

## 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: 2020-01-01

Okres do: 2020-12-31

Data sporządzenia: 2021-06-30

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:** 2020-01-01

---

**Data do:** 2020-12-31

---

**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 trwałe 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 trwałe 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, zbytu 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.

1

1) 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) R

rozliczenia międzyokresowe przychodów to stan na dzień bilansowy wartości nominalnej przychodów (długookresowych 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 s

prawozdania 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 ciągniętym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

---

#### **ustalenia wyniku finansowego**

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 273 580,98 zł, natomiast wynik z pozostałej działalności gospodarczej pozostanie nierozliczony do czasu zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

---

#### **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:**

2021-06-30 11:51:31Z Agata Zuzanna Kłodowska - CUZ Sigillum - QCA1  
2021-06-30 12:16:46Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA  
2021-06-30 12:24:53Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1



## Bilans

### Sporządzony na dzień: 2020-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktywa razem	49 120 587,47	55 287 126,15
Aktywa trwałe	29 282 073,02	31 565 767,05
Wartości niematerialne i prawne	4 731,32	5 331,71
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	4 731,32	5 331,71
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	29 264 841,70	31 547 935,34
Środki trwałe	29 261 748,45	31 547 935,34
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 197 488,76	1 232 462,70
prawo wieczystego użytkowania gruntów	0,00	0,00
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	28 054 330,05	30 263 796,29
urządzenia techniczne i maszyny	9 516,99	37 519,35
środki transportu	0,00	1 506,38
inne środki trwałe	412,65	12 650,62
Środki trwałe w budowie	3 093,25	0,00
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Należności długoterminowe	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	12 500,00	12 500,00
Nieruchomości	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Długoterminowe aktywa finansowe	12 500,00	12 500,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywafinansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	12 500,00	12 500,00
– udziały lub akcje	12 500,00	12 500,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00

	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
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>19 819 958,00</b>	<b>23 702 802,65</b>
<b>Zapasy</b>	<b>87 016,68</b>	<b>41 538,59</b>
Materiały	87 016,68	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
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>1 262 506,21</b>	<b>1 438 633,86</b>
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
<b>Należności od pozostałych jednostek</b>	<b>1 262 506,21</b>	<b>1 438 633,86</b>
z tytułu opłat za lokale mieszkalne	550 527,99	565 868,19
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
z tytułu opłat za lokale użytkowe	238 884,76	157 834,33
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	74 096,33	109 498,06
– do 12 miesięcy, w tym:	74 096,33	109 498,06
– powyżej 12 miesięcy, w tym:	0,00	0,00
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	21 101,27	193 814,83
Inne	377 895,86	411 618,45
dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>7 048 824,32</b>	<b>11 413 315,46</b>
Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 048 824,32	11 413 315,46
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	7 048 824,32	11 413 315,46
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 048 824,32	11 413 315,46
– inne środki pieniężne	0,00	0,00
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 421 610,79	10 809 314,74
– – niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	6 051 965,01	6 223 262,20
– – niedobór środków na funduszu remontowym	4 402 573,27	4 129 524,02
– – pozostałe rozliczenia międzyokresowe	967 072,51	456 528,52
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	18 556,45	18 556,45
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>Pasywa razem</b>	<b>49 120 587,47</b>	<b>55 287 126,15</b>
<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>28 955 294,41</b>	<b>32 391 070,36</b>
Kapitał (fundusz) podstawowy	13 584 038,98	14 598 474,20
- Fundusz udziałowy	159 164,00	159 164,00
- Fundusz wkładów mieszkaniowych	222 655,44	234 375,38
- Fundusz wkładów budowlanych	13 202 219,54	14 204 934,82
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:	29 728 068,74	31 040 500,30
– 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	-17 728 750,62	-16 198 668,59
Zysk (strata) netto( roku bieżącego z działalności gospodarczej spółdzielni)	1 827 574,15	1 406 401,29
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>20 165 293,06</b>	<b>22 896 055,79</b>
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	18 909 305,72	19 498 697,08
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	13 903 976,24	12 668 930,69
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 :	3 446 205,33	2 590 963,33
– do 12 miesięcy	3 446 205,33	2 590 963,33
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	609 658,88	503 071,32
-- do 12 miesięcy	0,00	0,00
zobowiązania wobec lokali użytkowych	48 977,75	35 191,65
-- 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	359 622,32	281 378,70
z tytułu wynagrodzeń	147 245,89	172 078,19
z tytułu zwrotu wkładów	0,00	0,00
z tytułu wniesionych wkładów	0,00	0,00

	<b>Rok bieżący</b>	<b>Rok poprzedni</b>
inne	9 950 902,70	9 624 510,47
Fundusze specjalne	5 005 329,48	6 829 766,39
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	158 485,18	224 985,18
- fundusz remontowy	4 846 844,30	6 604 781,21
- pozostałe fundusze specjalne	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	1 255 987,34	3 397 358,71
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	657 900,27	1 029 225,40
Inne rozliczenia międzyokresowe	598 087,07	2 368 133,31
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	598 087,07	2 368 133,31

## Lista złożonych podpisów:

2021-06-30 11:51:31Z Agata Zuzanna Kłodowska - CUZ Sigillum - QCA1  
2021-06-30 12:16:46Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA  
2021-06-30 12:24:53Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1

## Rachunek zysków i strat

### Sporządzony za okres: 2020-01-01 - 2020-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	18 504 638,25	17 778 377,88
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	18 571 785,12	17 811 436,46
– z opłat	17 784 120,87	16 822 246,72
– z działalności własnej	787 664,25	989 189,74
Zmiana stanu produktów (zwiększenie (+), zmniejszenie (-))	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-70 615,45	-43 030,73
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 468,58	9 972,15
Koszty działalności operacyjnej	18 615 404,66	17 148 229,72
Amortyzacja	57 387,07	77 247,88
Zużycie materiałów i energii	8 454 967,62	8 056 828,68
Usługi obce	3 539 454,93	2 801 980,28
Podatki i opłaty, w tym:	380 831,23	418 640,24
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	2 655 091,16	2 610 122,21
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	552 148,40	534 305,84
– emerytalne	248 004,02	249 354,49
Pozostałe koszty rodzajowe	2 970 965,30	2 641 923,41
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 558,95	7 181,18
Razem koszty działalności operacyjnej, z tego:	18 610 845,71	17 141 048,54
– z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	18 159 802,84	16 593 881,87
– z działalności własnej	451 042,87	547 166,67
Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	-110 766,41	630 148,16
Pozostałe przychody operacyjne	2 331 251,35	1 741 236,03
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	1 725 925,10	836 048,17
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	260 152,24	573 770,92
Inne przychody operacyjne	345 174,01	331 416,94
Pozostałe koszty operacyjne	681 371,55	1 103 856,12
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	427 737,14	477 209,25
Inne koszty operacyjne	253 634,41	626 646,87
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	1 539 113,39	1 267 528,07
Przychody finansowe	57 990,71	374 945,38
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	467,00
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	467,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00

	<b>Rok bieżący</b>	<b>Rok poprzedni</b>
Odsetki, w tym:	57 093,50	364 374,11
– 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	897,21	10 104,27
Inne	0,00	0,00
Koszty finansowe	583,79	7 618,31
Odsetki, w tym:	389,89	6 721,10
– 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	193,90	897,21
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)	1 596 520,31	1 634 855,14
Podatek dochodowy	186 447,00	89,00
Nadwyżka przychodów roku bieżącego (-)	0,00	228 364,85
Nadwyżka kosztów roku bieżącego (+)	417 500,84	0,00
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Zysk (strata) netto (I – J – K_11PU.1 + K_11PU.2)	1 827 574,15	1 406 401,29

## Lista złożonych podpisów:

2021-06-30 11:51:31Z Agata Zuzanna Kłodowska - CUZ Sigillum - QCA1  
2021-06-30 12:16:46Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA  
2021-06-30 12:24:53Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1

## Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym Sporządzony za okres: 2020-01-01 - 2020-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	32 391 070,36	33 890 410,92
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	32 391 070,36	33 890 410,92
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	14 598 474,20	16 106 791,94
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-1 014 435,22	-1 508 317,74
zwiększenie (z tytułu)	1 532 664,15	3 656 999,08
– 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	181 682,49	388 835,27
– wpłat wkładów budowlanych	0,00	0,00
– wpłat na pomieszczenia przynależne	0,00	0,00
– inne zwiększenia	1 350 981,66	3 268 163,81
zmniejszenie (z tytułu)	-2 547 099,37	-5 165 316,82
– umorzenia udziałów, akcji	0,00	0,00
– umorzenie narastająco zasobów mieszkaniowych (konta 804, 805)	-5 902,43	-1 639 684,01
– wypłat udziałów członkowskich	0,00	0,00
– zwrotu wkładów mieszkaniowych i budowlanych	-187 500,00	-538 169,92
– przeniesienie wkładu mieszkaniowego, budowlanego na odrębną własność	-2 353 696,94	-2 987 462,89
– inne zmniejszenia	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	13 584 038,98	14 598 474,20
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.wkł.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	31 040 500,30	31 991 069,29
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-1 312 431,56	-950 568,99
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	-1 312 431,56	-950 568,99
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00
- inne	-1 312 431,56	-950 568,99
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	29 728 068,74	31 040 500,30
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	-14 792 267,30	-14 272 403,06
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 406 401,29	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	1 406 401,29	0,00
zwiększenie (z tytułu)	1 195 465,59	0,00
– podziału zysku z lat ubiegłych	1 195 465,59	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	1 406 401,29	0,00
-- przeznaczenie na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi	210 935,70	0,00
-- przekazanie na rzecz funduszu remontowego	0,00	0,00
-- pokrycie straty z lat ubiegłych	1 195 465,59	0,00
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1 195 465,59	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-16 198 668,59	-14 272 403,06
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	-2 725 547,62	-446 855,12
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-18 924 216,21	-14 719 258,18
zwiększenie (z tytułu)	0,00	-1 479 410,41
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	-1 479 410,41
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-18 924 216,21	-16 198 668,59
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-17 728 750,62	-16 198 668,59

	<b>Rok bieżący</b>	<b>Rok poprzedni</b>
Wynik netto	1 827 574,15	1 406 401,29
Zysk netto	1 827 574,15	1 406 401,29
Strata netto	0,00	0,00
Odpisy z zysku	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	28 955 294,41	32 391 070,36
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00

## Lista złożonych podpisów:

2021-06-30 11:51:31Z Agata Zuzanna Kłodowska - CUZ Sigillum - QCA1  
2021-06-30 12:16:46Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA  
2021-06-30 12:24:53Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1

## Rachunek przepływów pieniężnych Sporządzony za okres: 2020-01-01 - 2020-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty  
Metoda pośrednia

	Rok bieżący	Rok poprzedni
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) netto	1 827 574,15	1 406 401,29
Korekty razem	-7 063 392,71	988 722,16
Amortyzacja	57 387,07	77 247,88
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-2 569,31	-467,00
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	-1 725 925,10	-836 048,17
Zmiana stanu rezerw	0,00	0,00
Zmiana stanu zapasów	-45 478,09	0,00
Zmiana stanu należności	176 127,65	1 370 727,30
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-3 314 938,98	-1 477 112,95
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-2 280 590,23	779 889,69
Inne korekty	72 594,28	1 074 485,41
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>-5 235 818,56</b>	<b>2 395 123,45</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy	915 331,00	926 250,09
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	915 331,00	926 250,09
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	46 572,89	12 826,92
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	43 479,64	12 826,92
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	3 093,25	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)</b>	<b>868 758,11</b>	<b>913 423,17</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wpływy	2 569,31	467,00
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	2 569,31	467,00
Wydanki	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
Spłaty kredytów i pożyczek	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00
Odsetki	0,00	0,00
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	2 569,31	467,00
Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-4 364 491,14	3 309 013,62
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-4 364 491,14	3 309 013,62
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Środki pieniężne na początek okresu	11 413 315,46	8 104 301,84
Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	7 048 824,32	11 413 315,46
– o ograniczonej możliwości dysponowania	468,86	3 892,87

## Lista złożonych podpisów:

2021-06-30 11:51:31Z Agata Zuzanna Kłodowska - CUZ Sigillum - QCA1  
2021-06-30 12:16:46Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA  
2021-06-30 12:24:53Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Opis**

Analiza kosztów i przychodów z podziałem na nieruchomości

**Załączony plik**

ANALIZA.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Opis**

Sprawozdanie Zarządu

**Załączony plik**

SPRAWOZDANIE.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Opis**

Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych

**Załączony plik**

ST\_2020.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Opis**

Wprowadzenie do sprawozdania

**Załączony plik**

WPROWADZENIE\_2020.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	1 596 520,31	1 634 855,14
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.)- wart. Łączna	261 049,45	583 875,19
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	261 049,45	583 875,19
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	261 049,45	583 875,19
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	261 049,45	583 875,19
C. Przychody niepodlegające opodatk - wart. łączna	20 319,10	29 580,12
C.1. Naliczone a nie otrzymane odszkodowania Art.12 Ust.1 Pkt.1	20 319,10	29 580,12
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	20 319,10	29 580,12
C.1. Naliczone a nie otrzymane odszkodowania Art.12 Ust.1 Pkt.1	20 319,10	29 580,12
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	27 930,09	2 767,39
D.1. Otrzymane odszkodowanie Art.12 Ust.1 Pkt.1	0,00	2 767,39
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	27 930,09	2 767,39
D.1. Otrzymane odszkodowanie Art.12 Ust.1 Pkt.1	0,00	2 767,39
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - wart. Łączna	300 475,63	-959 866,03
E.1. Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36	0,00	0,00
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	9,97	1 304,25
E.5. Inne Art.15 Ust.1	300 465,66	-961 359,55
E.6. Kary, odszkodowania Art.16 Ust.1 Pkt.19	0,00	189,27
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	300 475,63	-959 866,03
E.1. Wpłaty na PFRON Art.16 Ust.1 Pkt.36	0,00	0,00
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	9,97	1 304,25
E.5. Inne Art.15 Ust.1	300 465,66	-961 359,55
E.6. Kary, odszkodowania Art.16 Ust.1 Pkt.19	0,00	189,27
F. Koszty nieuznawane za KUP - wart. Łączna	530 293,31	508 599,98
F.1. Nie zapłacone składki na ubezpie. społ., FP i FGŚP Art.16 Ust.1 Pkt.57a	32 742,90	33 174,92
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	35 692,71	34 139,47
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	427 931,04	442 476,04
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	33 926,66	-1 190,45
F. Koszty nieuznawane za KUP - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za KUP - z innych źródeł przychodów	530 293,31	508 599,98
F.1. Nie zapłacone składki na ubezpie. społ., FP i FGŚP Art.16 Ust.1 Pkt.57a	32 742,90	33 174,92
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	35 692,71	34 139,47
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	427 931,04	442 476,04
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	33 926,66	-1 190,45
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - wart. Łączna	67 314,39	108 337,37
G.1. Zapłacone składki na ubezpiecz. społ., FP i FGŚP za lata ubiegłe Art.16 Ust.1 Pkt.57a	33 174,92	79 167,21
G.2. Wyplacone wynagrodzenia z tyt. działalności wyk.osobiście, wynagrodzeń za lata ubiegłe Art.16 Ust.1 Pkt.57	34 139,47	29 170,16
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	67 314,39	108 337,37
G.1. Zapłacone składki na ubezpiecz. społ., FP i FGŚP za lata ubiegłe Art.16 Ust.1 Pkt.57a	33 174,92	79 167,21
G.2. Wyplacone wynagrodzenia z tyt. działalności wyk.osobiście, wynagrodzeń za lata ubiegłe Art.16 Ust.1 Pkt.57	34 139,47	29 170,16
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	1 125 238,16	464 096,80
H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	1 125 238,16	464 096,80
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - wart. Łączna	0,00	-467,00
I.1. Darowizny Art.18 Ust.1 Pkt.1	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych	0,00	-467,00
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	981 298,24	0,00
K. Podatek dochodowy	186 457,00	0,00

## Lista złożonych podpisów:

2021-06-30 11:51:31Z Agata Zuzanna Kłodowska - CUZ Sigillum - QCA1  
2021-06-30 12:16:46Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA  
2021-06-30 12:24:53Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1

## **WPROWADZENIE**

### **DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2020**

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 2020 do 31 grudnia 2020 roku.

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.

Sprawozdanie finansowe za rok 2019 nie zostało zatwierdzone na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2020 zgodnie z art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, o treści: „Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.”.



Zgodnie z treścią § 3 ust. 4a rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie określenia innych terminów wypełniania obowiązków w zakresie ewidencji oraz w zakresie sporządzenia, zatwierdzenia, udostępnienia i przekazania do właściwego rejestru, jednostki lub organu sprawozdań lub informacji termin określony w art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, w przypadku:

1) spółdzielni mieszkaniowych, o których mowa w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1465), w których ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia przypadął w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 568, 695, 1086, 1262 i 1478) lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie tej ustawy - przedłużyć się do dnia odbycia walnego zgromadzenia, o którym mowa w art. 90 tej ustawy.

Na podstawie rozporządzeń Rady Ministrów stan epidemii trwa ciągle od dnia wprowadzenia ww. przepisów dot. przesunięcia terminu zatwierdzenia sprawozdania finansowego, w związku z czym należy uznać że termin ten jest zachowany i jeszcze nie upłynął. Brak zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 rok jest spowodowany brakiem obowiązku jego zatwierdzenia w wyznaczonych przez ustawodawcę terminach.

## 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 trwałe 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 trwałe 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, zbył 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 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 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 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 wypływ 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 2020.**

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 165.363,70 zł.

Nazwa środka trwałego	Data przyjęcia	Wartość inwentarzowa	Umorzenie narastająco	Wartość netto
pr.w.uż.gr.-N.9/11 garaże	2012-04-12	267 901,25	116 087,26	151 813,99
pr.w.uż.gr.-Piotrk.175a - mienie ogólne	2002-01-01	23 336,34	22 366,09	970,25
pr.w.uż.gr.-Piotrk.177a	2002-01-01	27 317,12	25 920,91	1 396,21
pr.w.uż.gr.-Piotrk.178	2002-01-01	4 381,96	4 161,82	220,14
pr.w.uż.gr.-Piotrk.190	2002-01-01	2 785,70	2 644,82	140,88
pr.w.uż.gr.-Piotrk.192	2002-01-01	5 095,57	4 841,88	253,69
pr.w.uż.gr.-Piotrk.193	2002-01-01	4 076,24	3 875,09	201,15
pr.w.uż.gr.-Piotrk.218	2002-01-01	16 872,24	16 029,11	843,13
pr.w.uż.gr.-Piotrk.bez nr	2002-01-01	5 265,14	5 000,81	264,33
pr.w.uż.gr.-Piotrk.bez nr	2002-01-01	20 618,97	19 589,70	1 029,27
pr.w.uż.gr.-Sienk.137/139	2002-01-01	1 494,37	1 417,44	76,93
pr.w.uż.gr.-Sienk.137/139	2002-01-01	2 317,54	2 199,46	118,08
pr.w.uż.gr.-Wólczańska bez nr	2002-01-01	2 314,83	2 195,73	119,10
pr.w.uż.gr.-Zamenhofa bez nr	2002-01-01	158 388,96	150 472,41	7 916,55
		<b>542 166,23</b>	<b>376 802,53</b>	<b>165 363,70</b>

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 273 580,98 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	6 583 351,32	438 492,87	49 333,46	261 049,45	6 711 461,28
<b>Ogółem wartość</b>	<b>6 583 351,32</b>	<b>438 492,87</b>	<b>49 333,46</b>	<b>261 049,45</b>	<b>6 711 461,28</b>

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

Nie dotyczy

7. Spółdzielnia nie ma zobowiązań zabezpieczonych hipotekami na swoim majątku.

8. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (rynków geograficznych) przychodów netto:

	2019	2020
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	17 811 436,46	18 571 785,12
a. z opłat	16 822 246,72	17 784 120,87
b. z działalności własnej	989 189,74	787 664,25

Przychody netto SM Śródmieście uzyskiwane są wyłącznie na terenie Polski.

9. Przeciętne zatrudnienie w latach 2019 i 2020, z podziałem na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku 2019	Przeciętne zatrudnienie w roku 2020
Pracownicy umysłowi	18,50	18,8
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	30,5	26,5
Uczniowie	0	0
Pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	1	1
<b>OGÓŁEM</b>	<b>50</b>	<b>46,3</b>

10. Wykaz istotnych pozycji czynnych i biernych rozliczeń międzyokresowych

Tytuły	Stan na	
	początek roku obrotowego	koniec roku obrotowego
<b>1. Ogółem czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów wykazane w aktywach bilansu, w tym:</b>	<b>10 809 314,74</b>	<b>11 421 610,79</b>
Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	6 223 262,20	6 051 965,01
Niedobór na funduszu remontowym	4 129 524,02	4 402 573,27
Koszty uruchomienia nowej działalności	-	-
Koszty poniesione z tytułu koszty platformy/177a	1 344,24	1 344,24
Koszty mocy zgłoszonej rozl. w czasie	110 315,29	116 716,96
Opłacona (z góry, np. za następny rok) prenumerata czasopism i innych fachowych publikacji	1 650,70	1 646,99
Koszty – ubezpieczenie samochodu	644,00	600,00
Koszty - licencje	389,44	1 957,86
Rozliczenie pustostanów i lokali w najmie	8 508,85	-
Rozliczenie pozostałych kosztów – Orange Plaza	333 676,00	333 676,00
Legalizacja wodomierzy	-	511 008,33
Pozostałe rozliczenia	-	122,13

<b>2. Ogółem rozliczenia międzyokresowe wykazane w pasywach bilansu, w tym:</b>	<b>3 397 358,71</b>	<b>1 255 987,34</b>
Koszty na przełomie roku	180 219,65	143 682,32
Rozliczenie pustostanów i lokali w najmie		2 084,21
Rozliczenie mediów	607 115,42	106 171,41
Rozliczenia przychodów na przełomie roku		- 1 265,61
Zaliczki na zakup lokali	1 003 995,12	
Przychody przyszłych okresów na czynsz	333 676,00	333 676,00
Fundusz wodomierzy	243 127,12	13 738,74
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 029 225,40	657 900,27

11. Ustalenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych za 2020 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			<b>11 887 716,34</b>
	- lokale mieszkalne	10 274 584,28		
	- lokale użytkowe		1 613 132,06	
2.	Oplaty za garaże, miejsca parkingowe			<b>115 336,52</b>
	- wykorzystywane przez mieszkańców na cele mieszkaniowe	113 434,40		
	- pozostałe		1 902,12	
3.	Oplaty za media			<b>5 781 068,01</b>
	- lokale mieszkalne	5 162 258,94		
	- lokale użytkowe		618 809,07	
4.	Przychody z najmu, dzierżawy, służebności		700 715,71	<b>700 715,71</b>
5.	Sprzedaż usług remontowych		12 905,40	<b>12 905,40</b>
6.	Sprzedaż materiałów, złomu z GZM		3 468,58	<b>3 468,58</b>
7.	Sprzedaż usług pozostałych		74 043,14	<b>74 043,14</b>
<b>II.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>			
1.	Przychód ze sprzedaży lokali wraz z ich udziałem w gruncie		1 731 926,12	<b>1 731 926,12</b>
2.	Otrzymane dotacje			
3.	Otrzymane odszkodowania		17 708,95	<b>17 708,95</b>
4.	Odpisane zobowiązania			-
	- pochodzące z GZM			
	- z pozostałej działalności			
5.	Pozostałe przychody operacyjne (zwrócone koszty sądowe, rozwiązane rezerwy) dotyczące:			<b>145 521,84</b>

	- lokali mieszkalnych	126 263,31		
	- lokali użytkowych		18 338,53	
	- pozostałe		920,00	
6.	Odpisy aktualizujące		260 152,24	<b>260 152,24</b>
7.	Pozostałe przychody operacyjne	15 600,00	166 343,22	<b>181 943,22</b>
<b>III.</b>	<b>Przychody finansowe</b>			
1.	Odsetki za zwłokę od opłat:			<b>4 540,86</b>
	- za lokale mieszkalne	15 908,28		
	- za lokale użytkowe		- 11 367,42	
	- pozostałe			
2.	Odsetki od środków na rachunkach bieżących i lokat		52 552,64	<b>52 552,64</b>
3.	Dywidendy			-
4.	Odpisy aktualizujące		897,21	<b>897,21</b>
<b>IV.</b>	<b>Razem przychody RZiS (I+II+III)</b>	<b>15 708 049,21</b>	<b>5 262 447,57</b>	<b>20 970 496,78</b>
<b>V.</b>	<b>Przychody podatkowe nie ujęte w przychodach bilansowych</b>	<b>27 915,36</b>	<b>4 264,44</b>	<b>32 179,80</b>
1.	Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów ujęta na koncie 843		-	-
2.	Opłaty przekształceniowe od:			
	- lokali mieszkalnych	27 915,36		<b>27 915,36</b>
	- lokali użytkowych		4 264,44	<b>4 264,44</b>
3.	Odszkodowania za szkody w budynkach mieszkalnych ujęte na f.remontowym			
<b>VI</b>	<b>Przychody bilansowe nie stanowiące przychodów podatkowych</b>	<b>- 22 837,10</b>	<b>219 511,80</b>	<b>196 674,70</b>
1.	Naliczone (nie zapłacone) odsetki	- 42 289,52	- 33 926,66	- <b>76 216,18</b>
2.	Otrzymana dywidenda			-
3.	Naliczone przychody postępowania sądowego	82 093,74	13 499,10	<b>95 592,84</b>
4.	Odpisy aktualizujące należności		261 049,45	<b>261 049,45</b>
5.	Rozliczenie mediów za 2020 w roku 2021	- 78 241,32	- 27 930,09	- <b>106 171,41</b>
6.	Naliczone (nie zapłacone) kary	15 600,00	6 820,00	<b>22 420,00</b>
	<b>Ogółem przychody podatkowe do CIT-8 (IV+V-VI)</b>	<b>15 758 801,67</b>	<b>5 047 200,21</b>	<b>20 806 001,88</b>

### 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			<b>12 378 734,83</b>
	- lokale mieszkalne	10 550 311,70		
	- lokale użytkowe		1 705 034,48	
	- garaże, miejsca parkingowe wykorzystywane przez mieszkańców na cele mieszkaniowe	119 439,01		
	- pozostałe garaże i miejsca parkingowe		3 949,64	
2.	Koszty zakupu mediów podzielone metodą bezpośrednią			<b>5 781 068,01</b>

	- lokale mieszkalne	5 162 258,94		
	- lokale użytkowe		618 809,07	
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		438 137,47	<b>438 137,47</b>
5.	Koszty sprzedanych usług		83 520,85	<b>83 520,85</b>
6.	Wartość sprzedanych materiałów		4 558,95	<b>4 558,95</b>
<b>II. Pozostałe koszty operacyjne</b>				
1.	Wartość sprzedanego gruntu, nieruchomości, pozostałe koszty związane ze sprzedażą	2 800,00	2 431,35	<b>5 231,35</b>
2.	Koszty sądowe i egzekucyjne dotyczące dochodzenia należności dotyczących:			<b>159 245,08</b>
	- lokali mieszkalnych	120 626,69		
	- lokali użytkowych		32 967,13	
	- pozostałe	4 281,38	1 369,88	
3.	Odpisane należności (ugody, przeterminowane):			<b>52 317,86</b>
	- lokale mieszkalne	41 756,03		
	- lokale użytkowe		10 561,83	
	- pozostałe			
4.	Odpisy aktualizujące należności utworzone na podstawie ustawy o rachunkowości		427 737,14	<b>427 737,14</b>
5.	Koszty usunięcia szkód w środ.trwałych		20 208,28	<b>20 208,28</b>
6.	Pozostałe koszty operacyjne	16 555,79	5 307,40	<b>21 863,19</b>
7.	Likwidacja środka trwałego	583,10	186,57	<b>769,67</b>
<b>III. Koszty finansowe</b>				
1.	Odsetki od zobowiązań	338,48	51,41	<b>389,89</b>
2.	Odpisy aktualizujące należności odsetkowe			
	- od lokali mieszkalnych			-
	- od lokali użytkowych		193,90	<b>193,90</b>
	- pozostałe			-
<b>IV.</b>	<b>Razem koszty RZiS (I+II+III)</b>	<b>16 018 951,12</b>	<b>3 355 025,35</b>	<b>19 373 976,47</b>
<b>V.</b>	<b>Wyłączenia z KUP, z tego:</b>	<b>237 074,61</b>	<b>481 728,07</b>	<b>718 802,68</b>
1.	Różnice przejściowe			
	- nie wypłacone wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych	111 526,41	35 719,48	<b>147 245,89</b>
	- nie zapłacone składki ZUS płatnika	102 309,33	32 767,45	<b>135 076,78</b>
	- odpisy aktualizujące należności utworzone na podstawie ustawy o rachunkowości	-	427 931,04	<b>427 931,04</b>
	- utworzone rezerwy			
	- korekta naliczonych odsetek	307,32		<b>307,32</b>
2.	Amortyzacja środków trwałych GZM			

3.	Różnice trwałe			
	- koszty usunięcia szkód w śr.trwałych sfinansow. odszkodowaniem zwolnionym			
	- wpłaty na PFRON			-
	- odpisane należności przedawnione	19 492,02	- 15 797,86	<b>3 694,16</b>
	- wydatki na reprezentację			
	- wydatki osobowe na rzecz RN			
	- składki ubezpieczenia OC członków zarządu, RN	3 408,37	1 091,63	<b>4 500,00</b>
	- odsetki od zobowiązań podatkowych	31,15	9,98	<b>41,13</b>
	- przekazane darowizny			
	- koszty egzekucyjne			-
	- pozostałe		6,36	<b>6,36</b>
VI.	<b>Zwiększenia kosztów uzyskania przychodów</b>	<b>271 980,23</b>	<b>67 314,39</b>	<b>339 294,62</b>
1.	Wypłacone w roku bieżącym wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych zarachowane w koszty roku poprzedniego	137 938,72	34 139,47	<b>172 078,19</b>
2.	Składki ZUS płatnika za XI i XII roku poprzedniego zapłacone w roku bieżącym	134 041,51	33 174,92	<b>167 216,43</b>
	<b>Ogółem koszty podatkowe do CIT-8 (IV+V-VI)</b>	<b>16 053 856,73</b>	<b>2 940 611,68</b>	<b>18 994 468,41</b>

### Wyliczenie dochodu i podatku dochodowego

Wyszczególnienie	GZM podatkowy	Działalność opodatkowana	Ogółem
Przychody	15 758 801,67	5 047 200,21	20 806 001,88
Koszty uzyskania przychodów	16 053 856,73	2 940 611,68	18 994 468,41
<b>Dochód</b>	<b>- 295 055,06</b>	<b>2 106 588,53</b>	<b>1 811 533,47</b>
Umorzenie kredytu "starego portfela"			
Dochód zwolniony GZM	- 295 055,06		- 295 055,06
Dotacje			
Odliczenie straty z 2017 r.			
Odliczenie darowizn OPP			
Podstawa opodatkowania		2 106 588,53	
Należny podatek 19%		400 251,82	
strata z roku 2018		2 250 476,31	
kwoty strat odliczone w latach poprzednich		464 096,80	
Kwota straty z roku 2018 do odliczenia za rok 2020		1 125 238,16	
Podstawa opodatkowania po odliczeniu straty		981 350,38	
Należny podatek 19%		186 456,57	

12. Po dniu bilansowym nie nastąpiły znaczące zdarzenia gospodarcze nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za rok 2020.

15. Inwestycje krótkoterminowe w wysokości 7.048.824,32 zł składają się ze środków pieniężnych:

- w kasie - 29.089,54 zł
- na rachunkach bankowych – 7.019.734,78 zł

16. Nabycie udziałów własnych.

Nie dotyczy.

17. Oddziały( zakłady) posiadane przez jednostkę.

Nie dotyczy

18. Instrumenty finansowe

Nie dotyczy

19. W roku 2020 rezerw nie tworzono i nie rozwiązywano.

20. Zmiany w kapitale własnym zostały przedstawione w zestawieniu zmian w funduszu własnym.

21. Stan spraw sądowych na dzień 31-12-2020 roku wynosi 2.415.867,56 zł – odpis aktualizacyjny został dokonany na wszystkie sprawy sądowe.

22. Zobowiązania wobec wierzycieli ujęte są w pozycjach pasywów:

II. Zobowiązanie krótkoterminowe:

- zobow. wobec uprawnionych GZM	674 196,51
- z tytułu dostaw i usług 12 m-cy	2 427 039,03
- z tytułu podatków, ubezpieczeń	419 290,29
- z tytułu wynagrodzeń	111 440,58
- inne dot. listy wierzytelności	3 406 617,83
- pozostałe	2 912 318,46
<b>Razem:</b>	<b>9 950 902,70</b>

23. Rok obrotowy 2020 zakończył się zyskiem bilansowym w wysokości 1.827.574,15 zł.

24. Informacja o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie Zarządu w roku 2020 wyniosło:

Z tytułu umowy o pracę 254.814,76 zł brutto

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 2020. 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 Zamojskiej 20a lok.19. 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: 43,89 zł.

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

- uzgodnienie listy wierzytelności z Centrum S – 156.146,68 zł,



- zwrot udzielonej bonifikaty przy wykupie gruntów w związku ze sprzedażą do firmy PN IMMOBILIEN Sp. z o.o. – 2.569.400,94 zł

29. Zgodnie z art.37 ust.10 ustawy o rachunkowości Spółdzielnia nie jest zobowiązana do ustalania aktywów i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego, ze względu na nieprzekroczenie za poprzedni rok obrotowy dwóch z następujących trzech wymaganych wielkości:

- 1) 25.500.000 zł - w przypadku sumy aktywów bilansu na koniec roku obrotowego,
- 2) 51.000.000 zł - w przypadku przychodów netto ze sprzedaży towarów i produktów za rok obrotowy,
- 3) 50 osób - w przypadku średniorocznego zatrudnienia w przeliczeniu na pełne etaty.

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.

## ZMIANY W RZECZOWYCH AKTYWACH TRWAŁYCH W 2020 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
	<b>NUMER GRUPY</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 i 2</b>	<b>3,4,5,6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>x</b>	<b>083</b>	<b>x</b>	
1	<b>WARTOŚĆ INWENTARZOWA 01.01.2020 R.</b>	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
2	<b>ZWIĘKSZENIA OGÓŁEM</b>		-	14 493,55	31 129,71	475,17	16 024,49	62 122,92	3 093,25	65 216,17	-
	a) zakupy			14 393,55	17 179,71	475,17	13 054,49	45 102,92	3 093,25	48 196,17	
	b) przychód z inwestycji										
	c) inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego, korekty związane z wyodrębnieniami, ujawnienia			100,00	13 950,00		2 970,00	17 020,00		17 020,00	
3	<b>ZMNIEJSZENIA OGÓŁEM</b>		7 866,90	2 556 881,53	93 532,99	-	43 490,47	2 701 771,89	-	2 701 771,89	29 035,81
	a) likwidacja				65 605,16		43 490,47	109 095,63		109 095,63	29 035,81
	b) sprzedaż		2 760,89	673 899,07	2 846,25			679 506,21		679 506,21	
	c) przekształ. w odrębną własność		5 094,26	1 830 370,43	25 081,58			1 860 546,27		1 860 546,27	
	d) inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego		11,75	52 612,03				52 623,78		52 623,78	
4	<b>WARTOŚĆ INWENTARZOWA 31.12.2020</b>	611 440,57	962 850,72	60 052 704,73	1 236 709,56	16 413,95	247 258,80	63 127 378,33	3 093,25	63 130 471,58	301 667,30

ZMIANY W RZECZOWYCH AKTYWACH TRWAŁYCH W 2020 ROKU

UMORZENIA

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
	<b>NUMER GRUPY</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 i 2</b>	<b>3,4,5,6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>x</b>	<b>083</b>	<b>x</b>	
1	<b>WARTOŚĆ UMORZENIA 01.01.2020 R.</b>	349 695,49		32 331 296,42	1 261 593,49	14 432,40	262 074,16	34 219 091,96		35 384 216,73	325 371,40
2	<b>ZWIĘKSZENIA OGÓŁEM</b>	27 107,04		929 530,86	37 171,50	1 981,55	29 262,46	1 025 053,41		1 025 053,41	9 647,20
	a)umorzenie	27 107,04		929 530,86	37 171,50	1 981,55	20 215,65	1 016 006,60		1 016 006,60	9 647,20
	b)inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego, ujawnienia						9 046,81	9 046,81		9 046,81	
3	<b>ZMNIEJSZENIA OGÓŁEM</b>	-		1 262 452,60	72 572,42	-	43 490,47	1 378 515,49		1 378 515,49	38 082,62
	a) likwidacja				45 329,05		43 490,47	88 819,52		88 819,52	29 035,81
	b) sprzedaż			275 573,20	2 846,25			278 419,45		278 419,45	
	c)przeoszt.w odrębną własność			986 879,40	24 397,12			1 011 276,52		1 011 276,52	
	d)inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego										9 046,81
4	<b>WARTOŚĆ UMORZENIA 31.12.2020</b>	376 802,53	-	31 998 374,68	1 226 192,57	16 413,95	247 846,15	33 865 629,88		33 865 629,88	296 935,98
5	<b>WARTOŚĆ NETTO BILANS 01.01.2020</b>	261 745,08	970 717,62	30 263 796,29	37 519,35	1 506,38	12 650,62	31 547 935,34	-	30 382 810,57	5 331,71
6	<b>WARTOŚĆ NETTO BILANS 31.12.2020</b>	234 638,04	962 850,72	28 054 330,05	10 516,99	-	587,35	29 261 748,45	3 093,25	29 264 841,70	4 731,32

### Analiza kosztów i przychodów z podziałem na nieruchomości

za okres od 01.01.2020 do 31.12.2020

Nazwa Nieruchomości	Działalność podstawowa (bez funduszu remontowego)			
	przychód	koszt	wynik roku poprzedniego	wynik na dzień 31.12.2020
<i>Piłsudskiego 7</i>	1 321 265,09	1 479 484,43	115 500,56	- 42 718,78
<i>Piotrkowska 103/105</i>	180 249,12	179 923,29	83 377,81	83 703,64
<i>Piotrkowska 175a/177</i>	360 780,55	364 517,43	- 290 885,83	- 294 622,71
<i>Piotrkowska 182</i>	3 054 498,52	3 026 740,76	- 1 943 819,29	- 1 916 061,53
<i>Piotrkowska 183/187</i>	293 313,75	317 157,63	57 809,64	33 965,76
<i>Piotrkowska 204/210</i>	2 444 679,81	2 259 966,92	- 1 595 222,56	- 1 410 509,67
<i>Piotrkowska 235/241</i>	810 168,34	761 370,75	- 156 039,09	- 107 241,50
<i>Sienkiewicza 101/109</i> <i>Piłsudskiego 9</i>	1 185 710,20	1 238 171,25	- 1 506 720,49	- 1 559 181,54
<i>Wigury 15</i>	851 815,04	1 035 241,17	282 869,36	99 443,23
<i>Wólczańska 126</i>	67 958,81	65 108,15	- 68 495,22	- 65 644,56
<i>Wólczańska 155</i>	73 776,55	69 273,77	20 309,42	24 812,20
<b>SUMA:</b>	<b>10 644 215,78</b>	<b>10 796 955,55</b>	<b>- 5 001 315,69</b>	<b>- 5 154 055,46</b>

Nazwa Nieruchomości	Fundusz remontowy			
	przychód/odpis	wykorzystanie	wynik roku poprzedniego	wynik na dzień 31.12.2020
<i>Piłsudskiego 7</i>	319 401,74	1 327 436,81	2 092 050,31	1 084 015,24
<i>Piotrkowska 103/105</i>	50 644,57	40 677,83	105 196,25	115 162,99
<i>Piotrkowska 175a/177</i>	87 240,48	1 066,40	- 6 089,57	80 084,51
<i>Piotrkowska 182</i>	849 229,76	963 531,59	- 3 863 292,81	- 3 977 594,64
<i>Piotrkowska 183/187</i>	73 114,44	147 976,94	546 032,47	471 169,97
<i>Piotrkowska 204/210</i>	596 950,36	753 145,80	- 145 674,44	- 301 869,88
<i>Piotrkowska 235/241</i>	200 131,44	73 236,92	1 020 332,41	1 147 226,93
<i>Sienkiewicza 101/109</i> <i>Piłsudskiego 9</i>	268 177,78	791 976,75	1 224 054,11	700 255,14
<i>Wigury 15</i>	230 610,18	523 333,12	665 958,70	373 235,76
<i>Wólczańska 126</i>	16 362,23	-	- 93 729,53	- 77 367,30
<i>Wólczańska 155</i>	22 998,78	126 363,17	75 463,20	- 27 901,19
<b>SUMA:</b>	<b>2 714 861,76</b>	<b>4 748 745,33</b>	<b>1 620 301,10</b>	<b>- 413 582,47</b>

Nazwa Nieruchomości	Usługi energii CO i CW			Zimna woda		
	przychód	koszt	wynik	przychód	koszt	wynik
<i>Piłsudskiego 7</i>	678 657,60	678 657,60	-	170 318,78	170 318,78	-
<i>Piotrkowska 103/105</i>	122 139,14	122 139,14	-	24 037,10	24 037,10	-
<i>Piotrkowska 175a/177</i>	208 892,81	208 892,81	-	51 569,48	51 569,48	-
<i>Piotrkowska 182</i>	1 570 498,08	1 570 498,08	-	454 628,18	454 628,18	-
<i>Piotrkowska 183/187</i>	168 936,60	168 936,60	-	42 950,37	42 950,37	-
<i>Piotrkowska 204/210</i>	1 369 211,76	1 369 211,76	-	213 719,92	213 719,92	-
<i>Piotrkowska 235/241</i>	472 029,66	472 029,66	-	111 039,57	111 039,57	-
<i>Sienkiewicza 101/109</i> <i>Piłsudskiego 9</i>	607 230,35	607 230,35	-	163 079,94	163 079,94	-
<i>Wigury 15</i>	441 281,91	441 281,91	-	129 771,39	129 771,39	-
<i>Wólczańska 126</i>	29 317,43	29 317,43	-	10 580,84	10 580,84	-
<i>Wólczańska 155</i>	42 394,94	42 394,94	-	13 098,56	13 098,56	-
<b>SUMA:</b>	<b>5 710 590,28</b>	<b>5 710 590,28</b>	<b>-</b>	<b>1 384 794,13</b>	<b>1 384 794,13</b>	<b>-</b>

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŚRÓDMIEŚCIE” W ŁODZI Z DZIAŁALNOŚCI W 2020 ROKU.

## I. PODSTAWY PRAWNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście” w 2020 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 Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni z dnia 21.06.2018r.

## II. SKŁAD ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

W roku 2020 Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością gospodarczą i reprezentował ją na zewnątrz w składzie:

- **Prezes Zarządu** Wojciech Leszczyński
- **Członek Zarządu** Mirosław Michalski

Okres sprawozdawczy 2020 r. zaliczyć można do jednego z najtrudniejszych. Pandemia o niespotykanej skali w kraju i na świecie silnie w znaczny sposób zmieniła uporządkowany dotychczas tryb postępowania, procedowania spraw, a czas potrzebny na otrzymanie najprostszej zgody czy opinii urzędowej przedłużał się o kolejne tygodnie i miesiące. Obostrzenia antycovidowe wpłynęły również na sam sposób pracy firm i biur, w tym Spółdzielni. Poszukiwanie kontrahentów, wykonawców usług na rzecz Spółdzielni również nie było proste ze względu na reżim pandemiczny. Część prac remontowych wydłużała się z powodu choroby pracowników wykonawcy prac. Również wśród pracowników Spółdzielni przydarzyły się przypadki zakażenia lub konieczność odbycia kwarantanny. Odbiło się to na płynności w realizacji zaplanowanych prac remontowych i konserwacyjnych. Mimo tych utrudnień udało się zrealizować założenia planów remontowych i tak organizować pracę, że mimo zagrożeń wszystkie działy Spółdzielni pracowały bez przerw. Niestety, z powodu zakazu organizacji zgromadzeń nie można było przeprowadzić corocznego Walnego Zebrania Członków Spółdzielni. Sytuacja ta dotknęła zdecydowaną większość Spółdzielni w Polsce.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 43 protokołowane posiedzenia, na których podjął 161 uchwał. Do najczęściej rozpatrywanych spraw należały zagadnienia dotyczące bieżącej obsługi zasobów mieszkalnych, w tym sprawy członkowsko - lokalowe, 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 2020 r. ukierunkowana była przede wszystkim na:

- właściwe zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi w celu optymalizacji kosztów ich utrzymania;
- systematyczne prowadzenie remontów budynków, bieżącej konserwacji infrastruktury technicznej,
- utrzymywanie terenów osiedlowych w należyтым stanie estetycznym i porządkowym,
- zapewnienie selektywnej zbiórki odpadów i ich wywozu oraz czystości i estetyki wokół miejsc ich gromadzenia,
- rozszerzenie zasięgu monitoringu osiedla w zakresie poprawy bezpieczeństwa:
  - monitorowanie, nadzór nad działaniem grup interwencyjnych;
  - działania w zakresie poprawy warunków związanych z zabezpieczeniem ppoż. nieruchomości mieszkalnych,
- prowadzenie na bieżąco działań windykacyjnych,
- bieżącej analizie kosztów w celu utrzymania ich stabilnego poziomu oraz racjonalne gospodarowanie środkami pieniężnymi,
- systematyczne polepszanie organizacji, kultury i jakości obsługi mieszkańców, prowadzenie polityki informacyjnej poprzez stronę internetową Spółdzielni i gabloty w klatkach schodowych.

W roku 2020 Zarząd zgodnie z harmonogramem realizował zobowiązania wynikające z Postanowienia Sądu w zakresie zawartego układu z Wierzycielami. Zarząd dokonał spłaty zobowiązań z listy wierzytelności objętych układem w 2020 roku w łącznej kwocie **2.361.516,48** złotych. Na dzień 31.12.2020 roku zobowiązania Spółdzielni wobec Wierzycieli objętych układem wynosiły **2.197.768,34** zł (z łącznego zadłużenia 36.134.687,05 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. Spółdzielnia w 2020 roku uzyskała ze sprzedaży nieruchomości łączną kwotę **1.919.325,12** złotych brutto na skutek przeprowadzonego przetargu w październiku 2019 roku oraz w roku 2020 (z czego kwota **1.301.895,12** złotych brutto uzyskana została w lutym 2020 r. a kwota **617.430,00** złotych brutto uzyskana w miesiącach sierpień - październik 2020 r).

W styczniu 2020 roku została zakończona procedura wyłonienia wykonawcy na **dostawę i montaż dźwigów osobowych** do budynków mieszczących się w zasobach Spółdzielni. W pierwszej kolejności zostały wytypowane do wymiany następujące lokalizacje: *ul. Sienkiewicza 101/109 klatka 2 – dźwig mały i duży, al. Piłsudskiego 7 klatka 3 – dźwig mały i duży, ul. Piotrkowska 182 kl. 3 – dźwig mały i duży*. W odpowiedzi na ogłoszenie o konkursie na dostawę i montaż dźwigów osobowych, które ukazało się dnia 29 listopada 2019 r. w Gazecie Wyborczej oraz dnia 28 listopada 2019 r. na stronie SM „Śródmieście” wpłynęło 6 ofert. Po zapoznaniu się z ich treścią pod kątem produktowym i cenowym Zarząd, z rekomendacją Rady Nadzorczej, podjął decyzję o przeprowadzeniu dalszych negocjacji

z firmami: Schindler Polska Sp. z o.o. z Warszawy oraz CHMIELEWSKI-DŹWIGI Sp. z o.o. Spółka Komandytowa z Baniocha, których oferty były najkorzystniejsze. Na ostatnim etapie negocjacji firma CHMIELEWSKI-DŹWIGI Sp. z o.o. Spółka Komandytowa nie wyraziła zgody na redukcję ceny ofertowej, natomiast firma Schindler Polska Sp. z o.o. obniżyła oferowaną cenę, rozszerzyła zakres prac towarzyszących bez dodatkowego wynagrodzenia oraz zaproponowała bardzo korzystne dla Spółdzielni warunki serwisowe na okres pierwszych 5-ciu lat. W związku z powyższym została wybrana najkorzystniejsza oferta tj. oferta firmy Schindler Polska Sp. z o.o.. Zarząd zakończył negocjacje dnia 30.12.2019 r.

W grudniu 2020 roku proces wymiany dźwigów został rozszerzony o kolejne lokalizacje i zaplanowano wymianę dźwigów rozłożoną na okres od 2021 roku do marca 2023 roku w następujących nieruchomościach: Piotrkowska 235/241 – we wszystkich klatkach łącznie 4 dźwigi, Piotrkowska 204/210 – we wszystkich klatkach po jednym dźwigu łącznie 5 dźwigów, Wigury 15 we wszystkich klatkach kompleksowa wymiana łącznie 4 sztuki, Piotrkowska 103/105 – 1 dźwig, Piłsudskiego 7 kl. I i II łącznie 4 dźwigi, Piotrkowska 182 I, II, IV, V, VI po jednym dźwigu łącznie 5 dźwigów, Sienkiewicza 101/109 kl. I i III kompleksowo w ilości 4 dźwigów, oraz Piotrkowska 183 wymiana kompleksowa w ilości 3 dźwigów.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o wymianie w całym zasobach mieszkaniowych wszystkich wodomierzy na nowe z opcją ich radiowego odczytu.

W roku 2020 Zarząd kontynuował proces uporządkowania kwestii prawnych, związanych z własnością gruntów pod posesją Piotrkowska 204/210. Pierwsza część zakończona została pozytywnie poprzez dokonanie w październiku 2019 roku notarialnej zamiany działek, pomiędzy spółdzielnią a prywatnym właścicielem gruntu na którym posadowiony jest nasz budynek. W celu uregulowania własności niewielkiej części działki, której właścicielem pozostaje Miasto Łódź, zarząd w styczniu 2020 roku kontynuował rozmowy z przedstawicielami Departamentu Gospodarowania Majątkiem w Wydziale Prawo do Nieruchomości Urzędu Miasta Łodzi, na temat możliwych rozwiązań, zmierzających do zamiany lub wykupienia gruntu na najbardziej korzystnych dla mieszkańców wspomnianej nieruchomości warunkach. Wskutek rozmów Urząd Miasta Łodzi zlecił rzeczoznawcy majątkowemu konieczną aktualizację wyceny działek pozostających w obszarze zainteresowania stron. Do końca 2020 roku, między innymi z powodu pandemii i związanych z tym czasowych problemów z dostępem do urzędu, oraz wydłużeniem procedowanych spraw, nie udało się zakończyć procesu pozyskania gruntu pod nieruchomością Piotrkowska 204/210.

### III. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Stan zatrudnienia w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w dniu 01.01.2020 roku wynosił 51 osób, w tym:

- pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych - 20 osób
- konserwatorzy - 20 osób
- gospodarze - 11 osób

natomiast w dniu 31.12.2020 roku zatrudnienie wynosiło 42 osoby, w tym:

- pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych - 18 osób
- konserwatorzy - 14 osób
- gospodarze - 10 osób

Znaczące zmniejszenie zatrudnienia wynikało z podjętej przez Zarząd, decyzji o restrukturyzacji zatrudnienia.

Przeciętne zatrudnienie w 2020 roku wynosiło 46,30 etatu.

Fundusz wynagrodzeń ogółem zrealizowany w 2020 roku zamknął się kwotą:

2 655 181,94 zł brutto

w tym:

- osobowy fundusz płac : 2 628 481,94 zł brutto
- bezosobowy fundusz płac: 26 700,00 zł brutto

Przeciętne wynagrodzenie ukształtowało się na wysokości 4 730,89 zł brutto

i w poszczególnych grupach zawodowych wynosiło:

- pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych : 5 895,45 zł brutto
- konserwatorzy: 4 439,33 zł brutto
- gospodarze: 3 446,00 zł brutto

Rada Nadzorcza pełniła swoje funkcje społecznie i nie pobierała wynagrodzenia.

Zarząd konsekwentnie podejmuje działania mające na celu poprawę dyscypliny pracy, wydajności pracy, a także w zakresie poprawy kompetentnego świadczenia pracy na rzecz zaspokojenia potrzeb związanych z użytkowaniem lokali mieszkalnych i użytkowych.

W kolejnym okresie będzie kontynuowana polityka kadrowa przy założeniu optymalizacji zatrudnienia poprzez delegację zadań do podmiotów zewnętrznych oraz działań związanych z modernizacją infrastruktury technicznej w budynku technicznym i w nieruchomościach mieszkalnych.



#### **IV. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW CZŁONKOWSKO-LOKALOWYCH**

Spółdzielnia Mieszkaniowa, wg stanu na dzień 31.12.2020 roku, zarządzała i administrowała 11 budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 133 tys. m<sup>2</sup>, 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 budowli i nieruchomości budynkowych niemieszkalnych**

- Budynek Techniczny przy ul. Piotrkowskiej 182
- Budynek trafostacji przy ul. Piotrkowskiej 257b
- Budynki garażowe Nawrot 9/11

**Liczba członków** na dzień 31.12.2020 r. wynosiła 2 185.

W roku sprawozdawczym odnotowano 77 transakcji kupna-sprzedaży obejmujących:

- 5 sprzedaży prawa własności lokali mieszkalnych
- 36 sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych
- 25 sprzedaży prawa własności lokali innych niż mieszkalne
- 13 transakcje sprzedaży miejsc postojowych - platform garażowych.

Główną rolę w działalności członkowsko-lokalowej, tak 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 i do innego przeznaczenia.

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 2020 roku podpisano 46 aktów notarialnych – umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia prawa własności. Łącznie zostało wyodrębnionych 1277 lokali. Proces wyodrębniania lokali w zasobach Spółdzielni jest prowadzony na podstawie bieżących zgłoszeń.

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 ogłoszonych w miesiącach listopadzie 2019 r. i czerwcu 2020 r. przetargów pisemnych nieograniczonych na sprzedaż lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne oraz miejsc postojowych w lokalach garażowych zbyto w 2020 roku :

- 2 lokale mieszkalne,
- 27 lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne,
- 10 miejsc postojowych - platform garażowych (zostały sprzedane wszystkie znajdujące się przy ulicy Piotrkowskiej 177a).

## V. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI WINDYKACYJNEJ

Zarząd Spółdzielni prowadzi na bieżąco działania wobec osób zalegających z płatnościami w różnych formach, począwszy od działań polubownych a kończąc na windykacji przymusowej. Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych, wg stanu z dnia 31.12.2020 roku, wyniosło ogółem **2.381.832,69** zł. W tej kwocie bieżące zaległości czynszowe wraz z odsetkami to **626.936,47** zł, zaś sprawy sądowe i pozwy **1.754.896,22** zł.

Windykacja może być prowadzona na etapie postępowania polubownego, bądź postępowania sądowo - egzekucyjnego.

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.

Zaliczamy do nich :

- wysyłanie pism monitujących i dyscyplinujących dłużnika do zapłaty,
- wysyłanie krótkich informacji sms,
- prowadzeniu rozmów telefonicznych przypominających o płatnościach,
- wysyłanie do dłużników informacji o braku wpłaty po 1 miesiącu (analiza konta lokalu),
- wysyłanie wezwań do zapłaty z podaniem terminu spłaty i informacją o skutkach niezapłacenia zaległej kwoty oraz możliwością zawarcia ugody ze spółdzielnią,
- negocjacje spłaty zadłużenia poprzez:
  - negocjację telefoniczną,
  - negocjację w siedzibie Spółdzielni
- porozumienie zawierane z dłużnikiem dotyczące spłaty zadłużenia:
  - podpisanie ugody,
  - uznanie długu,
  - deklaracje spłaty zadłużenia,
  
- stosowanie sankcji i wskazywanie konsekwencji nieuregulowanych należności np. naliczanie odsetek, wypowiedzenie umowy.

W 2020 roku Spółdzielnia wysłała do dłużników 340 wezwań do zapłaty na łączną kwotę 1.223.175,29 zł.

Rozłożono na raty należności 20 dłużnikom na kwotę 41.958,83 zł z czego:

- 1 dłużnikowi z lokalu użytkowego na kwotę 2.154,72 zł,
- 19 dłużnikom z lokali mieszkalnych na łączną kwotę 39.804,11 zł.

W przypadku, gdy windykacja miękka nie przynosi rezultatów spółdzielnia zmuszona jest wystąpić na drogę postępowania sądowego w celu odzyskania swojej wierzytelności. Po uzyskaniu nakazu zapłaty, bądź wyroku, Spółdzielnia występuje o nadanie tytułu wykonawczego, który następnie jest przekazywany do egzekucji komorniczej.

W 2020 roku skierowano do sądu 50 pozwów na łączną kwotę 441.905,37 zł, z czego: 42 pozwy dotyczyły lokali mieszkalnych na kwotę 331.813,49 zł, zaś 8 pozwów odnosiło się do lokali użytkowych na kwotę 110.091,88 zł.

W roku ubiegłym skierowano do egzekucji komorniczej 57 nakazów zapłaty i wyroków sądowych.

W wyniku podjętych działań komorniczo-egzekucyjnych wyegzekwowano ponad 216 tys. zł.

Dodatkowym czynnikiem utrudniającym skuteczne egzekwowanie należności jest regulacja wprowadzona do kodeksu postępowania cywilnego w dniu 7 listopada 2019 r., w zakresie dostarczania pism do pozwanego – dłużnika. Zgodnie z art. 139<sup>1</sup> k.p.c. jeśli pozwany nie odebrał korespondencji z sądu, zachodzi konieczność doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, lub innych pism sądowych, w celu obrony jego praw. Wówczas sąd zawiadamia powoda (Spółdzielnię), przesyła odpis pisma dla pozwanego i zobowiązuje do doręczenia tego pisma za pośrednictwem komornika. Wierzyciel, w tym wypadku Spółdzielnia, zleca za odpłatnością komornikowi dostarczenie pozwanemu pozwu, a w przypadku bezskutecznej próby dostarczenia pod wskazany adres, zleca za dodatkową opłatą ustalenie aktualnego adresu dłużnika. Następnie Spółdzielnia w terminie dwóch miesięcy od dnia doręczenia mu zobowiązania, składa do sądu potwierdzenie doręczenia pisma pozwanemu za pośrednictwem komornika, albo zwraca pismo i wskazuje aktualny adres pozwanego lub dowód, że pozwany przebywa pod adresem wskazanym w pozwie. Spółdzielnia występuje do sądu o zwrot kosztów dostarczenia pozwu za pośrednictwem komornika.

W przypadku bezskutecznej egzekucji komorniczej wobec posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 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 w drodze licytacji oraz podejmowana przez sąd decyzja o przysądzeniu własności prawa na rzecz nabywcy. W razie wielości 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.

W 2020 roku, w związku z przepisami wynikającymi z tarczy antykryzysowej (zakaz eksmisji), nie odbyła się żadna licytacja z nieruchomości. W wyniku przysądzenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po licytacji na nieruchomości Piotrkowska 182 i Piłsudskiego 7 pojawili się nowi właściciele, którzy regularnie wnoszą opłaty w związku z użytkowaniem lokalu mieszkalnego, w miejsce dotychczasowych dłużników. Spółdzielnia złożyła 2 pozwy o eksmisję. Jeden z nich został rozpatrzony pozytywnie, a w stosunku do drugiego w dalszym ciągu trwa postępowanie sądowe. Pomimo uprawomocnienia się wyroku o eksmisję sąd nie nadał klauzuli wykonalności w związku z obowiązującym stanem epidemii.

Spółdzielnia złożyła także wnioski o wszczęcie egzekucji z ograniczonego prawa rzeczowego, lub dołączyła się do egzekucji prowadzonej z wniosku innego wierzyciela i oczekuje na wyznaczenie terminu kolejnych licytacji mieszkań i lokali użytkowych na nieruchomościach Piłsudskiego 7, Piotrkowska 182, Piotrkowska 175a/177, Piotrkowska 204/210, Sienkiewicza 101/109.

Po wieloletnim postępowaniu spadkowym Gmina Łódź nabyła spadek z dobrodziejstwem inwentarza po dłużnikach z nieruchomości Piłsudskiego 7 i Sienkiewicza 101/109 oraz ustalono spadkobiercę na nieruchomości Wigury 15, który zaczął wносить regularnie opłaty.

Wprowadzenie tarcz antykryzysowych miało chronić dłużników, ale uniemożliwiło wielu wierzycielom odzyskanie skutecznie swoich należności.

Z uwagi na ograniczenia nałożone przez Ustawę o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych z dnia 2 marca 2020 r. zdecydowanie spadła skuteczność egzekucji m.in. z wynagrodzenia, czy licytacji z nieruchomości. Zgodnie z zapisami tarczy antykryzysowej, nie wykonuje się eksmisji z lokali mieszkalnych, za wyjątkiem orzeczeń dotyczących przemocy w rodzinie, ani licytacji z nieruchomości wykorzystywanych do celów mieszkalnych podczas trwania stanu zagrożenia epidemicznego lub epidemii i w ciągu 90 dni od jego zakończenia.

W ramach tarczy wierzyciel może wystąpić o licytację nieruchomości, kiedy wysokość egzekwowanej należności głównej wynosi co najmniej równowartość jednej dwudziestej części sumy oszacowania. Przepis uderza nie tylko w wierzycieli, ale też i samych dłużników, szczególnie tych, którzy mają kredyty frankowe lub kredyty o wysokim nominale wartości, ponieważ zakaz wykonywania licytacji nie wstrzymuje naliczania odsetek, co w konsekwencji powoduje przyrost zadłużenia. Są przypadki, że dłużnicy chcą spłacić swoje zaległości, a jedynym ich majątkiem jest zajęta przez komornika nieruchomość, która nie zaspakaja ich potrzeb mieszkaniowych, gdyż w niej nie zamieszkują. To stwarza patową sytuację, ponieważ sądy nie wyznaczają licytacji mieszkań. Żaden z wierzycieli nie wie jak długo będzie trwała pandemia, a narzucone obostrzenia znacząco wpływają na odzyskiwanie należności. W wyniku Rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (Dz.U. z 2020 r. poz. 433)

- Rozporządzeniem Ministra Zdrowia w sprawie odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego z dnia 20 marca 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 490);
- Rozporządzeniem Ministra Zdrowia w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii z dnia 20 marca 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 491);
- Rozporządzeń Rady Ministrów w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii, wielu przedsiębiorców zostało zmuszonych do zawieszenia swojej działalności. Chcąc ograniczyć koszty zatrudnienia zwolniło część personelu lub obniżyło im wynagrodzenie. Takie działania od razu spowodowały zatory płatnicze. Dłużnicy jako najczęstszą przyczynę niewnoszenia opłat za lokale podawali utratę pracy związaną z pandemią, zmniejszenie wynagrodzenia za pracę, zachorowanie na Covid-19, czy obowiązkową kwarantannę. Przedsiębiorcy z kolei swoje zadłużenie tłumaczyli oczekiwaniem na płatności za wystawione faktury od innych kontrahentów.

Pandemia i nałożone w związku z tym ograniczenia wpłynęły także na funkcjonowanie sądów. W czasie najwyższej zachorowalności prace sądu zostały wstrzymane, a rozprawy odwoływane bądź przekładane na późniejsze terminy. To miało realny wpływ na ściągalność długów, gdyż rozpatrzenie przez sąd spraw znacznie się wydłużyło. Sądy zajmują się tylko najpilniejszymi sprawami. Epidemia ma także wpływ na postępowanie sądowe i podejmowane w jego trakcie czynności.

W porównaniu do roku ubiegłego w 2019 r. skierowano do sądu o 70% więcej pozwów, a

wynikało to z konieczności rozliczenia funduszu remontowego ze wspólnotami mieszkaniowymi wyodrębnionymi z zasobów spółdzielni. Na 163 pozwy skierowane do sądu prawie 100 pozwów dotyczyło właścicieli wyodrębnionych mieszkań. Zarówno w roku 2019 jak i 2020 30% wnoszonych pozwów dotyczyło dłużników, którzy do niedawno regulowali swoje należności i nie trzeba było w stosunku do nich wdrażać żadnych czynności windykacyjnych. Powstałe zadłużenie nie wiązało się z problemami finansowymi tylko wynikało z nienależytej staranności z ich strony. Pozostałe 70% stanowią dłużnicy, wobec których są kierowane kolejne pozwy o zapłatę, gdyż ponownie wpadają w spiralę zadłużenia oraz takie osoby, które nie są w stanie spłacić swojego zobowiązania i jedyną możliwością spłaty jest licytacja mieszkania. Liczba ugód zawartych z dłużnikami była o 60% większa w roku poprzedzającym pandemię. Liczba spraw kierowanych do egzekucji komorniczych była na takim samym poziomie jak w roku 2019 ( 53-57 spraw rocznie). Jeśli chodzi o długoletnich dłużników to w przeciągu 2 ostatnich lat zostało zlicytowanych 6 dłużników z nieruchomości Piłsudskiego 7, Piotrkowska 182, Piotrkowska 235/241, Piotrkowska 204/210. Spółdzielnia wystąpiła z 2 pozwami o eksmisję. Zapadł wyrok w stosunku do 1 dłużnika, ale w związku z panującą epidemią nie jest możliwe wykonanie wyroku sądowego. Rozstrzygnięcie co do 2 -go dłużnika nastąpi pierwszym kwartale 2021r. W stosunku do 6 największych dłużników spółdzielnia wystąpiła z wnioskami o licytację nieruchomości. Ustalony jest termin licytacji wobec 1-ego dłużnika na kwiecień 2021 r. W stosunku do pozostałych dłużników sąd nie wyznaczył terminu licytacji.

**Stan zadłużenia opłat czynszowych na poszczególnych budynkach na dzień 31.12.2020 r.  
(z uwzględnieniem spraw sądowych)**

Posesja	Kwota zadłużenia ( w tym sprawy sądowe)	Liczba dłużników na 31.12.2020	Liczba stałych dłużników na 31.12.2020
<b>Wólczańska 126</b>	813,08 zł	11	2
<b>Wólczańska 155</b>	143,39 zł	6	1
<b>Piotrkowska 103/105</b>	5.452,39 zł	22	7
<b>Sienkiewicza 101/109</b>	312.080,33 zł <b>(258.353,09 zł)</b>	130	22
<b>Piotrkowska 182</b>	664.118,77 zł <b>(508.430,93 zł)</b>	326	76
<b>Piłsudskiego 7</b>	557.606,92 zł <b>(452.342,38 zł)</b>	148	32
<b>Piotrkowska 183/187</b>	59.616,46 zł <b>(30.872,51 zł)</b>	32	9
<b>Piotrkowska 175a/177</b>	92.465,07 zł <b>(65.693,75 zł)</b>	44	15
<b>Wigury 15</b>	138.978,27 zł <b>(119.733,51 zł)</b>	81	14
<b>Piotrkowska 235/241</b>	92.774,33 zł <b>(63.266,96 zł)</b>	73	17
<b>Piotrkowska 204/210</b>	389.804,79 zł <b>(219.127,98 zł)</b>	258	60
<b>Piłsudskiego 9</b>	67.978,89 zł <b>(37.075,11 zł)</b>	2	2
<b>Razem</b>	<b>2.381.832,69 zł (1.754.896,22 zł)</b>	<b>1133</b>	<b>257</b>

\* Powyższa tabelka nie uwzględnia kosztów sądowych i egzekucyjnych, które na 31.12.2020 r. wynoszą 307.788,30 zł oraz rozliczenia lokali po eksmisji, które zostaną rozliczone po ich sprzedaży. Ponieważ w nieruchomościach Sienkiewicza 101/109 i Piłsudskiego 7 z uwagi na wadę prawną nie jest możliwa ich sprzedaż. Lokale te są wynajmowane na zasadach komercyjnych.

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

## VI. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCZYCH

W roku 2020 obsługę administracyjno-gospodarczą pełnili Pracownicy Działu Administracji w trzyosobowym składzie w okresie od stycznia do lipca, a od sierpnia zespół został zredukowany do dwóch osób .

Każdemu Administratorowi przyporządkowane są konkretne nieruchomości mieszkaniowe i gruntowe. W omawianym okresie Administratorzy sprawowali nadzór nad 11 nieruchomościami mieszkalno-użytkowymi i zarządzali terenami przyległymi do tych budynków. W zakresie utrzymania porządku i czystości w poszczególnych nieruchomościach prace wykonywali pracownicy etatowi – Gospodarze domu (10 etatów) - oraz firmy zewnętrzne. W 2020 roku Spółdzielnia współpracowała z 5-cio ma podmiotami w tym zakresie.

### **Podstawowymi zadaniami należącymi do w/w działu są:**

1. Utrzymanie właściwego stanu sanitarno-porządkowego w zasobach budynkowych Spółdzielni, na terenach zewnętrznych oraz dbałość o utrzymanie reżimu w zakresie przepisów pożarowych.

Administratorzy na bieżąco kontrolują stan czystości podejmując interwencje zarówno w stosunku do pracowników etatowych - Gospodarzy - jaki i firm zewnętrznych, co przynosi poprawę jakości wykonywanych prac sanitarno-porządkowych na terenach należących do Spółdzielni .

Administratorzy jednak zdają sobie sprawę z tego, że wciąż jeszcze można dążyć do poprawy w zakresie utrzymania czystości, dlatego stosują nowe rozwiązania organizacyjno-techniczne.

Zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku przeprowadzono w zasobach Spółdzielni wiosną oraz jesienią deratyzację, Dodatkowo w związku z wystąpieniem problemów z mrówkami faraona oraz innymi insektami zostały przeprowadzone dezynsekcje. Zastosowano dwuetapowy proces dezynsekcji środkami nowej generacji, w pełni bezpiecznymi dla ludzi, bezzapachowymi, bezśladowymi i biodegradowalnymi, co przyniosło pozytywny skutek. W nieruchomości Sienkiewicza 101/109 kl. I oraz Piotrkowskiej 182 kl. V została przeprowadzona dezynsekcja przeciwko mrówkom, pluskwom w częściach wspólnych obu budynków.

W 2020 roku kontynuowaliśmy wymianę starych, nienadających się do użytku pojemników na nowe, przystosowane do odbioru selektywnej zbiórki odpadów. Wykonano coroczny 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 i dopuszczony do użytku przez Sanepid. Zeszłoroczny piach wykorzystany został do prac remontowych, a resztę zmagazynowano do użycia w okresie zimowym.

W kwietniu przeprowadzono akcję czyszczenia i dezynfekcji zsyków w zasobach Spółdzielni specjalistycznymi środkami chemicznymi.

2. Dbalność o stan zieleni oraz drzewostanu znajdującego się na terenach zielonych należących do Spółdzielni.

Na bieżąco pielęgnowane były trawniki poprzez regularne ich koszenie oraz sprzątanie.

W sektorze B (teren pomiędzy budynkami Piotrkowska 182, Piłsudskiego 7 , Sienkiewicza 101/109) została urządzona na największym terenie zielonym łąka kwietna, która oprócz tego, iż umożliwia retencjonowanie wody, wpływa także na szybsze wychładzanie powietrza w otoczeniu, w porównaniu z betonem czy asfaltem, posiada niezastąpione atuty wizualne i spotkała się z pozytywnym przyjęciem przez mieszkańców.

3. Monitorowanie na bieżąco wywiązywania się firm komunalnych z wywozu nieczystości komunalnych oraz gabarytów.

Dział Administracji w 2020 roku aktywnie nadzorował przebieg wywozu nieczystości oraz stan czystości wokół pojemników (tak zwanych dzwonów) przeznaczonych na selektywną zbiórkę odpadów. W minionym roku zostały dokupione pojemniki na odpady BIO oraz na ekologię. 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 w korytarzach przymieszkalnych, szachtach technicznych oraz w klatkach schodowych, przedmiotów zagrażających bezpieczeństwu pożarowemu. W 2020 roku Dział Administracji kilkakrotnie organizował wywóz tych przedmiotów ze wszystkich posesji w zasobach Spółdzielni. Pragniemy zwrócić uwagę, że jest to kosztowne a sprawcy tych zdarzeń nie ponoszą konsekwencji finansowych, ponieważ nikt nie przyznaje się do swojej własności. Kosztami obciążeni są niestety wszyscy mieszkańcy. Tymczasem środki te mogłyby być wykorzystane w sposób zdecydowanie lepszy, np. na bieżące konserwacje w nieruchomościach.

#### **Poza wymienionymi zadaniami Dział Administracji sprawuje nadzór nad:**

- ❖ działaniami firmy serwisującej dźwigi osobowe w ramach stałej umowy (prowadzenie dokumentacji - miesięcznych zestawień konserwacji bieżącej oraz napraw poza konserwacyjnych), usuwaniem usterek i awarii,
- ❖ działaniami firmy odpowiedzialnej za utrzymanie stanu technicznego domofonów;
- ❖ ogólnym stanem technicznym budynków oraz terenów przyległych, niezwłocznie zgłaszając usterek i awarie do Działu Technicznego poprzez dedykowany program komputerowy, bądź zlecając naprawy firmom zewnętrznym. W 2020 roku było około 1500 zgłoszeń (usunięte w systemie gospodarczym) i około 50 zleceń dla firm zewnętrznych,
- ❖ realizacją corocznych obowiązkowych przeglądów nieruchomości wymaganych przepisami prawa budowlanego poprzez zlecenie ich podmiotom posiadającymi stosowne uprawnienia w tym zakresie;
- ❖ realizacją zgłaszanych przez mieszkańców szkód, których przyczyną były awarie w częściach wspólnych nieruchomości. Takich zgłoszeń w minionym roku wpłynęło ponad 70. W latach 2020 i 2021 zasoby Spółdzielni są ubezpieczone w ramach polisy przez Towarzystwo Ubezpieczeniowe STU ERGO HESTIA S.A.. W omawianym roku nastąpiło



kolejne zmniejszanie ilości zgłaszanych szkód, co jest konsekwencją wykonywanych prac prewencyjnych i na bieżąco prac konserwacyjnych systemów instalacyjnych w zasobach mieszkaniowych,

- ❖ prawidłowym funkcjonowaniem systemu monitoringu i rejestracji, a także sukcesywnym planowaniem i modernizacją urządzeń oraz rozszerzaniem zakresu monitorowanego terenu,
- ❖ zabezpieczaniem materiałów zapisanych na rejestratorach w celu przekazywania ich upoważnionym instytucjom jak : Policja, Straż Miejska, Prokuratura. Tego typu współpraca z organami ścigania przyczyniła się do wykrycia sprawców wielu dewastacji mienia Spółdzielni jak i kradzieży.

Oprócz zapisów z rejestratorów dbanie o bezpieczeństwo na osiedlu wspierają patrole zmotoryzowane firmy ochraniarskiej , która w minionym roku przeprowadziła 160 interwencji. Przed pandemią tego typu zdarzeń było zdecydowanie mniej a w okresie epidemii ich ilość się zwiększyła .

Dział Administracji przygotowuje comiesięczne zestawienia do Wydziału Komunalnego Urzędu Miasta Łodzi, tzw. deklaracje śmieciowe, które są sporządzane na podstawie oświadczeń mieszkańców o liczbie osób przebywających w lokalu. Takich zmian było około 40 kwartalnie w sezonie jesienno-zimowym, natomiast w sezonie letnim liczba ta wzrasta trzykrotnie do około 120.

Wzdłuż parkingu nieruchomości Piotrkowska 204/210 oraz na terenach przyległych - tzw. „wybieg dla psów” oraz wzdłuż ciągów pieszych prowadzących od budynku Wigury 15 do budynku przy Piotrkowskiej 204/210, przeprowadzona została operacja prześwietlenia koron drzew przez profesjonalną firmę zewnętrzną. Znaczna część drzewostanu w zasobach Spółdzielni rośnie na terenach objętych opieką Wydziału Założeń Zieleni przy Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Łodzi, w związku z czym każda ingerencja w istniejący stan drzew wiąże się z długotrwałym procesem polegającym na uzyskaniu stosownych zgód na wykonanie prac pielęgnacyjnych. Jesteśmy w trakcie uzyskiwania zgód na prześwietlenie drzewostanu w innych lokalizacjach.

W ramach poprawy estetyki osiedla i poprawy czystości i porządku na parkingu, została zamontowana wiata na gabaryty dla mieszkańców nieruchomości Piotrkowska 182.

Podobne działania zostały przeprowadzone na terenie nieruchomości Wólczańska 155, gdzie w miejsce starej, rozpadającej się już wiaty na pojemniki na odpady komunalne i ekologiczne została postawiona nowa konstrukcja metalowa.

Na prośbę naszych lokatorów przygotowano dodatkowe miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych dla budynku Piotrkowskiej 175a/177, Wigury 15 oraz przy Piotrkowskiej 235/241.

Odpowiadając na wciąż rosnące zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla użytkowników rowerów, na terenie nieruchomości przy ul: Wigury 15, Piotrkowskiej 204/210 oraz Piotrkowskiej 235/241 powstały dodatkowe pomieszczenia przeznaczone na rowerownie, a na zewnątrz zamontowano stojaki na rowery.

W roku 2020, w związku z pojawieniem się epidemii COVID-19, musieliśmy wprowadzić nowe standardy i rozwiązania organizacyjne w ramach obsługi mieszkańców .

Uruchomiona została skrzynka podawcza przed wejściem do siedziby Spółdzielni oraz aktywna droga komunikacji mailowej.

W szczególnych przypadkach korespondencja ze Spółdzielni była dostarczana bezpośrednio do skrzynki pocztowej właściciela lokalu mieszkalnego, do której Administratorzy lub Gospodarze dostarczali pisma.

W ramach profilaktyki ograniczającej ryzyko przenoszenia wirusów, Gospodarze jak i Pracownicy Działu Technicznego zostali wyposażeni w maseczki, rękawiczki i inne środki do dezynfekcji i ochrony osobistej. Ponadto wprowadzone zostało systematyczne dezynfekowanie powierzchni w częściach wspólnych takich jak klamki, poręcze, przyciski domofonów, kasety w kabinach dźwigów, kasety domofonowe itp.

Wprowadzono - zgodnie z wytycznymi - zakaz korzystania z placu zabaw, oraz prowadzona była kampania informacyjna o profilaktyce w zakresie bezpieczeństwa sanitarnego w czasie trwania epidemii.

## VII. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW REMONTOWO- KONSERWACYJNYCH

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

**W terminie od 01.01.2020 r do 31.12.2020 r. zrealizowane zostały następujące prace remontowe:**

### Piłsudskiego 7

➤ **klatka III :**

– wykonano kompleksową wymianę starych dźwigów osobowych na nowe firmy „SCHINDLER”. Duży dźwig spełnia normę PN-EN81-72 dotyczącą budowy i instalowania dźwigów dla Straży Pożarnej. Prace polegały na wymianie wszystkich elementów konstrukcyjnych starych wind oraz całego okablowania. Przeprojektowana lokalizacja maszynowni pozwoliła na odzyskane pomieszczenia do wykorzystania na inne cele. Poszerzone zostały otwory drzwiowe do wind z dostosowaniem dla osób niepełnosprawnych i służb ratowniczych. Jedna z wind (duża) docelowo będzie przystosowana dla jednostek pożarniczych.

- wykonano instalację rur do czujników zasysowych szybu windy. Prace te były niezbędne w celu dostosowaniu windy ratowniczej do wymogów oddymiania szybu, a zadaniem tej instalacji jest uruchamianie wentylatorów oddymiających.

**parter** – wykonano kompleksową modernizację głównej rozdzielni elektrycznej, obsługującej obwody oświetlenia administracyjnego i wind oraz obwody nieopomiarowane, zasilające w energię elektryczną mieszkania pod dwóch stronach klatki. Prace polegały na całkowitym demontażu urządzeń i automatyki oraz zabezpieczeń starego typu. Opracowano projekt nowych rozdzielni elektrycznych z dostosowaniem do wymogów przeciwpożarowych, zatwierdzony przez rzeczoznawcę w zakresie pożarnictwa. Wykonano i zamontowano nowoczesne rozdzielnie elektryczne oraz nowy System Zasilania Rezerwowego klatki zgodnie z projektem.

- **klatka I - III piętro siódme** – wymieniony został poziom pierwszej strefy instalacji ciepłej wody. Prace polegały na wymianie starych rur ocynkowanych, które przez lata zarosły kamieniem kotłowym, na rury typu PEX. Wykonano izolację termiczną rur.
- **klatka II strefa pierwsza ciepłej wody** – wymieniony został pion ciepłej wody  $\varnothing$  80 mm od zbiornika na 10 piętrze do poziomu na siódmym piętrze, wraz z uruchomieniem zaworu odcinającego i wykonaniem izolacji termicznej.
- **klatka III piętro 23** – wykonano punktowe naprawy ścian oraz sufitów. Całość korytarza przymieszkalnego wymalowano farbą emulsyjną.
- **klatka III piętro 3 i 4, klatka II piętro 17, klatka I piętro 5 i 14** – zostały wymienione płytki PCV na gres w korytarzach przymieszkalnych – płytki odklejały się wraz z fragmentami wylewki cementowej na dużych powierzchniach. Wykonano również nowe przedsionki – tzw. śluzy pożarowe, zgodnie z wymogami Straży Pożarnej. Zamontowano drzwi do śluz o klasie ochrony EI-30. Po zerwaniu płytek, demontażu przepierzeń aluminiowych, usunięciu drewnianych ścian przedsionków wymurowano

nowe ściany do przedsionków i osadzono drzwi. Wyrównano posadzkę i wklejono gres, uzupełniono tynki i pomalowano ściany korytarzy przymieszkalnych.

➤ **taras :**

– zdemontowana została stara zabudowa wykonana z blachy, dzieląca taras na dwie części - użytkową i nieużytkową. Zamontowano estetyczną konstrukcję kratową i furtki. Usunięto także balustrady i pochwytę na schodach wejściowych na taras, następnie zostały oczyszczone metodą piaskowania, zabezpieczone antykorozyjnie i pomalowane.

– naprawa schodów. Skuta została stara nawierzchnia z lastryka ze stopni schodów i spoczników. Wyłożono je nową, antypoślizgową okładziną kamienną. Naprawione zostały odspojone tynki od strony ul. Piotrkowskiej.

– skuto nawierzchnię z lastryka w części tarasu i wykonano hydroizolację. Powstały nowe odpływy wody deszczowej wraz z dylatacją. Na powierzchni tarasu powstała nowa nawierzchnia z kostki brukowej. Wybudowano również murki oporowe z obróbką blacharską od strony południowej na wysokości klatki II – III.

– zamontowano nową instalację oświetlenia zewnętrznego w technologii LED, w celu oświetlenia tarasu i schodów wejściowych. Doświetlony został teren przed budynkiem od strony południowej.

➤ **klatki I - III** – przeprowadzono prace elektryczne, polegające na modernizacji oświetlenia powierzchni wspólnych oraz piwnic:

- montaż nowych opraw w technologii LED na ciągach komunikacyjnych,
- wymiana akumulatorów w oprawach LED z funkcją oświetlenia awaryjnego .

➤ **klatka I i III** – demontaż (zerwanie) okładzin PCV ze stopni schodów i płytek PCV ze spoczników, naprawa i malowanie – wymóg w zakresie bezpieczeństwa i ochrony przeciwpożarowej.

➤ **klatka III :**

– wykonanie płynną membraną „Hydronylon” renowacji dachu na całej powierzchni. To nowoczesna technologia, która tworzy ochronną, elastyczną powłokę dla dachów wykonanych z różnych materiałów. Dzięki niej możliwe jest przeprowadzenie skutecznej renowacji pokryć dachowych zarówno z papy, blachy, jak i pianki poliuretanowej. Co istotne, ta innowacyjna technologia wyróżnia się wysoką skutecznością, trwałością oraz jakością.

– naprawa i konserwacja opierzenia murów ogniowych na dachu budynku (obróbki blacharskie) poprzez poprawę mocowania i malowanie.

### Piotrkowska 103/105

- wymieniono drzwi do zsypu głównego na parterze budynku.

### Piotrkowska 175 A/ 177

- **piwnica, klatka III** – wykonano oczyszczanie ścian po zalaniu, zagruntowano , położono nowy tynk i pomalowano farbą emulsyjną.

## Piotrkowska 182:

### ➤ **klatka III :**

– kompleksowa wymiana starych wind na nowe firmy „SCHINDLER”, duży dźwig spełnia normę PN-EN81-72 dotyczącą budowy i instalowania dźwigów dla Straży Pożarnej. Prace polegały na wymianie wszystkich elementów konstrukcyjnych starych wind oraz okablowania. Przeprojektowana lokalizacja maszynowni pozwoliła na odzyskanie pomieszczenia na inne cele. Poszerzone zostały otwory drzwiowe do wind z dostosowaniem dla osób niepełnosprawnych i służb ratowniczych. Jedna z wind jest przystosowana dla jednostek pożarniczych.

– wykonano instalację rur do czujników zasysowych szybu windy. Prace te były niezbędne w celu dostosowaniu windy ratowniczej do wymogów oddymiania szybu zgodnie z obowiązującymi normami, a zadaniem instalacji jest uruchamianie wentylatorów oddymiających.

**parter** – kompleksowo zmodernizowano główną rozdzielnię elektryczną, obsługującą obwody administracyjne oświetlenia i wind oraz obwody nieopomiarowane, zasilające w energię elektryczną mieszkania po dwóch stronach klatki. Prace polegały na całkowitym demontażu urządzeń i automatyki oraz zabezpieczeń starego typu. Prowadzone były na podstawie projektu nowych rozdzielni elektrycznych z dostosowaniem do wymogów przeciwpożarowych, zatwierdzonego przez rzeczoznawcę w zakresie pożarnictwa.

**parter** – wymiana drzwi wejściowych oraz witryny okiennej w lokalu użytkowo - usługowym.

### ➤ **parter** – stare, drewniane drzwi do szachtów technicznych wymieniono na drzwi o klasie ochrony pożarowej EI-30 (od strony ul. Piotrkowskiej). Zamontowano roletę na rozdzielni głównej od strony ul Sienkiewicza.

### ➤ **klatka V:**

**piętro 5** – wymiana płytek PCV na gres w korytarzu przymieszkalnym – potrzeba z uwagi na odklejające się płytki oraz odspojone fragmenty wylewki. Wykonano nowy przedsionek - służbę pożarową zgodnie z wymogami Straży Pożarnej. Zamontowano drzwi do służby o klasie ochrony EI-30. Po zerwaniu płytek, demontażu aluminiowego przepierzenia, usunięciu drewnianych ścian przedsionków, wymurowano nową ścianę do przedsionka i osadzono drzwi. Wyrównano posadzkę i wklejono gres, uzupełniono tynki i pomalowano ściany korytarza przymieszkalnego.  
– zamontowane zostały nowe drzwi zewnętrzne do lokalu użytkowego.

### ➤ **klatka I – VI:**

– nastąpiła wymiana drewnianych drzwi ewakuacyjnych na poziomie parteru w ciągach komunikacyjnych na drzwi o klasie ochrony pożarowej EI-30.

– otynkowano ściany zewnętrzne tarasu (strona wschodnia).

### ➤ **klatka III - IV** – wykonano nową izolację tarasu od strony wschodniej wraz z montażem rynien odpływowych wody deszczowej.

### ➤ **garaż podziemny pod budynkiem** – wykonano i zamontowano nowe kratki zabezpieczające okna – naświetla i wentylacja garażu od strony ul. Sienkiewicza.

### Piotrkowska 183/187

- **klatka I** – Wykonany został kompleksowy remont klatki. Naprawiono powierzchnie ścian i sufitów, wykonano gładź, pomalowane zostały kraty i balustrady oraz drzwi. Ścianę przy windzie i cokoły wyłożono gresem. Zamontowano korytka zabezpieczające przewody operatorów medialnych, oraz zdemontowano mało estetyczne drzwiczki hydrantowe.
- **klatka I i II – pralnie i suszarnie** – wymieniona została stolarka okienna, a ściany pomalowano.
- **klatka II** – naprawiony został kosz odpływowy wód opadowych oraz poszycie dachowe wraz z naprawą obróbki blacharskiej.

### Piotrkowska 204/210

- **klatka I (prześwit)** - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu użytkowym - jedno okno i drzwi wejściowe.
- **w klatce I i II** – wymiana starych drzwi aluminiowych na nowe w klasie ochrony EI-30. Wymiana okien aluminiowych wraz z parapetami na okna PCV, trzyszybowe, w lokalu użytkowym na pierwszym piętrze od strony wschodniej.
- **klatki IV - V** – wymiana drewnianych drzwi do zsyków głównych na parterze na drzwi w klasie ochrony pożarowej EI-30
- **klatki I - V :**
  - prace elektryczne polegające na modernizacji oświetlenia powierzchni wspólnych (klatek schodowych). Montaż nowych dodatkowych opraw w technologii LED z funkcją oświetlenia awaryjnego.
  - **w klatkach schodowych**– montaż wyjściowych drzwi p.poż. EI-30 do klatek schodowych w ilości 74 sztuk.
- **lokal między klatką I a II od strony parkingu** – wymiana drzwi w lokalu użytkowym w części wspólnej nieruchomości.
- **klatka IV** – wymiana drzwi w lokalu użytkowym w części wspólnej nieruchomości, (prześwit).
- **klatka V szczyt budynku ściana południowa** – prace montażowe termoizolacyjne, polegające na montażu izolacji docieplającej budynek zgodnie z projektem i obowiązującymi normami. Zatopienie siatki zabezpieczającej w tynku i pomalowanie elewacji. Wykonanie nowej obróbki blacharskiej na dachu i w przyziemiu.
- **klatka I szczyt budynku ściana północna** – prace montażowe termoizolacyjne, polegające na montażu izolacji docieplającej budynek zgodnie z projektem i obowiązującymi normami. Zatopienie siatki zabezpieczającej w tynku i pomalowanie elewacji. Wykonanie nowej obróbki blacharskiej na dachu i w przyziemiu.
- **pralnie i suszarnie klatka II,III,IV,V poziom P-1** – wymiana starych drewnianych drzwi do korytarza na drzwi w klasie ochrony p.poż. EI-30.
- **parking przy klatce pierwszej** – prace budowlano - brukarskie. Wymiana starych płyt chodnikowych na kostkę brukową. Wykonanie: w miejsce muru oporowego balustrady metalowej, nowych schodów wraz z balustradą malowaną techniką proszkową oraz wymienione zostały krawężniki, opaski z kostki brukowej przy budynku wraz

z niwelacją terenu. Montaż ogrodzenia trawnika od strony ul. Wigury. Ułożenie infrastruktury podziemnej w postaci przepustów typu „Arot”.

### **Piotrkowska 235/241**

- wykonanie dokumentacji projektowej remontu elewacji budynku mieszkalnego wraz z projektem termoizolacji elewacji ścian kondygnacji naziemnych budynku i pozwoleniem na budowę, oraz kosztorysem inwestorskim.
- **klatka I i II** ciągi komunikacyjne korytarze przymieszkalne - wymiana naświetli okiennych drewnianych na nowe w technologii PCV, trzyszybowe w celu docieplenia i doświetlenia budynku.

### **Sienkiewicza 101/109**

- **klatka II:**
  - kompleksowa wymiana starych wind na nowe firmy „SCHINDLER”, duży dźwig spełnia normę PN-EN81-72 dotyczącą budowy i instalowania dźwigów dla Straży Pożarnej. Prace polegały na wymianie wszystkich elementów konstrukcyjnych starych wind wraz z okablowaniem. Przeprojektowana lokalizacja maszynowni pozwoliła na odzyskane pomieszczenia na inne cele. Poszerzone zostały otwory drzwiowe do wind z dostosowaniem dla osób niepełnosprawnych i służb ratowniczych. Jedna z wind jest przystosowana dla jednostek pożarniczych.
  - wykonanie instalacji rur do czujników zasysowych szybu windy. Prace te były niezbędne w celu dostosowaniu windy ratowniczej do wymogów oddymiania szybu, a zadaniem instalacji jest uruchamianie wentylatorów oddymiających.
  - parter** – kompleksowa modernizacja głównej rozdzielni elektrycznej, obsługującej obwody administracyjne oświetlenia i wind oraz obwody nieopomiarowane, zasilające w energię elektryczną mieszkania pod dwóch stronach klatki. Prace polegały na całkowitym demontażu urządzeń i automatyki oraz zabezpieczeń starego typu. Opracowano projekt nowych rozdzielni elektrycznych z dostosowaniem do wymogów przeciwpożarowych i zatwierdzonej przez rzeczoznawcę w zakresie pożarnictwa. Wykonanie i montaż nowoczesnych rozdzielni elektrycznych oraz nowego Systemu Zasilania Rezerwowego klatki zgodnie z projektem.
- **klatki I – III:**
  - **piwnice** – prace elektryczne polegające na modernizacji oświetlenia - montaż nowych opraw w technologii LED na ciągach komunikacyjnych. Wymiana akumulatorów w oprawach LED z funkcją oświetlenia awaryjnego .
  - demontaż (zerwanie) okładzin PCV ze stopni schodów i płytek PCV ze spoczników. Naprawa i malowanie – wymóg w zakresie bezpieczeństwa i ochrony przeciwpożarowej.
  - montaż kratki zabezpieczających otwory wentylacyjne zabudowy koszy przypięwicznych przed budynkiem.
  - remont kanału przypięwicznego wentylacyjnego od strony garażu wielopoziomowego- kl. I i II.

- **klatka III :**
  - wykonanie renowacji dachu papowego na całej powierzchni w technologii płynnej membrany „Hydronylon”. To nowoczesna technologia która powstała po to, by tworzyć ochronną powłokę dla dachów wykonanych z różnych materiałów. Dzięki niej możliwe jest przeprowadzenie skutecznej renowacji pokryć dachowych zarówno z papy, blachy, jak i pianki poliuretanowej. Co istotne, ta innowacyjna technologia wyróżnia się wysoką skutecznością, trwałością oraz jakością.
  - naprawa i konserwacja opierzenia murów ogniowych na dachu budynku oraz naprawa tynków na ścianach wewnętrznych ogniomurów dachu górnego.
  - **piętro 13** – zamalowanie zabrudzeń na ścianach przy korytarzu windowym.

### Wigury 15

- **wykonanie dokumentacji projektowej remontu elewacji budynku** mieszkalnego wraz z projektem termoizolacji elewacji ścian kondygnacji naziemnych budynku i pozwoleniem na budowę, oraz kosztorysem inwestorskim.
- **klatka I i II :**
  - wykonanie instalacji sygnalizacji pożarowej wg. zatwierdzonej dokumentacji projektowo-wykonawczej. Prace polegały na montażu czujników dymu i sygnalizatorów akustycznych oraz przycisków typu „ROP”, rozproszanie instalacji elektrycznej na piętrach mieszkalnych. Montaż automatycznych klap dymowych na czapach budynku, oraz wentylatorów oddymiających klatki schodowe, zlokalizowanych w piwnicy.
  - prace naprawcze po robotach związanych z montażem systemów oddymiania klatek schodowych. Prace naprawcze polegały na kompleksowym remoncie pomieszczeń, przez które przechodzą kanały wentylacyjne oddymiające. Przystosowanie wyznaczonych pomieszczeń na komory wentylacyjne.
  - wymiana drewnianych drzwi do zsyków głównych na parterze na drzwi o klasie ochrony pożarowej EI-30
  - wymiana w mieszkaniach starych zaworów grzejnikowych na zawory termostatyczne firmy „Danfoss”.
- **remont małej architektury** przy budynku (dotyczy wejścia do stacji transformatorowej podziemnej). Prace polegały na wymianie tynków, wykonaniu nowej obróbki na murkach i malowaniu. Dodatkowo położono kostkę brukową na słuzach transformatorowych. Prace ślusarskie polegały na wykonaniu estetycznej furtki i drzwi wejściowych.
- **klatka I :**
  - demontaż (zerwanie) okładzin PCV ze stopni schodów i płytek PCV ze spoczników. Naprawa poprzez przetarcie masą cementową spoczników.
  - remont koszy przypięwnicznych.
- **klatka II** – demontaż (zerwanie) okładzin PCV ze stopni schodów i płytek PCV ze spoczników. Naprawa poprzez przetarcie masą cementową spoczników.



### Wólczańska 126

- **wejście do piwnicy** – wymiana drzwi wejściowych, montaż nowych drzwi w klasie ochrony pożarowej EI-30.

### Wólczańska 155

- **prace montażowe termoizolacyjne**, polegające na montażu izolacji docieplającej budynek zgodnie z projektem i obowiązującymi normami (strona zachodnia). Zatopienie siatki zabezpieczającej w tynku i pomalowanie elewacji. Wykonanie nowej obróbki blacharskiej oraz wykonanie hydroizolacji płyt balkonowych.
- **piwnica** – wymiana drzwi wejściowych na drzwi w klasie ochrony EI-30, wydzielenie strefy przeciwpożarowej.
- zakup i montaż wiaty na pojemniki na śmieci.

### **Mienie ogólne.**

- **„sektor B”** – przebudowa oświetlenia zewnętrznego ulicznego na ciągu dla pieszych (chodniku), przy placu zabaw. Prace zostały zalecone przez Urząd Dozoru Technicznego z powodu konieczności wyniesienia jednego ze słupów oświetleniowych z placu zabaw, ułożono nowy kabel w ciągu komunikacyjnym ,  
- w miejsce płyt chodnikowych została położona kostka brukowa.
- **Tereny pod miejsca parkingowe przy nieruchomościach** – zostały wykonane punktowe remonty nawierzchni bitumicznej.
- **rekultywacja terenów zielonych**-trawników zagospodarowano w formie łąki kwietnej.
- **Teren ogrodzony przy budynku Piotrkowskiej 183/187** – malowanie ogrodzenia terenów zielonych przyległego do nieruchomości budynku.
- **biura zarządu SM „Śródmieście” klatka I** - prace naprawcze budowlane pomieszczeń na poziomie minus jeden po pracach związanych z budową systemu oddymiania dla budynku mieszkalnego przy budynku Wigury 15.
- **wykonanie oświetlenia terenu zielonego** (wybieg dla psów) przy budynku zaplecza pogotowia z dobudową części chodnika i postawieniem ławek parkowych.
- **Dział Techniczny** – wykonano po raz pierwszy od początku powstania Spółdzielni (po ok 30 latach) kompleksowy remont pomieszczeń biurowych, zaplecza socjalnego i sanitarnego w budynku Technicznym. Wykonanie ogrodzenia panelowego zielonego dachu (skweru) nad działem technicznym.

### **W okresie od 01.01.2020 do 31.12.2020 r obsługa techniczna zrealizowała:**

łącna ilość zgłoszeń i interwencji - 3480 odnotowanych realizacji. W rozbiciu na prace branżowe:

- prace interwencyjne pogotowia technicznego – 1461
- prace stolarskie, ślusarskie, spawalnicze, szklarskie – 626
- prace elektryczne i medialne – 560
- prace hydrauliczne i spawalnicze – 83

**Sprawozdanie z podjętych przez SM „Śródmieście” w 2020 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"> <li>– wykonano prace związane z naprawą nawierzchni, wytyczeniem i prawidłowym oznakowaniem drogi pożarowej (pomalowanie pasów) do budynku przy ul. Piotrkowskiej 235/241.</li> </ul>	ul. Piotrkowska 235/241
2.	<p>W ramach realizacji obowiązków nałożonych decyzją Komendanta Miejskiego PSP w Łodzi z dnia 07.01.2020 r. w budynku przy ul. Wigury 15:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wyposażono budynek w instalację systemu sygnalizacji pożaru,</li> <li>– wyposażono obie klatki schodowe budynku w samoczynne urządzenia do usuwania dymu z nawiewem mechanicznym i uruchamiane za pomocą systemu wykrywania dymu,</li> <li>– na kondygnacjach nadziemnych zamknięto drzwiami p.poż. w klasie EI 30 przestrzenie klatek schodowych oraz w I klatce na kondygnacji P1 wykonano przedsionek p.poż. ,</li> <li>– wydzielono dwa pomieszczenia dla urządzeń wentylacji napowietrzającej oraz piwnice od obu klatek schodowych drzwiami dymoszczelnymi w klasie EI 60 S 200,</li> </ul>	ul. Wigury 15
3.	<p>Zgodnie z planem poprawy stanu ochrony p.poż. budynku przy ul. Piotrkowskiej 204/210:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zamknięto drzwiami p.poż. w klasie EI30 przestrzenie wszystkich klatek schodowych w budynku,</li> </ul>	ul. Piotrkowska 204/210
4.	<p>Zgodnie z planem poprawy stanu ochrony p.poż. budynku przy ul. Piotrkowskiej 182:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wyposażono III klatkę budynku w dźwig dla ekip ratowniczych,</li> <li>– usunięto w holu windowym w III klatce, na parterze palne stałe elementy obudowy pionów instalacyjnych (szachty zamknięto drzwiami p.poż.)</li> </ul>	ul. Piotrkowska 182
5.	<p>W ramach realizacji obowiązków nałożonych decyzją Komendanta Miejskiego PSP w Łodzi z dnia 30.10.2020 r. w budynku przy al. Piłsudskiego 7:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– wykonano przedsionki p.poż. w I klatce, piętro 5,14 , w klatce II, piętro 17 i w klatce III piętra 3 i 4.</li> <li>– wyposażono III klatkę budynku w dźwig dla ekip ratowniczych,</li> <li>– przeprowadzono badania i pomiary instalacji elektrycznej i odgromowej budynku,</li> <li>– dostosowano szerokości drogi pożarowej w miejscu zainstalowania szlabanu od strony północnej budynku.</li> </ul>	al. Piłsudskiego 7
6.	<p>Zobowiązano wezwaniami terminowymi 33 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 wykonanych z materiałów drewnopochodnych 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
7.	<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 finansowo - ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują zdarzenia, które mogłyby w jakikolwiek sposób zagrażać kontynuacji działalności gospodarczej Spółdzielni w najbliższej przyszłości przy jednoczesnym założeniu realizacji zadań remontowych i modernizacyjnych nieruchomości.

#### Zarządzanie ryzykiem finansowym Spółdzielni

Ma ono na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych, ograniczenie zmienności wyniku finansowego, minimalizację odchyień 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 2018-2020

Wyszczególnienie	2018 r.	2019 r.	2020 r.
Wskaźnik bieżącej płynności (płynności I stopnia – zdolności płatniczej)	1,11	1,22	1,05
Wskaźnik płynności szybkiej (płynności II stopnia – zdolności płatniczej szybkiej)	1,10	1,21	1,04
Wskaźnik wypłacalności gotówkowej (płynności III stopnia - szybkości spłaty zobowiązań)	0,39	0,59	0,37

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). Na przełomie ostatnich lat obserwowaliśmy stałą wartość wskaźnika z niewielkim spadkiem w roku 2020, oznacza to że sytuację Spółdzielni można uznać za stabilną, gdyż aktywa bieżące były większe niż bieżące zobowiązania. Wynika z tego, że zobowiązania spłacane były na czas.

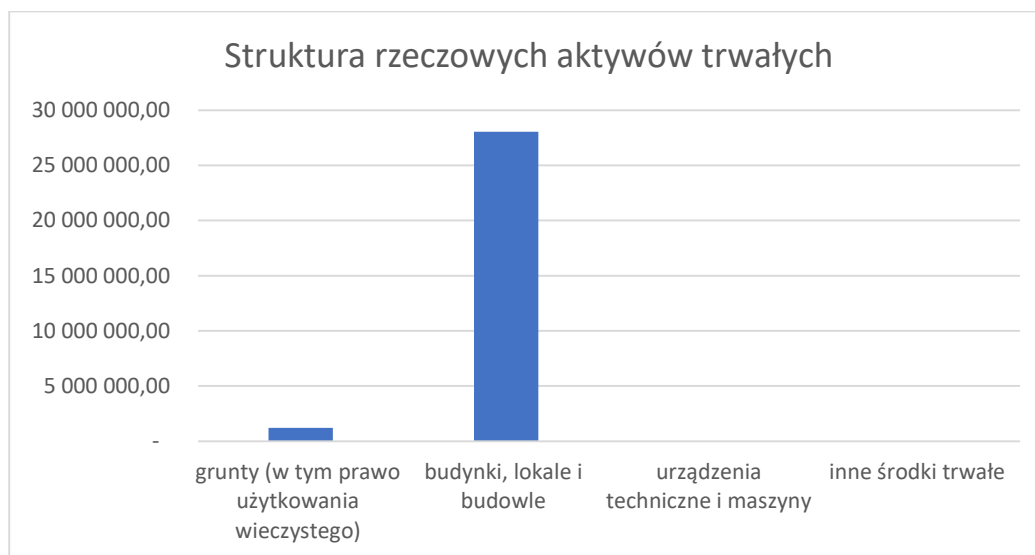
Wskaźnik płynności przyspieszonej powstał w celu określenia możliwości podmiotu w zakresie pokrycia zobowiązań bieżących, ale aktywami o wyższym stopniu płynności (należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe). W tym celu, z aktywów obrotowych wyłączono zapasy materiałów, gdyż ich upłynnienie 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 zmiany opłat utrzymania i eksploatacji nieruchomości. W 2020 roku wartość wskaźnika była zadowalająca, oznacza to że Spółdzielnia była w stanie pokryć wszystkie swoje zobowiązania przy pomocy płynnych aktywów finansowych.

Wskaźnik płynności natychmiastowej określa zdolności uregulowania bieżących zobowiązań z posiadanych w Spółdzielni środków pieniężnych, czyli najbardziej płynnych aktywów obrotowych. Spadek wskaźnika względem roku 2019 pokazuje że Spółdzielnia efektywnie wykorzystywała swój majątek obrotowy nie gromadząc zbyt dużych zasobów gotówkowych, a wykorzystując je na poprawę infrastruktury nieruchomości.

## 2. MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość rzeczowych aktywów trwałych Spółdzielni na dzień 31.12.2020 r. wynosi ogółem **29.261.748,45 zł netto**. Na tą wartość składają się:

- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego) - 1 197 488,76 zł
- budynki, lokale i budowle - 28 054 330,05 zł
- urządzenia techniczne i maszyny – 9 516,99 zł
- inne środki trwałe – 412,65 zł



Przewagę w strukturze rzeczowych aktywów trwałych stanowią budynki, lokale i budowle, co jest związane ściśle ze specyfiką funkcjonowania Spółdzielni. W porównaniu z rokiem 2019 wartość rzeczowych aktywów trwałych spadła o kwotę 2.286.186,89 zł. Wynika to przede wszystkim ze sprzedaży lokali o wartości 450.852.69 zł netto oraz z dokonanych wyodrębnień na wartość 843.491,03 zł netto. Po przeprowadzonej inwentaryzacji dokonano likwidacji środków trwałych na kwotę 20.276,11 zł. Naliczone umorzenie za rok 2020 wyniosło 1.016.006,60 zł.

### 3. PRZYCHODY I KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

W 2020 przychody i koszty z działalności operacyjnej kształtowały się w sposób następujący:

<b>Przychody netto i zrównane z nimi</b>	<b>18 504 638,25</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	18 571 785,12
a. z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	17 784 120,87
- opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości	5 573 138,84
- opłaty związane z podatkiem lokalnym	289 059,9
- opłaty związane z utrzymaniem dźwigów	590 379,11
- opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków	1 384 794,13
- opłaty za wywóz odpadów komunalnych	867 368,24
- opłaty za monitoring/ochronę	267 517,2
- odpis na fundusz remontowy	2 714 861,76
- odpis na fundusz legalizacji wodomierzy	57 233,51
- opłaty za korespondencję	8 775,76
- opłaty za energię	2 300,48
- opłaty za centralne ogrzewanie	4 579 333,13
- opłaty za ciepłą wodę	1 131 257,15
- opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali we wspólnotach	318 101,66
b. z działalności własnej	787 664,25
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	- 70 615,45
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	3 468,58
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>18 615 404,66</b>
Razem koszty rodzajowe, z tego:	18 610 845,71
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	18 159 802,84
- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości	6 137 484,59
- koszty związane z podatkiem lokalnym	288 507,14
- koszty związane z utrzymaniem dźwigów	462 426,27
- koszty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków	1 384 794,13
- koszty wywozu odpadów komunalnych	867 187,64
- koszty monitoringu/ochrony	227 435,77
- odpis na fundusz remontowy	2 714 861,76
- odpis na fundusz legalizacji wodomierzy	57 233,51
- koszty centralnego ogrzewania	4 579 333,2
- koszty ciepłej wody	1 131 257,08
- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali we wspólnotach	309 281,75
b) z działalności własnej	451 042,87
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 558,95

#### **4. ZAMIERZENIA NA ROK 2021**

##### **1 . Założenia do planu finansowo-gospodarczego na rok 2021:**

Istotą planu jest zbliżone do rzeczywistości zaplanowanie kosztów i przychodów na dany rok. Punktem odniesienia są poniesione 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 części wspólnych utrzymania nieruchomości oraz utrzymania mienia ogólnego.

Koszty utrzymania porządku i czystości przyjęto na poziomie porównywalnym do roku 2020.

Koszty utrzymania budynku technicznego (pogotowia) przyjęto na poziomie niższym o 26% w porównaniu z rokiem 2020. Powyższe wynika z restrukturyzacji zatrudnienia oraz wprowadzonych ulepszeń technicznych.

Koszty zarządzania przyjęto na poziomie niższym o 9% w porównaniu z rokiem 2020, co wynika z ograniczenia zatrudnienia i braku kosztów związanych z m.in. z lustracją.

Koszty konserwacji instalacji domofonowej i monitoringu, dezynfekcji, deratyzacji, utrzymania dźwigów i energii elektrycznej przyjęto na poziomie roku 2020.

Koszty tvk i obsługi prawnej wynikają ze stawek z umów podpisanych w roku 2019 i pozostaną na niezmiennym poziomie.

Koszty ubezpieczenia wynikają z polisy zawartej na rok 2021 i są one niższe w porównaniu z rokiem 2020 o kwotę 9.222 zł.

Koszty mienia ogólnego przyjęto na poziomie niższym o 45% w porównaniu do roku 2020, co jest związane z brakiem zaplanowanych poważniejszych inwestycji na tym mieniu.

Koszty wywozu nieczystości stałych i podatków lokalnych wynikają z uchwał Rady Miejskiej w Łodzi i wzrosły w stosunku do roku 2020.

Koszty utrzymania monitoringu i grup interwencyjnych przyjęto na poziomie roku 2020.

W związku ze wzrostem cen mediów (CO, CWU, ZW i energii elektrycznej) w IV kwartale 2020 r. oraz planowanych przez dostawców zmian cen założono ok. 10% wzrost poziomu kosztów w porównaniu z rokiem 2020.

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. Prezentowane założenie przyjmuje, że łączny fundusz remontowy na koniec 2021 roku zakończy się saldem ujemnym. Sytuacja ta może zmienić się w ciągu roku, w przypadku pozytywnego zakończenia się negocjacji z tytułu pozyskania środków z pożyczki Banku Gospodarstwa Krajowego oraz pomocy de minimis w zakresie programu Fundusz Dostępności oraz dofinansowania z PFRON w zakresie realizacji zasady równości szans i niedyskryminacji, w tym dostępności dla osób z niepełnosprawnościami (wsparcie może być przeznaczone na zamontowanie nowych dźwigów osobowych w budynkach).

W wyniku przyjętych założeń na działania remontowe, nawet w przypadku braku pozyskania środków z Banku Gospodarstwa Krajowego, płynność finansowa nie zostanie zachwiana, co wynika z faktu, iż środki pieniężne zgromadzone w kasie i na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2020 wyniosły ok. 7.000.000 zł.

W 2021 roku w ramach spłaty układu wydatkowana będzie kwota 1.095.813,92 zł. Środki na spłatę będą pochodzić między innymi z uzyskanych środków z działalności gospodarczej, jak również ze zmniejszenia nierozliczonych kosztów działalności podstawowej z roku poprzedniego, co wynika z przyjętych założeń finansowych. Planowana jest również organizacja sprzedaży nieruchomości lokalowych.

#### **Wnioski:**

Na podstawie przedstawionego planu proponujemy:

- Piotrkowska 103/105 - zwiększyć stawkę funduszu remontowego z poziomu 1,55 zł/m<sup>2</sup> na 1,75 zł/m<sup>2</sup> - uzasadnieniem jest planowane w roku 2021 wydatkowanie zgromadzonych środków praktycznie w 100%, natomiast potrzeby przyszłe takie jak remont elewacji od strony wschodniej, remont korytarzy przymieszkalnych wymagają gromadzenia środków,
- Piotrkowska 103/105 - zmniejszyć stawkę eksploatacyjną z poziomu 3,10 zł/m<sup>2</sup> na 2,90 zł/m<sup>2</sup>,
- Wólczańska 155 - zwiększyć stawkę funduszu remontowego z poziomu 2,00 zł/m<sup>2</sup> na 2,20 zł/m<sup>2</sup> - rozliczenie remontu elewacji od strony wschodniej oraz gromadzenie środków na przyszłe remonty,
- Wólczańska 155 - zmniejszyć stawkę eksploatacyjną z poziomu 3,40 zł/m<sup>2</sup> na 3,20 zł/m<sup>2</sup>,
- Sienkiewicza 101/109, Piłsudskiego 9 zwiększyć stawkę funduszu remontowego z poziomu 1,55 zł/m<sup>2</sup> na 1,80 zł/m<sup>2</sup> - konieczność przystosowania budynku do wymogów aktualnych przepisów przeciwpożarowych,
- Piłsudskiego 7 - zwiększyć stawkę eksploatacyjną z poziomu 3,30 zł/m<sup>2</sup> na 3,50 zł/m<sup>2</sup> - stawka na tej nieruchomości zmniejszana była dwukrotnie od czasu upadłości – pierwszy raz uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 25.04.2017r. (zmniejszenie stawki z 3,90 na 3,50) oraz uchwałą z dnia 13.08.2019r. (zmniejszenie stawki z 3,50 na 3,30 zł/m<sup>2</sup>). W dniu 30.01.2020 Zarząd na wniosek działu księgowości poparty opiniami biegłego Andrzeja Piecha oraz Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP zmienił od 01.01.2019 roku zasady ujmowania przychodów i kosztów utrzymania lokali użytkowych będących w dyspozycji Spółdzielni. Tym samym pożytki na nieruchomości Piłsudskiego 7 zmalały w roku 2019 w porównaniu do roku 2018 o kwotę prawie 112 tys. zł rocznie.
- Piotrkowska 175a/177 - zwiększyć stawkę eksploatacyjną z poziomu 3,50 zł/m<sup>2</sup> na 3,70 zł/m<sup>2</sup> - stawka 3,50 zł/m<sup>2</sup> obowiązuje od roku 2012. W związku z dużą wartością nierozliczonych kosztów działalności podstawowej z roku ubiegłego, zasadne jest podniesienie stawki, aby przyspieszyć proces ich rozliczania.

Powyższy plan finansowo-gospodarczy na 2021 rok został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 159/XXVI/2021 dnia 12.01.2020 r.

## **2. Analiza planowanych kosztów i przychodów w rozbiciu na nieruchomości**

plan na okres od 01.01.2021 r. do 31.12.2021 r.



Nazwa Nieruchomości	Nierozliczony wynik dział. podst. z roku ubiegłego	Działalność podstawowa				Nierozliczony wynik dział. podst. z roku ubiegłego	Nierozliczony fundusz remontowy na dzień 31.12.2020	Fundusz remontowy			Nierozliczony fundusz remontowy na dzień 31.12.2021
		przychód	przychód przy zmienionej stawce za 7 m-cy	koszt	wynik			przychód/odpis	przychód przy zmienionej stawce za 7 m-cy	wykorzystanie	
Piłsudskiego 7	- 70 463,57	804 122,93	24 045,18	769 148,46	59 019,66	- 11 443,92	1 079 821,93	319 457,42		1 303 300,00	95 979,35
Piotrkowska 103/105	78 244,73	108 173,56	- 3 811,82	97 877,39	6 484,34	84 729,07	142 666,73	50 642,78	3 811,82	216 500,00	- 23 190,50
Piotrkowska 175a/177	- 285 047,86	212 155,44	6 472,65	188 428,46	30 199,63	- 254 848,23	80 084,51	85 993,75		192 000,00	- 25 921,74
Piotrkowska 182	- 2 006 711,91	1 864 394,22		1 633 069,06	231 325,15	- 1 775 386,75	- 4 039 063,09	1 036 719,43		623 600,00	- 3 625 943,66
Piotrkowska 183/187	22 670,79	171 512,87		168 339,35	3 173,52	25 844,31	472 428,10	73 114,18		200 500,00	345 042,28
Piotrkowska 204/210	- 1 358 514,69	1 356 040,73		1 019 645,06	336 395,66	- 1 022 119,03	- 272 760,21	660 136,56		618 000,00	- 230 623,65
Piotrkowska 235/241	- 92 965,56	494 102,98		402 349,16	91 753,82	- 1 211,74	1 140 745,27	200 167,43		1 066 000,00	274 912,70
Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9	- 1 570 500,13	778 636,30		700 037,98	78 598,33	- 1 491 901,80	743 091,39	268 168,66	25 230,92	708 300,00	302 960,05
Wigury 15	272 938,12	523 267,77		442 769,65	80 498,11	353 436,23	387 712,14	260 149,20		436 000,00	211 861,34
Wólczańska 126	- 66 680,14	43 266,91		40 045,98	3 220,94	- 63 459,20	- 77 367,30	16 362,05		-	- 61 005,26
Wólczańska 155	23 678,16	41 704,13	- 1 431,02	36 910,47	3 362,64	27 040,80	- 18 584,04	24 531,84	1 431,02	-	5 947,80
<b>SUMA:</b>	- 5 053 352,07	<b>6 397 377,83</b>	<b>25 274,98</b>	<b>5 498 621,01</b>	<b>924 031,80</b>	<b>- 4 129 320,27</b>	<b>- 361 224,57</b>	<b>2 995 443,31</b>	<b>30 473,77</b>	<b>5 364 200,00</b>	<b>- 2 729 981,27</b>

5. Plan prac remontowych w 2021 roku w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”:

NIERUCHOMOŚĆ	ZAKRES PRAC REMONTOWYCH	REMONTY SZACUNKOWY-KOSZT/netto
<b>1. PIŁSUDSKIEGO 7</b>		
1	Wymiana poziom i zaworów na ciepłej wodzie II strefy (poddasze).	50 000,00 zł
2	Uruchomienie zbiorników zimnej wody I strefy	25 000,00 zł
3	Remont zaworów odcinających zbiorniki wodne (jeden zbiornik 4 000 zł). X 4	16 000,00 zł
4	Wymiana wind (klatka I , II)	975 508,00 zł
5	Naprawa płytek w korytarzach przymieszkalnych ok. 3 pięter	40 000,00 zł
6	Przegląd elewacji - punktowe naprawy alpinistyczne	30 000,00 zł
7	Wykonanie wiaty na gabaryty	14 000,00 zł
8	Demontaż drzwi na piętrach na korytarzach (przedsionkach)	6 000,00 zł
	<b>SUMA:</b>	<b>1 156 508,00zł</b>
<b>2. PIOTRKOWSKA 103/105</b>	-	
1	Remont holu głównego wraz z wymianą drzwi do korytarzy przymieszkalnych	75 000,00 zł
2	Wymiana windy	128 032,00 zł
3	Gromadzenie środków na remont elewacji zachodniej, remont korytarzy przymieszkalnych, wymiana rozdzielni głównej	
	<b>SUMA:</b>	<b>203 032,00zł</b>
<b>3. PIOTRKOWSKA 175 A/177</b>		
1	Remont dachu + obróbki w technologii (HYDRONYLON) wszystkie klatki schodowe	180 000,00 zł
	<b>SUMA:</b>	<b>180 000,00zł</b>
<b>4. PIOTRKOWSKA 182</b>		
1	Remont zaworów odcinających zbiorniki wodne (jeden zbiornik 4 000 zł). X 8	32 000,00 zł
2	Wymiana wind (kl. I, VI)	372 758,00 zł
3	Remont dachu + obróbki w technologii (HYDRONYLON) klatki sch. szt. 2	115 000,00 zł
4	Wymiana płytek na poszczególnych piętrach ok. 5 pięter	65 000,00 zł
	<b>SUMA:</b>	<b>584 758,00zł</b>
<b>5. PIOTRKOWSKA 183/187</b>		
1	Remont dachu klatka I - III; w technologii hydronylon	98 000,00 zł
2	Wymiana rozdzielni głównej i SZR. na cały budynek	90 000,00 zł
	<b>SUMA:</b>	<b>188 000,00zł</b>
<b>6. PIOTRKOWSKA 204/210</b>		
1	Modernizacja (wymiana) rozdzielni sterujących wentylatorami dachowymi na klatkach od 1 do 5. Podział zasilania na poszczególne wentylatory, wymiana przewodów zasilających.	45 000,00 zł
2	Zabezpieczenie antykorozyjne spoin balkonowych - strona wschodnia	50 000,00 zł
3	Remont obudowy do wejścia do trafostacji	45 000,00 zł
4	Wymiana rozdzielni głównej i SZR. Klatka V	50 000,00 zł

5	Wymiana dźwigów osobowych dużych w klatkach I,II,IV,V	389 165,00 zł
	SUMA:	579 165,00zł
<b>7. PIOTRKOWSKA 235/241</b>		
1	Przeгляд elewacji oraz balkonów wraz z punktową naprawą	20 000,00 zł
2	Demontaż drewnianych drzwi doświetli	25 000,00 zł
3	Wymiana wszystkich wind w obu klatkach schodowych	824 316,00 zł
4	wymiana rozdzielni głównej w dwóch klatkach	95 000,00 zł
5	Modernizacja (wymiana) rozdzielni sterujących wentylatorami dachowymi na klatkach od 1 do 2. Podział zasilania na poszczególne wentylatory, wymiana przewodów zasilających.	15 000,00 zł
6	Wymiana płytek PCV na gresowe na dwóch piętrach	20 000,00 zł
7	Gromadzenie środków na remont elewacji	
	SUMA:	999 316,00zł
<b>8. SIENKIEWICZA 101/109 / PIŁSUDSKIEGO 9</b>		
1	wymiana rozdzielni głównej i SZR w jednej klatce	80 000,00 zł
2	Remont zaworów odcinających zbiorniki wodne (jeden zbiornik 4 000 zł). X 3	12 000,00 zł
3	Remont dachu + obróbki w technologii (HYDRONYLON) klatka I - II	100 000,00 zł
4	Wymiana wind (kl. III)	459 190,00 zł
5	Montaż kraty w prześwicie pod schodami na taras	13 000,00 zł
	SUMA:	664 190,00zł
<b>9. WIGURY 15</b>		
1	Wymiana dźwigów (kl. I)	188 846,00 zł
2	Wymiana szachtów licznikowych na metalowe kl. I + drzwi do szybu wentylacyjnego	75 000,00 zł
3	Remont dachu + obróbki w technologii (HYDRONYLON) klatka I i II	120 000,00 zł
4	Remont instalacji odgromowej ( wymiana całej siatki ) na powierzchni dachowej	25 000,00 zł
	SUMA:	408 846,00zł
<b>10. WÓLCZAŃSKA 126</b>		
	SUMA:	0,00zł
<b>11 WÓLCZAŃSKA 155</b>		
	SUMA:	0,00zł
	<b>RAZEM</b>	<b>4 963 815,00zł</b>

Powyższy Plan prac remontowych w zasobach SM „Śródmieście” na rok 2021 został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 160/XXVI/2021 dnia 12.01.2021 r.

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 roku 2020 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Śródmieście zwraca uwagę na utrzymywanie stabilnego poziomu obciążeń w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości w latach 2015-2020 (stawki były sukcesywnie obniżane z wyłączeniem nieruchomości przy ul. Wólczańskiej 126). Mimo inflacji, wzrostu cen materiałów i usług udało nam się utrzymać również niezmienny poziom stawek funduszu remontowego w większości nieruchomości. W części nieruchomości stawki te musiały być podwyższone ze względu na potrzeby remontowe. Obawiamy się jednak, że przy rosnących kosztach pracy i niebywałym skoku cen materiałów utrzymanie stawek na takim poziomie w pozostałych nieruchomościach, w dłuższym okresie czasu będzie trudne, a może nawet niemożliwe.

Zarząd wyraża nadzieję, że mieszkańcy w minionym roku zauważyli i ocenili pozytywnie wykonane działania i zmiany w infrastrukturze budynków i ich otoczenia. Deklarujemy, że będziemy okładać wszelkich starań, aby sprostać Państwa oczekiwaniom w najbliższych okresach.