
		remont posadzki w garażu wraz z odwodnieniem	475 000,00 zł
	RAZEM		1 533 000,00 zł
7.	Zoltana Balo 6 i 8	wymiana rynien i rur spustowych	150 000,00 zł
		modernizacja kotłowni	180 000,00 zł
		renowacja ogrodzenia	20 000,00 zł
		remont klatek schodowych	95 000,00 zł
		Naprawa izolacji balkonów z wymianą obróbek blacharskich - zoltana Balo 6	160 000,00 zł
	RAZEM		605 000,00 zł

Załącznik do Kierunków Rozwoju Działalności SBM Merkury na lata 2023-2025

Lp.	Nazwa osiedla	Rodzaj robót do wykonania	Kwota
8.	Dembego 8	remont balkonów z wymianą obróbek blacharskich	450 000,00 zł
		wymiana obróbek blacharskich loggii	250 000,00 zł
	RAZEM		700 000,00 zł

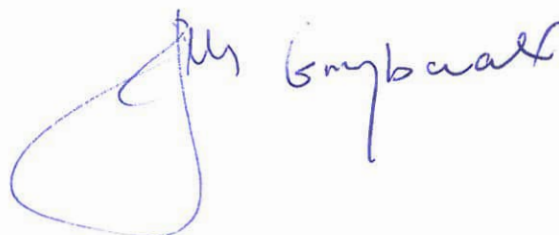
9.	Al. KEN 20A	remont balkonów z wymianą obróbek blacharskich	250 000,00 zł
	RAZEM		250 000,00 zł

10.	Al. KEN 21	przełożenie kostki brukowej od strony ul. Borsuka	230 000,00 zł
	RAZEM		230 000,00 zł

11.	Wańkowicza 7	remont balkonów przy kl.III od str. patia	150 000,00 zł
	RAZEM		150 000,00 zł

OGÓŁEM

10 903 000,00 zł



-projekt-

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

**w sprawie: przyjęcia wniosków z badania lustracyjnego SBM „Merkury” za okres od
01.01.2018 r. do 31.12.2020 r.**

Działając na podstawie § 45 pkt 3 lit. b) Statutu Spółdzielni w związku z art. 38 § 1 pkt 3 Ustawy Prawo Spółdzielcze, Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Przyjąć wnioski z badania lustracyjnego SBM „Merkury” za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r. o treści jak poniżej:

1. Ściśle przestrzegać art. 38 § 1 ust. 3 Prawa spółdzielczego nakładającego na Walne Zgromadzenie obowiązek rozpatrywania wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego oraz podejmowania uchwał w tym zakresie.
2. Dokonać niezbędnych zmian w Statucie spółdzielni, wskazanych w protokole lustracji.
3. Dokonać aktualizacji regulaminów z odległą datą uchwalenia i dostosować je do obowiązujących przepisów prawa i zmienionego statutu.
4. Przestrzegać art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obligującą Spółdzielnię aby „Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększała odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa 20.12.2021 r.

**Spółdzielnia Budowlano- Mieszkaniowa
„Merkury”
Al. Komisji Edukacji Narodowej 24
02-797 Warszawa**

l.dz. *1235/2021*

Na podstawie umowy zawartej w dniu 24 czerwca 2021 roku oraz aneksem zawartym w dniu 22 września 2021 roku, pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „Merkury” w Warszawie, w dniach od 01 września do 08 grudnia 2021 roku, została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2020 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
 - statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów),
 - działalność organów Spółdzielni,
 - struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.
2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni (i budynków z nimi związanych) oraz racjonalność ich wykorzystania.
3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
 - koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz prawidłowość ustalania opłat za używanie lokali,
 - gospodarka lokalami użytkowymi, ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
 - terminowość wnoszenia opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,

Spółdzielnia Budowlano- Mieszkaniowa „MERKURY” 02-797 Warszawa, Al. KEN 24 WPŁYNEŁO	
2021 -12- 28	
ilość załączników	Podpis
L. dz. <i>2230/21</i>	<i>[Signature]</i>

- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).
5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
- nadzór techniczny i ustalanie potrzeb remontowych, ze szczególnym uwzględnieniem działań energooszczędnych,
 - akumulacja środków finansowych na remonty,
 - tryb doboru wykonawców robót remontowych, treść zawartych umów i ich realizacja.
6. Gospodarka finansowa:
- stan funduszy, wielkość wolnych środków finansowych i sposób ich wykorzystania, efektywność zaangażowania finansowego Spółdzielni w zakup akcji lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczanie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. Działalność inwestycyjna za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2020 roku.
- potrzeby mieszkaniowe, a program inwestycyjny,
 - pozyskanie terenów budowlanych,
 - poprawność przygotowania inwestycji,
 - tryb wyboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
 - nadzór inwestorski,
 - system finansowania inwestycji,
 - rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 88a Prawa spółdzielczego oraz badania w trybie art. 64 Ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów źródłowych, sporządzonych analitycznie zestawień, wyników przeglądu budynków i infrastruktury osiedlowej oraz wyjaśnień i złożonych przez członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni.

W dniu 13.09.2021 roku na posiedzeniu Rady Nadzorczej zdecydowano, że dwoje członków będzie uczestniczyć przy przeprowadzeniu badań lustracyjnych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz gospodarki finansowej.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych (protokoły, uchwały, decyzje),
- dokumentacja terenowo - prawna,
- dokumentacja członkowska (rejestry, akta członkowskie, akta notarialne),
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumentacja finansowo-księgowa,
- dokumentacji działalności inwestycyjnej,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokole lustracji, który łącznie z niniejszym listem polustracyjnym stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia przestrzega obowiązku określonego w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego, ponieważ poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w dniach od 06 marca do 25 kwietnia 2019 roku, obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2017 roku.

Na podstawie ustaleń z protokołu lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 07 maja 2019 roku dokonał oceny działalności Spółdzielni formułując trzy wnioski do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu. Zgodnie z art. 93 § 4 Prawo spółdzielcze wyniki lustracji zostały przedstawione na posiedzeniu Walnego Zgromadzenia w dniu 27.06.2019 roku, które nie podjęło stosownej uchwały w sprawie realizacji przedstawionych wniosków, co narusza art. 38 § 1 pkt. 3 Prawa spółdzielczego, który obliguje Walne Zgromadzenie do rozpatrywania wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego oraz podejmowania uchwał w tym zakresie. Na podstawie przeprowadzonego badania lustracyjnego należy stwierdzić, że Spółdzielnia nie w pełni zrealizowała wnioski z poprzedniej lustracji.

Podstawę działalności Spółdzielni w okresie objętym badaniem lustracyjnym stanowił statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie w dniu

11.06.2018 roku uchwałą 9/2018. Zmiany statutu dotyczyły głównie zmian prawnych zawartych w znowelizowanej ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych przyjętych w 2017 roku. W wyniku analizy statutu stwierdzono, pewne niezgodności z obowiązującymi przepisami, które szczegółowo zostały opisane w protokole z lustracji.

W pozostałym zakresie Statut Spółdzielni obowiązujący w okresie objętym badaniem lustracyjnym, szczegółowo i kompleksowo reguluje działalność Spółdzielni, nie wykazuje niespójności i nie zawiera zapisów wewnętrznie sprzecznych, a także rozstrzygnięć odmiennych od przepisów prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych obowiązujących ustaw.

System normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. Regulaminy te zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy. W Spółdzielni analizowano i sukcesywnie nowelizowano obowiązujące regulaminy wewnętrzne, uwzględniając zmieniające się przepisy prawne. Ze względu na odległe daty uchwalenia części z regulaminów, niezbędne jest kontynuowanie rozpoczętych prac w celu dostosowania ich postanowień do aktualnie obowiązującego stanu prawnego. Ponadto niektóre normy wewnętrzne wymagają zmian ze względu na ich niezgodność z ustawami regulującymi funkcjonowanie Spółdzielni, w zakresie naruszenia przepisów art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a dotyczy to zapisów w:

- Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali;
- Regulaminie Gospodarki Finansowej.

W Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd oraz Rady Osiedli.

Lustracja nie wykazała uchybień oraz nieprawidłowości w zakresie częstotliwości, terminowości i sposobu zwoływania Walnych Zgromadzeń w latach objętych badaniem lustracyjnym. Walne Zgromadzenia podejmowały uchwały wyłącznie w sprawach objętych porządkiem obrad podanym do wiadomości członków, w terminach i w sposób określony w Statucie. Zastrzeżeń nie budzi przebieg obrad tego organu, sposób ich dokumentowania i archiwizowania. Walne Zgromadzenie w 2020 roku nie odbyło się ze względu na ogłoszenie stanu epidemii w kraju, bowiem zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych

oraz wywoływanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 568 z późniejszymi zmianami) jeżeli termin zwołania Walnego Zgromadzenia przypada w czasie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii to zostaje o

W roku 2017 Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej, co wynikało z upływu kadencji dotychczasowego składu tego organu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami skład nowej Rady Nadzorczej powinien zostać wybrany w 2020 roku. Ze względu na ogłoszenie stanu epidemii oraz zgodnie z art. 90a ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywoływanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r. poz. 568 z późniejszymi zmianami) „W przypadku gdy kadencja rady nadzorczej lub zarządu spółdzielni upływa 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 ona przedłużeniu do dnia zwołania pierwszego walnego zgromadzenia spółdzielni w terminie, o którym mowa w art. 90”. W badanym okresie Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich statutowych kompetencji zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu, uchybieniem w jej pracy jest brak podejmowania uchwał o przyjęciu sprawozdania finansowego, co jest wymogiem art. 88a Prawa spółdzielczego.

Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej. Posiedzenia Rady zwoływane były z odpowiednią częstotliwością oraz zgodnie z wymogami Regulaminu Rady Nadzorczej. Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w sposób spełniający wymogi art. 8² ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w pracy Zarządu, który kierował bieżącą działalnością Spółdzielni, rozumianą jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, a podejmowane decyzje były zgodne z zakresem jego kompetencji w nim określonych.

Zgodnie ze statutem organem Spółdzielni są również Rady Osiedli, które działają w interesie członków posiadających prawo do lokalu w danym osiedlu i stanowią organ doradczy dla Zarządu i Rady Nadzorczej. W okresie objętym lustracją funkcjonowało 12 Rad Osiedli wybieranych na okres trzech lat. W dniach 02-09.03.2020 r. przeprowadzono wybory do Rady Osiedli w 9-ciu osiedlach, z powodu ogłoszenia stanu epidemii nie dokonano wyborów w pozostałych osiedlach. Dokumentacja związana z funkcjonowaniem Rad Osiedli przechowywana jest w biurze Spółdzielni.

Zatwierdzona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni dostosowana była do form i skali prowadzonej działalności. Wszelkie przyjęte w niej rozwiązania zapewniły warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Zasady organizacji pracy oraz wynagradzania pracowników normują stosowne regulaminy (Regulamin Pracy, Regulamin Wynagradzania). Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, pracownicy posiadają aktualne badania lekarskie stwierdzające zdolność do pracy oraz odbyli szkolenia z bhp.

Funkcjonujący w Spółdzielni system kontroli wewnętrznej opiera się na mechanizmach kontroli ryzyka oraz na nadzorze sprawowanym przez Zarząd, Radę Nadzorczą oraz na kontroli funkcjonalnej wykonywanej przez pracowników zatrudnionych na stanowiskach kierowniczych. System kontroli wewnętrznej Spółdzielni odpowiada wymogom regulacyjnym i jest adekwatny do rozmiaru Spółdzielni oraz do występującego ryzyka w związku z prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością.

Spółdzielnia przestrzega przepisów Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady Unii Europejskiej 2016/679 z dnia 27.04.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, dalej zwanym RODO oraz Ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 10.05.2018 roku.

Powierzchnia gruntów, do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny wynosi 79.577,5 m², co stanowi 100% wszystkich gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni, w tym:

- prawo własności do gruntów – 61.539,90 m²;
- prawo wieczystego użytkowania - 18.045,00 m²

W związku z obowiązującymi od stycznia 2019 roku przepisami o przekształceniu użytkowania wieczystego we własność, Spółdzielnia na

dzień 31.12.2020 roku przekształciła we własność 7.773,67 m² i prowadzi dalsze działania w tym kierunku.

Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawidłowo prowadzi dokumentację członkowską oraz wymagane prawem rejestry, w tym również wymaganego art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestru lokali, dla których założono oddzielnie księgi wieczyste. Prowadzone badania spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działania Spółdzielni w tym zakresie. Na koniec 2020 roku Spółdzielnia zrzeszała 1283 członków.

Według stanu na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia w eksploatacji posiadała 22 nieruchomości o 1424 lokalach mieszkalnych, 54 lokalach użytkowych oraz 1494 miejsc postojowych.

Budynki zostały wyposażone w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, domofonową oraz telefoniczną.

W badanym okresie Spółdzielnia zarządzała nieruchomościami: Wańkowicza 7 i AL. KEN 24, Wańkowicza 7A i AL. KEN 24A oraz Zoltana Baló 6 i 8, które mimo spełnienia wymogów zawartych w art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przekształciły się we Wspólnotę Mieszkaniową, natomiast podjęły uchwały o sprawowaniu przez Zarząd SBM Merkury zarządu powierzonego nieruchomości zgodnie z art. 27 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tym samym zarządzane są w trybie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Stosowana przez Spółdzielnię zasada podejmowania uchwał w sprawie zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych oraz prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach w trybie indywidualnego zbierania głosów nie jest wymagana przepisami prawa. Podobny tryb Spółdzielnia stosowała do nieruchomości w których większość lokali została wyodrębniona natomiast nie zostały podjęte uchwały o powstaniu Wspólnoty Mieszkaniowej, w takim przypadku również zarządzanie tymi nieruchomościami podlega przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W badanym okresie Spółdzielnia zarządzała jedną nieruchomością obcą na podstawie umowy o zarządzanie zawartą ze Wspólnotą Mieszkaniową „Nowoursynowska 156”.

Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości oraz w ogólnie należytym stanie estetyczno-porządkowym i technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące

prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m.

W latach 2018 - 2020 gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) w skali całej Spółdzielni uzyskała następujące wyniki finansowe:

- w 2018 roku – (+) 274.874,68 zł.;
- w 2019 roku – (+) 206.684,24 zł.;
- w 2020 roku – (+) 263.924,32 zł.

Podczas badania dokumentacji związanej z zasadami rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi wymogi określone w art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które stanowią, że „Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym”, nie zostały zachowane. W 2018 oraz w 2019 roku nadwyżkę przychodów nad kosztami przekazano na fundusz remontowy.

Podstawą takiego podziału nadwyżki przychodów gzm były:

- § 3 ust. 3 Regulaminu zasad rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi GZM i ustalania wysokości opłat za używanie lokali w SBM „Merkury”, w którym to zapisie nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi powiększa fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości w których ta nadwyżka wystąpiła;
- § 19 ust. 2 Regulaminu Gospodarki Finansowej w SBM „Merkury”, który to zapis jest w swojej treści tożsamy z wyżej przedstawionym.

Zapis w obu regulaminach jest niezgodny z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dlatego należy dokonać zmian zapisów tych regulaminów i dostosować je do obowiązujących przepisów prawa.

W latach 2018-2020 Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe z tytułu prowadzenia działalności operacyjnej i finansowej niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych) w wysokości:

- w 2018 roku – 216.539,07 zł.;
- w 2019 roku – 284.523,48 zł.;
- w 2020 roku – 646.625,28 zł.

Uzyskane nadwyżki finansowe każdorazowo podlegały podziałowi na podstawie podejmowanych uchwał przez Walne Zgromadzenie. Ze względu brak posiedzenia Walnego Zgromadzenia w 2020 roku z powodu ogłoszenia stanu epidemii podział nadwyżki bilansowej za lata 2019 i 2020 nastąpi na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Spółdzielnia przestrzega wymogi określone w art. 4 ust. 7 i 7¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawiadamiając użytkowników lokali o zmianie wysokości opłat w terminach określonych ustawą.

Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostaw ciepła oraz z tytułu dostawy wody, a rozliczenia te przeprowadzono zgodnie z przepisami prawa jak również wewnętrznymi uregulowaniami.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie dysponowała lokalami użytkowymi oprócz lokalu w którym znajduje się siedziba Spółdzielni oraz nie udostępniał odpłatnie wolnych terenów na działalność gospodarczą.

W latach 2018-2020 zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych kształtowały się na poziomie: 1,13% w 2018 roku; 1,28% w 2019 roku; 1,76% w 2020 roku. Zaległości za używanie lokali użytkowych w poszczególnych latach badanego okresu kształtowały się następująco: 2,90% w 2018 roku; 2,08% w 2019 roku; 4,87% w 2020 roku rocznego wymiaru opłat od tych lokali. We wszystkich latach badanego okresu poziom zadłużenia od lokali mieszkalnych i użytkowych był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, co wskazuje na skuteczność działań windykacyjnych Spółdzielni.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów. Umowy te w pełni zabezpieczają interesy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego nieruchomości, które stanowiły podstawę do sporządzania rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Przeprowadzono również wymagane art. 62 Prawa budowlanego kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków, a wyniki tych przeglądów zostały odnotowane w książkach obiektu budowlanego, prowadzonych zgodnie z art. 64 Prawa budowlanego.

Zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Poniesione w badanym okresie nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych w skali całej Spółdzielni wyniosły łącznie 6.792.681,52 zł. Według stanu na dzień 31.12.2020 r. fundusz remontowy Spółdzielni wykazywał saldo dodatnie w kwocie 4.779.173,49zł.

W badanym okresie prace remontowe związane z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielni wykonywane były systemem zleconym przez wykonawców wyłonionych zgodnie z „Regulaminem wyboru wykonawców: prac projektowych, robót budowlanych i remontowych”. W zależności od charakteru usług i wartości robót wyboru firm dokonywano w drodze przetargów nieograniczonych, ograniczonych, przetargu dwustopniowego, negocjacji z zachowaniem konkurencji, zapytania o cenę lub z wolnej ręki. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania i udokumentowania.

Spółdzielnia posiada prawidłowo i kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Ewidencja prowadzona była w oparciu o zatwierdzoną dokumentację opisującą przyjęte zasady (politykę) rachunkowości, dostosowane do wymagań ustawy o rachunkowości. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Stosownie do przepisów art. 64 ustawy o rachunkowości sprawozdania finansowe Spółdzielni za poszczególne lata zostały :

- sporządzone terminowo,
- zbadane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni;
- za 2018 rok zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie, natomiast za lata 2019 i 2020 zostaną zatwierdzone na najbliższym Walnym Zgromadzeniu;
- złożone w terminach ustawowych w Sądzie Rejestrowym.

Spółdzielnia nie stwierdziła nieprawidłowości w gospodarce kasowej, w sposobie rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni oraz rozliczeniach finansowych z członkami.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie była dobra, umożliwiła terminowe regulowanie wszelkich jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała także wolne środki zdeponowane na lokatach bankowych, a z tytułu odsetek od tych środków uzyskała dodatkowe przychody, które zasiły jej gospodarkę.

Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, poprzez dostarczenie samodzielnych lokali mieszkalnych, domów

jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu na terenie m. st. Warszawy.

W okresie objętym lustracją działalność inwestycyjną Spółdzielni regulował Statut oraz wewnętrzne regulaminy i uchwały podjęte przez organy Spółdzielni, na mocy których określone zostały:

- założenia kierunkowe działalności inwestycyjnej Spółdzielni,
- normy wewnętrzne niezbędne do prowadzenia procesu inwestycyjnego,
- zasady organizacyjno-finansowe realizowanych przez Spółdzielnię działań inwestycyjnych.

Inwestycje mieszkaniowe realizowane są na gruncie o uporządkowanym stanie prawnym. Poprawność przygotowania tych inwestycji nie budzi zastrzeżeń, a końcowym efektem tych prac było uzyskanie stosownych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację zadań inwestycyjnych.

Obsługę prawno-administracyjną i finansową inwestycji prowadzili pracownicy Spółdzielni, zgodnie z posiadanymi zakresami obowiązków. Zgodnie ze strukturą organizacyjną zadania inwestycyjne prowadzone są w pionie Prezesa Zarządu przez Dyrektora Zakładu Inwestycji i Eksploatacji oraz podległych mu inspektorów nadzoru inwestorskiego w branżach ogólnobudowlanej, sanitarnej i elektrycznej.

Inwestycje mieszkaniowe finansowane są środkami przyszłych użytkowników, z którymi zawarto umowę o budowę lokali. Budowa oddanej do użytku inwestycji mieszkaniowej finansowana jest częściowo środkami własnymi członków oraz częściowo z funduszu inwestycyjnego w zakresie nie sprzedanych lokali mieszkalnych i miejsc postojowych.

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała i zakończyła inwestycję DORYCKA przy ulicy Wrzeciono 47B.

Zgodnie z art. 18 ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia w terminie dokonała rozliczenia kosztów budowy dwóch zadań inwestycyjnych, tj. w 2018 roku inwestycji „Relaksowa II” przy ulicy Dembego 8A i w 2019 roku inwestycji „DORYCKA” przy ulicy Wrzeciono 47B. Rozliczeń dokonano uchwałami Zarządu.

Na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia miała dwa zadania inwestycyjne w przygotowaniu:

1. budowa budynku wielorodzinnego mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym przy Al. Gen. W. Sikorskiego 7.
2. zabudowa jednorodzinna przy ul. Moczydłowskiej, gdzie z uwagi na uzgodnienia w zakresie współfinansowania uzbrojenia terenu przez właścicieli sąsiadujących działek objętych Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Natolina Zachodniego – „Moczydłowska Zachód” wstrzymano dalsze prace.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo, jednak pożądanym byłoby, aby organy samorządowe Spółdzielni rozważyły podjęcie następujących działań:

1. Ściśle przestrzegać art. 38 § 1 ust. 3 Prawa spółdzielczego nakładającego na Walne Zgromadzenie obowiązek rozpatrywania wniosków wynikających z przedstawionego protokołu polustracyjnego oraz podejmowania uchwał w tym zakresie.
2. Dokonać niezbędnych zmian w Statucie spółdzielni, wskazanych w protokole lustracji.
3. Dokonać aktualizacji regulaminów z odległą datą uchwalenia i dostosować je do obowiązujących przepisów prawa i zmienionego statutu.
4. Przestrzegać art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obligującą Spółdzielnię aby „Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększała odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym”.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, ww. wnioski polustracyjne powinny zostać przedstawione przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków. Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

PREZES ZARZĄDU
Jerzy Janowski

-projekt-

**Uchwała Nr /2022
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Merkury”
z dnia 26.09.2022 r.**

w sprawie: wyboru Komisji ds. opracowania zmian Statutu SBM „Merkury”.

Działając na podstawie § 10 ust. 1 pkt 3 Regulaminu Walnego Zgromadzenia SBM Merkury,
Walne Zgromadzenie SBM „Merkury” postanawia:

§ 1

Dokonać wyboru Komisji ds. opracowania zmian Statutu SBM „Merkury ” w składzie:

1.
2.
3.
4.
5.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

Od: MARCIN MIANOWANY [marcin.mianowany@gmail.com]
Wysłano: niedziela, 11 września 2022 19:16
Do: biuro@sbm-merkury.pl
DW: wankowicza7@googlegroups.com; Tomasz Jakubiec
Temat: Poprawka do projektu uchwały na WZ w dn. 26.09.br.

Jako członek Rady Osiedla Wańkowicza 7/KEN 24, składam wniosek o modyfikację projektu uchwały dot. pkt 14 porządku obrad WZ, a dot. określenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2023 - 2025, w ten sposób, że w "Załączniku do Kierunków Rozwoju Działalności SBM Merkury na lata 2023-2025" w **poz. nr 11 tabeli** powinno znaleźć się zadanie remontowe pn. **remont 4 balkonów przy klatce nr II od strony ul. Wańkowicza** oraz wybranych balkonów przy klatce nr III od strony patia.

Uzasadnienie

W bieżącym roku prowadzono remont balkonów w kl. nr II budynku Wańkowicza 7, podczas którego wyremontowano wszystkie balkony od strony ul. Wańkowicza, za wyjątkiem 4 balkonów w pionie nad przejazdem. Z nieznanym mi powodów balkony te zostały pominięte w planie remontowym na 2022 r. Wobec tego uważam, że dalsze prace remontowe należy poprowadzić ale w ten sposób, że dokończyć pominięte 4 balkony w klatce nr II i dopiero przejść na inne lokalizacje, np. klatka nr III ze środków które pozostaną po odliczeniu kosztów remontu 4 balkonów od str. Wańkowicza w kl. nr II. Uważam, że balkony są w takim stanie, że zasługują w pełni na remont i nie widzę uzasadnienia dla ich pomijania w planie remontów na lata 2023-2025.

Jeżeli Spółdzielnia dysponuje argumentacją wskazującą na powody remontu innych balkonów (kl. III) zamiast pozostawionych 4 z bieżącego roku proszę o uzasadnienie tego wyboru przed posiedzeniem WZ, z uwzględnieniem powodów dla jakich pominięto je w bieżącym roku, tym bardziej, że rusztowania były rozstawione przy balkonach sąsiadujących z owymi 4 balkonami.

W przypadku braku otrzymania uzasadnienia, sprawę tę będę chciał, obok innych, poruszyć na planowanym WZ, wnioskując o zmianę uchwały i jej głosowanie.

Marcin Mianowany

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa
"MERKURY"
02-797 Warszawa, Al. KEN 24
WPŁYNEŁO
2022 -09- 12
ilość załączników
L. dz. Podpis

Załącznik do Kierunków Rozwoju Działalności SBM Merkury na lata 2023-2025

Najważniejsze potrzeby remontowe wynikające z przeglądów technicznych budynków w 2022 r.

Lp.	Nazwa osiedla	Rodzaj robót do wykonania	Kwota
1.	Batalionu AK Włochy 11	Remont balkonów i elewacji od strony wschodniej	400 000,00 zł
		Remont tarasów budynek A	380 000,00 zł
		Remont dachu	600 000,00 zł
	RAZEM		1 420 000,00 zł
2.	Dembego - Zaruby	Mocowanie obróbek blacharskich na dachach	20 000,00 zł
		Wymiana grzejników w lokalach wraz z głowicami termostatycznymi - Zaruby 6 i 6A	170 000,00 zł
		Mycie i malowanie elewacji	650 000,00 zł
		Remont klatek schodowych	360 000,00 zł
		Wymiana odwodnienia liniowego na patio	150 000,00 zł
	RAZEM		1 350 000,00 zł
3.	Gościeradowska 13	Remont elewacji z wymianą parapetów i obróbek blacharskich	780 000,00 zł
		Wymiana popękanej posadzki w przedsionkach	120 000,00 zł
		Wymiana pionu kuchennego zimnej i ciepłej wody	40 000,00 zł
	RAZEM		940 000,00 zł
4.	Polnej Róży 1	Wymiana drzwi wejściowych z przedsionków do kl. schodowych	95 000,00 zł
		Docieplenie stropów piwnic	400 000,00 zł
		Remont elewacji od strony zewnętrznej osiedla	1 600 000,00 zł
		Malowanie klatek schodowych	380 000,00 zł
	RAZEM		2 475 000,00 zł
5.	Polnej Róży 2/4	Remont balkonów z wymianą obróbek blacharskich i malowaniem balustrad balkonowych	500 000,00 zł
		Remont posadzki w garażu	480 000,00 zł
		Wykonanie odwodnienia - zabezpieczenie lokali użytkowych przed zalewaniem	150 000,00 zł
		Izolacja ściany fundamentowej - wejście w podcieniu do kl. IV i V	30 000,00 zł
		Wykonanie nowej izolacji i naprawa ściany oporowej przy zieleni zejścia na patio	90 000,00 zł
	RAZEM		1 250 000,00 zł
6.	Piotra Skargi 11	Dokończenie remontu balkonów	506 000,00 zł
		Wymiana skorodowanej ślusarki tarasów	206 000,00 zł
		Wymiana instalacji centralnego ogrzewania	250 000,00 zł
		Wymiana ślusarki drzwi wejściowych do klatek schodowych	96 000,00 zł
		Remont posadzki w garażu wraz z odwodnieniem	475 000,00 zł
	RAZEM		1 533 000,00 zł
7.	Zoltana Balo 6 i 8	Wymiana rynien i rur spustowych	150 000,00 zł
		Modernizacja kotłowni	180 000,00 zł
		Renowacja ogrodzenia	20 000,00 zł
		Remont klatek schodowych	95 000,00 zł
		Naprawa izolacji balkonów z wymianą obróbek blacharskich - Zoltana Balo 6	160 000,00 zł
	RAZEM		605 000,00 zł

Załącznik do Kierunków Rozwoju Działalności SBM Merkury na lata 2023-2025

Lp.	Nazwa osiedla	Rodzaj robót do wykonania	Kwota
8.	Dembego 8	Remont balkonów z wymianą obróbek blacharskich	450 000,00 zł
		Wymiana obróbek blacharskich loggii	250 000,00 zł
	RAZEM		700 000,00 zł

9.	Al. KEN 20A	Remont balkonów z wymianą obróbek blacharskich	250 000,00 zł
	RAZEM		250 000,00 zł

10.	Al. KEN 21	Przełożenie kostki brukowej od strony ul. Borsuka	230 000,00 zł
	RAZEM		230 000,00 zł

11.	Wańkowicza 7	Remont balkonów przy kl.II od str. ul. Wańkowicza, kl. III i kl.IV od str. patia	200 000,00 zł
	RAZEM		200 000,00 zł

OGÓŁEM

10 953 000,00 zł

 Gmby 6 czałk

P. F. Mikoś
1. G. Gmurczyk
2. R. Zwoleń
Zarząd SBM „Merkury”

dotyczy: poprawki do projektu uchwały Walnego Zgromadzenia SBM „Merkury” z dnia 26.09.2022.

Na podstawie § 46 ust. 7 Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Merkury” w Warszawie zgłaszamy poprawkę do projektu Uchwały w sprawie określenia kierunków rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2023 – 2025, w ten sposób, iż wnosimy o wykreślenie:

- 1) w załączniku do uchwały zatytułowanym *Kierunki Rozwoju Działalności Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „MERKURY” na lata 2023 – 2025* na str.1 w myślniku 1 przy montażu instalacji fotowoltaicznej w budynku wykreślić „KEN 21”
- 2) w załączniku do uchwały zatytułowanym *Załącznik do Kierunków Rozwoju Działalności SBM „Merkury” na lata 2023 – 2025. Najważniejsze potrzeby remontowe wynikające z przeglądów technicznych budynków w 2022 r.* na str.2 wykreślić całą pozycję Lp.10. dotyczącą Al. KEN 21.

Uzasadnienie:

Ad 1)

- nie przeprowadzono konsultacji z mieszkańcami budynku KEN 21,
- nie wykonano studium opłacalności takiej inwestycji,
- nie przedstawiono sposobu montażu instalacji, który nie uszkodziłby pokrycia dachu wklęsłego, którym jest dobrej jakości papa,
- nie wskazano sposobu finansowania inwestycji i nie wskazano kto czerpałby ewentualny dochód z tej inwestycji lub ponosił ewentualne straty.

Ad 2)

- kostka brukowa od strony ul. Borsuka została już przełożona w roku 2022.

Prosimy o przygotowanie dokumentów na Walne Zgromadzenie zgodnie z § 46 ust. 8. Statutu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Merkury” w Warszawie.

Spółdzielnia Budowlano - mieszkaniowa "MERKURY"	
02-797 Warszawa, Al. KEN 24	
WPŁYNĘŁO	
2022 -09- 22	
ilość załączników	
L. dz.	1514/22.. Podpis

Stanisław Kosiński
Mariola Kiełuska
Mina Kępińska
Mariola Frontowiak

Anna Piórkowska
Piotr Gmurczyk
Jadwiga Korzenińska
Beata Dawiduk
Jan Leśniewski

Kierunki Rozwoju Działalności Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „MERKURY” na lata 2023 - 2025

Zrealizowanie mimo ograniczeń związanych z pandemią głównych kierunków działalności gospodarczej Spółdzielni przewidzianej na lata 2020-2022 stworzyło przesłanki do znacznego ograniczenia wzrostu kosztów utrzymania zasobów. Uzyskane w wyniku realizacji przedsięwzięć energooszczędnych efekty skutkują relatywnie niskimi kosztami pozwalającymi utrzymać koszty eksploatacji budynków na konkurencyjnym poziomie. Okresowe kontrole stanu technicznego budynków zarządzanych przez Spółdzielnię potwierdzają prawidłową eksploatację, ale wyznaczają nowe zadania w zakresie remontów i wymiany instalacji wewnętrznych. Koniecznym jest wymiana skorodowanych obróbek blacharskich czy skorodowanej ślusarki tarasów balkonów. Kontynuowany będzie proces naprawy izolacji przeciwwodnej balkonów, tarasów. Wymieniane będą skorodowane grzejniki czy rury zimnej i ciepłej wody oraz cyrkulacji. Potrzeby remontowe zdefiniowane na podstawie przeglądu okresowego budynków „Wiosna 2022” szacowane są na kwotę 10,9 mln zł (specyfikacja w załączeniu), a ich realizacja wymagać będzie podniesienia wysokości odpisów na funduszu remontowym, a w niektórych budynkach (Piotra Skargi, Batalionu Włochy) zaciągnięciu kredytu bankowego. Oprócz realizacji programu remontowego, konieczne będzie wdrożenia przedsięwzięć dostosowujących budynki do aktualnych wymogów energooszczędności czy doposażenie budynków w urządzenia elektronicznego dozoru. Program rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2023-2025 koncentrować się będzie na rozwiązywaniu aktualnych problemów, a to:

- kontynuacja planu przedsięwzięć oszczędzających energię elektryczną i ciepłą - docieplenie stropów piwnic w budynku Polnej Róży 1, montaż instalacji fotowoltaicznej w budynku Dembego 8, KEN 20A, Dembego/Zaruby.
- poprawa estetyki budynków – dokończenie remontu zewnętrznej części elewacji budynku Polnej Róży 1, likwidacja glonów i wykwitów elewacji budynku Zaruby 6A, naprawa i malowanie elewacji od str. tarasów budynku Batalionu Włochy 11, naprawa tynku elewacji budynku Polnej Róży 2/4, remont elewacji budynku Gościeradowska 13.
- likwidacja przecieków w izolacjach płyt balkonowych czy ścian i stropów garaży – dokończyć remont płyt balkonowych w budynku Piotra Skargi 11, naprawa płyt balkonowych z wymianą obróbek blacharskich w budynku przy Al. KEN 20A oraz Zoltana Baló 6 i 8, remont balkonów wraz z balustradami balkonowymi budynku przy ul. Polnej Róży 2/4.
- poprawa warunków składowania i segregacji odpadów – rozbudowa pomieszczeń śmietników dla osiedla Dembego –Zaruby, Zoltana Baló 6 i 8.
- zapewnienie bezpieczeństwa na osiedlach przy redukcji obsady ochrony fizycznej i instalowania systemów monitoringu i elektronicznego dozoru – wymiana instalacji monitoringu na osiedlach Dembego 8; Dembego – Zaruby, Piotra Skargi 11. Budowa instalacji CCTV dla osiedla Polnej Róży 1 i połączenie jej z instalacją CCTV osiedla Polnej Róży 2/4.

Kontynuowany będzie inwestycyjno – eksploatacyjny model funkcjonowania Spółdzielni.

Podejmowane będą działania zmierzające do pozyskania terenu pod następną inwestycję mieszkaniową.

W związku z planowaną przez MPWiK inwestycją w zakresie doposażenia terenów przy ul. Moczydłowskiej w urządzenia kanalizacji sanitarnej, planowane jest zagospodarowanie działek przy ul. Moczydłowskiej zgodnie z zapisami planu miejscowego. Realizacja tego zamierzenia wymagać będzie współdziałania właścicieli pozostałych działek obejmujących obszar 55 tys. m² w zakresie sfinansowania budowy dróg dojazdowych, instalacji gazowych, wodociągowych, oświetlenia ulic oraz systemu odwodnienia terenu.

Kontynuowane będą działania w celu niedopuszczenia do zabudowy działek przy ul. Polnej Róży.

Wg stanu na 31.12.2021 r. zgromadzone środki funduszu remontowego wyniosły 5.510 tys. zł, co przy planowanych wpływach 2.400 tys. zł rocznie zbilansują potrzeby remontowe, jednakże inflacyjny wzrost kosztów usług budowlanych wymagać będzie zwiększenia odpisów na fundusz remontowy.

Dwa wymienione wcześniej budynki (Piotra Skargi i Batalionu Włochy), których potrzeby remontowe znacznie przewyższają zbierane na bieżąco środki będą musiały być zasilone kredytem bankowym.

Zestawienie potrzeb remontowych do realizacji w latach 2023- 2025 w załączeniu.

ZARZĄD SBM MERKURY

Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa
"MERKURY"
V-ce Prezes ds. Ekonomiczno - Finansowych
Główny Księgowy
mgr Renata Zwolak

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO - MIESZKANIOWA
MERKURY
PREZES ZARZĄDU
mgr Marian Grzybczak

**Najważniejsze potrzeby remontowe
wynikające z przeglądów technicznych budynków w 2022 r.**

Lp.	Nazwa osiedla	Rodzaj robót do wykonania	Kwota
1.	Batalionu AK Włochy 11	Remont balkonów i elewacji od strony wschodniej	400 000,00 zł
		Remont tarasów budynek A	380 000,00 zł
		Remont dachu	600 000,00 zł
	RAZEM		1 420 000,00 zł

2.	Dembego - Zaruby	Mocowanie obróbek blacharskich na dachach	20 000,00 zł
		Wymiana grzejników w lokalach wraz z głowicami termostatycznymi - Zaruby 6 i 6A	170 000,00 zł
		Mycie i malowanie elewacji	650 000,00 zł
		Remont klatek schodowych	360 000,00 zł
		Wymiana odwodnienia liniowego na patio	150 000,00 zł
	RAZEM		1 350 000,00 zł

3.	Gościeradowska 13	Remont elewacji z wymianą parapetów i obróbek blacharskich	780 000,00 zł
		Wymiana popękanej posadzki w przedsionkach	120 000,00 zł
		Wymiana pionu kuchennego zimnej i ciepłej wody	40 000,00 zł
	RAZEM		940 000,00 zł

4.	Polnej Róży 1	Wymiana drzwi wejściowych z przedsionków do kl. schodowych	95 000,00 zł
		Docieplenie stropów piwnic	400 000,00 zł
		Remont elewacji od strony zewnętrznej osiedla	1 600 000,00 zł
		Malowanie klatek schodowych	380 000,00 zł
	RAZEM		2 475 000,00 zł

5.	Polnej Róży 2/4	Remont balkonów z wymianą obróbek blacharskich i malowaniem balustrad balkonowych	500 000,00 zł
		Remont posadzki w garażu	480 000,00 zł
		Wykonanie odwodnienia - zabezpieczenie lokali użytkowych przed zalewaniem	150 000,00 zł
		Izolacja ściany fundamentowej - wejście w podcieniu do kl. IV i V	30 000,00 zł
		Wykonanie nowej izolacji i naprawa ściany oporowej przy zieleni zejścia na patio	90 000,00 zł
	RAZEM		1 250 000,00 zł

6.	Piotra Skargi 11	Dokończenie remontu balkonów	506 000,00 zł
		Wymiana skorodowanej ślusarki tarasów	206 000,00 zł
		Wymiana instalacji centralnego ogrzewania	250 000,00 zł
		Wymiana ślusarki drzwi wejściowych do klatek schodowych	96 000,00 zł
		Remont posadzki w garażu wraz z odwodnieniem	475 000,00 zł
	RAZEM		1 533 000,00 zł

7.	Zoltana Balo 6 i 8	Wymiana rynien i rur spustowych	150 000,00 zł
		Modernizacja kotłowni	180 000,00 zł
		Renowacja ogrodzenia	20 000,00 zł
		Remont klatek schodowych	95 000,00 zł
		Naprawa izolacji balkonów z wymianą obróbek blacharskich - Zoltana Balo 6	160 000,00 zł
	RAZEM		605 000,00 zł

Załącznik do Kierunków Rozwoju Działalności SBM Merkury na lata 2023-2025

Lp.	Nazwa osiedla	Rodzaj robót do wykonania	Kwota
8.	Dembego 8	Remont balkonów z wymianą obróbek blacharskich	450 000,00 zł
		Wymiana obróbek blacharskich loggii	250 000,00 zł
	RAZEM		700 000,00 zł
9.	Al. KEN 20A	Remont balkonów z wymianą obróbek blacharskich	250 000,00 zł
	RAZEM		250 000,00 zł
10.	Wańkowicza 7	Remont balkonów przy kl.II od str. ul. Wańkowicza, kl. III i kl.IV od str. patia	200 000,00 zł
	RAZEM		200 000,00 zł

OGÓŁEM

10 723 000,00 zł



Grybowski