

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI W 2021 ROKU

Spółdzielni Mieszkaniowej
„GĄDÓW” we Wrocławiu

I. WSTĘP

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku.

W okresie sprawozdawczym tj. w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” we Wrocławiu pracował w składzie:

- Prezes Zarządu - Robert Sosnowski
- Zastępca Prezesa - Marek Klimek

II. ZASOBY I CZŁONKOWIE S. M. „GĄDÓW”

Na początek roku sprawozdawczego tj. na dzień 01.01.2021r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gądów” we Wrocławiu była współwłaścicielem 37 nieruchomości gruntowo-budynkowych, w których zlokalizowanych było:

- 2.651 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 132.646,36 m² (łącznie z powierzchnią pomieszczeń przynależnych przy ul. Kłodnickiej 27-45), z czego własnością S. M. „Gądów” było 1892 lokali o łącznej powierzchni 93 046,20m² , natomiast 759 lokali o łącznej powierzchni 39 600,16 m² stanowiło odrębne nieruchomości mieszkaniowe nie będące własnością Spółdzielni,
- 7 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 475,78 m², z których 6 o pow. 457,07 m² wynajmowanych było na podstawie umów najmu, natomiast jeden lokal o powierzchni 18,71 m² zajmowany był na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W wyniku kontynuowanego w 2021 roku procesu przenoszenia odrębnej własności lokali na wnioskodawców posiadających spółdzielcze tytuły prawne do lokali, na koniec okresu sprawozdawczego tj. na 31.12.2021 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gądów” była współwłaścicielem 37 nieruchomości gruntowo-objektowych i właścicielem 1879 lokali o łącznej powierzchni 92 376,96 m² zlokalizowanych w tych nieruchomościach, natomiast 772 lokale mieszkalne stanowiło odrębne nieruchomości lokalowe.

Wyżej wymienione nieruchomości budynkowe zlokalizowane są na działkach gruntowych o łącznej powierzchni 10,9590 ha, które stanowią współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej „Gądów” oraz właścicieli lokali stanowiących odrębne nieruchomości.

Dla każdej z tych nieruchomości Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi odrębną księgę wieczystą.

Poniższa tabela zawiera wykaz poszczególnych nieruchomości gruntowo-budynkowych (zabudowanych budynkami mieszkalnymi) wraz z powierzchnią działek oraz numerami ksiąg wieczystych.

Adres	Numer działki	Nr. ark. mapy	Pow. działki ha	Nr księgi wieczystej
Legnicka 74-100	6/17	14	0,4710	WR1K/00223680/9
Legnicka 118-128	3/34	14	0,3427	WR1K/00223679/9
Legnicka 130-140	3/32	14	0,8023	WR1K/00223651/7
Legnicka 142-156	3/30	14	0,3862	WR1K/00223649/0
Małopanewska 1-3	6/14	14	0,1953	WR1K/00223691/9
Małopanewska 5-7	6/19	14	0,1773	WR1K/00223682/3
Kwiska 2-8	6/25	14	0,1692	WR1K/00223687/8
Kwiska 2A-8A	6/24	14	0,2355	WR1K/00223686/1
Kwiska 10-16	6/26	14	0,2937	WR1K/00223688/5
Kwiska 10A-16A	6/27 i 7/2	14	0,2214	WR1K/00223689/2
Kwiska 11-13	11/61	15	0,1910	WR1K/00246480/4
Kwiska 15-21	11/59	15	0,2806	WR1K/00246482/8
Kwiska 23-33	11/58	15	0,3561	WR1K/00246479/4
Kwiska 35-39	11/56	15	0,1698	WR1K/00246483/5
Kwiska 41-43	11/54	15	0,2520	WR1K/00246789/0
Kwiska 45-51	11/55	15	0,2188	WR1K/00246755/3
Kwiska 53-63	11/50	15	0,3984	WR1K/00246812/1
Bystrzycka 57-63	11/48	15	0,2250	WR1K/00244973/3
Bystrzycka 65-67	11/47	15	0,2296	WR1K/00244957/5
Bystrzycka 69-69A	11/46	15	0,2161	WR1K/00244965/4
Bystrzycka 71-71A	11/44	15	0,2093	WR1K/00244962/3
Bystrzycka 73-83	11/42	15	0,4230	WR1K/00244963/0
Na Ostatnim Groszu 10-12	11/20	15	0,2055	WR1K/00247961/7
Na Ostatnim Groszu 14-16	11/21	15	0,2313	WR1K/00248036/1
Na Ostatnim Groszu 28-34	11/32	15	0,2391	WR1K/00248562/7
Na Ostatnim Groszu 36-46	11/31	15	0,3620	WR1K/00248203/3
Na Ostatnim Groszu 48-52	11/33	15	0,2269	WR1K/00248212/9
Na Ostatnim Groszu 54-56	11/34	15	0,2065	WR1K/00248564/1
Na Ostatnim Groszu 58-64	11/35	15	0,1999	WR1K/00248209/5
Na Ostatnim Groszu 66-76	11/36	15	0,3523	WR1K/00248216/7
Na Ostatnim Groszu 78-82	11/37	15	0,2235	WR1K/00252693/5
Na Ostatnim Groszu 84-86	11/38	15	0,2125	WR1K/00249643/6
Na Ostatnim Groszu 88-94	11/40	15	0,1974	WR1K/00249640/5
Na Ostatnim Groszu 96-106	11/41	15	0,3721	WR1K/00248211/2
Kłodnicka 3-5	6/21	14	0,2059	WR1K/00223683/0
Kłodnicka 7-9	6/22	14	0,2357	WR1K/00223684/7
Kłodnicka 27-45	11/26	15	1,0241	WR1K/00280534/8
RAZEM			10,9590	

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gądów” jest również użytkownikiem wieczystym 34 działek gruntowych o łącznej powierzchni 13,6031 ha. Na działkach tych zlokalizowane są między innymi tereny zielone, drogi wewnętrzne, chodniki i parkingi służące wszystkim mieszkańcom.

Część gruntów będących współwłasnością S. M. „Gądów” oraz zajmowanych na zasadzie wieczystego użytkowania o łącznej powierzchni 5 191,03 m² (według stanu na 31.12.2021 r.) wynajmowana była 28 podmiotom gospodarczym, na podstawie zawartych umów dzierżawy terenu. Osiągnięte z tego tytułu przychody wyniosły w 2021 roku 202 200,79 zł.

Oprócz lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gądów” posiada również lokale użytkowe zlokalizowane w 4 wolno stojących pawilonach, z których dwa wykorzystywane są częściowo na potrzeby własne Spółdzielni (siedziba S. M. „Gądów” przy ul. Na Ostatnim Groszu 24 oraz magazyny i archiwum – w pawilonie przy ul. Na Ostatnim Groszu 24A).

Lokale te oraz lokale użytkowe znajdujące się w budynkach mieszkalnych wynajmowane były przez S. M. „Gądów” na podstawie zawartych umów najmu 31 podmiotom gospodarczym.

Osiągnięte z tego tytułu przychody (łącznie z przychodami z tytułu wynajęcia pomieszczeń wykonawcom na czas wykonywania robót remontowych oraz mieszkańcom pomieszczeń dodatkowych) wyniosły w 2021 roku 1 286 353,38 zł.

Zatem przychody ogółem z dzierżaw terenów oraz najmu lokali użytkowych w 2021 roku wyniosły **1 488 554,17 zł.**

Na dzień 31.12.2021r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Gądów” zrzeszała 3178 członków.

Poniższa tabela przedstawia dane dotyczące złożonych i zrealizowanych wniosków w poszczególnych nieruchomościach na dzień 31.12.2021r.

Adres	Liczba złożonych wniosków	Liczba podpisanych umów
Legnicka 74-100	34	31
Legnicka 118-128	38	38
Legnicka 130-140	36	36
Legnicka 142-156	29	29
Małopanewska 1-3	26	21

Małopanewska 5-7	26	16
Kwiska 2-8	9	8
Kwiska 2A-8A	14	12
Kwiska 10-16	18	12
Kwiska 10A-16A	23	21
Kwiska 11-13	19	11
Kwiska 15-21	18	14
Kwiska 23-33	35	30
Kwiska 35-39	15	10
Kwiska 41-43	13	12
Kwiska 45-51	16	14
Kwiska 53-63	36	28
Bystrzycka 57-63	11	8
Bystrzycka 65-67	16	14
Bystrzycka 69-69A	23	20
Bystrzycka 71-71A	11	10
Bystrzycka 73-83	17	17
Na Ostatnim Groszu 10-12	14	12
Na Ostatnim Groszu 14-16	19	16
Na Ostatnim Groszu 28-34	16	13
Na Ostatnim Groszu 36-46	40	36
Na Ostatnim Groszu 48-52	7	7
Na Ostatnim Groszu 54-56	12	11
Na Ostatnim Groszu 58-64	14	14
Na Ostatnim Groszu 66-76	47	39
Na Ostatnim Groszu 78-82	9	9
Na Ostatnim Groszu 84-86	18	18
Na Ostatnim Groszu 88-94	13	10
Na Ostatnim Groszu 96-106	43	39
Kłodnicka 3-5	18	15
Kłodnicka 7-9	17	13

Kłodnicka 27-45	132	108
RAZEM	902	772

III. SYTUACJA FINANSOWO-EKONOMICZNA SPÓŁDZIELNI

1. WYNIKI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARKI ZASOBAMI S. M. „GAĐÓW”.

W 2021 roku poniesione przez Spółdzielnię koszty ogółem wyniosły 19.101.069,16 zł. natomiast uzyskane przez Spółdzielnię przychody ogółem stanowiły kwotę 20.519.389,99zł.

W poszczególnych obszarach działalności koszty, przychody i wyniki zostały przedstawione w poniższym zestawieniu.

Lp	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
1	Eksploatacja -Lokale mieszkalne	18.593.695,63	19.013.457,72	419.762,09
2	Eksploatacja -Lokale użytkowe	498.683,53	1.488.554,17	989.870,64
3	Pozostałe usługi	8.690,00	17.378,10	8.688,10
4	RAZEM GOSPODARKA GZM	19.101.069,16	20.519.389,99	1.418.320,83
5	Koszty finansowe	1,00	-	-1,00
6	Pozostałe koszty operacyjne	53.260,84	-	-53.260,84
7	Straty nadzwyczajne	0,00	-	0,00
8	Przychody finansowe, w tym:	-	24.195,57	24.195,57
	-odsetki od opłat czynszowych	-	23.692,31	
	-odsetki od lokat i środków na r-ch bankowych	-	503,26	
9	Pozostałe przychody operacyjne	-	386.799,38	386.799,38
10	Zyski nadzwyczajne	-	0,00	0,00
11	OGÓŁEM WYNIK FINANSOWY BRUTTO	19.154.331,00	20.930.384,94	1.776.053,94
12	GZM -Ogółem nadwyżka przychodów nad kosztami {-}		-522.319,01	-522.319,01
13	GZM -Ogółem nadwyżka kosztów nad przychodami {+}		102.556,94	102.556,92
14	Podatek dochodowy	-	-	-196.152,00
15	OGÓŁEM WYNIK FINANSOWY NETTO	-	-	1.160.139,85

Rok sprawozdawczy z działalności Spółdzielni zamknął się dodatnim wynikiem finansowym w wysokości 1.160.139,85 zł.

Wynik finansowy brutto w wysokości 1.776.053,94 zł. z działalności gospodarczej SM „Gądów” w roku 2021 składa się z efektów działalności operacyjnej na lokalach mieszkalnych, lokalach użytkowych oraz pozostałych usługach w kwocie 1.418.320,83 zł, następnie z wyniku na przychodach i kosztach finansowych w kwocie 24.195,57 zł oraz wyniku na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych w kwocie 333.537,54 zł.

W załączonej do sprawozdania tabeli nr 3, zaprezentowane zostały koszty działalności Spółdzielni w układzie rodzajowym, poniesione w latach 2020-2021 ze wskazaniem dynamiki wzrostu poszczególnych rodzajów kosztów. Tabela nr 4 obrazuje w takim samym układzie przychody.

Tabela nr 9 przedstawia podział kosztów na zależne i niezależne za lata 2018-2021 poniesionych na eksploatację i utrzymanie nieruchomości mieszkaniowych w S.M. „Gądów” wraz z ich strukturą procentową.

Rozliczenie nieruchomości w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2021 rok przedstawiają tabele stanowiące załączniki do sprawozdania finansowego.

2. KOSZTY OGÓLNE

Udział kosztów ogólnych w całkowitych kosztach operacyjnych Spółdzielni w 2021 roku ukształtował się na poziomie porównywalnym do jego wielkości w roku poprzednim i wyniósł 10,16%. Udział kosztów ogólnych w kosztach związanych z działalnością gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyniósł 10,18%.

Wielkość kosztów ogólnych oraz ich udział w poszczególnych rodzajach działalności przedstawia poniższe zestawienie. Analityczne zestawienie kosztów ogólnych w układzie rodzajowym ilustruje tabela nr 5 stanowiąca załącznik do niniejszego sprawozdania.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2020 r.	Wykonanie 2021r.	Wykonanie w %	Struktura wyk. %
1.	Koszty ogólne, w tym:	1.888.040,32	1.817.549,23	96,27	
	- koszty osobowe (płace + ZUS)	1.508.584,92	1.461.320,01	96,87	
2.	Rozliczenie kosztów na działalności:	-	-	-	-
	1. lokale mieszkalne	1.623.714,68	1.563.092,34	96,27	86,00
	2. lokale użytkowe	188.804,03	181.754,92	96,27	10,00
	3. dźwigi	18.880,40	18.175,49	96,27	1,00
	4. konserwatorzy	56.641,21	54.526,48	96,27	3,00
	Razem	1.888.040,32	1.817.549,23	96,27	100,00

3. ANALIZA STANU ROZRACHUNKÓW Z TYTUŁU OPŁAT ZA MIESZKANIA I LOKALE UŻYTKOWE.

Na dzień 31.12.2021 r. zaległości w opłatach za lokale mieszkalne wyniosły ogółem 516.779,56 zł a po uwzględnieniu tzw. środków pieniężnych w drodze w kwocie 239.708,14 zł, które wpłynęły na rachunek bankowy Spółdzielni po dniu 31.12.2021 roku, zaległości te wynoszą 277.071,42 zł.

Wskaźnik zadłużenia stanowiący stosunek kwoty zadłużenia do wielkości rocznych naliczeń opłat mieszkaniowych w 2021 roku wyniósł 1,60%.

Natomiast zaległości kontrahentów prowadzących działalność gospodarczą na dzień 31.12.2021 roku wyniosły ogółem 42.770,48 zł a po uwzględnieniu tzw. środków pieniężnych w drodze w kwocie 23.193,66 zł, które wpłynęły na rachunek bankowy Spółdzielni po dniu 31.12.2021 roku, zaległości te wynoszą 19.576,82 zł.

Z przedstawionej poniżej analizy wynika, że wskaźnik zadłużenia lokali użytkowych w odniesieniu do rocznych naliczeń opłat za najem w 2021 roku wyniósł tylko 1,12%.

Zestawienie zadłużenia w lokalach mieszkalnych i w lokalach użytkowych w latach 2016 - 2021 przedstawiają poniższe tabele.

Wskaźniki zadłużenia lokali mieszkalnych w latach 2016 - 2021 z uwzględnieniem tzw. środków pieniężnych w drodze

Rok	Naliczenie opłat mieszkaniowych ogółem	Zadłużenie mieszkańców	Wskaźnik zadłużenia
2016	15.987.706,10	509.018,57	3,18%
2017	16.392.287,86	407.406,33	2,49%
2018	15.933.363,72	268.809,03	1,69%
2019	15.726.030,82	262.147,14	1,67%
2020	16.622.574,33	290.812,94	1,7%
2021	17.390.818,70	277.071,42	1,6%

Wskaźniki zadłużenia lokali użytkowych w latach 2016 - 2021 z uwzględnieniem tzw. środków pieniężnych w drodze

Rok	Naliczenie opłat za lokale użytkowe ogółem	Zadłużenie najemców	Wskaźnik zadłużenia
2016	1.772.389,10	110.042,55	6,21%
2017	1.733.129,24	111.136,68	6,41%
2018	1.616.537,18	102.519,27	6,34%

2019	1.749.525,07	43.246,89	2,47%
2020	1.698.058,37	23.493,07	1,38%
2021	1.750.276,99	19.576,82	1,12%

W ramach prowadzonych działań windykacyjnych w 2021 roku Zarząd SM „Gądów”:

- wysłał 188 wezwań do zapłaty,
- rozłożył 10 członkom Spółdzielni spłatę zadłużenia na raty,
- skierował 18 pozwów do sądu,
- skierował 10 wniosków do egzekucji komorniczej,
- otrzymał 15 sądowych nakazów zapłaty,
- skierował 1 wniosek o wszczęcie egzekucji z nieruchomości.

Na dzień 31.12.2021 r. toczyły się postępowania przeciwko 19 osobom o zapłatę zaległych należności. 10 spraw znajduje się w egzekucji komorniczej, przeciwko 20 osobom została zawieszona egzekucja komornicza wobec stwierdzenia jej bezskuteczności.

4. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ WYNAGRODZEŃ.

Fundusz wynagrodzeń w 2021 roku wraz ze składką ZUS płaconą przez pracodawcę wyniósł 2.768.419,50 zł. i był wyższy od porównywalnych wielkości w 2020 roku o 1,28 %.

Wykonanie w grupie pozostałych wynagrodzeń obejmuje umowy zlecenia oraz wynagrodzenia za posiedzenia dla członków Rady Nadzorczej. Kwota zrealizowanych wypłat z tego tytułu wraz ze składkami ZUS w roku sprawozdawczym wyniosła 227.536,25 zł.

Analiza stanu zatrudnienia oraz wysokości funduszu wynagrodzeń (ze składką ZUS) w porównaniu w poszczególnych grupach zawodowych za 2021 rok została przedstawiona w poniższym zestawieniu. W załączonej do niniejszego sprawozdania tabeli nr 6 przedstawiono wykonanie osobowego funduszu wynagrodzeń brutto w latach 2020 i 2021.

Wyszczególnienie	Zatrudnienie w 2021 roku		Fundusz wynagrodzeń za 2021r.		
	Plan	Wykonanie	Plan	Wykonanie	Wsk. wyk.
1. Zarząd	2,00	2,00	334.601,08	300.057,40	89,68
2. Administracja	12,13	10,93	958.940,44	928.774,61	96,85
3. Konserwatorzy	11,00	8,99	613.558,89	525.755,31	85,69
4. Gospodarze domów	16,00	12,82	770.882,31	786.295,93	102,00
6. Razem (poz.1-5)	41,13	34,74	2.677.982,72	2.540.883,25	94,88
7. Umowy zlecenia, pozost. płace			54.500,00	49.975,01	91,70
8. Wynagrodzenie RN			160.543,40	177.561,24	110,60
Ogółem	41,13	35,70	2.893.026,12	2.768.419,50	95,69

Plan funduszu wynagrodzeń w 2021 roku został wykonany w 95,69%.

IV. OCENA SYTUACJI EKONOMICZNO-FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI

1. Na podstawie wielkości zawartych w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni oraz pozostałych zestawieniach zawierających analizę istotnych zdarzeń gospodarczych, które wystąpiły w roku obrotowym, w odniesieniu do wielkości zawartych w sprawozdaniu z poprzedniego roku obrachunkowego, wybrane wielkości ekonomiczne przedstawiały się następująco:

- koszty na podstawowej działalności Spółdzielni w 2021 roku były wyższe od kosztów poniesionych w 2020 roku o 1.326.264,88 zł tj. o 7,68%,
- koszty ogółem poniesione w 2021 roku były wyższe od kosztów poniesionych w 2020 r. o 1.332.660,22 zł. tj. o 7,5%,
- koszty ogólne były wyższe od kosztów poniesionych w 2020 r. o kwotę 7.978,42 zł tj. o 0,44%,
- osiągnięty dodatni wynik finansowy z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni w roku obrotowym 2021 był wyższy od wyniku finansowego w roku 2020 o kwotę 247.398,79 zł tj. o 16,18%.

2. Analizując poziom wskaźników ekonomicznych jakie Spółdzielnia uzyskała w 2021 roku należy stwierdzić, że większość wskaźników utrzymuje się na poziomie stabilnym, nie wykazującym istotnych odchyleń w porównaniu do lat ubiegłych.

Tabela nr 1 prezentuje uzyskane przez Spółdzielnię wskaźniki za lata 2018-2021, gdzie m.in. przedstawiony jest :

- wskaźnik rotacji należności - około 14 dni,
- wskaźnik regulowania zobowiązań - około 24 dni,
- wskaźnik płynności ogólnej kształtuje się na poziomie 1,57
- wskaźnik płynności szybkiej wynosi 1,
- wskaźnik trwałości struktury finansowania wynosi 76,18 %.

Na podstawie wskaźników zaprezentowanych w załączonym zestawieniu, należy stwierdzić, że sytuacja gospodarczo-finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują zagrożenia dla dalszej kontynuacji jej działalności oraz utraty płynności finansowej.

3. Wskaźnik wysokości zadłużenia mieszkańców wobec Spółdzielni z tytułu opłat za użytkowanie mieszkań w ostatnim roku wyniósł 1,60%, natomiast wskaźnik rozliczeń z najemcami lokali użytkowych kształtuje się na poziomie 1,12%. Szczegółowe zestawienie liczby zadłużonych lokali w poszczególnych przedziałach miesięcznych na koniec każdego kwartału przedstawione zostało w załączonych zestawieniach, oddzielnie dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych (tabela nr 7 i nr 8).

Na dzień bilansowy zalegających z opłatami za użytkowanie lokali mieszkalnych było ogółem 624 mieszkania. Najliczniejszą grupę bo 397 lokali stanowiły lokale, które zalegały z zapłatą do jednego miesiąca, a drugą grupę w liczbie 182 lokali stanowią lokale zalegające z zapłatą za okres od jednego do dwóch miesięcy.

Poważne problemy z płatnościami dotyczą użytkowników 10 lokali, których zaległości przekraczają 12 miesięcy. Kwota należności ogółem wynosi 154.663,04 zł, w tym największe zadłużenie w kwocie 42.640,62 zł dotyczy jednego lokalu, w sprawie którego od 10 lat toczy się postępowanie spadkowe. Organy Spółdzielni realizują określone procedury i dyscyplinę w stosunku do dłużników w celu likwidacji zadłużenia.

W przypadku lokali użytkowych, ogółem zalegających z opłatami na dzień bilansowy było 33 najemców, z tego najliczniejszą grupę bo 21, stanowili zalegający z opłatami do jednego miesiąca. Natomiast zalegających w opłatach powyżej 12 miesięcy stanowi 1 najemca, którego zobowiązania objęte prawomocnymi nakazami zapłaty są przekazane do egzekucji komorniczej.

4. Spółdzielnia na bieżąco reguluje swoje zobowiązania, nie posiada zadłużeń przeterminowanych ani nie korzysta z kredytów.

V. GOSPODARKA REMONTOWA

Gospodarka remontowa Spółdzielni Mieszkaniowej "Gądów" w 2021 r. była prowadzona zgodnie z rzeczowym planem remontów, przyjętym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1 / 2021 z dnia 26 stycznia 2021 r. dla poszczególnych nieruchomości budynkowych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania przez wszystkich mieszkańców Spółdzielni.

Zakres prac ujętych w planie rzeczowym na rok 2021 określony został w oparciu o:

- zalecenia wynikające z rocznych przeglądów technicznych przeprowadzanych zgodnie z Art. 62 Prawa Budowlanego,
- propozycje i wnioski Rady Nadzorczej oraz mieszkańców,

- warunki techniczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836 z późniejszymi zmianami).

Prace konserwacyjne i naprawy realizowane były na bieżąco siłami własnymi Spółdzielni, przez ekipę konserwatorów.

Natomiast wykonawcy robót remontowych i pozostałych prac, wyłonieni zostali w drodze przetargów lub zleceń udzielanych w trybie bezprzetargowym (zgodnie z Regulaminem wyboru wykonawców robót, dostawców usług na terenie SM „Gądów”).

W roku 2021 w zakresie remontów i przeglądów budynków odbyło się 8 postępowań przetargowych.

Wykazane niżej koszty robót remontowych nie zawierają dodatkowych kosztów poniesionych na poszczególne nieruchomości, które są ujęte w zapisach księgowych. Są to m.in.: ogłoszenia w prasie o przeprowadzeniu przetargów na wyłonienie wykonawców robót remontowych, koszty drobnych robót remontowych i usuwania pozostałych awarii, itp.

Planowane roboty zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną na podstawie posiadanych projektów budowlanych oraz wszelkich uzgodnień wymaganych przepisami prawa.

Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 1 a i c Prawa Budowlanego wykonane zostały we wszystkich nieruchomościach sprawdzenia sprawności technicznej instalacji gazowych (wraz z usunięciem miejscowych nieszczelności) oraz sprawdzenia prawidłowości działania grawitacyjnej instalacji wentylacyjnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych oraz wentylacji mechanicznej w pawilonach ponadto przeprowadzono pięcioletnie przeglądy budowlane i elektryczne, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt. 2 ustawy Prawo Budowlane.

Do prac zrealizowanych zgodnie z przyjętym planem remontowym na rok 2021 zaliczyć należy między innymi n.w. roboty remontowe, których koszty realizacji wykazane poniżej, wynikają z faktur opłaconych wykonawcom.

Zestawienie rzeczowe zrealizowanych robót remontowych, finansowanych z funduszu remontowego planowanego w 2021 roku, przedstawia się następująco:

1. Naprawy balkonów:

– Bystrzycka 57-63	– 9.324,62 zł
– Kwiska 11-13	– 2.299,58 zł
– Kwiska 41-43	– 1.400,60 zł
– Kwiska 53-63	– 4.290,63 zł
– NOG 28-34	– 1.517,14 zł
– NOG 48-52	– 1.855,06 zł
– NOG 78-82	– 9.494,25 zł

- NOG 88-94 – 1.151,92 zł

W SUMIE: 31.333,80 zł

2. Parapety zewnętrzne i ekrany międzyokienne:

- Kłodnicka 27-45 – 345,20 zł
- Kwiska 23-33 – 10.503,69 zł
- Legnicka 74-100 – 5.098,15 zł
- Małopanewska 1-3 – 3.510,21 zł

W SUMIE: 19.457,25 zł

3. Remonty klatek schodowych:

- Kłodnicka 27-45 – 147.182,15 zł
(klatka nr 45)
- Kwiska 2-8 – 161.352,68 zł
- Kwiska 2a-8a – 200.398,27 zł
- Kwiska 10-16 – 200.485,52 zł
- Kwiska 10a-16a – 200.484,98 zł

W SUMIE: 909.903,60 zł

4. Remonty sieci wod.-kan.:

- Bystrzycka 71-71a – 9.322,82 zł (wymiana przyłącza wodociągowego)
- Kwiska 2-8 – 13.078,22 zł (wymiana przyłącza wodociągowego)
- Kwiska 2a-8a – 16.433,55 zł (wymiana przyłącza wodociągowego)
- NOG 66-76 – 9.730,61 zł (wymiana przyłącza wodociągowego (do segmentu 66-68))
- NOG 78-82 – 8.640,35 zł (wymiana przyłącza wodociągowego)
- NOG 88-94 – 36.565,38 zł (wymiana przyłączy wodociągowych)
- Części wspólne – 4.101,84 zł (wymiana odcinków instalacji deszczowej na dojeździe do budynku NOG 84-86)

W SUMIE: 97.872,77 zł

5. Remonty dróg, chodników i placów:

- Kłodnicka 27-45 – 1.845,00 zł (podjazd do bramy nr 43)
- Kłodnicka 27-45 – 11.931,00 zł (wykonanie miejsc pod kontenery)
- Kłodnicka 27-45 – 1.500,00 zł (przełożenie dojścia do bramy nr 29)
- Kwiska 2a-8a – 11.411,95 zł (remont chodnika przy bramie nr 2a)
- Kwiska 35-39 – 12.669,61 zł (wykonanie trawnika od strony balkonów)
- Legnicka 74-100 – 11.577,88 zł (remont chodnika przy bramie nr 74)
- NOG 78-82 – 22.925,51 zł (dojazd do budynku NOG 84-86)
- NOG 84-86 – 22.925,51 zł (dojazd do budynku NOG 84-86)
- NOG 88-94 – 11.470,76 zł (dojazd do budynku NOG 84-86)
- Części wspólne – 134.909,60 zł (dojazd do budynku NOG 84-86)
- Naprawa nawierzchni asfaltowych w częściach wspólnych – 16.242,15 zł
- Wykonanie chodników szutrowych w częściach wspólnych – 86.708,19 zł
(Kwiska – Bystrzycka – dojście do placu zabaw oraz dwa chodniki we wnętrzu międzyblokowym
Bystrzycka – Kwiska – Na Ostatnim Groszu, odwodnienie liniowe na ul. Na Ostatnim Groszu)

W SUMIE: 346.117,16 zł

6. Remont dźwigów osobowych:

- Kłodnicka 33 – 142.500,02 zł
- Kwiska 27 – 133.300,00 zł
- NOG 54 – 142.500,02 zł

- NOG 100 –133.300,00 zł

W SUMIE: 551.600,04 zł.

7. Remonty dachów:

- Bystrzycka 57-63 – 83.638,67 zł
- Kwiska 2a-8a – 111.317,25 zł
- Kwiska 15-21 – 91.831,79 zł

W SUMIE: 286.787,71 zł

8. Malowanie oznakowania poziomego oraz montaż znaków drogowych:

- Legnicka 118-128 – 922,50 zł (miejsce dla osoby niepełnosprawnej)
- NOG 84-86 – 892,98 zł (montaż tablicy informacyjnej)
- Części wspólne – 9490,68 zł (miejsca dla osób niepełnosprawnych, pasy przez ulice oraz montaż znaków drogowych w częściach wspólnych)

W SUMIE: 11.306,16 zł

9. Naprawa i doszczelnienie instalacji gazowych:

- Bystrzycka 53-63 – 7.962,02 zł
- Bystrzycka 69-69a – 10.235,72 zł
- Bystrzycka 71-71a – 6.719,55 zł
- Bystrzycka 73-83 – 3.771,89 zł
- Kłodnicka 27-45 – 13.886,32 zł
- Kwiska 2a-8a – 1.605,78 zł
- Kwiska 10-16 – 422,65 zł
- Kwiska 10a-16a – 422,65 zł
- Kwiska 23-33 – 950,23 zł
- Kwiska 35-39 – 864,78 zł
- Kwiska 41-43 – 931,16 zł
- Kwiska 45-51 – 326,02 zł
- Kwiska 53-63 – 219,58 zł
- Legnicka 74-100 – 299,94 zł
- Legnicka 142-156 – 8.120,54 zł
- Małopanewska 1-3 – 2.343,81 zł
- Małopanewska 5-7 – 1.699,61 zł
- NOG 10-12 – 505,83 zł
- NOG 14-16 – 1.100,21 zł
- NOG 28-34 – 737,82 zł
- NOG 36-46 – 601,99 zł
- NOG 58-64 – 667,09 zł
- NOG 66-76 – 10.156,53 zł
- NOG 78-82 – 514,72 zł
- NOG 88-94 – 882,70 zł
- NOG 96-106 – 1.393,42 zł

W SUMIE: 77.342,56 zł

10. Prace awaryjne i budowlane:

- Bystrzycka 59 – 1.500,00 zł (wymiana pochwyty na klatce schodowej)
- Bystrzycka 61 – 1.500,00 zł (wymiana pochwyty na klatce schodowej)
- Bystrzycka 75 – 1.000,00 zł (naprawa podestu przed bramą wejściową)
- Kłodnicka 7 – 500,00 zł (naprawa balustrady schodowej)
- Kwiska 8 – 540,00 zł (wymiana numeru policyjnego i czujki zmiernicowej)
- Kwiska 2-8 – 1.080,00 zł (wykonanie przebiegów elewacji i założenie kratki dla wentylacji)

- przyłłączy gazowych)
- Kwiska 10-16 – 1.080,00 zł (wykonanie przebić elewacji i założenie kratki dla wentylacji przyłączy gazowych)
- Kwiska 14, 16 – 12.560,00 zł (wymiana bram wejściowych)
- Legnicka 98 – 3.456,00 zł (remont posadzki w piwnicy)
- Kwiska 13 – 3.240,00 zł (naprawa dachu nad mieszkaniem nr 31)
- Kwiska 33 – 5.235,00 zł (wymiana bramy wejściowej)
- Małopanewska 1-3 – 1.000,00 zł (naprawa i czyszczenie rynny)
- Małopanewska 1 – 3.000,00 zł (umocowanie ocieplenia ściany szczytowej)

W SUMIE: 35.691,00 zł

11. Usługi geodezyjne:

- Legnicka 130-140 – 1.230,00 zł (inwentaryzacja oraz sporządzenie mapy po remoncie ciągu pieszo-jezdnego)
- NOG 14-16 – 1.230,00 zł (inwentaryzacja oraz sporządzenie mapy po wykonaniu chodnika)
- NOG 88-94 – 676,50 zł (inwentaryzacja oraz sporządzenie mapy po wymianie przyłączy wodociągowych)
- Części wspólne – 676,50 zł (inwentaryzacja oraz sporządzenie mapy po wykonaniu remontu dojazdu do budynku przy ul. NOG 84-86)

W SUMIE: 3.813,00 zł

OGÓŁEM WYKONANIE PLANU REMONTOWEGO : 2.371.225,05 zł

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
„GADÓW”
we Wrocławiu

Zastępca Prezesa Zarządu
Z-ca Dyrektora
Marcel Klimek

Prezes Zarządu
Dyrektor
Robert Sosnowski

ZAŁĄCZNIKI DO SPRAWOZDANIA ZARZĄDU

**PODSTAWOWE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE
w SM „GĄDÓW” za lata 2018 – 2021**

Lp.	Wyszczególnienie	Podstawa ustalenia wskaźnika	Jedn. miary	2018	2019	2020	2021
1.	Szybkość obrotu należnościami	należności z tyt. dostaw i usług * 365 przychody ze sprzedaży	dni	23,34	19,15	32,04	13,71
2.	Szybkość spłaty zobowiązań	zobowiązania z tyt. dostaw i usług * 365 wartość zakupu towarów usług	dni	25,47	44,55	36,46	23,48
3.	Stopa zadłużenia	zobowiązania wartość pasywów bilansu	%	25,48	24,44	22,14	23,82
4.	Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	kapitały własne majątek trwały	%	110,36	111,03	112,23	114,40
5.	Trwałość struktury finansowania	kapitały własne wartość pasywów bilansu	%	77,52	75,56	77,86	76,18
6.	Wskaźnik unieruchomienia środków	majątek trwały wartość aktywów bilansu	%	67,53	68,05	69,37	66,59
7.	Samofinansowanie majątku obrotowego	zobowiązania bieżące majątek obrotowy	%	66,96	73,47	66,60	63,78
8.	Wskaźnik płynności bieżącej -I	aktywa obrotowe zobowiązania bieżące	wsk.	1,49	1,36	1,50	1,57
9.	Wskaźnik płynności II	aktywa obrotowe – zapasy zobowiązania bieżące	wsk.	1,49	1,36	1,50	1,56
10.	Wskaźnik płynności III	środki pieniężne zobowiązania bieżące	wsk.	1,05	0,87	1,00	1,00

BILANS
(wersja uproszczona)
na dzień 31.12.2021 roku

	Stan na dzień	
	31.12.2021 r.	31.12.2020 r.
AKTYWA		
A. Aktywa trwałe	18.633.794,55	20.235.724,87
I. Wartości niematerialne i prawne	4.947,51	0,00
II. Rzeczowe aktywa trwałe	18.678.847,04	20.235.724,87
III. Należności długoterminowe	-	-
IV. Inwestycje długoterminowe	-	-
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	-
B. Aktywa obrotowe	9.372.848,44	8.934.008,25
I. Zapasy	20.613,77	32.002,15
II. Należności krótkoterminowe	771.015,02	607.808,53
III. Inwestycje krótkoterminowe	5.984.322,22	5.942.839,26
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2.596.897,41	2.351.358,31
SUMA AKTYWÓW	28.056.642,99	29.169.733,12
PASYWA		
A. Kapitał (fundusz) własny	21.373.844,86	22.711.236,01
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	15.503.869,76	16.162.059,38
II. Kapitał zapasowy	4.709.503,81	5.613.674,52
III. Fundusz z aktualizacji wyceny	331,44	331,44
VII. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VIII. Zysk (strata) netto	1.160.139,85	935.170,67
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6.682.798,13	6.458.497,11
I. Rezerwy na zobowiązania	-	-
II. Zobowiązania długoterminowe	-	-
III. Zobowiązania krótkoterminowe	5.977.537,12	5.949.766,52
IV. Rozliczenia międzyokresowe	705.261,01	508.730,59
SUMA PASYWÓW	28.056.642,99	29.169.733,12

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI W GOSPODARCE ZASOBAMI w SM „GĄDÓW” w 2021 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty 2021	Koszty 2020	Dynamika w %
A.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNEJ	19.101.069,16	17.768.408,94	107,50
	w tym:			
I.	Zużycie materiałów i energii	10.306.009,13	9.320.308,12	110,57
II.	Usługi obce	995.927,50	921.475,45	108,08
III.	Podatki i opłaty	2.454.334,54	2.202.273,37	111,44
IV.	Wynagrodzenia	2.353.237,53	2.318.863,13	101,48
V.	Świadczenia na rzecz pracowników	464.561,20	455.422,55	102,01
VI.	Amortyzacja	16.536,91	14.158,88	116,79
VII.	Pozostałe koszty	2.501.772,35	2.535.907,44	98,65
B.	Pozostałe koszty operacyjne	53.260,84	44.614,78	119,38
C.	Koszty finansowe	1,00	11,69	8,55
D.	Straty nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00
	RAZEM (A+B+C+D)	19.154.331,00	17.813.035,41	107,53

PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI W GOSPODARCE ZASOBAMI w SM „GĄDÓW” w 2021 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody 2021	Przychody 2020	Dynamika w %
A.	Przychody ze sprzedaży	20.519.389,99	19.088.732,30	107,49
B.	Pozostałe przychody operacyjne	386.799,38	203.457,37	190,11
C.	Przychody finansowe	24.195,57	49.500,89	48,88
	w tym :			
	-odsetki od lokali mieszkalnych	21.513,44	11.428,78	188,24
	-odsetki od lokali użytkowych	2.178,87	1.558,89	139,77
	-odsetki od lokat i środków na rachunku bankowym	503,26	36.513,22	1,38
D.	Zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00
E.	RAZEM PRZYCHODY (A+B+C+D)	20.930.384,94	19.341.690,56	108,21
F.	Dodatni wynik finansowy netto	1.160.139,85	935.170,67	124,06
G.	PRZYCHODY – WYNIK FINANSOWY (E – F)	19.770.245,09	18.406.519,89	107,41

Tabela 5

Koszty Ogólne w SM „Gądów” za 2021 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan na 2021 r.	Wykonanie za 2021 r.
1	Amortyzacja środków trwałych	14 907,00	8 604,58
2	Amortyzacja wnip	0,00	3 464,86
3	Materiały biurowe, czasopisma itp.	12 093,00	10 349,80
4	Wypożyczenie, przyrządy, narzędzia itp.	4 000,00	2 515,49
5	Pozostałe materiały	3 000,00	2 318,60
6	Energia elektryczna	6 000,00	5 851,59
7	CO -Centralne ogrzewanie -biuro	25 000,00	30 412,71
8	CW -Ciepła woda -biuro	1 122,00	0,00
9	WZ -woda i ścieki -biuro	2 500,00	2 040,07
10	Usługi -eksploatacyjno-konserwacyjne -budynki	6 000,00	2 205,22
11	Usługi -naprawy wyposażenia, przyrządów itp	10 000,00	8 868,29
12	Usługi -remontowe -budynki	5 000,00	0,00
13	Usługi -pocztowe	7 000,00	9 672,25
14	Usługi -telekomunikacyjne	3 000,00	2 512,84
15	Usługi -bankowe	23 000,00	14 766,43
16	Usługi -wynajmu nieruchomości	1 850,00	0,00
17	Usługi -informatyczne	38 500,00	45 312,38
18	Usługi -prawne	63 852,00	63 851,04
19	Usługi -pozostałe	3 000,00	8,00
20	Usługi -ochrony zdrowia	5 605,00	5 004,35
21	Usługi -dezynfekcji, dezynsekcji, deratyzacji	0,00	12,09
22	Usługi -radiowo-telewizyjne	1 000,00	0,00
23	Podatek vat nieodliczony	20 000,00	12 752,13
24	Podatek pcc	0,00	11,59
25	Podatek od nieruchomości	3 983,64	4 232,08
26	Opłata za odpady komunalne	885,00	1 027,32
27	Opłata wieczystego użytkowania gruntu	41 574,84	41 574,84
28	Opłaty administracyjne i notarialne	500,00	550,00
29	Opłaty skarbowe i sądowe	500,00	136,00
30	Wpłaty na PFRON	52 800,00	55 840,00
31	Opłaty pozostałe	550,00	0,00
32	Wynagrodzenia -Zarząd -f.os.	279 883,80	257 651,40
33	Wynagrodzenia -Administracja -f.os.	802 125,00	785 401,20
34	Wynagrodzenia -Um.zlecenia, wynagr.pozostałe	50 500,00	25 351,76
35	Wynagrodzenia -Rada Nadzorcza -f.bezos.	135 240,00	151 760,00
36	Wynagrodzenia pozostałe -f.os.	0,00	27 200,00
37	Składki ZUS -Zarząd -f.os.	54 717,28	42 406,00
38	Składki ZUS -Administracja -f.os.	156 815,44	143 373,41
39	Składka ZUS -Rada Nadzorcza -f.bezos.	25 303,40	25 801,24
40	Składki ZUS - Um.zlecenia, wynagr.pozostałe	4 000,00	2 375,01
41	Świadczenia urlopowe	0,00	8 400,00
42	Świadczenia bhp i p.poż. -Zarząd	426,00	448,10
43	Świadczenia bhp i p.poż. -Administracja	3 760,00	4 198,89
44	Świadczenia pozostałe -Administracja	0,00	1 244,23
45	Koszty reprezentacji	2 000,00	719,43
46	Pozostałe koszty	500,00	29,00
47	Koszty z tytułu kursów i szkoleń	3 000,00	3 239,91
48	Koszty ubezpieczeń majątkowych	650,00	1 510,96
49	Pozostałe świadczenia (PPK adm+PPKRN)	9 891,00	857,42
50	Ryczałty samochodowe	2 005,92	1 686,72
	Razem	1 888 040,32	1 817 549,23

FUNDUSZ WYNAGRODZEŃ BRUTTO (ZE SKŁADKĄ ZUS PRACODAWCY) W SM „GĄDÓW” – PLAN I WYKONANIE ZA 2021 ROK

Lp.	Wyszczególnienie	-N-	-N-	Wykonanie -Placa 2020 r.	Wykonanie -Srednia placa 2020 r.	Plan -Placa 2021 r.	Plan -Zatrudnienie 2021 r.	Plan -Srednia placa 2021 r.	Wykonanie -Placa 2021 r.	Wykonanie -Zatrudnienie 2021 r.	Wykonanie -Srednia placa 2021 r.	Dynamika % PlaceWykon/ PlacaPlan	Dynamika % - ZatrudWykon/ ZatrudPlan	Dynamika % - Sr.PlacaWykon/ Sr.PlacaPlan
-N-	-N-	-N-	zł, gr.	etaty	zł, gr.	zł, gr.	etaty	zł, gr.	zł, gr.	etaty	zł, gr.	%	%	%
1.	Zarząd	Placa	275 796,00	2,00	11 491,50	279 883,80	2,00	11 661,83	257 651,40	2,00	10 735,48	92,06	100,00	92,06
		ZUS	47 906,52			54 717,28			42 406,00			77,50		
		Ogółem	323 702,52	2,00	13 487,61	334 601,08	2,00	13 941,71	300 057,40	2,00	12 502,39	89,68	100,00	89,68
2.	Administracja	Placa	759 598,46	10,87	5 823,36	802 125,00	12,13	5 510,61	785 401,20	10,93	5 988,12	97,92	90,11	108,67
		ZUS	137 024,75			156 815,44			143 373,41			91,43		
		Ogółem	896 623,21	10,87	6 873,84	958 940,44	12,13	6 587,94	928 774,61	10,93	7 081,23	96,85	90,11	107,49
3.	Konserwatorzy	Placa	441 964,46	9,00	4 092,26	513 223,66	11,00	3 888,06	446 469,39	8,99	4 138,57	86,99	81,73	106,44
		ZUS	80 471,88			100 335,23			79 285,92			79,02		
		Ogółem	522 436,34	9,00	4 837,37	613 558,89	11,00	4 648,17	525 755,31	8,99	4 873,52	85,69	81,73	104,85
4.	Gospodarze domów	Placa	648 361,65	13,83	3 906,73	644 820,00	16,00	3 358,44	664 355,63	12,82	4 318,48	103,03	80,13	128,59
		ZUS	119 730,66			126 062,31			121 940,30			96,73		
		Ogółem	768 092,31	13,83	4 628,18	770 882,31	16,00	4 015,01	786 295,93	12,82	5 111,13	102,00	80,13	127,30
5.	Razem (poz.1-4)	Placa	2 125 720,57	35,70	4 962,00	2 240 052,46	41,13	4 538,56	2 153 877,62	34,74	5 166,66	96,15	84,46	113,84
		ZUS	385 133,81			437 930,26			387 005,63			88,37		
		Ogółem	2 510 854,38	35,70	5 861,00	2 677 982,72	41,13	5 425,85	2 540 883,25	34,74	6 095,00	94,88	84,46	112,33
6.	Umowy zlecenia, poz.place		51 182,56			50 500,00			47 600,00			91,70		
7.	ZUS - um.zlecenia, poz.place		5 203,07			4 000,00			2 375,01					
8.	Wynagrodzenia RN		141 960,00			135 240,00			151 760,00			110,60		
9.	ZUS RN		24 152,90			25 303,40			25 801,24					
9.	OGÓŁEM	Placa	2 318 863,13			2 425 792,46			2 353 237,62			97,01		
		ZUS	414 489,78			467 233,66			415 181,88			88,86		
		Ogółem	2 733 352,91			2 893 026,12			2 768 419,50			95,69		

Lokale mieszkalne - Koszty zależne i niezależne oraz ich struktura procentowa za lata 2018-2021 – S.M. „Gądów”

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty – 2018 r.	Struktura – %	Koszty – 2019 r.	Struktura – %	Koszty – 2020 r.	Struktura – %	Koszty – 2021 r.	Struktura – %
1.	Podatek od nieruchomości	177.721,73	1,09%	186.954,05	1,14%	195.127,57	1,13 %	201.729,10	1,08 %
2.	Wieczyste użytkowanie gruntu	617.575,05	3,80%	617.937,92	3,77%	617.578,13	3,58 %	618.591,76	3,33 %
3.	Energia elektryczna	155.383,22	0,96%	149.071,96	0,91%	141.769,11	0,82 %	211.737,06	1,14 %
4.	Gaz	265.502,07	1,63%	300.020,06	1,83%	302.414,35	1,75 %	285.193,85	1,53 %
5.	Wywóz nieczystości stałych	1.033.874,08	6,36%	1.025.926,49	6,26%	1.150.398,65	6,22 %	1.384.708,47	7,45 %
6.	Woda i kanalizacja	2.347.850,77	14,44%	2.385.706,69	14,57%	2.494.265,60	14,44 %	2.412.146,58	12,97 %
7.	CO/CW	5.680.845,58	34,94%	5.605.529,28	34,22%	6.123.038,30	35,46 %	7.047.753,29	37,90 %
8.	Opłata za ścieki opadowe	63.210,41	0,39%	62.928,63	0,38%	77.595,19	0,45 %	92.691,09	0,51 %
.	Razem – koszty niezależne	10.341.962,91	63,61%	10.334.075,08	63,08%	11.102.186,90	64,30 %	12.254.551,20	65,91 %
9.	Domofony	36.965,76	0,23%	36.965,76	0,23%	36.965,76	0,21 %	43.350,84	0,23 %
10.	Dźwigi	268.727,32	1,65%	291.521,99	1,78%	360.458,14	2,09 %	361.856,77	1,95 %
11.	Konserwacja oświetlenia	73.228,02	0,45%	74.959,48	0,46%	76.706,49	0,44 %	80.670,36	0,43 %
12.	Odpis na fundusz remontowy	2.432.952,41	14,96%	2.430.566,56	14,84%	2.337.529,40	13,54 %	2.337.457,56	12,57 %
13.	Koszty eksploatacji	3.104.584,83	19,10%	3.212.237,38	19,61%	3.353.584,06	19,42 %	3.515.808,90	18,91 %
.	Razem – koszty zależne	5.916.458,34	36,39%	6.046.251,17	36,92%	6.165.243,85	35,70 %	6.339.144,43	34,09 %
.	Ogółem	16.258.421,25	100,00%	16.380.326,25	100,00%	17.267.430,75	100,00%	18.593.695,63	100,00%