

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

Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres od: 2019-01-01

Okres do: 2019-12-31

Data sporządzenia: 2020-05-20

Kod sprawozdania: SFJINZ (1) 1-2

Wariant sprawozdania: 1

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Dane identyfikujące jednostkę

Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania

Nazwa firmy: Spółdzielnia Mieszkaniowa Śródmieście

Siedziba

Województwo: Łódzkie

Powiat: łódzki

Gmina: MIASTO Łódź

Miejscowość: Łódź

Adres

Kod kraju:

Województwo:

Powiat:

Gmina:

Nr domu:

Miejscowość:

Kod pocztowy:

Poczta:

Podstawowy przedmiot działalności jednostki

Kod PKD: 6832Z

Numer we właściwym rejestrze sądowym albo ewidencji

KRS: 0000176235

NIP: 7240003941

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od: 2019-01-01

Data do: 2019-12-31

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

nie zawiera danych łącznych

Założenie kontynuacji działalności

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

tak

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

tak

Zasady (polityka) rachunkowości

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

Stosowane zasady wyceny aktywów i pasywów

Stosowane przez Spółdzielnię zasady rachunkowości w zakresie metod wyceny aktywów i pasywów oraz zasad ustalania wyniku finansowego dostosowane są do przepisów wynikających z ustawy o rachunkowości i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy prawo spółdzielcze.

1. Obowiązujące zasady wyceny aktywów i pasywów

Środki trwale kontrolowane przez Spółdzielnię, o wartości początkowej od 0,00 zł do 10.000,00 zł, wartości nie przekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych – obciążają koszty Spółdzielni w momencie wydania do eksploatacji.

Każdy środek trwały jest klasyfikowany zgodnie z klasyfikacją środków trwałych (KŚT)

Amortyzacja.

1) Środki trwale o wartości powyżej wartości granicznej 10.000,00 określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają amortyzacji, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania ich do użytkowania, do końca miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową, lub w którym postawiono je w stan

likwidacji, zbyt lub stwierdzono ich niedobór.

2) Odpisów amortyzacyjnych od ujawnionych środków trwałych nieobjętych dotychczasową ewidencją dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu wprowadzenia ich do ewidencji.

3) Środki trwałe do 10.000,00 zł umarżane są w 100% w miesiącu przekazania do użytkowania.

4) Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi aktualny plan amortyzacji sporządzany w Spółdzielni na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.

5) Plan amortyzacji zawiera m.in.:

- a) numer inwentarzowy,
- b) symbol klasyfikacji rodzajowej,
- c) nazwę obiektu,
- d) datę przyjęcia do użytkowania,
- e) wartość początkową,
- f) metodę amortyzacji,
- g) procent rocznej amortyzacji,
- h) roczną i miesięczną kwotę odpisów.

6) Kwoty rocznych odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) ustala się:

a) metodą liniową drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej danego środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej na przewidywane lata jego użytkowania, proporcjonalnie do upływu czasu w równych ratach. Każdorazowo jeżeli będą przyjęte w Spółdzielni inne metody, będzie to w postaci załącznika przyjętego decyzją Zarządu.

b) z zastosowaniem indywidualnych stawek amortyzacji w odniesieniu do środków trwałych używanych lub ulepszonych, po raz pierwszy wprowadzonych do ewidencji.

7) W przypadku środków trwałych, na których wartość wpływ ma szybki postęp techniczno-ekonomiczny, stawki amortyzacji są podwyższane stosownie do limitów określonych w przepisach podatkowych.

8) Poprawność przyjętych do planu amortyzacji okresów używania i innych danych jest przez Spółdzielnię okresowo weryfikowana. Ustalone drogą weryfikacji nowe stawki amortyzacyjne stosuje się w następnym roku obrotowym.

9) W razie zmiany techniki użytkowania, przeznaczenia do likwidacji, wycofania z używania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę gospodarczej przydatności środka trwałego dokonuje się, w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, odpowiednich, nieplanowanych odpisów amortyzacyjnych.

10) Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej nie przekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do wartości niematerialnych i prawnych, odpisuje się jednorazowo w koszty.

11

) Wartości niematerialne i prawne amortyzuje się przy uwzględnieniu minimalnych długości okresów

amortyzacji określanych w przepisach podatkowych.

12) Nie podlegają amortyzacji środki trwałe zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

2. Wycena środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe i wartości niematerialne o prawne umarza się metodami określonymi w punkcie powyżej.

3. Wycena pozostałych aktywów i pasywów.

1) Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

2) Nieruchomości ewidencjonuje się i wycenia według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, czyli według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Każdorazowo, jeżeli będą przyjęte w Spółdzielni niżej wymienione metody, będzie to w postaci załącznika przyjętego decyzją Zarządu:

- według ceny rynkowej,
- według inaczej określonej wartości godziwej.

3) Wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji ewidencjonuje się i wycenia według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, czyli według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Każdorazowo, jeżeli będą przyjęte w Spółdzielni niżej wymienione metody, będzie to w postaci załącznika przyjętego decyzją Zarządu:

- według ceny rynkowej,
- według inaczej określonej wartości godziwej.

4) Udziały (akcje) w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

Każdorazowo, jeżeli będą przyjęte w Spółdzielni niżej wymienione metody, będzie to w postaci załącznika przyjętego decyzją Zarządu:

- wartość w cenie nabycia przeszacowuje się do wartości w cenie rynkowej, a różnice z przeszacowania rozlicza się w sposób następujący:

- różnice powodujące wzrost wartości inwestycji do poziomu cen rynkowych (dodatnie) zalicza się do kapitału z aktualizacji wyceny,
- obniżenie wartości inwestycji uprzednio przeszacowanej do wysokości kwoty, o która podwyższono z tego tytułu kapitał z aktualizacji wyceny (jeżeli kwota ta nie była do dnia wyceny rozliczona) – zalicza się w ciężar kapitału z aktualizacji wyceny; w pozostałych przypadkach skutki obniżenia wartości inwestycji zalicza się do

kosztów finansowych,

- wzrost wartości inwestycji wiążący się z uprzednim obniżeniem jej wartości, zaliczonym do kosztów finansowych, ujmuje się do wysokości tych kosztów jako przychody finansowe,

- według wartości godziwej.

5) Zapasy materiałów, towarów wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy. W odniesieniu do zapasów materiałów Spółdzielnia prowadzi ewidencję ilościowo-wartościową.

6) Przyjęcie materiałów do magazynu następuje według rzeczywistych cen nabycia.

7) Rozchód materiałów z magazynu wycenia się według szczegółowej identyfikacji.

8) Inwestycje krótkoterminowe w

wycenia się według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub wartości rynkowej. Inwestycje krótkoterminowe, dla których nie istnieje aktywny rynek, wycenia się w wartości godziwej.

9) Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.

10) Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, czyli do kwoty głównej zobowiązań dolicza się odsetki wynikające z otrzymanych od kontrahentów not odsetkowych.

11) Zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, wycenia się według wartości godziwej.

12) Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.

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

Rezerwy tworzone są na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa – przyszłe straty lub zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, a w szczególności na stratę z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych lub skutków toczącego się postępowania sądowego.

Rezerwy tworzone są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych, w zależności od okoliczności, z których wynikają koszty.

Rezerwę zmniejsza powstanie straty lub zobowiązania, na które została utworzona, zaś niewykorzystane rezerwy (z uwagi na ustanie lub zmniejszenie ryzyka kosztów, na które zostały utworzone) rozwiązuje się na dobro kont pozostałych przychodów operacyjnych, przychodów finansowych lub zysków nadzwyczajnych.

14) Fundusz remontowy

Fundusz remontowy tworzony jest z odpisów w koszty poszczególnych nieruchomości, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą stosownie do potrzeb oraz z innych źródeł i służy pokryciu kosztów remontów zasobów mieszkaniowych, przy czym do remontów zalicza się także modernizację (ulepszenia) nieruchomości.

Prezentacja funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości w sprawozdaniu finansowym:

- niewykorzystany stan funduszu remontowego nieruchomości prezentowany jest w poz. B.III.4 pasywów

bilansu,

- koszty remontów przekraczające wysokość utworzonego na ten cel funduszu, saldo tego funduszu prezentujemy w bilansie w poz. B.IV. aktywów „Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”

W dodatkowych informacjach i objaśnieniach prezentowane są salda funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

15) Pozostałe fundusze oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nominalnej.

16) Zasady wyceny zobowiązań warunkowych.

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym zobowiązaniem, które powstaje na skutek zdarzeń przeszłych i którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w przyszłości w momencie wystąpienia niepewnych zdarzeń (nad którymi Spółdzielnia nie ma pełnej kontroli). Zobowiązaniem warunkowym może być również obecne zobowiązanie Spółdzielni, które powstaje na skutek przyszłych zdarzeń i którego nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie lub nie jest prawdopodobne, ale wypełnienie tego zobowiązania spowodowało wpływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne. W związku z tym zobowiązanie takie nie jest prezentowane w bilansie, ale jest opisywane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego. Zobowiązanie warunkowe wycenia się w wartości udzielonych gwarancji, poręczeń lub w inny sposób wiarygodnie oszacowanej wartości

17) Ro

zliczenia międzyokresowe przychodów to stan na dzień bilansowy wartości nominalnej przychodów (długo- i krótkoterminowych), których realizacja następuje w okresach przyszłych. Do rozliczeń międzyokresowych przychodów zalicza się między innymi:

- a) pobrane wpłaty lub zarachowane należności od osób użytkujących lokale i kontrahentów za świadczenia, które zostaną wykonane w następnym roku obrotowym,
- b) przewidziane do umorzenia zobowiązania do czasu uznania przez banki lub wierzycieli ugody (układu) o spłacie zobowiązań za zrealizowaną,
- c) otrzymane zaliczki na poczet wartości sprzedawanych przez Spółdzielnię lokali.

18) Rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów.

W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są między innymi:

- rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują nadwyżkę kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ewidencja jest prowadzona dla każdej nieruchomości,
- rozliczenia międzyokresowe obejmują również nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ewidencja jest prowadzona dla każdej nieruchomości,
- koszty czynszów i dzierżawy płaconych z góry,
- koszty energii zapłaconej z góry,
- koszty ubezpieczeń majątkowych,
- koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
- podatek od nieruchomości,

- odpisy na fundusz świadczeń socjalnych,
- naliczone z góry odsetki od kredytów,
- naliczone z góry inne koszty finansowe,
- inne koszty dotyczące następnych okresów sprawozdawczych (prenumeraty, przedpłaty, ubezpieczenia, itp.).

Koszty podlegają aktywowaniu na koncie rozliczeń międzyokresowych rozliczane są proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach obrotowych, których dotyczą.

19) Ewidencja dla celów ustalenia dochodu do opodatkowania.

W celu prawidłowego ustalania podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych w zakładowym planie kont Spółdzielni Mieszkaniowej zostały wyróżnione konta analityczne i syntetyczne grupujące:

a) Koszty

- koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, koszty pozostałe operacyjne, koszty finansowe, dotyczące GZM
- koszty pozostałej działalności gospodarczej, pozostałe koszty operacyjne, koszty finansowe, pozostałe koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym,

b) Przychody

- przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przychody pozostałe operacyjne, przychody finansowe, dotyczące GZM,
- przychody pozostałej działalności gospodarczej, przychody finansowe i pozostałe przychody operacyjne niestanowiące przychodów lub zwolnione z opodatkowania.

ustalenia wyniku finansowego

Wynik finansowy netto składa się z :

- wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla każdej nieruchomości,
- wyniku ze sprzedaży pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni,
- wyniku z pozostałej działalności operacyjnej,
- wyniku z operacji finansowych,
- obowiązkowego obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

Podatek dochodowy obciąża koszty GZM w zakresie pożytków uzyskanych w nieruchomości i obciąża również pozostałą działalność gospodarczą.

Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie rodzajowym z wykorzystaniem konta 490 – Rozliczenie kosztów.

Ewidencja wyników nieruchomości prowadzona jest na koncie syntetycznym 647 w analityce konta poszczególnych nieruchomości.

Wyniki uzyskane na gospodarce zasobami mieszkaniowymi prezentowane są w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

W rachunku zysków i strat nadwyżka/niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości prezentowany jest jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągłym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie niniejsze jest sprawozdaniem jednostkowym i zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej SM Śródmieście.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi , XIV Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 27 października 2017, Sąd zatwierdził zawarty układ z wierzycielami i zakończył postępowanie upadłościowe Spółdzielni Mieszkaniowej Śródmieście w upadłości układowej.

pozostałe

Lista złożonych podpisów:

2020-05-20 08:14:37 Agata Zuzanna Kłodowska - CUZ Sigillum - QCA1
2020-05-20 14:02:34 Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1
2020-05-21 08:54:51 Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA

Bilans

Sporządzony na dzień: 2019-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktywa razem	55 287 126,15	57 555 882,33
Aktywa trwałe	31 565 767,05	34 338 105,32
Wartości niematerialne i prawne	5 331,71	14 716,01
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	5 331,71	14 716,01
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	31 547 935,34	34 310 889,31
Środki trwałe	31 547 935,34	34 102 868,95
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 232 462,70	792 508,05
prawo wieczystego użytkowania gruntów	0,00	0,00
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	30 263 796,29	33 238 298,76
urządzenia techniczne i maszyny	37 519,35	61 228,55
środki transportu	1 506,38	4 038,62
inne środki trwałe	12 650,62	6 794,97
Środki trwałe w budowie	0,00	208 020,36
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	12 500,00	12 500,00
Nieruchomości	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	12 500,00	12 500,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	12 500,00	12 500,00
– udziały lub akcje	12 500,00	12 500,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
Aktywa obrotowe	23 702 802,65	23 199 457,01
Zapasy	41 538,59	41 538,59
Materiały	41 538,59	41 538,59
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	1 438 633,86	2 809 361,16
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	1 438 633,86	2 809 361,16
z tytułu opłat za lokale mieszkalne	565 868,19	813 588,92
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
z tytułu opłat za lokale użytkowe	157 834,33	235 982,03
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	109 498,06	31 644,47
– do 12 miesięcy, w tym:	109 498,06	31 644,47
– powyżej 12 miesięcy, w tym:	0,00	0,00
z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	193 814,83	1 683 515,08
Inne	411 618,45	44 630,66
dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
Inwestycje krótkoterminowe	11 413 315,46	8 104 301,84
Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 413 315,46	8 104 301,84
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	11 413 315,46	8 104 301,84
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	11 413 315,46	8 104 301,84
– inne środki pieniężne	0,00	0,00
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 809 314,74	12 244 255,42
– – niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	6 223 262,20	6 441 565,58
– – niedobór środków na funduszu remontowym	4 129 524,02	5 263 907,49
– – pozostałe rozliczenia międzyokresowe	456 528,52	538 782,35
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	18 556,45	18 320,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Pasywa razem	55 287 126,15	57 555 882,33
Kapitał (fundusz) własny	32 391 070,36	33 890 410,92
Kapitał (fundusz) podstawowy	14 598 474,20	16 106 791,94
- Fundusz udziałowy	159 164,00	159 164,00
- Fundusz wkładów mieszkaniowych	234 375,38	928 442,57
- Fundusz wkładów budowlanych	14 204 934,82	15 019 185,37
Kapitał (fundusz) zapasowy w tym:	1 544 363,16	1 544 363,16
Fundusz zasobów mieszkaniowych	0,00	0,00
Fundusz zasobowy	1 544 363,16	1 544 363,16
Fundusz wkładów zaliczkowych	0,00	0,00
Wpływy za pomieszczenia gospodarcze	0,00	0,00
Odrębna własność-pomieszczenia gospodarcze	0,00	0,00
Nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	31 040 500,30	31 991 069,29
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-16 198 668,59	-14 272 403,06
Zysk (strata) netto(roku bieżącego z działalności gospodarczej spółdzielni)	1 406 401,29	-1 479 410,41
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	22 896 055,79	23 665 471,41
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
– długoterminowa	0,00	0,00
– krótkoterminowa	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
– długoterminowe	0,00	0,00
– krótkoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
kredyty i pożyczki	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	19 498 697,08	20 975 810,03
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	12 668 930,69	14 705 260,88
kredyty i pożyczki	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
zobowiązania z tytułu mediów	0,00	0,00
-- do 12 miesięcy	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	2 590 963,33	2 024 025,74
– do 12 miesięcy	2 590 963,33	2 024 025,74
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	503 071,32	57 148,73
-- do 12 miesięcy	0,00	0,00
zobowiązania wobec lokali użytkowych	35 191,65	3 886,41
-- do 12 miesięcy	0,00	0,00
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	281 378,70	246 524,91
z tytułu wynagrodzeń	172 078,19	147 030,63
z tytułu zwrotu wkładów	0,00	0,00
z tytułu wniesionych wkładów	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
inne	9 624 510,47	12 287 679,60
Fundusze specjalne	6 829 766,39	6 270 549,15
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	224 985,18	278 885,18
- fundusz remontowy	6 604 781,21	5 991 663,97
- pozostałe fundusze specjalne	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	3 397 358,71	2 689 661,38
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 029 225,40	1 019 163,93
Inne rozliczenia międzyokresowe	2 368 133,31	1 670 497,45
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	2 368 133,31	1 670 497,45

Lista złożonych podpisów:

2020-05-20 08:14:37 Agata Zuzanna Kłodowska - CUZ Sigillum - QCA1
2020-05-20 14:02:34 Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1
2020-05-21 08:54:51 Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA

Rachunek zysków i strat Sporządzony za okres: 2019-01-01 - 2019-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	17 778 377,88	17 245 418,53
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	17 811 436,46	17 273 233,89
– z opłat	16 822 246,72	15 523 250,51
– z działalności własnej	989 189,74	1 749 983,38
Zmiana stanu produktów (zwiększenie (+), zmniejszenie (-))	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-43 030,73	-39 540,31
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	9 972,15	11 724,95
Koszty działalności operacyjnej	17 148 229,72	16 814 219,44
Amortyzacja	77 247,88	58 403,49
Zużycie materiałów i energii	8 056 828,68	8 027 613,49
Usługi obce	2 801 980,28	2 612 574,73
Podatki i opłaty, w tym:	418 640,24	464 301,78
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	2 610 122,21	2 510 954,01
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	534 305,84	501 931,28
– emerytalne	249 354,49	235 829,23
Pozostałe koszty rodzajowe	2 641 923,41	2 631 201,14
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	7 181,18	7 239,52
Razem koszty działalności operacyjnej, z tego:	17 141 048,54	16 806 979,92
– z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	16 593 881,87	15 332 678,55
– z działalności własnej	547 166,67	1 474 301,37
Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	630 148,16	431 199,09
Pozostałe przychody operacyjne	1 741 236,03	2 845 831,35
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	836 048,17	0,00
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	573 770,92	2 398 157,11
Inne przychody operacyjne	331 416,94	447 674,24
Pozostałe koszty operacyjne	1 103 856,12	2 736 886,00
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	48 431,24
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	477 209,25	2 028 152,80
Inne koszty operacyjne	626 646,87	660 301,96
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	1 267 528,07	540 144,44
Przychody finansowe	374 945,38	221 696,25
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	467,00	321,00
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od jednostek pozostałych, w tym:	467,00	321,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Odsetki, w tym:	364 374,11	220 421,54
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	10 104,27	953,71
Inne	0,00	0,00
Koszty finansowe	7 618,31	1 867 741,01
Odsetki, w tym:	6 721,10	1 861 408,15
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	897,21	6 332,86
Inne	0,00	0,00
Nadwyżka przychodów roku ubiegłego (+)	0,00	0,00
Nadwyżka kosztów roku ubiegłego (-)	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto (F + G – H + I_9PU.1 – I_9PU.2)	1 634 855,14	-1 105 900,32
Podatek dochodowy	89,00	61,00
Nadwyżka przychodów roku bieżącego (-)	228 364,85	373 449,09
Nadwyżka kosztów roku bieżącego (+)	0,00	0,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Zysk (strata) netto (I – J – K_11PU.1 + K_11PU.2)	1 406 401,29	-1 479 410,41

Lista złożonych podpisów:

2020-05-20 08:14:37 Agata Zuzanna Kłódowska - CUZ Sigillum - QCA1
2020-05-20 14:02:34 Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1
2020-05-21 08:54:51 Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA

Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym Sporządzony za okres: 2019-01-01 - 2019-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	33 890 410,92	28 966 303,85
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	33 890 410,92	28 966 303,85
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	16 106 791,94	9 493 492,05
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-1 508 317,74	6 613 299,89
zwiększenie (z tytułu)	3 656 999,08	8 137 493,48
– wydania udziałów, emisji akcji	0,00	0,00
– wpłat udziałów członkowskich	0,00	0,00
– wpłat zaliczek na wkłady	0,00	0,00
– wpłat wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00
– waloryzacja wkładów mieszkaniowych i budowlanych	388 835,27	0,00
– wpłat wkładów budowlanych	0,00	0,00
– wpłat na pomieszczenia przynależne	0,00	0,00
– inne zwiększenia	3 268 163,81	8 137 493,48
zmniejszenie (z tytułu)	-5 165 316,82	-1 524 193,59
– umorzenia udziałów, akcji	0,00	0,00
– umorzenie narastająco zasobów mieszkaniowych (konta 804, 805)	-1 639 684,01	-1 134 502,55
– wypłat udziałów członkowskich	0,00	0,00
– zwrotu wkładów mieszkaniowych i budowlanych	-538 169,92	0,00
– przeniesienie wkładu mieszkaniowego, budowlanego na odrębną własność	-2 987 462,89	-389 666,04
– inne zmniejszenia	0,00	-25,00
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	14 598 474,20	16 106 791,94
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	1 544 363,16	1 544 363,16
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00
– podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00
– umorzonych kredytów mieszkaniowych	0,00	0,00
– wpłat na pomieszczenia przynależne	0,00	0,00
– wolnych środków obrotowych	0,00	0,00
– wpłat zaliczek na wkłady	0,00	0,00
– inne zwiększenia	0,00	0,00
– wpłat wpisowego członków	0,00	0,00
– grunty własne	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
– pokrycia straty	0,00	0,00
– zwrotu kredytów bankowych umorzonych przy rozliczeniu zadań inwestycyjnych w	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
związku z przekształceniem praw lokatorskich		
– inne zmniejszenia	0,00	0,00
– umorzenie zasobów mieszkaniowych (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	0,00	0,00
– przen.wkl.bud.na odr.własn.	0,00	0,00
– przen. gruntu na odr.własn.	0,00	0,00
– deprecjacja	0,00	0,00
– przen.pomiesz.przyn.na odr.własn.	0,00	0,00
– przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu	0,00	0,00
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	1 544 363,16	1 544 363,16
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	31 991 069,29	32 200 851,70
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-950 568,99	-209 782,41
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	-950 568,99	-209 782,41
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00
– inne	-950 568,99	-209 782,41
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	31 040 500,30	31 991 069,29
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-14 272 403,06	-15 370 230,23
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	0,00	0,00
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
-- przeznaczenie na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi	0,00	0,00
-- przekazanie na rzecz funduszu remontowego	0,00	0,00
-- zasilenie funduszu zasobowego	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-14 272 403,06	-15 370 230,23
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	-446 855,12	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-14 719 258,18	-15 370 230,23
zwiększenie (z tytułu)	-1 479 410,41	1 097 827,17
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	-1 479 410,41	1 097 827,17
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-16 198 668,59	-14 272 403,06
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-16 198 668,59	-14 272 403,06

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wynik netto	1 406 401,29	-1 479 410,41
Zysk netto	1 406 401,29	0,00
Strata netto	0,00	-1 479 410,41
Odpisy z zysku	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	32 391 070,36	33 890 410,92
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00

Lista złożonych podpisów:

2020-05-20 08:14:37 Agata Zuzanna Kłodowska - CUZ Sigillum - QCA1
2020-05-20 14:02:34 Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1
2020-05-21 08:54:51 Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA

Rachunek przepływów pieniężnych

Sporządzony za okres: 2019-01-01 - 2019-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty
Metoda pośrednia

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Żysk (strata) netto	1 406 401,29	-1 479 410,41
Korekty razem	988 722,16	-15 997 392,01
Amortyzacja	77 247,88	58 403,49
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-467,00	-321,00
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-836 048,17	48 431,24
Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
Zmiana stanu zapasów	0,00	-1 607,71
Zmiana stanu należności	1 370 727,30	-394 638,68
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 477 112,95	-17 998 978,99
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	779 889,69	-1 180 195,23
Inne korekty	1 074 485,41	3 471 514,87
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)	2 395 123,45	-17 476 802,42
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	926 250,09	16 965 000,01
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	926 250,09	16 965 000,01
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Z aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	0,00	0,00
– odsetki	0,00	0,00
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00
Wydatki	12 826,92	20 314,21
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	12 826,92	20 314,21
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	913 423,17	16 944 685,80
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wpływy	467,00	321,00
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	0,00	0,00
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Inne wpływy finansowe	467,00	321,00
Wydatki	0,00	0,00
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00
Splaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
Odsetki	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	467,00	321,00
Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	3 309 013,62	-531 795,62
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	0,00	0,00
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Środki pieniężne na początek okresu	8 104 301,84	8 636 097,46
Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	11 413 315,46	8 104 301,84
– o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	0,00

Lista złożonych podpisów:

2020-05-20 08:14:37 Agata Zuzanna Kłodowska - CUZ Sigillum - QCA1
 2020-05-20 14:02:34 Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1
 2020-05-21 08:54:51 Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2019

Załączony plik

WPROWADZENIE.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Analiza kosztów i przychodów z podziałem na nieruchomości

Załączony plik

A.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych

Załączony plik

ST.pdf

Dodatkowe informacje i objaśnienia

Opis

Sprawozdanie z działalności Zarządu

Załączony plik

SPRAWOZDANIE.pdf

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

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	1 634 855,14	-1 105 900,32
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.)- wart. łączna	583 875,19	2 398 157,11
B.1. Dotacja na zakup środków trwałych Art.12 Ust.4 Pkt.6a	0,00	0,00
B.2. Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość materiałów Art.16 Ust.1 Pkt.27	583 875,19	2 398 157,11
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	583 875,19	2 398 157,11
B.1. Dotacja na zakup środków trwałych Art.12 Ust.4 Pkt.6a	0,00	0,00
B.2. Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartość materiałów Art.16 Ust.1 Pkt.27	583 875,19	2 398 157,11
C. Przychody niepodlegające opodatk - wart. łączna	29 580,12	5 098,78
C.1. Naliczone a nie otrzymane odszkodowania Art.12 Ust.1 Pkt.1	29 580,12	5 098,78
C.2. Różnice kursowe z wyceny bilansowej Art.15a Ust.2	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
C. Przychody niepodlegające opodatk - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - z innych źródeł przychodów	29 580,12	5 098,78
C.1. Naliczone a nie otrzymane odszkodowania Art.12 Ust.1 Pkt.1	29 580,12	5 098,78
C.2. Różnice kursowe z wyceny bilansowej Art.15a Ust.2	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - wart. Łączna	2 767,39	0,00
D.1. Otrzymane odszkodowanie Art.12 Ust.1 Pkt.1	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	2 767,39	0,00
D.1. Otrzymane odszkodowanie Art.12 Ust.1 Pkt.1	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - wart. Łączna	-959 866,03	-403 072,47
E.1. Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36	0,00	216,04
E.2. Darowizny Art.16 Ust.1 Pkt.14	0,00	0,00
E.3. Amortyzacja środków trwałych sfinansowanych dotacją Art.16 Ust.1 Pkt.48	0,00	0,00
E.4. Odsetki budżetowe Art.16 Ust.1 Pkt.21	1 304,25	112 219,88
E.5. Inne Art.15 Ust.1	-961 359,55	-538 498,29
E.6. Kary, odszkodowania Art.16 Ust.1 Pkt.19	189,27	22 989,90
E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	-959 866,03	-403 072,47
E.1. Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36	0,00	216,04
E.2. Darowizny Art.16 Ust.1 Pkt.14	0,00	0,00
E.3. Amortyzacja środków trwałych sfinansowanych dotacją Art.16 Ust.1 Pkt.48	0,00	0,00
E.4. Odsetki budżetowe Art.16 Ust.1 Pkt.21	1 304,25	112 219,88
E.5. Inne Art.15 Ust.1	-961 359,55	-538 498,29
E.6. Kary, odszkodowania Art.16 Ust.1 Pkt.19	189,27	22 989,90
F. Koszty nieuznawane za KUP - wart. Łączna	508 599,98	1 842 081,71
F.1. Nie zapłacone składki na ubezpiecz. społ., FP i FGŚP Art.16 Ust.1 Pkt.57a	33 174,92	79 167,21
F.2. Zwiększenie rezerwy na świadczenia emerytalne, nagrody Art.16 Ust.1 Pkt.27	0,00	0,00
F.3. Nie wypłacone wynagrodzenia z tyt. działalności wyk.osobiście, wynagrodzeń Art.16 Ust.1 Pkt.57	34 139,47	85 354,60
F.4. Odpisy obniżające wartość zapasów Art.16 Ust.1 Pkt.27	0,00	0,00
F.5. Odpisy obniżające wartość należności Art.16 Ust.1 Pkt.26a	442 476,04	2 033 531,95
F.6. Ujemne różnice kursowe z wyceny bilansowej Art.15a Ust.3	0,00	0,00
F.7. Odsetki zarachowane nie zapłacone Art.16 Ust.1 Pkt.11	-1 190,45	-355 972,05
F. Koszty nieuznawane za KUP - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za KUP - z innych źródeł przychodów	508 599,98	1 842 081,71
F.1. Nie zapłacone składki na ubezpiecz. społ., FP i FGŚP Art.16 Ust.1 Pkt.57a	33 174,92	79 167,21
F.2. Zwiększenie rezerwy na świadczenia emerytalne, nagrody Art.16 Ust.1 Pkt.27	0,00	0,00
F.3. Nie wypłacone wynagrodzenia z tyt. działalności wyk.osobiście, wynagrodzeń Art.16 Ust.1 Pkt.57	34 139,47	85 354,60
F.4. Odpisy obniżające wartość zapasów Art.16 Ust.1 Pkt.27	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
F.5. Odpisy obniżające wartość należności Art.16 Ust.1 Pkt.26a	442 476,04	2 033 531,95
F.6. Ujemne różnice kursowe z wyceny bilansowej Art.15a Ust.3	0,00	0,00
F.7. Odsetki zarachowane nie zapłacone Art.16 Ust.1 Pkt.11	-1 190,45	-355 972,05
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - wart. Łączna	108 337,37	180 008,34
G.1. Zapłacone składki na ubezpiec. społ., FP i FGŚP za lata ubiegłe Art.16 Ust.1 Pkt.57a	79 167,21	92 344,38
G.2. Wypłacone wynagrodzenia z tyt. działalności wyk.osobiście, wynagrodzeń za lata ubiegłe Art.16 Ust.1 Pkt.57	29 170,16	87 663,96
G.3. Wykorzystane rezerwy na świadczenia emerytalne, nagrody Art.16 Ust.1 Pkt.27	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	108 337,37	180 008,34
G.1. Zapłacone składki na ubezpiec. społ., FP i FGŚP za lata ubiegłe Art.16 Ust.1 Pkt.57a	79 167,21	92 344,38
G.2. Wypłacone wynagrodzenia z tyt. działalności wyk.osobiście, wynagrodzeń za lata ubiegłe Art.16 Ust.1 Pkt.57	29 170,16	87 663,96
G.3. Wykorzystane rezerwy na świadczenia emerytalne, nagrody Art.16 Ust.1 Pkt.27	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - wart. Łączna	464 096,80	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	464 096,80	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - wart. Łączna	-467,00	-321,00
I.1. Darowizny Art.18 Ust.1 Pkt.1	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych	-467,00	-321,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
I.1. Darowizny Art.18 Ust.1 Pkt.1	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0,00	-2 250 476,31
K. Podatek dochodowy	0,00	0,00

Lista złożonych podpisów:

2020-05-20 08:14:37 Agata Zuzanna Kłodowska - CUZ Sigillum - QCA1
2020-05-20 14:02:34 Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1
2020-05-21 08:54:51 Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA

WPROWADZENIE

DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2019

Spółdzielnia wpisana została do Rejestru Przedsiębiorców XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi z dnia 16.10.2003 roku za nr KRS 0000176235, posiada ona nadany jej w dniu 30.09.2004 roku numer identyfikacji podatkowej NIP 724-000-39-41 oraz nr Regon 001248676.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Podstawę działalności stanowi „Prawo Spółdzielcze”- ustawa z dnia 16.09.1982 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. nr.188, poz.1848) i ustawa z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. 119 poz.1116 z późniejszymi zmianami.)

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01 stycznia 2019 do 31 grudnia 2019.

Sprawozdanie niniejsze jest sprawozdaniem jednostkowym i zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej SM Śródmieście.

Zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi , XIV Wydział Gospodarczy dla spraw Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych z dnia 27 października 2017, Sąd zatwierdził zawarty układ z wierzycielami i zakończył postępowanie upadłościowe Spółdzielni Mieszkaniowej Śródmieście w upadłości układowej.

Stosowane zasady wyceny aktywów i pasywów

Stosowane przez Spółdzielnię zasady rachunkowości w zakresie metod wyceny aktywów i pasywów oraz zasad ustalania wyniku finansowego dostosowane są do przepisów wynikających z ustawy o rachunkowości i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy prawo spółdzielcze.

1. Obowiązujące zasady wyceny aktywów i pasywów

Środki trwale kontrolowane przez Spółdzielnię, o wartości początkowej od 0,00 zł do 10.000,00 zł, wartości nie przekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych – obciążają koszty Spółdzielni w momencie wydania do eksploatacji.

Każdy środek trwały jest klasyfikowany zgodnie z klasyfikacją środków trwałych (KŚT)

Amortyzacja.

- 1) Środki trwale o wartości powyżej wartości granicznej 10.000,00 określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają amortyzacji, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania ich do użytkowania, do końca miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową, lub w którym postawiono je w stan likwidacji, zbyt lub stwierdzono ich niedobór.
- 2) Odpisów amortyzacyjnych od ujawnionych środków trwałych nieobjętych dotychczasową ewidencją dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu wprowadzenia ich do ewidencji.
- 3) Środki trwale do 10.000,00 zł umarzane są w 100% w miesiącu przekazania do użytkowania.
- 4) Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi aktualny plan amortyzacji sporządzany w Spółdzielni na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.
- 5) Plan amortyzacji zawiera m.in.:
 - a) numer inwentarzowy,
 - b) symbol klasyfikacji rodzajowej,
 - c) nazwę obiektu,
 - d) datę przyjęcia do użytkowania,
 - e) wartość początkową,
 - f) metodę amortyzacji,
 - g) procent rocznej amortyzacji,
 - h) roczną i miesięczną kwotę odpisów.
- 6) Kwoty rocznych odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) ustala się:
 - a) metodą liniową drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej danego środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej na przewidywane lata jego użytkowania, proporcjonalnie do upływu czasu w

równych ratach. Każdorazowo jeżeli będą przyjęte w Spółdzielni inne metody, będzie to w postaci załącznika przyjętego decyzją Zarządu.

- b) z zastosowaniem indywidualnych stawek amortyzacji w odniesieniu do środków trwałych używanych lub ulepszonych, po raz pierwszy wprowadzonych do ewidencji.
 - 7) W przypadku środków trwałych, na których wartość wpływ ma szybki postęp techniczno-ekonomiczny, stawki amortyzacji są podwyższone stosownie do limitów określonych w przepisach podatkowych.
 - 8) Poprawność przyjętych do planu amortyzacji okresów używania i innych danych jest przez Spółdzielnię okresowo weryfikowana. Ustalone drogą weryfikacji nowe stawki amortyzacyjne stosuje się w następnym roku obrotowym.
 - 9) W razie zmiany techniki użytkowania, przeznaczenia do likwidacji, wycofania z używania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę gospodarczej przydatności środka trwałego dokonuje się, w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, odpowiednich, nieplanowanych odpisów amortyzacyjnych.
 - 10) Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej nie przekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do wartości niematerialnych i prawnych, odpisuje się jednorazowo w koszty.
 - 11) Wartości niematerialne i prawne amortyzuje się przy uwzględnieniu minimalnych długości okresów amortyzacji określanych w przepisach podatkowych.
 - 12) Nie podlegają amortyzacji środki trwałe zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.
2. Wycena środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne umarza się metodami określonymi w punkcie powyżej.

3. Wycena pozostałych aktywów i pasywów.

- 1) Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
- 2) Nieruchomości ewidencjonuje się i wycenia według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, czyli według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
Każdorazowo, jeżeli będą przyjęte w Spółdzielni niżej wymienione metody, będzie to w postaci załącznika przyjętego decyzją Zarządu:

- według ceny rynkowej,
 - według inaczej określonej wartości godziwej.
- 3) Wartości niematerialne i prawne zaliczane do inwestycji ewidencjonuje się i wycenia według zasad obowiązujących dla środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, czyli według ceny nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
Każdorazowo, jeżeli będą przyjęte w Spółdzielni niżej wymienione metody, będzie to w postaci załącznika przyjętego decyzją Zarządu:
- według ceny rynkowej,
 - według inaczej określonej wartości godziwej.
- 4) Udziały (akcje) w innych jednostkach oraz inne inwestycje zaliczone do aktywów trwałych wycenia się według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.
Każdorazowo, jeżeli będą przyjęte w Spółdzielni niżej wymienione metody, będzie to w postaci załącznika przyjętego decyzją Zarządu:
- wartość w cenie nabycia przeszacowuje się do wartości w cenie rynkowej, a różnice z przeszacowania rozlicza się w sposób następujący:
 - różnice powodujące wzrost wartości inwestycji do poziomu cen rynkowych (dodatnie) zalicza się do kapitału z aktualizacji wyceny,
 - obniżenie wartości inwestycji uprzednio przeszacowanej do wysokości kwoty, o którą podwyższono z tego tytułu kapitał z aktualizacji wyceny (jeżeli kwota ta nie była do dnia wyceny rozliczona) – zalicza się w ciężar kapitału z aktualizacji wyceny; w pozostałych przypadkach skutki obniżenia wartości inwestycji zalicza się do kosztów finansowych,
 - wzrost wartości inwestycji wiążący się z uprzednim obniżeniem jej wartości, zaliczonym do kosztów finansowych, ujmuje się do wysokości tych kosztów jako przychody finansowe,
 - według wartości godziwej.
- 5) Zapasy materiałów, towarów wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy. W odniesieniu do zapasów materiałów Spółdzielnia prowadzi ewidencję ilościowo-wartościową.
- 6) Przyjęcie materiałów do magazynu następuje według rzeczywistych cen nabycia.
- 7) Rozchód materiałów z magazynu wycenia się według szczegółowej identyfikacji.
- 8) Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub wartości rynkowej. Inwestycje krótkoterminowe, dla których nie istnieje aktywny rynek, wycenia się w wartości godziwej.
- 9) Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.

- 10) Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, czyli do kwoty głównej zobowiązań dolicza się odsetki wynikające z otrzymanych od kontrahentów not odsetkowych.
- 11) Zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, wycenia się według wartości godziwej.
- 12) Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.
- 13) Rezerwy na straty i zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.

Rezerwy tworzone są na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa – przyszłe straty lub zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, a w szczególności na stratę z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych lub skutków toczącego się postępowania sądowego.

Rezerwy tworzone są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych, w zależności od okoliczności, z których wynikają koszty.

Rezerwę zmniejsza powstanie straty lub zobowiązania, na które została utworzona, zaś niewykorzystane rezerwy (z uwagi na ustanie lub zmniejszenie ryzyka kosztów, na które zostały utworzone) rozwiązuje się na dobro kont pozostałych przychodów operacyjnych, przychodów finansowych lub zysków nadzwyczajnych.
- 14) Fundusz remontowy

Fundusz remontowy tworzony jest z odpisów w koszty poszczególnych nieruchomości, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą stosownie do potrzeb oraz z innych źródeł i służy pokryciu kosztów remontów zasobów mieszkaniowych, przy czym do remontów zalicza się także modernizację (ulepszenia) nieruchomości. Prezentacja funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości w sprawozdaniu finansowym:

 - niewykorzystany stan funduszu remontowego nieruchomości prezentowany jest w poz. B.III.4 pasywów bilansu,
 - koszty remontów przekraczające wysokość utworzonego na ten cel funduszu, saldo tego funduszu prezentujemy w bilansie w poz. B.IV. aktywów „Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”

W dodatkowych informacjach i objaśnieniach prezentowane są salda funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.
- 15) Pozostałe fundusze oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nominalnej.
- 16) Zasady wyceny zobowiązań warunkowych.

Zobowiązanie warunkowe jest możliwym zobowiązaniem, które powstaje na skutek zdarzeń przeszłych i którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w przyszłości w momencie wystąpienia niepewnych zdarzeń (nad którymi Spółdzielnia nie ma pełnej kontroli). Zobowiązaniem warunkowym może być również obecne zobowiązanie Spółdzielni, które powstaje na skutek przyszłych zdarzeń i którego nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie lub nie jest prawdopodobne, ale

wypełnienie tego zobowiązania spowodowało wpływ środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne. W związku z tym zobowiązanie takie nie jest prezentowane w bilansie, ale jest opisywane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego. Zobowiązanie warunkowe wycenia się w wartości udzielonych gwarancji, poręczeń lub w inny sposób wiarygodnie oszacowanej wartości

17) Rozliczenia międzyokresowe przychodów to stan na dzień bilansowy wartości nominalnej przychodów (długo- i krótkoterminowych), których realizacja następuje w okresach przyszłych. Do rozliczeń międzyokresowych przychodów zalicza się między innymi:

- a) pobrane wpłaty lub zarachowane należności od osób użytkujących lokale i kontrahentów za świadczenia, które zostaną wykonane w następnym roku obrotowym,
- b) przewidziane do umorzenia zobowiązania do czasu uznania przez banki lub wierzycieli ugody (układu) o spłacie zobowiązań za zrealizowaną,
- c) otrzymane zaliczki na poczet wartości sprzedawanych przez Spółdzielnię lokali.

18) Rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów.

W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są między innymi:

- rozliczenia międzyokresowe kosztów obejmują nadwyżkę kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ewidencja jest prowadzona dla każdej nieruchomości,
- rozliczenia międzyokresowe obejmują również nadwyżkę przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ewidencja jest prowadzona dla każdej nieruchomości,
- koszty czynszów i dzierżawy płaconych z góry,
- koszty energii zapłaconej z góry,
- koszty ubezpieczeń majątkowych,
- koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów,
- podatek od nieruchomości,
- odpisy na fundusz świadczeń socjalnych,
- naliczone z góry odsetki od kredytów,
- naliczone z góry inne koszty finansowe,
- inne koszty dotyczące następnych okresów sprawozdawczych (prenumeraty, przedpłaty, ubezpieczenia, itp.).

Koszty podlegają aktywowaniu na koncie rozliczeń międzyokresowych rozliczane są proporcjonalnie do upływu czasu w kolejnych okresach obrotowych, których dotyczą.

19) Ewidencja dla celów ustalenia dochodu do opodatkowania.

W celu prawidłowego ustalania podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych w zakładowym planie kont Spółdzielni Mieszkaniowej zostały wyróżnione konta analityczne i syntetyczne grupujące:

- a) Koszty

- koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, koszty pozostałe operacyjne, koszty finansowe, dotyczące GZM
 - koszty pozostałej działalności gospodarczej, pozostałe koszty operacyjne, koszty finansowe, pozostałe koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym,
- b) Przychody
- przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przychody pozostałe operacyjne, przychody finansowe, dotyczące GZM,
 - przychody pozostałej działalności gospodarczej, przychody finansowe i pozostałe przychody operacyjne niestanowiące przychodów lub zwolnione z opodatkowania.

20) Wybór systemu rachunku zysków i strat.

W Spółdzielni sporządza się rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Wynik finansowy netto składa się z :

- wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla każdej nieruchomości,
- wyniku ze sprzedaży pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni,
- wyniku z pozostałej działalności operacyjnej,
- wyniku z operacji finansowych,
- obowiązkowego obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych. Podatek dochodowy obciąża koszty GZM w zakresie pożytków uzyskanych w nieruchomości i obciąża również pozostałą działalność gospodarczą.

Ewidencja kosztów prowadzona jest w układzie rodzajowym z wykorzystaniem konta 490 – Rozliczenie kosztów.

Ewidencja wyników nieruchomości prowadzona jest na koncie syntetycznym 647 w analityce konta poszczególnych nieruchomości.

Wyniki uzyskane na gospodarce zasobami mieszkaniowymi prezentowane są w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

W rachunku zysków i strat nadwyżka/niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości prezentowany jest jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA OKRES OD 01 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2019.**

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz inwestycji długoterminowych, zawierający stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu aktualizacji wartości (przeprowadzonej zgodnie z art. 29 ust 1 ustawy o rachunkowości), nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy zawierają załączniki nr 1 i nr 2.

Zmniejszenie środków trwałych wynika z przekształcenia w odrębną własność, sprzedaży lub likwidacji.

2. Wartość gruntów użytkowych wieczystego użytkowania wynosi netto 192.470,74 zł.

NAZWA ŚRODKA	DATA PRZYJĘCIA	WARTOŚĆ INWENTARZOWA	UMORZENIE DOTYCHCZASOWE	WARTOŚĆ NETTO
pr.w.uż.gr.-N.9/11 garaże	12.04.2012	267 901,25	102 692,86	165 208,39
pr.w.uż.gr.-Piotrk.175a - mienie ogólne	01.01.2002	23 336,34	21 199,33	2 137,01
pr.w.uż.gr.-Piotrk.177a	01.01.2002	27 317,12	24 555,07	2 762,05
pr.w.uż.gr.-Piotrk.178	01.01.2002	4 381,96	3 942,94	439,02
pr.w.uż.gr.-Piotrk.190	01.01.2002	2 785,70	2 505,86	279,84
pr.w.uż.gr.-Piotrk.192	01.01.2002	5 095,57	4 586,88	508,69
pr.w.uż.gr.-Piotrk.193	01.01.2002	4 076,24	3 670,73	405,51
pr.w.uż.gr.-Piotrk.218	01.01.2002	16 872,24	15 185,39	1 686,85
pr.w.uż.gr.-Piotrk.bez nr	01.01.2002	5 265,14	4 737,77	527,37
pr.w.uż.gr.-Piotrk.bez nr	01.01.2002	20 618,97	18 558,42	2 060,55
pr.w.uż.gr.-Sienk.137/139	01.01.2002	2 317,54	2 084,02	233,52
pr.w.uż.gr.-Sienk.137/139	01.01.2002	1 494,37	1 343,16	151,21
pr.w.uż.gr.-Wólczańska bez nr	01.01.2002	2 314,83	2 080,65	234,18
pr.w.uż.gr.-Zamenhofska bez nr	01.01.2002	158 388,96	142 552,41	15 836,55
		542 166,23	349 695,49	192 470,74

3. Wartość długoterminowych inwestycji wynosi 12.500,00 zł (papiery wartościowe towarzystwa ubezpieczeniowego).

4. Propozycja sposobu podziału wyniku.

Spółdzielnia dokonała odrębnego rozliczenia wyników ogółem dla całej działalności Spółdzielni w podziale dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi i dla działalności gospodarczej. Wynik dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynosi 228.364,85 zł, natomiast wynik z pozostałej działalności gospodarczej pozostanie nierozliczony do czasu zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

5. Dane o odpisach aktualizujących wartość należności, ze wskazaniem stanu na początek roku obrotowego, zwiększeniach, wykorzystaniu, rozwiązaniu i stanie na koniec roku obrotowego

Grupa należności	Stan na początek roku obrotowego (BO)	Zwiększenia	Wykorzystanie odpisów	Rozwiązanie	Stan na koniec roku obrotowego (BZ)
1	2	3	4	5	6
Odpis aktualizujący należności	8 001 394,56	490 236,25	1 324 404,30	583 875,19	6 583 351,32
Ogółem wartość	8 001 394,56	490 236,25	1 324 404,30	583 875,19	6 583 351,32

6. Zobowiązania długoterminowe według pozycji bilansu od dnia bilansowego, w okresie spłaty:

Nie dotyczy

7. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki ze wskazaniem charakteru i formy tych zabezpieczeń:

Firma/ imię i nazwisko/adres	Rodzaj hipoteki	Księga Wieczysta
Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Łodzi , 90-431 Łódź, ul.Zamenhofska 2	hipoteka przymusowa 65.323,65 zł	LD1M/00237086/0
Zakład Ubezpieczeń Społecznych I Oddział w Łodzi , 90-431 Łódź, ul.Zamenhofska 2	hipoteka przymusowa 196.381,50 zł	LD1M/00237091/8

Dnia 06.05.2019 roku wszystkie zobowiązania wobec Zakładu Ubezpieczeń Społecznych zostały spłacone zgodnie z Umową o rozłożenie na raty należności z tytułu składek oraz zgodnie z Postanowieniem nr 202/2018 o rozłożenie na raty kosztów egzekucyjnych z dnia 09.10.2018r. Przy w/w dwóch zabezpieczeniach nie zostały dopełnione wszystkie wymogi formalne i wnioski o wykreślenie hipotek zostały odrzucone. W 2020 roku wnioski zostały złożone ponownie.

8. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynk geograficzne) przychodów netto:

	2018	2019
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	17 273 233,89	17 811 436,46
a. z opłat	15 523 250,51	16 822 246,72
b. z działalności własnej	1 749 983,38	989 189,74

Przychody netto SM Śródmieście uzyskiwane są wyłącznie na terenie Polski.

9. Przeciętne zatrudnienie w latach 2018 i 2019, z podziałem na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku	Przeciętne zatrudnienie w roku
	2018	2019
Pracownicy umysłowi	18,30	18,50
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	31,38	30,5
Uczniowie	0	0
Pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	0	1
OGÓLEM	49,68	50

10. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Tytuły	Stan na	
	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	538 782,35	456 528,52
Koszty uruchomienia nowej działalności	-	
Koszty poniesione z tytułu koszty platformy/177a	1 344,24	1 344,24
Koszty mocy zgłoszonej rozl. w czasie	103 856,40	110 315,29
Koszty na przełomie roku	-	

Opłacona (z góry, np. za następny rok) prenumerata czasopism i innych fachowych publikacji	1 651,03	1 650,70
Koszty poniesione z tytułu ubezpieczeń majątkowych i osobowych za przyszłe okresy sprawozdawcze	74 795,30	
Koszty – ubezpieczenie samochodu	444,00	644,00
Koszty –ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Zarządcy nieruchomości	5 618,20	
Koszty - licencje	-	389,44
Rozliczenie pustostanów i lokali w najmie	17 397,18	8 508,85
Rozliczenie pozostałych kosztów – Orange Plaza	333 676,00	333 676,00

11. Ustalenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych za 2019 rok.

Przychody w rachunku zysków i strat, a przychody podatkowe

I.	Przychody z działalności operacyjnej	GZM podatkowy	Działalność opodatkowana	Ogółem
1.	Oplaty eksploatacyjne z GZM			11 581 993,64
	- lokale mieszkalne	9 918 903,90		
	- lokale użytkowe		1 663 089,74	
2.	Oplaty za garaże, miejsca parkingowe			121 845,44
	- wykorzystywane przez mieszkańców na cele mieszkaniowe	81 625,00		
	- pozostałe		40 220,44	
3.	Oplaty za media			5 118 407,64
	- lokale mieszkalne	4 522 465,72		
	- lokale użytkowe		595 941,92	
4.	Przychody z najmu, dzierżawy, służebności		674 700,40	674 700,40
5.	Sprzedaż usług remontowych		9 763,51	9 763,51
6.	Sprzedaż materiałów, złomu z GZM		9 972,15	9 972,15
7.	Sprzedaż usług pozostałych		304 725,83	304 725,83
II.	Pozostałe przychody operacyjne			
1.	Przychód ze sprzedaży gruntów, nieruchomości	542 905,56	383 344,53	926 250,09
2.	Otrzymane dotacje			
3.	Otrzymane odszkodowania	93 201,04		93 201,04
4.	Odpisane zobowiązania			-
	- pochodzące z GZM			
	- z pozostałej działalności			

5.	Pozostałe przychody operacyjne (zwrócone koszty sądowe, rozwiązane rezerwy) dotyczące:			238 215,90
	- lokali mieszkalnych	179 717,62		
	- lokali użytkowych		42 238,15	
	- pozostałe	375,79	15 884,34	
6.	Odpisy aktualizujące		573 770,92	573 770,92
7.	Pozostałe przychody operacyjne			-
III.	Przychody finansowe			
1.	Odsetki za zwłokę od opłat:			253 709,66
	- za lokale mieszkalne	210 711,64		
	- za lokale użytkowe		23 172,03	
	- pozostałe		19 825,99	
2.	Odsetki od środków na rachunkach bieżących i lokat		110 664,45	110 664,45
3.	Dywidendy		467,00	467,00
4.	Odpisy aktualizujące		10 104,27	10 104,27
IV.	Razem przychody RZiS (I+II+III)	15 549 906,27	4 477 885,67	20 027 791,94
V.	Przychody podatkowe nie ujęte w przychodach bilansowych	-	-	-
1.	Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów		-	-
VI	Przychody bilansowe nie stanowiące przychodów podatkowych	- 68 706,54	612 320,10	543 613,56
1.	Naliczone (nie zapłacone) odsetki	- 52 571,62	1 165,18	- 51 406,44
2.	Otrzymana dywidenda		467,00	467,00
3.	Naliczone przychody postępowania sądowego	- 16 134,92	26 680,84	10 545,92
4.	Odpisy aktualizujące		583 875,19	583 875,19
5.	Rozliczenie mediów za 2019 w roku 2020		- 2 767,39	- 2 767,39
6.	Naliczone (nie zapłacone) kary		2 899,28	2 899,28
	Ogółem przychody podatkowe do CIT-8 (IV+V-VI)	15 618 612,81	3 865 565,57	19 484 178,38

Koszty w rachunku zysków i strat, a koszty podatkowe

I.	Koszty z działalności operacyjnej	GZM podatkowy	Działalność opodatkowana	Ogółem
1.	Koszty eksploatacji i utrzymania podzielone metodą bezpośrednią			11 475 474,23
	- lokale mieszkalne	9 660 908,47		
	- lokale użytkowe		1 699 656,92	
	- garaże, miejsca parkingowe wykorzystywane przez mieszkańców na cele mieszkaniowe	96 634,59		
	- pozostałe garaże i miejsca parkingowe		18 274,25	
2.	Koszty zakupu mediów podzielone metodą bezpośrednią			5 118 407,64
	- lokale mieszkalne	4 522 465,72		
	- lokale użytkowe		595 941,92	

3.	Koszty wytworzenia sprzedanych lokali wraz z udziałem w gruncie:			
	- lokale mieszkalne wraz z garażami dla członków SM			
	- lokale użytkowe, mieszkania i garaże dla osób trzecich			
4.	Koszty najmu, dzierżawy		537 403,16	537 403,16
5.	Koszty sprzedanych usług		52 794,24	52 794,24
6.	Wartość sprzedanych materiałów		7 181,18	7 181,18
II. Pozostałe koszty operacyjne				
1.	Wartość sprzedanego gruntu, nieruchomości, pozostałe koszty związane ze sprzedażą	288,96	89 912,96	90 201,92
2.	Koszty sądowe i egzekucyjne dotyczące dochodzenia należności dotyczących:			179 918,52
	- lokali mieszkalnych	143 411,95		
	- lokali użytkowych		36 506,57	
	- pozostałe			
3.	Odpisane należności:			41 923,27
	- lokale mieszkalne	10 967,82		
	- lokale użytkowe		30 955,45	
	- pozostałe			
4.	Odpisy aktualizujące należności utworzone na podstawie ustawy o rachunkowości		477 209,25	477 209,25
5.	Pozostałe koszty operacyjne	122 613,29	63 905,49	186 518,78
6.	Likwidacja środka trwałego	8 156,72	210 129,58	218 286,30
III. Koszty finansowe				
1.	Odsetki od zobowiązań	33,12	6 687,98	6 721,10
2.	Odpisy aktualizujące należności odsetkowe			
	- od lokali mieszkalnych	897,21		897,21
	- od lokali użytkowych			
	- pozostałe			-
IV.	Razem koszty RZiS (I+II+III)	14 566 377,85	3 826 558,95	18 392 936,80
V.	Wyłączenia z KUP, z tego:	298 655,80	568 160,75	866 816,55
1.	Różnice przejściowe			
	- nie wypłacone wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych	137 938,72	34 139,47	172 078,19
	- nie zapłacone składki ZUS płatnika	134 041,51	33 174,92	167 216,43
	- odpisy aktualizujące należności utworzone na podstawie ustawy o rachunkowości	897,21	477 209,25	478 106,46
	- utworzone rezerwy			
	- korekta naliczonych odsetek		- 25,27	- 25,27
2.	Amortyzacja środków trwałych GZM			
3.	Różnice trwałe			
	- wpłaty na PFRON			-
	- odpisane należności przedawnione	7 023,37	18 825,63	25 849,00
	- wydatki na reprezentację			

	- wydatki osobowe na rzecz RN			
	- składki ubezpieczenia OC członków zarządy, RN	9 006,99	2 229,21	11 236,20
	- odsetki od zobowiązań podatkowych	5 269,75	1 304,25	6 574,00
	- przekazane darowizny			
	- koszty egzekucyjne		189,27	189,27
	- pozostałe	4 478,25	1 114,02	5 592,27
VI.	Zwiększenia kosztów uzyskania przychodów	391 147,59	143 070,58	534 218,17
1.	Wypłacone w roku bieżącym wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych zarachowane w koszty roku poprzedniego	117 860,47	29 170,16	147 030,63
2.	Składki ZUS płatnika za XI i XII roku poprzedniego zapłacone w roku bieżącym	49 823,99	79 167,21	128 991,20
3.	Odpisy aktualizujące których nieściągalność została uprawdopodobniona	223 463,13	34 733,21	258 196,34
	Ogółem koszty podatkowe do CIT-8 (IV+V-VI)	14 658 869,65	3 401 468,77	18 060 338,42

Wyliczenie dochodu i podatku dochodowego

Wyszczególnienie	GZM podatkowy	Działalność opodatkowana	Ogółem
Przychody	15 618 612,81	3 865 565,57	19 484 178,38
Koszty uzyskania przychodów	14 658 869,65	3 401 468,77	18 060 338,42
Dochód	959 743,16	464 096,80	1 423 839,96
Umorzenie kredytu "starego portfela"			
Dochód zwolniony GZM	959 743,16		959 743,16
Dotacje			
Odliczenie straty z 2017 r.			
Odliczenie darowizn OPP			
Podstawa opodatkowania		464 096,80	
Należny podatek 19%		88 178,39	
strata z roku 2018		2 250 476,31	
kwoty strat odliczone w latach poprzednich			
Kwota straty z roku 2018 do odliczenia za rok 2019		464 096,80	
Podstawa opodatkowania po odliczeniu straty		-	
Należny podatek 19%		-	

12. Po dniu bilansowym nie nastąpiły znaczące zdarzenia gospodarcze nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za rok 2019.

15. Inwestycje krótkoterminowe w wysokości 11.413.315,46 zł składają się ze środków pieniężnych:

- w kasie - 18.418,64 zł
- na rachunkach bankowych – 11.394.896,82 zł

16. Nabycie udziałów własnych.

Nie dotyczy.

17. Oddziały(zakłady) posiadane przez jednostkę.

Nie dotyczy

18. Instrumenty finansowe

Nie dotyczy

19. W roku 2019 rezerw nie tworzono i nie rozwiązywano.

20. Inne rozliczenia międzyokresowe przychodów:

	na 31.12.2018	na 31.12.2019
przychody przyszłych okresów na czynsz	333 676,00	333 676,00
przychody przyszłych okresów - zaliczki		1 003 995,12
rozliczenie CO i CW w czasie	966 242,65	607 115,42
rozliczenia na przełomie roku	174 918,99	180 219,65
fundusz wodomierzy	195 659,81	243 127,12
Razem:	1 670 497,45	2 368 133,31

21. Stan spraw sądowych na dzień 31-12-2019 wynosi 2.287.757,60 – odpis aktualizacyjny został dokonany na wszystkie sprawy sądowe.

22. Zobowiązania wobec wierzycieli ujęte są w pozycjach pasywów:

II. Zobowiązanie krótkoterminowe:

- zobow. wobec uprawnionych GZM 672 534,10
- z tytułu dostaw i usług 12 m-cy 3 578 579,79
- z tytułu podatków, ubezpieczeń 512 548,89

- z tytułu wynagrodzeń	111 440,58
- inne dot. listy wierzytelności	4 367 188,27
- pozostałe	382 218,84
Razem:	9 624 510,47

23. Rok obrotowy 2019 zakończył się zyskiem bilansowym w wysokości 1.406.401,29 zł.

24. Informacja o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie Zarządu w roku 2019 wyniosło:

Z tytułu umowy o pracę 292.530,21 zł

Z tytułu umowy zlecenia 3.000,00 zł

Zgodnie z uchwałą nr 1/XXV/2015 z dnia 7 lipca 2015 w sprawie nagradzania członków Rady Nadzorczej – od 1 lipca 2015 Rada Nadzorcza nie pobiera wynagrodzeń i diet. Rada Nadzorcza pełni swoje funkcje społecznie.

25. Informacje o wynagrodzeniu biegłego rewidenta lub podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych, wypłaconym lub należnym za rok obrotowy odrębnie za:

- a) obowiązkowe badanie rocznego sprawozdania finansowego,
- b) inne usługi poświadczające,
- c) usługi doradztwa podatkowego,
- d) pozostałe usługi.

26. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” nie podlega obowiązkowemu badaniu rocznemu za rok 2019. Rada Nadzorcza uchwałą nr 124/XXVI/2019 z dnia 22 października 2019 wybrała podmiot uprawniony do badania.

Została nią firma Audyt FS Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ulicy Kopernika 22. Wynagrodzenie netto należne za przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego wynosi 11.500,00 zł za rok 2019 oraz 10.500,00 zł za rok 2020.

27. Środki pieniężne zgromadzone na rachunku VAT, o którym mowa w art. 62a ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Prawo bankowe wyniosły na dzień 31.12.2019: 42,90 zł.

28. Informacje liczbowe, wraz z wyjaśnieniem, zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.

W rachunku zysków i strat za rok 2018 w pozycji A.I.b) Przychody netto ze sprzedaży produktów z działalności własnej – przychód został ujęty jako przychód całkowity tj. przychód związany z opłatami za eksploatację i utrzymaniem nieruchomości wraz z pożytkiem, w przypadku najmu lokali należących do Spółdzielni, natomiast w roku 2019 w tej pozycji ujęta jest jedynie wartość pożytku.

I analogicznie koszty – B.IX.b) Koszty rodzajowe z działalności własnej – w roku 2018 ujęte tutaj zostały koszty z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości należących do Spółdzielni według stawek wraz z kosztami nie obciążającymi nieruchomości. Natomiast w roku 2019 w tej pozycji ujęte są tylko koszty nie obciążające nieruchomości.

Ponadto, w roku 2018 wszystkie pożytki i koszty związane z utrzymaniem nieruchomości obciążały wszystkie nieruchomości. W roku 2019 zgodnie z podjętymi nowymi szczegółowymi zasadami ewidencji kosztów i przychodów oraz rozliczenia kosztów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” – przychody i koszty utrzymania lokali użytkowych (w budynkach mieszkalnych) będących w dyspozycji Spółdzielni są rozliczane w ramach działalności gospodarczej. „Ewidencja pustostanów”, analogicznie j.w. koszty utrzymania lokali użytkowych (w budynkach mieszkalnych) będących w dyspozycji Spółdzielni są rozliczane w ramach działalności gospodarczej. Osiągane przez Spółdzielnię nadwyżki z wynajmu tych lokali (bez względu na to gdzie się znajdują) są pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni – stanowią część „zysku bilansowego”. Zgodnie z par. 26 ust. 5 Statutu, Walne Zgromadzenie podejmuje uchwałę w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.

Wyszczególnienie	Dane za rok obrotowy 2018	Dane za rok obrotowy 2018 - przekształcone do porównania	Dane za rok obrotowy 2019
A. Przychody netto i zrównane z nimi			
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	17 273 233,89	17 273 233,89	17 811 436,46
a. z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	15 523 250,51	16 421 001,34	16 822 246,72
b. z działalności własnej	1 749 983,38	852 232,55	989 189,74
B. Koszty działalności operacyjnej			
IX. Razem koszty rodzajowe, z tego:	16 806 979,92	16 806 979,92	17 141 048,54
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	15 332 678,55	16 244 019,26	16 593 881,87
b) z działalności własnej	1 474 301,37	562 960,66	547 166,67
C. Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)			
I. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (A.I.a - B.IX.a)	190 571,96	176 982,08	228 364,85
II. Wynik na działalności pozostałej (C-C.I)	275 682,01	254 217,01	401 783,31

29. Informacje o przychodach i kosztach odniesione na zyski/straty z lat ubiegłych:

- ujęcie przedawnionych należności – 446.855,12 zł.

30. Stosownie do zakresu informacji, jaki winien być wykazany w sprawozdaniu finansowym, o którym mowa w art. 45 Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 1047), dla jednostek innych niż banki, zakłady ubezpieczeń i zakłady reasekuracji, zgodnie ze specyfikacją z zał. Nr 1 ww. ustawy oświadczamy, iż pozycje nieopisane nie wystąpiły bądź nie dotyczą Spółdzielni Mieszkaniowej Śródmieście.

Analiza kosztów i przychodów z podziałem na nieruchomości

za okres od 01.01.2019 do 31.12.2019

Nazwa Nieruchomości	Działalność podstawowa (bez funduszu remontowego)			Nierozliczone koszty dział. podst. z roku ubiegłego na dzień 31.12.2019	Nierozliczone przychody dział. podst. z roku ubiegłego na dzień 31.12.2019
	przychód	koszt	wynik		
<i>Piłsudskiego 7</i>	992 800,61	1 006 263,68	- 13 463,07		115 500,56
<i>Piotrkowska 103/105</i>	127 333,23	121 084,67	6 248,56		83 377,81
<i>Piotrkowska 175a/177</i>	262 297,04	260 362,40	1 934,64	290 885,83	
<i>Piotrkowska 182</i>	2 102 401,42	2 093 736,13	8 665,29	1 943 819,29	
<i>Piotrkowska 183/187</i>	211 776,07	205 214,00	6 562,07		57 809,64
<i>Piotrkowska 204/210</i>	1 753 023,17	1 584 938,19	168 084,98	1 595 222,56	
<i>Piotrkowska 235/241</i>	584 383,53	501 686,78	82 696,75	156 039,09	
<i>Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9</i>	871 156,48	890 077,74	- 18 921,26	1 506 720,49	
<i>Wigury 15</i>	630 366,87	441 309,38	189 057,49		282 869,36
<i>Wólczańska 126</i>	49 371,80	46 689,15	2 682,65	68 495,22	
<i>Wólczańska 155</i>	48 783,25	43 303,82	5 479,43		20 309,42
SUMA:	7 633 693,47	7 194 665,94	439 027,53	5 561 182,48	559 866,79

Nazwa Nieruchomości	Fundusz remontowy		Nierozliczony fundusz z roku ubiegłego na dzień 31.12.2019	Nadwyżka funduszu z roku ubiegłego na dzień 31.12.2019
	przychód/odpis	wykorzystanie		
<i>Piłsudskiego 7</i>	319 453,80	98 963,34	-	2 092 050,31
<i>Piotrkowska 103/105</i>	50 644,56		-	105 196,25
<i>Piotrkowska 175a/177</i>	87 240,47		6 089,57	-
<i>Piotrkowska 182</i>	641 851,38	138 488,94	3 863 292,81	-
<i>Piotrkowska 183/187</i>	73 114,44	13 513,87	-	546 032,47
<i>Piotrkowska 204/210</i>	537 871,30	12 023,16	145 674,44	-
<i>Piotrkowska 235/241</i>	200 131,44	91 432,93	-	1 020 332,41
<i>Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9</i>	268 131,86	120 434,86	-	1 224 054,11
<i>Wigury 15</i>	201 726,58	194 957,65	-	665 958,70
<i>Wólczańska 126</i>	16 362,23		93 729,53	-
<i>Wólczańska 155</i>	19 217,21		-	75 463,20
SUMA:	2 415 745,27	669 814,75	4 108 786,35	5 729 087,45

Nazwa Nieruchomości	Usługi energii CO i CW			Zimna woda		
	przychód	koszt	wynik	przychód	koszt	wynik
<i>Piłsudskiego 7</i>	598 092,72	598 092,72	-	163 325,79	163 325,79	-
<i>Piotrkowska 103/105</i>	107 635,25	107 635,25	-	24 066,63	24 066,63	-
<i>Piotrkowska 175a/177</i>	184 177,08	184 177,08	-	55 533,48	55 533,48	-
<i>Piotrkowska 182</i>	1 382 475,57	1 382 475,57	-	456 789,55	456 789,55	-
<i>Piotrkowska 183/187</i>	146 969,42	146 969,42	-	41 864,43	41 864,43	-
<i>Piotrkowska 204/210</i>	1 215 149,18	1 215 149,18	-	434 992,96	434 992,96	-
<i>Piotrkowska 235/241</i>	417 397,65	417 397,65	-	118 155,96	118 155,96	-
<i>Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9</i>	532 298,22	532 298,22	-	168 952,96	168 952,96	-
<i>Wigury 15</i>	395 020,15	395 020,15	-	109 079,69	109 079,69	-
<i>Wólczańska 126</i>	25 145,77	25 145,77	-	11 380,27	11 380,27	-
<i>Wólczańska 155</i>	38 927,07	38 927,07	-	12 484,56	12 484,56	-
SUMA:	5 043 288,08	5 043 288,08	-	1 596 626,28	1 596 626,28	-

ZMIANY W RZECZOWYCH AKTYWACH TRWAŁYCH W 2019 ROKU

WARTOŚĆ INWENTARZOWA

LP	TREŚĆ	PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTU	GRUNTY WŁASNE	BUDYNKI, BUDOWLE, OBIEKTY INŻYNIERYJNE	URZĄDZENIA TECHNICZNE, MASZYNY	ŚRODKI TRANSPORTOWE	INNE ŚRODKI TRWAŁE	ŚRODKI TRWAŁE OGÓŁEM	ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE (INWESTYCYJNE)	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE
		0	0	112	3,4,5,6	7	8	x	083	x	
1	WARTOŚĆ INWENTARZOWA 01.01.2019 R.	611 440,57	562 133,69	66 713 680,54	1 337 790,75	15 938,78	246 101,35	69 487 085,68	208 020,36	69 695 106,04	328 500,89
2	ZWIĘKSZENIA OGÓŁEM		514 195,27	14 909,20	14 967,48		33 625,43	577 697,38		577 697,38	27 434,40
	a) zakupy		490 868,93		14 967,48		25 396,60	531 223,01			
	b) przychód z inwestycji										
	c) inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego, korekty związane z wyodrębnieniami		23 336,34	14 909,20			8 228,83	23 138,03			
3	ZMNIJSZENIA OGÓŁEM		105 611,34	4 133 497,03	53 645,39		5 002,00	4 297 755,76	208 020,36	8 595 511,52	25 232,18
	a) likwidacja				53 645,39		5 002,00	68 647,39	208 020,36	266 667,75	
	b) sprzedaż		70 226,01	368 197,83				438 423,84		438 423,84	
	c) przekszt. w odrębną własność		12 048,99	3 765 299,20				3 777 348,19		3 777 348,19	
	d) inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego		23 336,34								
4	WARTOŚĆ INWENTARZOWA 31.12.2019	611 440,57	970 717,62	62 595 092,71	1 299 112,84	15 938,78	274 724,78	65 767 027,30	-	65 767 027,30	330 703,11

ZMIANY W RZECZOWYCH AKTYWACH TRWAŁYCH W 2019 ROKU

UMORZENIA

LP	TREŚĆ	PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTU	GRUNTY WŁASNE	BUDYNKI, BUDOWLE, OBIEKTY INŻYNIERYJNE	URZĄDZENIA TECHNICZNE, MASZYNY	ŚRODKI TRANSPORTOWE	INNE ŚRODKI TRWAŁE	ŚRODKI TRWAŁE OGÓLEM	ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE (INWESTYCYJNE)	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE
	NUMER GRUPY	0	0	112	3,4,5,6	7	8	x	083	x	
1	WARTOŚĆ UMORZENIA 01.01.2019 R.	381 066,21		33 475 381,78	1 276 562,20	11 900,16	239 306,38	35 384 216,73		35 384 216,73	313 784,88
2	ZWIĘKSZENIA OGÓLEM	30 570,72		1 003 162,87	36 179,29	2 532,24	27 769,78	1 100 214,90		1 100 214,90	36 383,05
	a) umorzenie	30 570,72		1 003 162,87	36 179,29	2 532,24	19 540,95	1 091 986,07		1 091 986,07	36 383,05
	b) inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego						8 228,83	8 228,83		8 228,83	
3	ZMNIJSZENIA OGÓLEM	61 941,44		2 147 248,23	51 148,00		5 002,00	2 265 339,67		2 265 339,67	24 796,53
	a) likwidacja	61 941,44			15 178,84		5 002,00	82 122,28		82 122,28	24 796,53
	b) sprzedaż			142 521,04				142 521,04		142 521,04	
	c) przekształ. w odrębną własność			2 004 727,19	35 969,16			2 040 696,35		2 040 696,35	
	b) inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego									-	
4	WARTOŚĆ UMORZENIA 31.12.2019	349 695,49		32 331 296,42	1 261 593,49	14 432,40	262 074,16	34 219 091,96		34 219 091,96	325 371,40
5	WARTOŚĆ NETTO BILANS 01.01.2019	230 374,36	562 133,69	33 238 298,76	61 228,55	4 038,62	6 794,97	34 102 868,95	208 020,36	34 310 889,31	14 716,01
6	WARTOŚĆ NETTO BILANS 31.12.2019	261 745,08	970 717,62	30 263 796,29	37 519,35	1 506,38	12 650,62	31 547 935,34	-	31 547 935,34	5 331,71

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŚRÓDMIEŚCIE” W ŁODZI Z DZIAŁALNOŚCI W 2019 ROKU.

I. PODSTAWY PRAWNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście” w 2019 roku działała w oparciu o:

- Ustawę Prawo Spółdzielcze z dnia 16.06.1982r.;
- Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami;
- Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli z dnia 15.04.2016 r., zatwierdzony przez KRS w dniu 11.10.2016 roku;
- od dnia 30.09.2019 roku (data zatwierdzenia przez KRS) w oparciu o Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni z dnia 21.06.2018 r.

II. SKŁAD ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

W roku 2019 Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością gospodarczą i reprezentował ją na zewnątrz w składzie:

- **Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do pełnienia funkcji Członka Zarządu**
Elżbieta Wróblewska od 01.01.2019 r. do 31.01.2019 r.
- **Członek Zarządu**
Elżbieta Wróblewska od 01.02.2019 r. do 02.07.2019 r.
- **Członek Zarządu**
Elżbieta Kempieńska od 01.01.2019 r. do 19.03.2019 r.
- **Członek Zarządu**
Iwona Kalenik od 23.05.2019 r. do 02.07.2019 r.
- **Prezes Zarządu**
Adam Kacprzycki od 01.02.2019 r. do 28.04.2019 r.
- **Zastępca Prezesa**
Agata Kłodowska od 20.03.2019 r. do 04.06.2019 r.
- **Członek Zarządu**
Agata Kłodowska od 03.07.2019 r. do 03.10.2019 r.
- **Prezes Zarządu**
Wojciech Leszczyński od 03.07.2019 r. do 31.12.2019 r.
- **Członek Rady Nadzorczej oddelegowany do pełnienia funkcji Członka Zarządu**
Miroslaw Michalski od 03.07.2019 r. do 04.11.2019 r.
- **Członek Zarządu**
Miroslaw Michalski od 05.11.2019 r. do 31.12.2019 r.

Okres sprawowania Zarządu Spółdzielni, w celu przejrzystego przedstawienia jego działalności został podzielony na dwa okresy:

- pierwszy okres od 01.01.2019 r. do 02.07.2019 r.,
- drugi okres od 03.07.2019 r. do 31.12.2019 r.

Ma to związek z całkowitą wymianą władz Spółdzielni na przełomie czerwca i lipca 2019 r. (nowy skład Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni).

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył następującą liczbę protokołowanych posiedzeń:

- od 01.01.2019 r. do 02.07.2019 r. 12 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 90 uchwał,

- od 03.07.2019r. do 31.12.2019 r. 16 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 101 uchwał.

Do najczęściej rozpatrywanych spraw należały zagadnienia dotyczące bieżącej obsługi zasobów mieszkalnych, w tym dotyczące spraw członkowsko-lokalowych, sprawy organizacyjno-finansowe wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni, dotyczące wniosków składanych przez Mieszkańców, a także związane z wyborami wykonawców prac zaplanowanych do wykonania zgodnie z planem remontowym.

Zarząd dokładał wszelkich starań, żeby należycie wywiązywać się ze swoich obowiązków wobec mieszkańców, uwzględniając ich bieżące potrzeby, oraz poprawę infrastruktury osiedla.

Działalność Zarządu w 2019 r. ukierunkowana była przede wszystkim na:

- właściwe zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi w celu optymalizacji kosztów ich utrzymania;
- systematyczne prowadzenie remontów budynków i budowli,
- utrzymywanie terenów osiedlowych w należyłym stanie estetycznym i porządkowym,
- zapewnienie segregacji i wywozu odpadów komunalnych oraz czystości i estetyki,
- troskę o poprawę bezpieczeństwa mieszkańców,
- prowadzenie licznych przedsięwzięć organizacyjno-prawnych związanych z windykacją,
- dążenie do utrzymania i stabilizacji dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni, utrzymanie na wysokim poziomie wskaźników ekonomicznych oraz oszczędne gospodarowanie dysponowanymi środkami,
- systematyczne polepszanie organizacji, kultury i jakości obsługi interesantów.

W roku 2019 Zarząd kontynuował realizację Postanowienia Sądu, dotyczącego zawartego układu z Wierzycielami poprzez dokonywanie spłat zobowiązań wobec Wierzycieli, zgodnie z harmonogramem wynikającym z owego postanowienia oraz realizował porozumienia zawarte z Wierzycielami zabezpieczonymi rzeczowo. Zadłużenie w ramach zawartego układu z Wierzycielami jest spłacane na bieżąco.

W roku 2019 Zarząd dokonał również spłaty zobowiązań z listy wierzytelności objętych układem w łącznej kwocie **2.976.006,00** złotych oraz spłat zobowiązań wobec Wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo w kwocie **265.442,42** złotych.

Po dokonaniu w/w spłat na dzień 31.12.2019 roku zobowiązanie Spółdzielni wobec Wierzycieli objętych układem wynosiło **4.559.284,82** zł (z łącznego, początkowego zadłużenia ok. 36 mln. zł). Zobowiązania wobec Wierzycieli zabezpieczonych rzeczowo zostały **całkowicie spłacone** w maju 2019 roku.

W celu pozyskania źródeł finansowania m.in. na spłatę Wierzycieli objętych układem, w okresie sprawozdawczym został ogłoszony przetarg na sprzedaż nieruchomości. Komisja przetargowa dokonała rozstrzygnięcia w listopadzie 2019 roku. W wyniku przeprowadzonego przetargu w miesiącach styczeń i luty 2020 roku zostały sfinalizowane transakcje na łączną kwotę **1.301.895,12** złotych brutto. Natomiast w okresie 02-04.2019 roku Spółdzielnia uzyskała ze sprzedaży nieruchomości łączną kwotę **1.461.854,48** złotych brutto na skutek przetargu ogłoszonego w grudniu 2018 roku.

Dnia 21.10.2019 r. został podpisany akt notarialny dotyczący zamiany części działek, które były własnością firmy HATTON PROPERTY Sp. z o.o., a na których częściowo posadowiona jest nieruchomość budynkowa pod adresem Piotrkowska 204/210. W celu uregulowania własności niewielkiej części działki, której właścicielem pozostaje Miasto Łódź, Zarząd kontynuował rozmowy z przedstawicielami Departamentu Gospodarowania Majątkiem w Wydziale Praw do Nieruchomości Urzędu Miasta Łodzi na temat możliwych rozwiązań zmierzających do zamiany lub wykupienia gruntu na najbardziej korzystnych warunkach dla mieszkańców wspomnianej nieruchomości.

Dnia 26.07.2019 r. została zawarta notarialna umowa o ustanowieniu odpłatnych służebności gruntowych za jednorazowe wynagrodzenie na rzecz Spółdzielni w kwocie netto 50.000,00 zł w celu modernizacji linii elektroenergetycznej.

W dniu 3 października 2019 roku została zawarta umowa ze Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP z siedzibą w Warszawie, na przeprowadzenie lustracji pełnej działalności Spółdzielni w okresie od 01.01.2017 roku do 31.12.2019 roku. Termin rozpoczęcia lustracji został ustalony na dzień 20 stycznia 2020 roku.

III. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Stan zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” na dzień 31.12.2019 roku wynosił 51 osób, w tym:

- pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych - 19 osób
- konserwatorzy - 21 osób
- gospodarze - 11 osób

Przeciętne zatrudnienie w 2019 roku wynosiło 50,1 etatu.

Fundusz wynagrodzeń ogółem zrealizowany w 2019 roku wynosił: 2 610 122,21 zł brutto, w tym:

- osobowy fundusz płac: 2 578 172,21 zł brutto
- bezosobowy fundusz płac: 31 950,00 zł brutto

Przeciętne wynagrodzenie kształtowało się na wysokości 4 288,38 zł brutto

i w poszczególnych grupach zawodowych wynosiło:

- pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych: 5 751,24 zł brutto
- konserwatorzy: 3 601,44 zł brutto
- gospodarze: 3 095,01 zł brutto

Rada Nadzorcza pełniła swoje funkcje społecznie i nie pobierała wynagrodzenia.

W roku 2019 Zarząd korzystał również z formy zlecenia prac podmiotom zewnętrznym m.in. na obsługę informatyczną, prawną, sprawy BHP i ppoż. oraz prace porządkowe w niektórych posesjach.

IV. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW CZŁONKOWSKO-LOKALOWYCH

Spółdzielnia Mieszkaniowa, wg stanu na dzień 31.12.2019 roku, zarządzała i administrowała 11 budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 133 tys. m², 2 budynkami niemieszkalnymi oraz własnymi nieruchomościami gruntowymi o łącznej powierzchni 6,6742 ha.

Wykaz nieruchomości budynkowych mieszkalnych:

- Piotrkowska 103/105
- Piotrkowska 182
- Piotrkowska 175a/177
- Piotrkowska 183/187
- Piotrkowska 204/210
- Piotrkowska 235/241
- Piłsudskiego 7
- Sienkiewicza 101/109, Piłsudskiego 9
- Wigury 15
- Wólczańska 126
- Wólczańska 155

Wykaz nieruchomości budynkowych niemieszkalnych

- Budynek Techniczny przy ul. Piotrkowskiej 182
- Budynek stacji trafo przy ul. Piotrkowskiej 257b

Liczba członków na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 2 220.

W roku sprawozdawczym odnotowano 70 transakcji wprowadzających zmiany właścicielskie w tym:

- 12 sprzedaży prawa własności lokali mieszkalnych
- 52 sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych
- 4 darowizny lokali mieszkalnych
- 2 transakcje sprzedaży miejsc postojowych- platform garażowych.

Główną rolę w działalności członkowsko-lokalowej, jak w latach ubiegłych, spełniała obsługa spraw członkowskich i gruntowo prawnych związanych z wyodrębnieniami lokali mieszkalnych oraz pozyskiwanie osób zainteresowanych wynajmem pomieszczeń gospodarczych i lokali użytkowych w celu prowadzenia działalności gospodarczej.

Spółdzielnia prowadzi rejestr osób ubiegających się o zawarcie umowy przeniesienia odrębnej własności lokalu, w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych (z dnia 15 grudnia 2000 r. Dz. U. z 2001 r. nr 4 , poz. 27 z późniejszymi zmianami).

W 2019 roku podpisano 90 aktów notarialnych – umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia na rzecz tych osób prawa własności.

Proces wyodrębniania lokali w zasobach Spółdzielni jest prowadzony sukcesywnie. Do końca grudnia 2019 r. Spółdzielnia ustanowiła na rzecz osób uprawnionych 1.231 odrębnych własności lokali wraz z udziałem we współwłasności gruntu.

Nadal wstrzymane są do odwołania wyodrębnienia lokali w budynkach przy ulicy:

- Piłsudskiego 7 – z uwagi na wadę prawną: uchwała Zarządu (przed ogłoszeniem upadłości Spółdzielni) w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali zawiera powierzchnie lokali, które faktycznie nie istnieją,
- Sienkiewicza 101/109, Piłsudskiego 9 – j.w.
- Piotrkowska 175a/177 – inwentaryzacja w toku /nie została dokończona, ponieważ w jednym przypadku nie ma dostępu do lokalu mieszkalnego /
- Nawrot 9/11 – (nieruchomość zabudowana 2 budynkami garażowymi) – nieunormowane sprawy formalno-prawne
- Piotrkowska 204/210 – fragment budynku leży na działce nr 59/51 będącej własnością Gminy Łódź, kontynuowano rozmowy w UMŁ zmierzające do jej pozyskania przez Spółdzielnię (w formie zakupu lub zamiany na działki gruntowe będące własnością Spółdzielni).

W efekcie ogłoszonego w grudniu 2018 r. przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne oraz miejsc postojowych w lokalach garażowych zbyto w 2019 roku :

- 8 lokali mieszkalnych,
- 33 lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne,
- 10 miejsc postojowych - platform garażowych.

V. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI WINDYKACYJNEJ

Zarząd podejmował działania wobec dłużników, poczynając od działań polubownych a kończąc na windykacji przymusowej. Zadłużenia z tytułu opłat czynszowych wg stanu z dnia 31.12.2019 roku wynosiły ogółem **3.011.460,12** zł. W tej kwocie bieżące zaległości czynszowe wraz z odsetkami to **723.702,52** zł, zaś sprawy sądowe i pozwy **2.287.757,60** zł.

Egzekucja polubowna

Spółdzielnia rozpoczyna działania windykacyjne już od pierwszego miesiąca, kiedy pojawia się zaległość. Windykacja polubowna polega na monitorowaniu zadłużenia dłużników, a podejmowane działania mają doprowadzić do spłaty należności bez konieczności kierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Początkowo działania te polegają na:

- wysyłaniu do dłużników informacji o braku wpłaty po 1 m-cu (analiza konta lokalu),
- prowadzeniu rozmów telefonicznych przypominających o płatnościach,
- wysyłaniu informacji o braku wpłaty za czynsz z podaniem kwot zadłużenia za pośrednictwem poczty elektronicznej,
- wysyłanie sms-ów o braku wpłaty,
- wysyłanie zaproszeń na spotkanie w celu uzgodnienia terminu i sposobu spłaty zadłużenia.

Warto pamiętać, że od każdej zaległości płatniczej, nawet kilkuzłotowej, są naliczane odsetki ustawowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Gdy dług przekracza równowartość dwóch czynszów wysyłane jest wezwanie do zapłaty, w którym podana jest kwota zaległości, termin do którego należy uregulować zadłużenie, informacja, że konsekwencją braku wpłaty będzie skierowanie sprawy do sądu, co spowoduje wzrost zadłużenia o koszty sądowe i komornicze. Wezwanie zawiera także informację o możliwości zawarcia ugody ze Spółdzielnią, numer telefonu i dane kontaktowe pracownika działu windykacji. Wezwania do zapłaty wysyłane są listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres korespondencyjny dłużnika. W 2019 r. wysłano do dłużników 347 wezwań do zapłaty na kwotę **1.135.531,62** zł drogą pocztową ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru oraz około **500** ponagleń o zapłatę drogą mailową.

Zawarto ugody z 28 dłużnikami na łączną kwotę **105.349,47** zł, z czego 25 dłużnikom z lokali mieszkalnych rozłożono na raty kwotę **97.046,18** zł i 3 dłużnikom z lokali użytkowych kwotę **8.303,29** zł.

W toku postępowania windykacyjnego dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią ugodę na spłatę zadłużenia w systemie ratalnym. Oprócz ustalonej raty dłużnik zobowiązany jest do regularnego wnoszenia opłat w terminach określonych w statucie. Ugoda przestaje obowiązywać w przypadku naruszenia postanowień zawartych w umowie tj. nie wywiązywania się z terminów wpłat określonych w ugodzie, bądź wpłaty będą niższe od wskazanych w umowie. W przypadku zaistnienia takiej sytuacji dłużnik dostaje informację o naruszeniu warunków ugody. Jeśli pomimo tego dłużnik nie reguluje należności, kierowane jest wezwanie do zapłaty. W przypadku braku wpłaty po wystosowaniu wezwania, sprawa

przekazywania jest do radcy prawnego w celu dochodzenia należności na drodze sądowej. W przypadku zaległości powyżej 3 miesięcy sprawa kierowana jest do sądu obligaroryjnie. W 2019 r. skierowano do sądu 163 pozwy na łączną kwotę **819.691,39** zł z czego: 142 pozwy dotyczyły lokali mieszkalnych, na kwotę **583.301,98** zł, zaś 21 pozwów odnosiło się do lokali użytkowych na kwotę **236.389,41** zł.

Dział windykacji przy każdej okazji podkreśla konieczność współpracy ze Spółdzielnią, szczególnie w sytuacji problemów finansowych dłużnika i nieregularnym płaceniu czynszu. Brak współpracy może spowodować większe kłopoty finansowe i doprowadzić nawet do utraty mieszkania.

Jeśli starania Spółdzielni zmierzające do nawiązania kontaktu z dłużnikiem są nieskuteczne, pomimo prób, sprawa kierowana jest do sądu w celu uzyskania nakazu zapłaty.

Egzekucja sądowo-komornicza

W przypadku gdy windykacja polubowna nie odniosła skutku tj. dłużnicy nie uregulowali swojego zadłużenia, nie zdecydowali się na zawarcie ugody ze Spółdzielnią lub spłatę zadłużenia w systemie ratałnym, albo nie było żadnej reakcji z ich strony, Spółdzielnia wdraża windykację przymusową, polegającą na kierowaniu spraw do sądu i komorników sądowych. Przy braku dobrowolnej spłaty długu z sądowego nakazu zapłaty czy wyroku, który uzupełniony o klauzulę wykonalności stanowi podstawę do rozpoczęcia postępowania egzekucyjnego, Spółdzielnia kieruje wniosek do Komornika Sądowego w celu wyegzekwowania należności. Dług w takiej sytuacji zwiększa się o koszty sądowe, adwokackie oraz komornicze. Podczas toczącego się postępowania komorniczego pracownik działu windykacji na bieżąco prowadzi korespondencję z komornikiem, rozlicza wpłaty przesyłane przez komorników jak i dokonywane bezpośrednio na konto Spółdzielni przez dłużników.

W sytuacji, gdy nie ma już innego rozwiązania, kieruje wnioski o egzekucję z konkretnej nieruchomości, licytację, opis i oszacowanie, eksmisję. Przygotowuje wszelkie dokumenty niezbędne do skierowania pozwu do Sądu. Pracownik działu windykacji ściśle współpracuje z Kancelarią prawną w celu skutecznej windykacji należności. W roku ubiegłym skierowano do egzekucji komorniczej 53 nakazy zapłaty.

W przypadku bezskutecznej egzekucji komorniczej z wynagrodzenia za pracę, świadczeń emerytalnych i rentowych, zasiłków chorobowych, rachunków bankowych czy ruchomości wobec posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu czy prawa odrębnej własności, składane są wnioski o zajęcie tego prawa, a następnie, po oszacowaniu wartości zajętego prawa przez biegłego, prowadzona jest przez komornika sprzedaż własnościowego prawa do lokalu/odrębnej własności w drodze licytacji oraz podejmowana przez Sąd decyzja o przysądzeniu własności prawa na rzecz nabywcy. W przypadku istnienia wielu wierzycieli Spółdzielni przypada kwota wynikająca z planu podziału dokonywanego przez komornika w ramach postępowania egzekucyjnego. Zdarza się, że Spółdzielnia nie odzyskuje swoich należności, gdyż kwota uzyskana w drodze licytacji nie zaspakaja roszczeń wierzyciela hipotecznego. Tak więc licytacja (jest ostatecznością, ponieważ pozbawia dłużników dachu nad głową) przerywa możliwość dalszego zadłużania lokalu, ale nie zawsze umożliwia Spółdzielni odzyskanie całego długu.

W 2019 r. zlicytowano 3 mieszkania długoletnich dłużników Spółdzielni w nieruchomościach Piłsudskiego 7, Piotrkowskiej 182 i Piotrkowskiej 204/210.

W przypadku dłużników posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, Spółdzielnia występuje do sądu z pozwem o eksmisję. Orzeka o tym Sąd, biorąc pod uwagę m.in. sytuację rodzinną dłużników. Zobowiązanym do opuszczenia dotychczasowego mieszkania przyznaje on lub nie prawo do lokalu socjalnego. Po uzyskaniu wyroku Spółdzielnia kieruje wniosek do Komornika Sądowego w celu przeprowadzenia eksmisji z zajmowanego lokalu, zazwyczaj do przyznanego lokalu socjalnego. Aby skrócić termin oczekiwania na lokal socjalny Spółdzielnia podpisywała porozumienie z Gminą na mocy, którego Urząd Miasta w ciągu 6 miesięcy zobowiązany był do wyremontowania i przekazania lokalu socjalnego.

W 2019 roku Spółdzielnia skierowała 2 pozwy o eksmisję z nieruchomości Sienkiewicza 101/109 i Piotrkowska 235/241.

Spółdzielnia podejmuje działania mające ograniczyć narastanie zadłużenia poprzez:

- wypowiedanie lub rozwiązywanie w trybie natychmiastowym umowy łączącej dłużnika ze Spółdzielnią,
- podejmowanie kroków w celu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- podejmowanie kroków w celu zaprzestania korzystania z lokalu, pomieszczenia, garażu, terenu przez dłużnika w tym przeprowadzenia procedur eksmisyjnych,
- sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych,
- podejmowanie kroków w celu zabezpieczenia roszczeń poprzez wszczęcie postępowania zabezpieczającego lub ustanowienie zakazu zbywania i obciążania lokalu.

Działanie windykacyjne i zasady postępowania zostały zawarte w Regulaminie Windykacji Wierzytelności SM „Śródmieście” w Łodzi, uchwalonym przez Radę Nadzorczą, Uchwała nr 61/XXVI/2018 dnia 18.12.2018r.

VI. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCZYCH

W Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” obsługę administracyjno-gospodarczą pełni Dział Administracji. Do końca września 2019 roku dział liczył 2 pracowników. Od października zatrudnienie w Dziale wzrosło do 3 osób. Każdy z pracowników ma przydzielone nieruchomości budynkowe oraz gruntowe, którymi administruje. W 2019 r. w zasobach Spółdzielni było 11 nieruchomości mieszkalno-usługowych. Do każdej posesji przydzieleni są gospodarze, którzy mają obowiązek utrzymania czystości na powierzonej nieruchomości, zgodnie z kartą pracy i wymienionymi w niej obowiązkami. Spółdzielnia w 2019 roku zatrudniała 11 gospodarzy na pełen etat oraz pięć firm zewnętrznych.

Podstawowymi zadaniami należącymi do w/w działu Spółdzielni są:

1. Utrzymanie właściwego stanu sanitarno-porządkowego w zasobach budynkowych Spółdzielni, a także na terenie zewnętrznym.

Nadzór nad stanem sanitarno-porządkowym w budynkach oraz na terenach należących do Spółdzielni sprawują administratorzy poprzez kontrolę pracy gospodarzy poszczególnych nieruchomości oraz terenów zewnętrznych. Administratorzy prowadzili miesięczne oraz doraźne kontrole czystości, na skutek których gospodarze byli odpowiednio motywowani oraz karani systemem premiowym za jakość wykonywanych prac. W większości przypadków takie działania przynosiły widoczną poprawę w zakresie wywiązywania się z obowiązków.

Zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku przeprowadzono w zasobach Spółdzielni deratyzację (wiosną oraz jesienią) w niektórych nieruchomościach wystąpił problemem z prusakami, mrówkami faraona oraz innymi insektami. Podjęte działania poprzez dwuetapowy proces dezynsekcji środkami nowej generacji, zupełnie bezpiecznymi dla ludzi, które są bezzapachowe, bezśladowe i biodegradowalne, odniosły pozytywny skutek.

Kontynuowaliśmy również wymianę starych, nienadających się do użytku pojemników na nowe przystosowane do odbioru selektywnej zbiórki odpadów. Jak co roku wykonano przegląd techniczny urządzeń znajdujących się na placu zabaw przez osobę z odpowiednimi do tego rodzaju prac uprawnieniami. Ponadto został wymieniony piach w piaskownicy na przebadany przez Sanepid i dopuszczony do użytku. Zeszłoroczny piach wykorzystany został do prac remontowych, a resztę zmagazynowano do użycia w okresie zimowym.

Spółdzielnia kontynuowała również prace związane z czyszczeniem pionów kanalizacyjnych kuchennych w zasobach Spółdzielni. Prace te mają na celu udrożnienie pionów kanalizacyjnych, co ograniczy ilość zalań lub zupełnie je wyeliminuje w lokalach mieszkalnych.

2. Dbłość o stan zieleni oraz drzewostanu znajdującego się na terenach gruntowych należących do Spółdzielni. Na bieżąco pielęgnowane były trawniki poprzez regularne ich koszenie oraz sprzątanie z wszelkich nieczystości.
3. Nadzór nad prawidłowym oraz systematycznym wywozem nieczystości komunalnych oraz gabarytów.

Dział Administracji w 2019 roku sprawował pieczę nad przebiegiem wywozu nieczystości, selektywną zbiórką odpadów oraz stanem czystości miejsc, w których gromadzone są nieczystości. Na terenie wszystkich administrowanych przez nas nieruchomościach zostały umieszczone tablice informacyjne dotyczące składowania odpadów, terminów odbioru nieczystości czy ograniczeń w parkowaniu samochodów, co w znaczący sposób poprawiło czystość i porządek na osiedlu. Odbiór odpadów odbywał się bez większych zakłóceń. Przedmioty wielkogabarytowe, podobnie jak w roku poprzednim, były odbierane w każdą środę.

W ostatnich latach nasilił się problem gromadzenia przez mieszkańców na korytarzach przymieszkalnych oraz w klatkach schodowych, przedmiotów zagrażających bezpieczeństwu pożarowemu. W 2019 roku Dział Administracji kilkakrotnie organizował wywózkę przedmiotów wielkogabarytowych, oraz pozostałości poremontowych ze wszystkich posesji w zasobach Spółdzielni.

Poza wymienionymi powyżej zadaniami, Dział Administracji zajmuje się również nadzorem nad:

- wywiązywaniem się firmy zewnętrznej z realizacją warunków umowy związanej z konserwacją dźwigów osobowych (prowadzenie dokumentacji-miesięcznych zestawień konserwacji bieżącej oraz napraw poza konserwacyjnych) poprzez niezwłoczne zgłaszanie usterek oraz awarii do firmy odpowiedzialnej za konserwację dźwigów (około 60 zgłoszeń kwartalnie w 2019 roku) oraz uzgadnianie prac pozakonserwacyjnych,
- ogólnym stanem technicznym budynków oraz terenów przyległych, niezwłocznie zgłaszając usterek oraz awarie do Działu Technicznego poprzez dedykowany program komputerowy, bądź zlecając naprawy firmom zewnętrznym. W 2019 roku było około 1200 zgłoszeń (usunięte w systemie gospodarczym) i około 40 zleceń dla firm zewnętrznych,
- corocznymi obowiązkowymi przeglądami instalacji gazowej i wentylacyjnej, przeprowadzanymi przez firmę posiadającą stosowne uprawnienia w tym zakresie (prowadzenie dokumentacji protokołów z przeglądów w zasobach),
- ewidencjonowaniem i opracowywaniem zgłoszeń do firmy ubezpieczeniowej z tytułu szkód na mieniu w zasobach Spółdzielni - w 2019 r. wpłynęło ponad 60 zgłoszeń,
- prawidłowym funkcjonowaniem systemu monitoringu i rejestracji, a także sukcesywnym planowaniem i modernizacją urządzeń oraz rozszerzaniem zakresu monitorowanego terenu. W związku z występującymi na terenie posesji przy Piotrkowskiej 204/210 licznymi aktami wandalizmu zwiększono ilość kamer monitoringu oraz zostały wymienione zniszczone drzwi od pralni i suszarni,
- sprawnym funkcjonowaniem firmy ochroniarskiej, zgodnie z obowiązkami zawartymi w umowie, w szczególności kontrolę częstotliwości wezwań grupy interwencyjnej oraz zgłoszenia zabezpieczeń materiałów na rzecz takich instytucji jak: Policja, Straż Miejska, Prokuratura,
- współpracą z organami ścigania, w celu wykrycia wszelkich wykroczeń i przestępstw na terenie osiedla.

Odpowiadając na wciąż rosnące zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla użytkowników rowerów, na terenie nieruchomości przy al. Piłsudskiego przeprowadzone zostały prace polegające na powiększeniu i modernizacji pomieszczenia funkcjonującej już rowerowni, gdzie po zakończeniu prac zamontowano dodatkowe stojaki na rowery oraz rozbudowano monitoring, zwiększając bezpieczeństwo pozostawianych tam jednośladów.

W celu umożliwienia swobodnego dojazdu i dostępu służb miejskich do nieruchomości umiejscowionych przy Piotrkowskiej 204/210 oraz Piotrkowskiej 182, przeprowadziliśmy zakrojone na dużą skalę prace porządkowo-remontowe, w wyniku których zostało usuniętych 170 gazonów oraz opaski betonowe okalające kwietniki. Jednocześnie przeprowadziliśmy siłami własnymi Spółdzielni kompleksowe mycie i sprzątanie parkingu podziemnego znajdującego się przy ul. Piotrkowskiej 182.

Ponadto praca Administracji w głównej mierze sprowadza się do obsługi bieżącej mieszkańców. Dodatkowo Dział sprawuje kontrolę nad przekazywaniem korespondencji bezpośrednio do skrzynek pocztowych Mieszkańców przy udziale gospodarzy Spółdzielni, przygotowaniem comiesięcznych zestawień do wydziału komunalnego Urzędu Miasta – tzw. deklaracji śmieciowych na podstawie oświadczeń mieszkańców o liczbie osób zamieszkujących w lokalu, składanych w Administracji lub przesyłanych pocztą tradycyjną oraz elektroniczną - około 40 zmian kwartalnie w sezonie jesienno-zimowym, natomiast w sezonie letnim liczba ta wzrasta trzykrotnie, do około 120.

VII. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW REMONTOWO-KONSERWACYJNYCH

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni realizował prace wynikające z planu remontowego dla poszczególnych nieruchomości.

W czasie od 01.01-02.07.2019 r. zrealizowane zostały następujące inwestycje (w rozbiciu na budynki):

Piłsudskiego 9:

- rozebranie atyki żelbetowej z wyrównaniem powierzchni, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, uzupełnienie tynków zewnętrznych, wykonanie obróbki ogniomuru, malowanie dwukrotnie farbą elewacyjną ścian, wywóz gruzu;
- skucie tynku na elewacji ,uzupełnienie tynkiem akrylowym;

Piotrkowska 235/241:

- remont w kl.2 na poziomie parteru: wykonanie gładzi gipsowych na ścianach i sufitach wraz z pomalowaniem farbą emulsyjną, wykonanie cokołów z gresu, licowanie ścian przy windach, wykonania tynku cienkowarstwowego mozaikowego na wys. 1,6 m oraz malowanie farbą emulsyjną krat i balustrad;
- montaż zewnętrznych opraw oświetlenia awaryjnego z termostatem i podgrzewem nad wejściami ewakuacyjnymi w budynku;
- modernizacja systemu zasilania rezerwowego złącza energetycznego oraz zamontowanie p-pożarowego wyłącznika prądu dla całego budynku, wymiana okablowania;
- modernizacja tablic rozdzielczych kl. 1 i 2.

Wigury 15:

- montaż drzwi wejściowych w kl. 2 - 2 szt.

W drugiej połowie 2019 roku, zgodnie z zatwierdzonym Planem prac remontowych i zabezpieczających w zasobach SM „Śródmieście” na drugie półrocze 2019 r., przyjętym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 107/XXVI/2019 z dnia 06.08.2019 r., wykonane były prace remontowo-konserwacyjne w zakresie utrzymania i poprawy stanu technicznego budynków pod względem ich estetyki, bezpieczeństwa i dostosowania do wymogów przepisów przeciwpożarowych.

W okresie od 03.07-31.12.2019 r. zrealizowane zostały inwestycje w rozbiciu na budynki:

Piłsudskiego 7:

- naprawa dylatacji budynku z naprawą posadzki w podcieniach budynku kl. 3, polegająca na skuciu zniszczonej i wykonaniu nowej posadzki betonowej wraz z izolacją przeciwwilgociową z papy termozgrzewalnej i ułożeniu kostki brukowej;

- rozbudowa istniejącej rowerowni;
- remont instalacji CW (cieplej wody) w kl. 3 - montaż zaworu elektromagnetycznego wraz z urządzeniami automatyki sterowniczej zaworem - zbiornik CW;
- wykonanie nowych tynków w części piwnicy kl. 3;
- demontaż blach trapezowych na tarasie od strony południowej budynku, oraz wykonanie i montaż barierek metalowych, zgodnie z projektem budowlanym;
- kryzowanie grzejników w częściach wspólnych, montaż zaworów termostatycznych.

Wigury 15:

- modernizacja instalacji domofonowej (wymiana na system cyfrowy);
- kryzowanie grzejników w kl. 1 i 2, wymiana grzejników (modernizacja instalacji CO w korytarzach poprzez montaż zaworów termostatycznych);
- oczyszczenie spoin miejsc mocowania balustrad balkonów i zabezpieczenie antykorozyjne;
- wykonanie projektu dostosowania budynku do wymagań przepisów p-pożarowych;
- kompleksowa modernizacja głównych rozdzielni elektrycznych w kl. 1 i 2;
- montaż głównego, przeciwpożarowego wyłącznika prądu;

Piłsudskiego 9 :

- wykonanie i montaż barierek metalowych od strony południowej zgodnie z projektem budowlanym;

Sienkiewicza 101/109:

- wymiana istniejącej stolarki okiennej na korytarzach przymieszkalnych we wszystkich klatkach;
- naprawa stropu części podziemnej przy otworach technologicznych.

Piotrkowska 182:

- kompleksowy remont holu wejściowego pomiędzy klatkami 3 i 4 (demontaż boazerii zgodnie z przepisami p-pożarowymi, naprawa i malowanie ścian, położenie płytek na ścianach i słupach do wysokości 2 m, remont instalacji elektrycznej - wymiana oświetlenia na energooszczędne);
- wykonanie izolacji tarasu od strony wschodniej w celu wyeliminowania zalewania ścian garażu podziemnego (na wysokości kl. 1 i 2);
- remont instalacji CW (cieplej wody) w kl. 1 (montaż zaworu elektromagnetycznego wraz z urządzeniami automatyki sterującej zaworem - zbiornik CW- strefa II , piętro XXV);
- kompleksowy remont holu wejściowego pomiędzy kl. 1 i 2 (demontaż boazerii zgodnie z przepisami p-pożarowymi, naprawa i malowanie ścian, położenie płytek na ścianach i słupach do wysokości 2 m, remont instalacji elektrycznej - wymiana oświetlenia na energooszczędne);

Piotrkowska 183/187:

- prace remontowe metodą alpinistyczną na elewacji budynku polegające na demontażu elementów drewnianych, uzupełnienia balustrad balkonowych w ilości 60 szt. wraz z utylizacją zdemontowanych pozostałości;
- rozpoczęcie remontu klatki 2 (naprawa powierzchni ścian i sufitów-wykonanie gładzi, położenie gresu na ścianach przy windzie, położenie gresu na cokołach, malowanie krat, balustrad i drzwi, konserwacja i uporządkowanie instalacji elektrycznej i pozostałych mediów);
- czyszczenie pionów kuchennych kanalizacyjnych;
- malowanie pomieszczeń gospodarczych suszarni oraz wymiana okien kl. 2 i 3;
- remont klatek schodowych - przebudowa instalacji elektrycznych i pozostałych mediów - kl. 2.

Piotrkowska 204/210:

- montaż drzwi stalowych, płaszczowych do zsyków głównych w kl. 1, 2 i 3;
- kryzowanie grzejników w częściach wspólnych, montaż zaworów elektrostatycznych;
- oczyszczanie spoin miejsc mocowania balustrad balkonów i zabezpieczanie antykorozyjne od stronnych zachodniej;
- wykonanie ekspertyzy p-pożarowej.

Piotrkowska 235/241:

- kryzowanie grzejników w częściach wspólnych z montażem zaworów termostatycznych;
- przegląd elewacji oraz balkonów wraz z punktową naprawą antykorozyjną i odspoin;
- wykonanie projektu remontu elewacji i balkonów (wraz z projektem termomodernizacji).

Wólczańska 126:

- czyszczenie pionów kanalizacyjnych.

Wólczańska 155:

- czyszczenie pionów kanalizacyjnych;
- wymiana drzwi wejściowych do piwnic.

Dodatkowo zostały naprawione i uzupełnione ubytki w nawierzchniach asfaltowych na parkingach przed budynkami: Piotrkowska 103/105, Piotrkowska 204/210, Piotrkowska 182, Sienkiewicza 101/109.

Z końcem 2019 roku została zakończona procedura wyłonienia wykonawcy na wymianę dźwigów osobowych w budynkach ul. Sienkiewicza 101/109 klatka 2 – dźwig mały i duży, al. Piłsudskiego 7 klatka 3 – dźwig mały i duży oraz ul. Piotrkowska 182 kl. 3 – dźwig mały i duży. Wymiana wind w/w budynkach odbywać się będzie na przełomie 05-11.2020 r. Kolejność wymiany wind została ustalona w oparciu o konsultacje z firmą serwisującą dźwigi. Jako pierwsze wymianie podlegają windy, których mechanizmy są najbardziej wyeksploatowane i do których nie są już produkowane części i podzespoły zastępcze.

W ramach obsługi całodobowej węzła grupowego pracownicy Budynku Technicznego oprócz obsługi węzła i całej infrastruktury z nim związanej usuwali zgłoszenia awarie w trybie pogotowia technicznego w zasobach Spółdzielni. Ilość usuniętych awarii i interwencji w roku 2019 liczyła 996 szt. Wszystkie zgłoszenia realizowane były w godzinach południowych, nocnych i w dniach wolnych od pracy.

Należy podkreślić, że wiele prac o różnorodnym zakresie branżowym wykonywanych było przez konserwatorów Spółdzielni. Działania takie podejmowano w celu obniżenia kosztów remontów, kierując do ich realizacji pracowników technicznych Spółdzielni. Wszystkie prace na infrastrukturze technicznej tj. instalacje wodne, kanalizacyjne, centralnego ogrzewania i instalacje elektryczne i medialne wykonywane były również przez pracowników Działu Technicznego. Kilka przykładowych realizacji to:

- prace związane z modernizacją okablowania natynkowego medialnego i elektrycznego w budynku Piotrkowska 183/187 w związku z przeprowadzonym remontem klatek schodowych i części wspólnych ,
- przy ul. Piotrkowskiej 182 remont holi głównych wejściowych - przebudowa instalacji centralnego ogrzewania i wymiana grzejników,
- prace związane z demontażem starej instalacji i ponownym montażem instalacji elektrycznych w układzie sieciowym TN-S,
- montaż nowego oświetlenia oraz wymiana instalacji medialnych i inne.

Łączna ilość zgłoszeń i interwencji to 3.160 odnotowanych realizacji. W rozbiciu na prace branżowe:

- prace interwencyjne pogotowia technicznego -996,
- prace ślusarskie, spawalnicze, stolarskie, szklarskie -728,
- prace elektryczne i medialne -588.
- prace hydrauliczne i spawalnicze -848 w tym pierwotny montaż wodomierzy w lokalach użytkowych i mieszkaniach w ilości 93 szt., prace polegające na wymianie uszkodzonych wodomierzy w ilości 99 szt. oraz montaż zaworów termostatycznych w częściach wspólnych.

**Sprawozdanie z podjętych przez SM „Śródmieście” w 2019 r.
działań mających na celu poprawę bezpieczeństwa pożarowego w podległych
nieruchomościach budynkowych**

Lp	Rodzaj i forma podjętych działań w zakresie poprawy bezpieczeństwa pożarowego budynków mieszkalnych Spółdzielni	Adresy budynków (posesji) objętych działaniami
1.	<p>W ramach realizacji obowiązków nałożonych Postanowieniem Łódzkiego Komendanta Wojewódzkiego PSP z dnia 17.06.2013 r. dla budynku przy ul. Piotrkowskiej 235/247:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wykonano instalację przeciwpożarowego wyłącznika prądu, – nad wyjściami ewakuacyjnymi na zewnątrz budynku zainstalowano awaryjne oświetlenie ewakuacyjne, – opracowano ocenę i wytyczne rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych w celu wyznaczenia drogi pożarowej dla budynku, 	ul. Piotrkowska 235/241
2.	<p>W ramach realizacji obowiązków nałożonych Postanowieniem Łódzkiego Komendanta Wojewódzkiego PSP z dnia 27.07.2018 r. w budynku przy ul. Wigury 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wykonano instalację przeciwpożarowego wyłącznika prądu, – wykonano modernizację rozdzielnic elektrycznych dla obu klatek budynku. 	ul. Wigury 15
3.	<p>Zgodnie z planem poprawy zabezpieczenia p.poż. budynku przy ul. Piotrkowskiej 204/210:</p> <ul style="list-style-type: none"> – opracowano ocenę i wytyczne rzeczoznawcy ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych w celu wyznaczenia drogi pożarowej dla budynku, – wykonano inwentaryzację części wspólnych budynku na potrzeby opracowania ekspertyzy technicznej zabezpieczenia przeciwpożarowego, – w ramach prac remontowych powierzchni wspólnych 10 piętra po pożarze w mieszkaniu nr 339 wykonano oddzielenie IV klatki schodowej przedsiionkiem przeciwpożarowym zamykanym drzwiami p.poż. w klasie EI30 oraz usunięto na korytarzu palne stałe elementy obudowy kanałów pionów instalacyjnych. 	ul. Piotrkowska 204/210
4.	<p>W celu zweryfikowania legalności i oceny zgodności z przepisami przeciwpożarowymi dokonanych przez mieszkańców wydzielen i wygrodzeń powierzchni korytarzy dokonano przeglądu stanu dróg komunikacji ogólnej służących ewakuacji (klatki schodowe i ich przedsiionki, korytarze, hole windowe).</p>	ul. Wigury 15 ul. Piotrkowska 204/210 al. Piłsudskiego 7 ul. Sienkiewicza 101/109, ul. Piotrkowska 182
5.	<p>Zobowiązano wezwaniami terminowymi 35 właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych budynków zasobów Spółdzielni do usunięcia należących do nich materiałów palnych znajdujących się na drogach komunikacyjnych służących ewakuacji lub umieszczonych przedmiotów w sposób zmniejszający ich szerokość poniżej wymaganych wartości określonych w przepisach techniczno-budowlanych oraz do usunięcia zabudów korytarzy i innych nieprawidłowości mogących zagrażać życiu lub zdrowiu mieszkańców.</p>	ul. Wigury 15 ul. Piotrkowska 204/210 al. Piłsudskiego 7 ul. Sienkiewicza 101/109, ul. Piotrkowska 182 ul. Piotrkowska 175a/177
6.	<p>W związku z przeprowadzoną akcją porządkowania powierzchni wspólnych budynków, we własnym zakresie usunięto i wywieziono materiały palne składowane na drogach komunikacji ogólnej i w pomieszczeniach technicznych budynków przy Al. Piłsudskiego 7, ul. Sienkiewicza 101/109, ul. Wigury 15, Piotrkowska 182, Piotrkowska 204/210.</p>	ul. Wigury 15 ul. Piotrkowska 204/210 al. Piłsudskiego 7 ul. Sienkiewicza 101/109, ul. Piotrkowska 182

VIII. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

1. Informacja w zakresie oceny aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej Spółdzielni.

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują zdarzenia, które mogłyby w jakikolwiek sposób zagrażać kontynuacji działalności gospodarczej Spółdzielni w najbliższej przyszłości.

Zarządzanie ryzykiem finansowym Spółdzielni

Ma ono na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych, ograniczenie zmienności wyniku finansowego, minimalizację odchyleń od założonych w planie wartości. Główne rodzaje ryzyka wynikające z prowadzonej działalności obejmują ryzyko rynkowe (stopy procentowej, ryzyko cenowe), ryzyko płynności, ryzyko kredytowe. Spółdzielnia monitoruje i zarządza każdym z tych ryzyk.

- **Ryzyko stopy procentowej.**

Spółdzielnia nie posiada ekspozycji na ryzyko zmienności przepływów pieniężnych z tytułu zmiany stóp procentowych wynikających z otrzymanych kredytów dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej.

- **Ryzyko cenowe.**

Spółdzielnia nie jest narażona na ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi. Natomiast występuje ryzyko cenowe kupowanych usług, w tym energii elektrycznej, energii cieplnej, wody. Dla oceny ryzyka cen prowadzony jest bieżący monitoring ich zmienności i analizowane prognozowane tendencje.

- **Ryzyko kredytowe.**

Spółdzielnia jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako niewywiązywanie się dłużników ze swych zobowiązań wobec wierzyciela (Spółdzielni). Maksymalne ryzyko kredytowe oszacowane zostało jako wartość bilansowa należności. Spółdzielnia dokonuje bieżącej weryfikacji rozrachunków, celem podejmowania właściwych działań ograniczających to ryzyko (egzekucja wierzytelności, zasady współpracy z kontrahentami). Ryzyko kredytowe ujawnione jest w sprawozdaniu w formie odpisów aktualizacyjnych.

- **Ryzyko płynności.**

Spółdzielnia narażona jest na to ryzyko rozumiane jako utrata zdolności do regulowania jej zobowiązań. Zarządzanie tym ryzykiem odbywa się poprzez utrzymanie odpowiednich do skali działalności stanów gotówki, które stanowią rezerwę płynności. Funkcjonowanie i rozwój spółdzielni jest finansowany ze środków własnych jej członków. Lokowanie wolnych środków pieniężnych dostosowane jest do cyklu płatności zobowiązań. Ryzyko utraty płynności w spółdzielni oceniane jest jako aktualnie nieznaczące.

Wskaźnikowa ocena płynności finansowej:

- wskaźniki płynności finansowej Spółdzielni w latach 2017-2019

Wyszczególnienie	2017 r.	2018 r.	2019 r.
Wskaźnik bieżącej płynności (płynności I stopnia – zdolności płatniczej)	0,63	1,11	1,22
Wskaźnik płynności szybkiej (płynności II stopnia – zdolności płatniczej szybkiej)	0,63	1,10	1,21
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej (płynności III stopnia - szybkości spłaty zobowiązań)	0,22	0,39	0,59

Podstawowym wskaźnikiem wykorzystywanym w analizie płynności przedsiębiorstwa jest wskaźnik bieżącej płynności finansowej. Przedstawia on bowiem ogólny obraz zdolności regulowania bieżących (krótkoterminowych) zobowiązań podmiotu gospodarczego poprzez upłynnienie posiadanych aktywów obrotowych (zapasów, należności krótkoterminowych, inwestycji krótkoterminowych). Zasada mówi, że im wyższa wartość wskaźnika, tym mniejszy jest udział zobowiązań bieżących w aktywach obrotowych. Rosnąca tendencja wskaźnika bieżącej płynności finansowej świadczy o polepszającej się zdolności regulowania zobowiązań krótkoterminowych. Oznacza to także poprawę płynności Spółdzielni. Coraz lepiej wykorzystywany jest posiadany majątek obrotowy, przy jednoczesnym spłacaniu zobowiązań bieżących na czas.

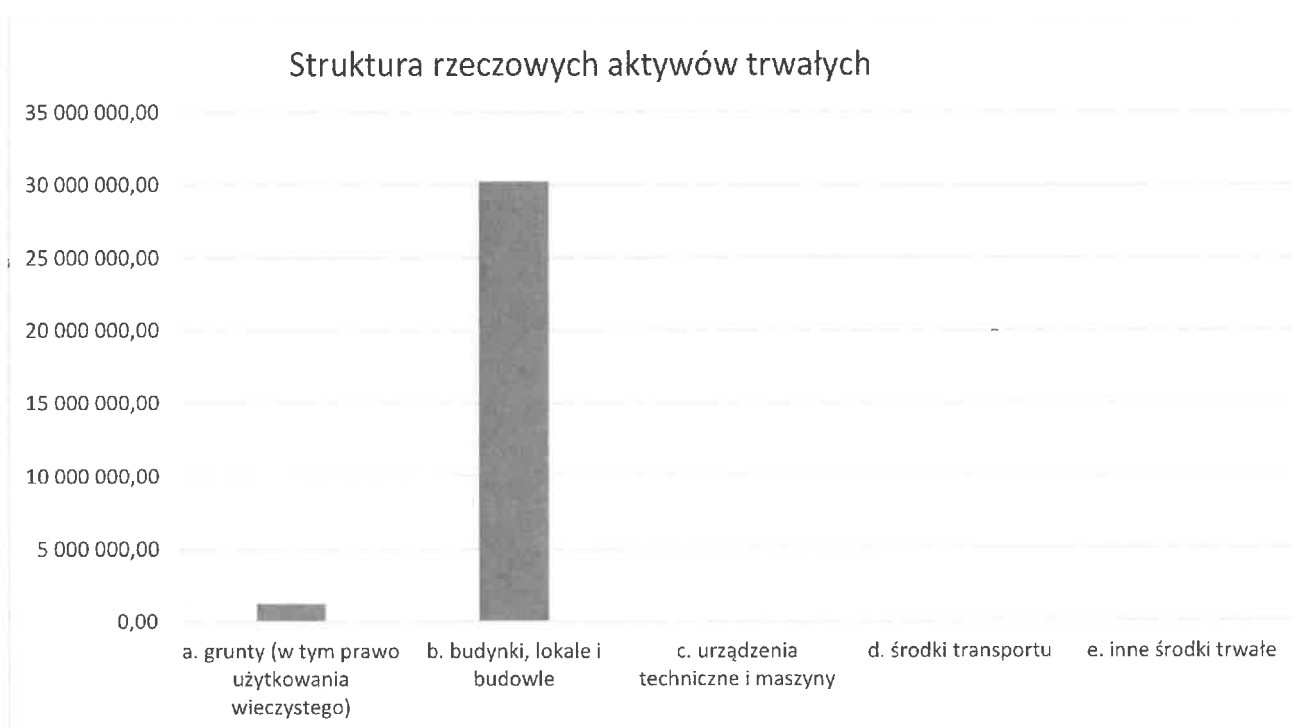
Wskaźnik płynności przyspieszonej powstał w celu określenia możliwości podmiotu w zakresie pokrycia zobowiązań bieżących, ale aktywami o wyższym stopniu płynności (należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe). W tym celu, z aktywów obrotowych wyłączono zapasy materiałów, towarów, produkcji w toku oraz wyrobów gotowych, gdyż ich upłynnienie może być znacznie utrudnione. Przyjmuje się, że wartość tego wskaźnika powinna być większa lub równa 1,0. Wtedy można stwierdzić, że podmiot gospodarczy jest w stanie na czas uregulować bieżące zobowiązania - bez konieczności upłynniania rzeczowych aktywów obrotowych.

Wskaźnik płynności natychmiastowej określa zdolności uregulowania bieżących zobowiązań z posiadanych w przedsiębiorstwie środków pieniężnych, czyli najbardziej płynnych aktywów obrotowych.

2. MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość rzeczowych aktywów trwałych Spółdzielni na dzień 31.12.2019 r. wynosi ogółem **31.547.935,34 zł netto**. Na tą wartość składają się:

- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego) - 1 232 462,70 zł
- budynki, lokale i budowle - 30 263 796,29 zł
- urządzenia techniczne i maszyny - 37 519,35 zł
- środki transportu - 1 506,38 zł
- inne środki trwałe - 12 650,62 zł



Przewagę w strukturze rzeczowych aktywów trwałych stanowią budynki, lokale i budowle, co jest związane ściśle ze specyfiką funkcjonowania Spółdzielni. W porównaniu z rokiem 2018 wartość rzeczowych aktywów trwałych spadła o kwotę 2.762.953,97 zł. Wynika to przede wszystkim ze sprzedaży lokali o wartości 225.676,79 zł netto oraz z dokonanych wyodrębnień na wartość 1.772.621 zł netto. Dokonano również likwidacji zaniechanych inwestycji na kwotę 208.020,36 zł. Jednocześnie na skutek zamiany działek oraz zmian w przepisach prawnych związanych z przekształceniem wieczystego użytkowania gruntów we własność wzrosła wartość gruntów o 490.846,07 zł. Naliczone umorzenie za rok 2019 wyniosło 1.091.986,07 zł.

3. PRZYCHODY I KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

W 2019 przychody i koszty z działalności operacyjnej kształtowały się w sposób następujący:

Przychody netto i zrównane z nimi	17 778 377,88
Przychody netto ze sprzedaży produktów	17 811 436,46
a. z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	16 822 246,72
- opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości	5 670 235,38
- opłaty związane z podatkiem lokalnym	304 303,77
- opłaty związane z utrzymaniem dźwigów	606 148,18
- opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków	1 596 626,28
- opłaty za wywóz odpadów komunalnych	509 427,73
- opłaty za monitoring/ochronę	265 681,00
- odpis na fundusz remontowy	2 415 745,27
- odpis na fundusz legalizacji wodomierzy	55 585,54
- opłaty za korespondencję	11 217,56
- opłaty za energię	158,61
- opłaty za centralne ogrzewanie	3 998 457,86
- opłaty za ciepłą wodę	1 044 830,22
- opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali we wspólnotach	343 829,32
b. z działalności własnej	989 189,74
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	- 43 030,73
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	9 972,15
Koszty działalności operacyjnej	17 148 229,72
Razem koszty rodzajowe, z tego:	17 141 048,54
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	16 593 881,87
- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości	5 729 096,37
- koszty związane z podatkiem lokalnym	304 366,25
- koszty związane z utrzymaniem dźwigów	371 416,82
- koszty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków	1 596 626,28
- koszty wywozu odpadów komunalnych	507 544,58
- koszty monitoringu/ochrony	226 656,38
- odpis na fundusz remontowy	2 415 745,27
- odpis na fundusz legalizacji wodomierzy	55 585,54
- koszty centralnego ogrzewania	3 998 457,86
- koszty ciepłej wody	1 044 830,22
- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali we wspólnotach	343 556,30
b) z działalności własnej	547 166,67
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	7 181,18

4. ZAMIERZENIA NA ROK 2020

1 . Założenia do planu finansowo-gospodarczego na rok 2020:

Istotą planu jest zbliżone do rzeczywistości zaplanowanie kosztów i przychodów na dany rok. Punktem odniesienia są wykonane koszty w roku poprzednim oraz prognozy na rok następny, uwzględniając wskaźnik inflacji, podwyżki cen nośników energii, podatków i opłat publiczno-prawnych.

Założeniem strategicznym jest dążenie do ograniczenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz utrzymania nieruchomości Spółdzielni.

Koszty utrzymania czystości przyjęto na poziomie wyższym o 4% w porównaniu z rokiem 2019.

Koszty utrzymania budynku technicznego (pogotowia) przyjęto na poziomie wyższym o 13% w porównaniu z rokiem 2019.

Koszty konserwacji instalacji domofonowej i monitoringu, dezynfekcji, deratyzacji, koszty zarządzania pozostają na tym samym poziomie w porównaniu z rokiem 2019.

Koszty TVK i obsługi prawnej wynikają ze stawek z umów podpisanych w roku 2019.

Koszty energii elektrycznej przyjęto na poziomie wyższym o 10% w porównaniu z rokiem 2019.

Koszty ubezpieczenia wynikają z polisy zawartej na rok 2020.

Koszty mienia ogólnego przyjęto na poziomie niższym w porównaniu do roku 2019.

Koszty wywozu nieczystości stałych i podatków wynikają z uchwał Rady Miejskiej w Łodzi.

Koszty utrzymania dźwigów przyjęto na poziomie wyższym o 10% w porównaniu z rokiem 2019.

Koszty utrzymania monitoringu przyjęto na poziomie wyższym o 15% w porównaniu z rokiem 2019.

Koszty mediów przyjęto na tym samym poziomie w porównaniu z rokiem 2019.

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Planowane wydatki z funduszu remontowego prezentuje oddzielna uchwała Rady Nadzorczej.

W 2020 roku spłata układu wyniesie **2.625.023,54** zł. Środki na spłatę będą pochodzić między innymi ze środków uzyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych wystawionych do przetargu. W wyniku ogłoszonego przetargu na dzień 26.11.2019 uzyskano ze sprzedaży 1.301.895,12 zł. Szacowana wartość pozostałych do sprzedaży lokali wynosi co najmniej 4.000.000 zł. Wartość ta może wzrosnąć w wyniku złożenia wyższych ofert w porównaniu do wyceny, jak również na skutek ogólnej tendencji wzrostowej na rynku nieruchomości.

Ogólny i szczegółowy plan finansowo-gospodarczy na nieruchomościach przedstawiają dołączone zestawienia.

Wnioski:

Na podstawie przedstawionego planu proponujemy:

- zwiększyć stawkę funduszu remontowego na nieruchomości Piotrkowska 182 z poziomu 1,55 zł/m² na 2,55 zł/m²,
- zwiększyć stawkę funduszu remontowego na nieruchomości Piotrkowska 204/210 z poziomu 1,55 zł/m² na 2,00 zł/m²,
- zwiększyć stawkę funduszu remontowego na nieruchomości Wigury 15 z poziomu 1,55 zł/m² na 2,00 zł/m²,
- zwiększyć stawkę funduszu remontowego na nieruchomości Wólczańska 155 z poziomu 1,75 zł/m² na 2,00 zł/m²,
- zwiększyć stawkę eksploatacyjną na nieruchomości Piłsudskiego 9 z poziomu 3,50 zł/m² na 3,90 zł/m².

Powyższy plan finansowo-gospodarczy na 2020 rok został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 144/XXVI/2020 dnia 24.03.2020 r.

2. Analiza planowanych kosztów i przychodów w rozbiciu na nieruchomości plan na okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r.

Nazwa Nieruchomości	Działalność podstawowa			Nierozliczone koszty dział. podst. z roku ubiegłego - niedobór	Nierozliczone przychody dział. podst. z roku ubiegłego - nadwyżka	Fundusz remontowy		Nierozliczony fundusz z roku ubiegłego (niedobór)	Nadwyżka funduszu z roku ubiegłego
	przychód	koszt	wynik	na dzień 31.12.2020	na dzień 31.12.2020	przychód/odpis	wykorzystanie	na dzień 31.12.2020	na dzień 31.12.2020
Piłsudskiego 7	1 002 060,00	1 074 860,00	- 72 800,00		88 594,50	319 500,00	1 542 000,00		869 550,31
Piotrkowska 103/105	126 790,00	123 637,00	3 153,00		89 858,57	50 600,00	40 000,00		115 796,25
Piotrkowska 175a/177	309 564,00	305 360,00	4 204,00	275 089,68		87 240,00	23 000,00		58 150,43
Piotrkowska 182	1 988 500,00	1 940 155,00	48 345,00	1 784 743,51		845 150,00	1 163 000,00	4 180 549,41	
Piotrkowska 183/187	221 200,00	218 736,00	2 464,00		69 506,84	73 100,00	78 000,00		541 132,47
Piotrkowska 204/210	1 825 120,00	1 587 410,00	237 710,00	1 254 979,35		612 100,00	900 000,00	433 574,44	
Piotrkowska 235/241	612 480,00	520 620,00	91 860,00	36 436,19		200 100,00	141 500,00		1 078 932,41
Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9	905 560,00	896 490,00	9 070,00	1 466 003,19		268 100,00	843 000,00		649 154,11
Wigury 15	626 870,00	547 230,00	79 640,00		316 358,62	231 000,00	408 500,00		488 458,70
Wólczańska 126	51 438,00	48 270,00	3 168,00	63 898,77		16 360,00	1 200,00	78 569,53	
Wólczańska 155	50 280,00	47 257,00	3 023,00		24 964,28	22 900,00	100 000,00	1 636,80	
SUMA:	7 719 862,00	7 310 025,00	409 837,00	4 881 150,69	589 282,81	2 726 150,00	5 240 200,00	4 694 330,18	3 801 174,68

5. Plan prac remontowych w 2020 roku w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” :

PLAN PRAC REMONTOWYCH W 2020 ROKU W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "ŚRÓDMIEŚCIE"		
NIERUCHOMOŚĆ	ZAKRES PRAC REMONTOWYCH	REMONTY SZACUNKOWY-KOSZT/netto
1. PIŁSUDSKIEGO 7		
	1. Wymiana poziomu cyrkulacji ciepłej wody użytkowej I strefa	60 000,00
	2. Modernizacja sterowania przepływu wody w zbiornikach na poziomie Xp - we wszystkich klatkach schodowych (montaż zaworów elektromagnetycznych)	23 000,00
	3. Przegląd i naprawa instalacji odgromowej	50 000,00
	4. Sporządzenie ekspertyzy p.poż.	30 000,00
	5. Montaż drzwi metalowych do wybranych szachtów w korytarzach - 10 sztuk	25 000,00
	6. Wymiana dźwigów kl. 3	699 000,00
	7. Naprawa tarasu od strony południowej, czoła tarasu, demontaż przegrody z blach trapezowych, instalacja kraty, wymiana drzwi lub demontaż	48 000,00
	8. Wymiana płytek PCV w wybranych korytarzach przymieszkalnych na płytki gresowe / pasadzki ochronne	100 000,00
	9. Konserwacja - smarowanie całości dachu, punktowe naprawy papy	40 000,00
	10. Naprawa stopni biegów schodowych - jedna strona	40 000,00
	11. Montaż drzwi p.poż. w piwnicy i na czapie oraz na piętrach technicznych	22 000,00
	12. Wykonanie hydroizolacji tarasu - część poł-zach wraz z doświetleniem	120 000,00
	13. Remont biegów schodowych w klatkach schodowych wraz z doświetleniem lampami awaryjnymi i malowanie korytarza przymieszkalnego na ostatnich piętrach	130 000,00
	14. Przegląd elewacji - punktowe naprawy alpinistyczne od strony północnej	35 000,00
	15. Przygotowanie projektu wyłącznika głównego dla całego budynku i wymiana tablicy rozdzielczej w kl. III na zgodną z przepisami p.poż.	120 000,00
	SUMA:	1 542 000,00
2.PIOTRKOWSKA 103/105		
	1. Wymiana drzwi do zsypu głównego	1 500,00
	2. Standaryzacja instalacji domofonowej - wymiana kaset i breloków	3 500,00
	3. Malowanie holu przywindowego do IV piętra	35 000,00
	4. Gromadzenie środków na remont elewacji i dźwigi	
	SUMA:	40 000,00

3.PIOTRKOWSKA 175 A/177		
	1. Zabezpieczenie antykorozyjne obróbek blacharskich, rynnowych na dachu i sprawdzenie odgromowych i ewentualna naprawa	5 000,00
	2. Naprawa pokrycia dachowego nad kl. III i kl. IV, smarownie papy	15 000,00
	3. Odświeżenie ściany w wejściu do piwnicy po zalaniu	3 000,00
	SUMA:	23 000,00
4.PIOTRKOWSKA 182		
	1. Wymiana dźwigów kl. III	780 000,00
	2. Zabezpieczenie antykorozyjne elementów metalowych na dachu, oraz naprawa instalacji odgromowej,	100 000,00
	3. Konserwacja pokrycia dachowego, naprawy punktowe i smarowanie	45 000,00
	4. Drzwi ewakuacyjne z korytarzy na poziomie parteru w klatkach I - VI - 6 sztuk	10 000,00
	5. Wymiana drzwi do lokali usługowych	10 000,00
	6. Klatka V, piętro 5 - wymiana płytek PCV w korytarzu przymieszkalnym na terakotę	12 000,00
	7. Uszczelnienie tarasu od strony wschodniej na poziomie klatek III i IV	16 000,00
	8. Okienka wentylacyjne w garażu pod budynkiem strona wschodnia - wymiana i ujednolicenie	20 000,00
	9. Naprawa ściany zewnętrznej garażu od strony wschodniej	30 000,00
	10. Wjazd dla niepełnosprawnych - pod warunkiem uzyskania dofinansowania z fund PFRON	
	11. Przygotowanie projektu wyłącznika głównego dla całego budynku i wymiana tablicy rozdzielczej w kl. III na zgodną z przepisami p.poz	140 000,00
	SUMA:	1 163 000,00
5.PIOTRKOWSKA 183/187		
	1. Remont klatki I (naprawa powierzchni ścian i sufitów – wykonanie gładzi, położenie gresu na ścianach przy widzie, położenie gresu na cokółach, malowanie krat, balustrad i drzwi)	65 000,00
	2. Wymiana okien w pralniach i suszarniach oraz malowanie na ostatnich kondygnacjach	8 000,00
	3. Malowania pralni i suszarni	5 000,00
	SUMA:	78 000,00
6.PIOTRKOWSKA 204/210		
	1. Zabezpieczenie antykorozyjne spoin balkonowych - strona wschodnia	15 000,00
	2. Wymiana chodnika na kostkę i remont murku przy kl. I od strony ul. Wigury	40 000,00

	3. Wymiana drzwi do zspów głównych, kl. IV i V	6 000,00
	4. Konserwacja, smarowanie dachu	35 000,00
	5. Wykonanie podkładów do ekspertyzy p.poż.	12 000,00
	6. Wymiana okien w pralniach i suszarniach, oraz w pomieszczeniach lokali użytkowych przeznaczonych do wynajmu	15 000,00
	7. Drzwi p.poż. w klasie EI-30 w pionie klatki V-I	115 000,00
	8. Termomodernizacja ścian szczytowych budynku	600 000,00
	9. Wymiana drzwi głównych do przejść do suszarni w klatkach od I do V - ppoż.	7 000,00
	10. Kryzowanie grzejników i wymiana starych typu Faviera	15 000,00
	11. Wymiana szaf do szachtów licznikowych na poziomie P2 kl. I-V	10 000,00
	12. Montaż dodatkowych lamp awaryjnych nad drzwiami do klatek schodowych od strony spornika stopni.	30 000,00
	SUMA:	900 000,00
7.PIOTRKOWSKA 235/241		
	1. Zabezpieczenie antykorozyjne elementów metalowych na dachu, konserwacja dachu	20 000,00
	2. Wykonanie projektu termomodernizacji, remontu elewacji i balkonów	14 500,00
	3. Przegląd elewacji oraz balkonów wraz z punktową naprawą	5 000,00
	4. Wymiana zaworów odcinających w pionach ciepłej i zimnej wody	7 000,00
	5. Konserwacja i naprawa instalacji odgromowej	35 000,00
	6. Wymiana naświetli zewnętrznych w korytarzach przymieszkalnych w klatce I i II	45 000,00
	7. Kryzowanie grzejników i wymiana starych typu Faviera	15 000,00
	SUMA:	141 500,00
8.SIENKIEWICZA 101/109		
	1. Wymiana dźwigów kl. II	420 000,00
	2. Naprawa i konserwacja poszycia dachowego	40 000,00
	3. Przegląd i naprawa instalacji odgromowej	35 000,00
	4. Kryzowanie grzejników i wymiana starych typu Faviera	15 000,00
	5. Montaż drzwi metalowych w szachtach technicznych na wybranych piętrach	25 000,00
	6. Malowanie schodów i spoczników na klatce I schodowej - likwidacja płytek pcv	30 000,00
	7. Naprawa koszy naświetli i uszczelnienie stropu piwnicy od strony zachodniej	50 000,00
	8. Przygotowanie projektu wyłącznika głównego dla całego budynku i wymiana tablicy rozdzielczej w kl. II na zgodną z przepisami p.poż	120 000,00
	9. Drzwi p.poż. do klatek schodowych	70 000,00

	10. Montaż dodatkowych lamp awaryjnych nad drzwiami do klatek schodowych od strony spornika stopni.	18 000,00
	SUMA:	823 000,00
9.PIŁSUDSKIEGO 9		
	1. Dach pawilonu - uzupełnienie poszycia i konserwacja	20 000,00
	SUMA:	20 000,00
10. WIGURY 15		
	1. Konserwacja całego dachu, punktowe naprawy papy	25 000,00
	2. Wymiana grzejników Favierra w częściach wspólnych	5 000,00
	3. Naprawa pęknięć ścian w czapach kl. I i II	5 000,00
	4. Przystosowanie budynku w zakresie montażu samoczynnych urządzeń oddymiających i instalacji sygnalizacji pożaru do przepisów zgodnie z projektem	300 000,00
	5. Wymiana zaworów cyrkulacyjnych podpionowych CWU	8 000,00
	6. Wykonanie projektu termomodernizacji elewacji wraz z hydroizolacją płyt balkonowych	14 500,00
	7. Remont obudowy wejścia do trafostacji i podłoża	10 000,00
	8. Wymiana drzwi do zsyków głównych	6 000,00
	9. Wymiana okien P1 klatka 2	10 000,00
	10. Montaż brakujących drzwi do szachtów technicznych	25 000,00
	SUMA:	408 500,00
11.WÓLCZAŃSKA 126		
	1. Wymiana drzwi do piwnicy	1 200,00
	SUMA:	1 200,00
12.WÓLCZAŃSKA 155		
	1. Wykonanie prac termomodernizacyjnych elewacji zachodniej (częściowo) z balkonami	100 000,00
	2. Gromadzenie środków na remont elewacji zachodniej (ciąg dalszy)	
	SUMA:	100 000,00
RAZEM PLAN PRAC W 2020 r.		5 240 200,00

Powyższy Plan prac remontowych w zasobach SM „Śródmieście” na rok 2020 został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwała nr 137/XXVI/2020 dnia 18.02.2020 r.

6. Zatrudnienie i fundusz płac:

Zarząd Spółdzielni, w kolejnym roku planuje podjąć działania zmierzające do redukcji ilości osób zatrudnionych m.in. poprzez poniesienie wydatków na nakłady inwestycyjne mające na celu zautomatyzowanie niektórych procesów w budynku węzła grupowego.

Stosownie do zakresu informacji, jaki winien być wskazany w sprawozdaniu z działalności, o którym mowa w art. 49 Ustawy z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 1047), oświadczamy, iż pozycje nieopisane nie wystąpiły bądź nie dotyczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”.

Podsumowując działalność w 2019 roku Zarząd wyraża nadzieję, że wykonane działania zostały przez Mieszkańców przyjęte z aprobatą a w szczególności ze zrozumieniem co do powodów przeniesienia niektórych prac na rok 2020. Jesteśmy przekonani, że w roku 2020 uda się wykonać wszystkie niezrealizowane z roku poprzedniego zadania, zaplanować nowe przedsięwzięcia inwestycyjno-remontowe, a ograniczenia wynikające z epidemii i skutki gospodarcze nie wpłyną negatywnie na funkcjonowanie Spółdzielni.