

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

### Nagłówek sprawozdania finansowego

Okres od: 2021-01-01

Okres do: 2021-12-31

Data sporządzenia: 2022-03-03

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:** 2021-01-01

---

**Data do:** 2021-12-31

---

**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**

nie

---

## 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 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.

---

### **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 297.870,34 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.

---

**pozostałe**

---

2022-03-16 11:17:34Z Agata Zuzanna Kłodowska - CUZ Sigillum - QCA1  
2022-03-18 08:28:41Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1  
2022-03-18 09:32:38Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA

## Bilans

### Sporządzony na dzień: 2021-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Aktywa razem	46 030 534,40	49 120 587,47
Aktywa trwałe	27 805 192,43	29 282 073,02
Wartości niematerialne i prawne	19 722,81	4 731,32
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	19 722,81	4 731,32
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Rzeczowe aktywa trwałe	27 772 969,62	29 264 841,70
Środki trwałe	27 772 969,62	29 261 748,45
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	1 166 017,04	1 197 488,76
prawo wieczystego użytkowania gruntów	0,00	0,00
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	26 590 015,88	28 054 330,05
urządzenia techniczne i maszyny	16 936,70	9 516,99
środki transportu	0,00	0,00
inne środki trwałe	0,00	412,65
Środki trwałe w budowie	0,00	3 093,25
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>18 207 021,97</b>	<b>19 819 958,00</b>
Zapasy	50 262,23	87 016,68
Materiały	50 262,23	87 016,68
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00
Produkty gotowe	0,00	0,00
Towary	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	1 255 727,73	1 262 506,21
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
inne	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek	1 255 727,73	1 262 506,21
z tytułu opłat za lokale mieszkalne	515 198,93	550 527,99
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
z tytułu opłat za lokale użytkowe	160 345,04	238 884,76
– do 12 miesięcy	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	169 004,42	74 096,33
– do 12 miesięcy, w tym:	169 004,42	74 096,33
– powyżej 12 miesięcy, w tym:	0,00	0,00
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	65 930,10	21 101,27
Inne	345 249,24	377 895,86
dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>4 138 174,40</b>	<b>7 048 824,32</b>
Krótkoterminowe aktywa finansowe	4 138 174,40	7 048 824,32
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	4 138 174,40	7 048 824,32
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	4 133 523,40	7 048 824,32
– inne środki pieniężne	4 651,00	0,00
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	12 762 857,61	11 421 610,79
- – niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	6 648 893,48	6 051 965,01
- – niedobór środków na funduszu remontowym	5 174 977,81	4 402 573,27
- – pozostałe rozliczenia międzyokresowe	938 986,32	967 072,51
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	18 320,00	18 556,45
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00
<b>Pasywa razem</b>	<b>46 030 534,40</b>	<b>49 120 587,47</b>
Kapitał (fundusz) własny	27 198 531,80	28 955 294,41
Kapitał (fundusz) podstawowy	12 440 048,55	13 584 038,98
- Fundusz udziałowy	159 164,00	159 164,00
- Fundusz wkładów mieszkaniowych	197 746,28	222 655,44
- Fundusz wkładów budowlanych	12 083 138,27	13 202 219,54
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:	29 352 207,06	29 728 068,74
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-16 174 767,45	-17 728 750,62
Zysk (strata) netto( roku bieżącego z działalności gospodarczej spółdzielni)	36 680,48	1 827 574,15
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>18 832 002,60</b>	<b>20 165 293,06</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	17 789 434,33	18 909 305,72
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	14 587 992,37	13 903 976,24
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 :	5 251 864,31	3 446 205,33
– do 12 miesięcy	5 251 864,31	3 446 205,33
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	672 733,18	609 658,88
-- do 12 miesięcy	0,00	0,00
zobowiązania wobec lokali użytkowych	74 241,06	48 977,75
-- 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	329 486,14	359 622,32
z tytułu wynagrodzeń	150 399,09	147 245,89
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	8 856 242,83	9 950 902,70
Fundusze specjalne	3 201 441,96	5 005 329,48
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	103 885,18	158 485,18
- fundusz remontowy	3 097 556,78	4 846 844,30
- pozostałe fundusze specjalne	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	1 042 568,27	1 255 987,34
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 002 604,93	657 900,27
Inne rozliczenia międzyokresowe	39 963,34	598 087,07
- długoterminowe	0,00	0,00
- krótkoterminowe	39 963,34	598 087,07

## Lista złożonych podpisów:

2022-03-16 11:17:34Z Agata Zuzanna Kłodowska - CUZ Sigillum - QCA1  
2022-03-18 08:28:41Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1  
2022-03-18 09:32:38Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA



## Rachunek zysków i strat

### Sporządzony za okres: 2021-01-01 - 2021-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	20 238 879,01	18 504 638,25
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	20 236 230,24	18 571 785,12
– z opłat	19 417 545,43	17 784 120,87
– z działalności własnej	818 684,81	787 664,25
Zmiana stanu produktów (zwiększenie (+), zmniejszenie (–))	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-31 334,43	-70 615,45
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	33 983,20	3 468,58
Koszty działalności operacyjnej	20 411 446,83	18 615 404,66
Amortyzacja	58 941,19	57 387,07
Zużycie materiałów i energii	9 661 999,82	8 454 967,62
Usługi obce	3 796 638,84	3 539 454,93
Podatki i opłaty, w tym:	401 419,99	380 831,23
– podatek akcyzowy	0,00	0,00
Wynagrodzenia	2 572 259,95	2 655 091,16
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	504 335,30	552 148,40
– emerytalne	243 200,71	248 004,02
Pozostałe koszty rodzajowe	3 398 148,37	2 970 965,30
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	17 703,37	4 558,95
Razem koszty działalności operacyjnej, z tego:	20 393 743,46	18 610 845,71
– z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	19 943 350,22	18 159 802,84
– z działalności własnej	450 393,24	451 042,87
Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	-172 567,82	-110 766,41
Pozostałe przychody operacyjne	877 628,00	2 331 251,35
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	1 725 925,10
Dotacje	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	476 546,80	260 152,24
Inne przychody operacyjne	401 081,20	345 174,01
Pozostałe koszty operacyjne	1 280 823,90	681 371,55
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	15 931,06	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	537 561,49	427 737,14
Inne koszty operacyjne	727 331,35	253 634,41
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	-575 763,72	1 539 113,39
Przychody finansowe	86 804,57	57 990,71
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
Od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00

	<b>Rok bieżący</b>	<b>Rok poprzedni</b>
Odsetki, w tym:	86 610,67	57 093,50
– 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	193,90	897,21
Inne	0,00	0,00
Koszty finansowe	165,16	583,79
Odsetki, w tym:	138,86	389,89
– 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	26,30	193,90
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)	-489 124,31	1 596 520,31
Podatek dochodowy	0,00	186 447,00
Nadwyżka przychodów roku bieżącego (–)	0,00	0,00
Nadwyżka kosztów roku bieżącego (+)	525 804,79	417 500,84
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00
Zysk (strata) netto (I – J – K_11PU.1 + K_11PU.2)	36 680,48	1 827 574,15

## Lista złożonych podpisów:

2022-03-16 11:17:34Z Agata Zuzanna Kłodowska - CUZ Sigillum - QCA1  
2022-03-18 08:28:41Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1  
2022-03-18 09:32:38Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA

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

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	28 955 294,41	32 391 070,36
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	28 955 294,41	32 391 070,36
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	13 584 038,98	14 598 474,20
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-1 143 990,43	-1 014 435,22
zwiększenie (z tytułu)	1 041 403,83	1 532 664,15
– 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	330 764,14	181 682,49
– wpłat wkładów budowlanych	0,00	0,00
– wpłat na pomieszczenia przynależne	0,00	0,00
– inne zwiększenia	710 639,69	1 350 981,66
zmniejszenie (z tytułu)	-2 185 394,26	-2 547 099,37
– umorzenia udziałów, akcji	0,00	0,00
– umorzenie narastająco zasobów mieszkaniowych (konta 804, 805)	-896 459,70	-5 902,43
– wypłat udziałów członkowskich	0,00	0,00
– zwrotu wkładów mieszkaniowych i budowlanych	-367 000,00	-187 500,00
– przeniesienie wkładu mieszkaniowego, budowlanego na odrębną własność	-921 934,56	-2 353 696,94
– inne zmniejszenia	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	12 440 048,55	13 584 038,98
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	29 728 068,74	31 040 500,30
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-375 861,68	-1 312 431,56
zwiększenie (z tytułu)	367 000,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	-742 861,68	-1 312 431,56
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00
- inne	-742 861,68	-1 312 431,56
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	29 352 207,06	29 728 068,74
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	-15 901 176,47	-14 792 267,30
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	1 827 574,15	1 406 401,29
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	1 827 574,15	1 406 401,29
zwiększenie (z tytułu)	1 553 983,17	1 195 465,59
– podziału zysku z lat ubiegłych	1 553 983,17	1 195 465,59
zmniejszenie (z tytułu)	1 827 574,15	1 406 401,29
-- przeznaczenie na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi	273 580,98	210 935,70
-- przekazanie na rzecz funduszu remontowego	0,00	0,00
-- pokrycie straty z lat ubiegłych	1 553 983,17	1 195 465,59
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	1 553 983,17	1 195 465,59
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-17 728 750,62	-16 198 668,59
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	-2 725 547,62
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-17 728 750,62	-18 924 216,21
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-17 728 750,62	-18 924 216,21
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-16 174 767,45	-17 728 750,62

	<b>Rok bieżący</b>	<b>Rok poprzedni</b>
Wynik netto	36 680,48	1 827 574,15
Zysk netto	36 680,48	1 827 574,15
Strata netto	0,00	0,00
Odpisy z zysku	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	27 198 531,80	28 955 294,41
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	0,00	0,00

## Lista złożonych podpisów:

2022-03-16 11:17:34Z Agata Zuzanna Kłodowska - CUZ Sigillum - QCA1  
2022-03-18 08:28:41Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1  
2022-03-18 09:32:38Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA

## Rachunek przepływów pieniężnych

### Sporządzony za okres: 2021-01-01 - 2021-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty  
Metoda pośrednia

	Rok bieżący	Rok poprzedni
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
Zysk (strata) netto	36 680,48	1 827 574,15
Korekty razem	-2 845 654,14	-7 063 392,71
Amortyzacja	58 941,19	57 387,07
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	0,00	-2 569,31
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	0,00	-1 725 925,10
Zmiana stanu rezerw	-213 419,07	0,00
Zmiana stanu zapasów	36 754,45	-45 478,09
Zmiana stanu należności	6 778,48	176 127,65
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-1 119 871,39	-3 314 938,98
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-1 614 837,80	-2 280 590,23
Inne korekty	0,00	72 594,28
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>-2 808 973,66</b>	<b>-5 235 818,56</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Wpływy	1 090,81	915 331,00
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	915 331,00
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	1 090,81	0,00
Wydatki	103 003,52	46 572,89
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	103 003,52	43 479,64
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	3 093,25
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)</b>	<b>-101 912,71</b>	<b>868 758,11</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Wpływy	0,00	2 569,31
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	0,00	2 569,31
Wydutki	236,45	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	236,45	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)	-236,45	2 569,31
Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	-2 911 122,82	-4 364 491,14
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	-2 910 649,92	-4 364 491,14
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00
Środki pieniężne na początek okresu	7 048 824,32	11 413 315,46
Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	4 137 701,50	7 048 824,32
– o ograniczonej możliwości dysponowania	2 095,35	468,86

## Lista złożonych podpisów:

2022-03-16 11:17:34Z Agata Zuzanna Kłodowska - CUZ Sigillum - QCA1  
 2022-03-18 08:28:41Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1  
 2022-03-18 09:32:38Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### Opis

Wprowadzenie do sprawozdania wraz z informacją dodatkową

#### Załączony plik

Wprowadzenie\_2021.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### Opis

Zmiany w rzeczowych aktywach trwałych

#### Załączony plik

ST\_2021.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

#### Opis

Analiza kosztów i przychodów z podziałem na nieruchomości

#### Załączony plik

Analiza\_2021.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	-489 124,31	1 596 520,31
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.)- wart. łączna	476 740,70	261 049,45
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	476 740,70	261 049,45
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	476 740,70	261 049,45
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	476 740,70	261 049,45
C. Przychody niepodlegające opodatk - wart. łączna	105 150,00	20 319,10
C.1. Naliczone a nie otrzymane odszkodowania Art.12 Ust.1 Pkt.1	105 150,00	20 319,10
C.2. Różnice kursowe z wyceny bilansowej Art.15a Ust.2	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
C. Przychody niepodlegające opodatk - z innych źródeł przychodów	105 150,00	20 319,10
C.1. Naliczone a nie otrzymane odszkodowania Art.12 Ust.1 Pkt.1	105 150,00	20 319,10
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	27 930,09
D.1. Otrzymane odszkodowanie Art.12 Ust.1 Pkt.1	0,00	0,00



	Rok bieżący	Rok poprzedni
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	27 930,09
D.1. Otrzymane odszkodowanie Art.12 Ust.1 Pkt.1	0,00	0,00
E. Koszty niestanowiące KUP (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - wart. Łączna	752 226,45	300 475,63
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	3,18	9,97
E.5. Inne Art.15 Ust.1	752 223,27	300 465,66
E.6. Kary, odszkodowania Art.16 Ust.1 Pkt.19	0,00	0,00
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	752 226,45	300 475,63
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	3,18	9,97
E.5. Inne Art.15 Ust.1	752 223,27	300 465,66
E.6. Kary, odszkodowania Art.16 Ust.1 Pkt.19	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za KUP - wart. Łączna	588 178,56	530 293,31
F.1. Nie zapłacone składki na ubezpie. społ., FP i FGŚP Art.16 Ust.1 Pkt.57a	26 669,12	32 742,90
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	23 947,95	35 692,71
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	537 561,49	427 931,04
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	0,00	33 926,66
F. Koszty nieuznawane za KUP - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za KUP - z innych źródeł przychodów	588 178,56	530 293,31
F.1. Nie zapłacone składki na ubezpie. społ., FP i FGŚP Art.16 Ust.1 Pkt.57a	26 669,12	32 742,90
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	23 947,95	35 692,71
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	537 561,49	427 931,04
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	0,00	33 926,66
G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - wart. Łączna	68 486,93	67 314,39
G.1. Zapłacone składki na ubezpie. społ., FP i FGŚP za lata ubiegłe Art.16 Ust.1 Pkt.57a	32 767,45	33 174,92
G.2. Wypłacone wynagrodzenia z tyt. działalności wyk.osobiście, wynagrodzeń za lata ubiegłe Art.16 Ust.1 Pkt.57	35 719,48	34 139,47

	<b>Rok bieżący</b>	<b>Rok poprzedni</b>
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	68 486,93	67 314,39
G.1. Zapłacone składki na ubezpiec. społ., FP i FGŚP za lata ubiegłe Art.16 Ust.1 Pkt.57a	32 767,45	33 174,92
G.2. Wypłacone wynagrodzenia z tyt. działalności wyk.osobiście, wynagrodzeń za lata ubiegłe Art.16 Ust.1 Pkt.57	35 719,48	34 139,47
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	172 972,98	1 125 238,16
H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	172 972,98	1 125 238,16
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - wart. Łączna	0,00	0,00
I.1. Darowizny Art.18 Ust.1 Pkt.1	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
I. Inne zmiany podstawy opodatkowania - z innych źródeł przychodów	0,00	0,00
I.1. Darowizny Art.18 Ust.1 Pkt.1	0,00	0,00
J. Podstawa opodatkowania podatkiem dochodowym	0,00	981 298,24
K. Podatek dochodowy	0,00	186 457,00

## Lista złożonych podpisów:

2022-03-16 11:17:34Z Agata Zuzanna Kłodowska - CUZ Sigillum - QCA1  
2022-03-18 08:28:41Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1  
2022-03-18 09:32:38Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA

## **WPROWADZENIE**

### **DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2021**

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 2021 do 31 grudnia 2021 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.

Sprawozdania finansowe za rok 2019 i 2020 nie zostały zatwierdzone na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2021 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 analizie 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 2021.**

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 138.463,74 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	129 481,66	138 419,59
pr.w.uż.gr.-Piotrk.175a - mienie ogólne	2002-01-01	23 336,34	23 336,34	0,00
pr.w.uż.gr.-Piotrk.177a	2002-01-01	27 317,12	27 286,75	30,37
pr.w.uż.gr.-Piotrk.178	2002-01-01	4 381,96	4 380,70	1,26
pr.w.uż.gr.-Piotrk.190	2002-01-01	2 785,70	2 783,78	1,92
pr.w.uż.gr.-Piotrk.192	2002-01-01	5 095,57	5 095,57	0,00
pr.w.uż.gr.-Piotrk.193	2002-01-01	4 076,24	4 076,24	0,00
pr.w.uż.gr.-Piotrk.218	2002-01-01	16 872,24	16 872,24	0,00
pr.w.uż.gr.-Piotrk.bez nr	2002-01-01	20 618,97	20 618,97	0,00
pr.w.uż.gr.-Piotrk.bez nr	2002-01-01	5 265,14	5 263,85	1,29
pr.w.uż.gr.-Sienk.137/139	2002-01-01	2 317,54	2 314,90	2,64
pr.w.uż.gr.-Sienk.137/139	2002-01-01	1 494,37	1 491,72	2,65
pr.w.uż.gr.-Wólczajska bez nr	2002-01-01	2 314,83	2 310,81	4,02
pr.w.uż.gr.-Zamenhofa bez nr	2002-01-01	158 388,96	158 388,96	0,00
		542 166,23	403 702,49	138 463,74

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

#### 4. Propozycja sposobu podziału wyniku.

Spółdzielnia dokonała odrębnego rozliczenia wyników ogółem dla całej działalności Spółdzielni w podziale dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi i dla działalności gospodarczej. Wynik dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynosi 297.870,34 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	6 711 461,28	537 587,79	67 538,34	474 801,72	6 706 709,01
<b>Ogółem wartość</b>	<b>6 711 461,28</b>	<b>537 587,79</b>	<b>67 538,34</b>	<b>474 801,72</b>	<b>6 706 709,01</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 (rynk geograficzne) przychodów netto:

	2020	2021
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	18 571 785,12	20 236 230,24
a. z opłat	17 784 120,87	19 417 545,43
b. z działalności własnej	787 664,25	818 684,81

Przychody netto SM Śródmieście uzyskiwane są wyłącznie na terenie Polski.

9. Przeciętne zatrudnienie w latach 2020 i 2021, z podziałem na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku 2020	Przeciętne zatrudnienie w roku 2021
Pracownicy umysłowi	18,8	18
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	26,5	22,5
Uczniowie	0	0
Pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	1	1
<b>OGÓŁEM</b>	<b>46,3</b>	<b>41,5</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>11 421 610,79</b>	<b>12 762 857,61</b>
Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	6 051 965,01	6 648 893,48
Niedobór na funduszu remontowym	4 402 573,27	5 174 977,81
Koszty uruchomienia nowej działalności		
Koszty poniesione z tytułu koszty platformy/177a	1 344,24	1 344,24
Koszty mocy zgłoszonej rozl. w czasie	116 716,96	120 696,54
Opłacona (z góry, np. za następny rok) prenumerata czasopism i innych fachowych publikacji	1 646,99	1 647,24
Koszty – ubezpieczenie samochodu	600,00	539,79
Koszty - licencje	1 957,86	6 496,24
Rozliczenie pustostanów i lokali w najmie		
Rozliczenie pozostałych kosztów – Orange Plaza	333 676,00	333 676,00
Legalizacja wodomierzy	511 008,33	456 218,87
Pozostałe rozliczenia	122,13	18 367,40

<b>2. Ogółem rozliczenia międzyokresowe wykazane w pasywach bilansu, w tym:</b>	<b>1 255 987,34</b>	<b>1 042 568,27</b>
Koszty na przełomie roku	143 682,32	133 117,55
Rozliczenie pustostanów i lokali w najmie	2 084,21	28 419,67
Rozliczenie mediów	106 171,41	-518 873,16
Rozliczenia przychodów na przełomie roku	-1 265,61	
Zaliczki na zakup lokali		10100
Przychody przyszłych okresów na czynsz	333 676,00	333 676,00
Fundusz wodomierzy	13 738,74	53 523,28
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	657 900,27	1 002 604,93

11. Ustalenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych za 2021 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>12 689 587,99</b>
	- lokale mieszkalne	11 066 257,89		
	- lokale użytkowe		1 623 330,10	
2.	Oplaty za garaże, miejsca parkingowe			<b>127 845,20</b>
	- wykorzystywane przez mieszkańców na cele mieszkaniowe	123 917,12		
	- pozostałe		3 928,08	
3.	Oplaty za media			<b>6 600 112,24</b>
	- lokale mieszkalne	5 909 887,61		
	- lokale użytkowe		690 224,63	
4.	Przychody z najmu, dzierżawy, służebności		765 161,09	<b>765 161,09</b>
5.	Sprzedaż usług remontowych		9 700,89	<b>9 700,89</b>
6.	Sprzedaż materiałów, złomu z GZM		33 983,20	<b>33 983,20</b>
7.	Sprzedaż usług pozostałych		43 822,83	<b>43 822,83</b>
<b>II.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>			
1.	Przychód ze sprzedaży gruntów, nieruchomości			-
2.	Otrzymane dotacje			
3.	Otrzymane kary, odszkodowania	29 467,00	146 120,16	<b>175 587,16</b>
4.	Odpisane zobowiązania			-
	- pochodzące z GZM			
	- z pozostałej działalności			
5.	Pozostałe przychody operacyjne (zwrócone koszty sądowe, rozwiązane rezerwy) dotyczące:			<b>219 857,01</b>
	- lokali mieszkalnych	139 994,92		

	- lokali użytkowych		78 757,30	
	- pozostałe		1 104,79	
6.	Odpisy aktualizujące		476 546,80	<b>476 546,80</b>
7.	Pozostałe przychody operacyjne	971,99	4 665,04	<b>5 637,03</b>
<b>III.</b>	<b>Przychody finansowe</b>			
1.	Odsetki za zwłokę od opłat:			<b>83 138,94</b>
	- za lokale mieszkalne	61 209,00		
	- za lokale użytkowe		21 929,94	
	- pozostałe			
2.	Odsetki od środków na rachunkach bieżących i lokat		3 471,73	<b>3 471,73</b>
3.	Dywidendy			-
4.	Odpisy aktualizujące		193,90	<b>193,90</b>
<b>IV.</b>	<b>Razem przychody RZiS (I+II+III)</b>	<b>17 331 705,53</b>	<b>3 902 940,48</b>	<b>21 234 646,01</b>
<b>V.</b>	<b>Przychody podatkowe nie ujęte w przychodach bilansowych</b>	<b>- 50 325,96</b>	<b>- 23 665,65</b>	<b>- 73 991,61</b>
1.	Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów ujęta na koncie 843	- 78 241,32	- 27 930,09	<b>- 106 171,41</b>
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>489 909,36</b>	<b>699 221,74</b>	<b>1 189 131,10</b>
1.	Naliczone (nie zapłacone) odsetki	9 250,55	1 107,26	<b>10 357,81</b>
2.	Storno naliczonych odsetek od lokat na dzień 31.12.2020		- 2 569,31	<b>- 2 569,31</b>
3.	Otrzymana dywidenda			-
4.	Naliczone przychody postępowania sądowego	51 152,73	45 026,01	<b>96 178,74</b>
5.	Odpisy aktualizujące		476 740,70	<b>476 740,70</b>
6.	Rozliczenie mediów za 2021 w roku 2022	445 106,08	73 767,08	<b>518 873,16</b>
7.	Naliczone (nie zapłacone) kary	- 15 600,00	105 150,00	<b>89 550,00</b>
	<b>Ogółem przychody podatkowe do CIT-8 (IV+V-VI)</b>	<b>16 791 470,21</b>	<b>3 180 053,09</b>	<b>19 971 523,30</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>13 343 237,98</b>
	- lokale mieszkalne	11 473 540,94		
	- lokale użytkowe		1 715 365,25	
	- garaże, miejsca parkingowe wykorzystywane przez mieszkańców na cele mieszkaniowe	149 864,91		
	- pozostałe garaże i miejsca parkingowe		4 466,88	

2.	Koszty zakupu mediów podzielone metodą bezpośrednią			<b>6 600 112,24</b>
	- lokale mieszkalne	5 909 887,61		
	- lokale użytkowe		690 224,63	
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		440 692,35	<b>440 692,35</b>
5.	Koszty sprzedanych usług		41 035,32	<b>41 035,32</b>
6.	Wartość sprzedanych materiałów		17 703,37	<b>17 703,37</b>
<b>II. Pozostałe koszty operacyjne</b>				
1.	Wartość sprzedanego gruntu, nieruchomości, pozostałe koszty związane ze sprzedażą	113,99	15 093,34	<b>15 207,33</b>
2.	Koszty sądowe i egzekucyjne dotyczące dochodzenia należności dotyczących:			<b>266 349,68</b>
	- lokali mieszkalnych	209 942,91		
	- lokali użytkowych		56 406,77	
	- pozostałe			
3.	Odpisane należności:			<b>9 500,70</b>
	- lokale mieszkalne	9 500,70		
	- lokale użytkowe			
	- pozostałe			
4.	Odpisy aktualizujące należności utworzone na podstawie ustawy o rachunkowości		537 561,49	<b>537 561,49</b>
5.	Koszty usunięcia szkód w środ.trwałych			-
6.	Pozostałe koszty operacyjne	438 045,17	13 435,80	<b>451 480,97</b>
7.	Likwidacja środka trwałego	608,49	115,24	<b>723,73</b>
<b>III. Koszty finansowe</b>				
1.	Odsetki od zobowiązań	16,82	122,04	<b>138,86</b>
2.	Odpisy aktualizujące należności odsetkowe			
	- od lokali mieszkalnych	26,30		<b>26,30</b>
	- od lokali użytkowych			-
	- pozostałe			-
<b>IV.</b>	<b>Razem koszty RZiS (I+II+III)</b>	<b>18 191 547,83</b>	<b>3 532 222,49</b>	<b>21 723 770,32</b>
<b>V.</b>	<b>Wyłączenia z KUP, z tego:</b>	<b>296 060,58</b>	<b>593 629,30</b>	<b>889 689,88</b>
1.	Różnice przejściowe			
	- nie wypłacone wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych	126 451,14	23 947,95	<b>150 399,09</b>
	- nie zapłacone składki ZUS płatnika	140 819,59	26 669,12	<b>167 488,71</b>
	- odpisy aktualizujące należności utworzone na podstawie ustawy o rachunkowości	26,30	537 561,49	<b>537 587,79</b>
	- utworzone rezerwy			
	- korekta naliczonych odsetek			-



2.	Amortyzacja środków trwałych GZM	563,94	106,80	<b>670,74</b>
3.	Różnice trwałe			
	- koszty usunięcia szkód w śr.trwałych sfinansow. odszkodowaniem zwolnionym			
	- wpłaty na PFRON			-
	- odpisane należności przedawnione			-
	- wydatki na reprezentację			
	- wydatki osobowe na rzecz RN			
	- składki ubezpieczenia OC członków zarządu, RN	3 594,29	680,71	<b>4 275,00</b>
	- odsetki od zobowiązań podatkowych	16,82	3,18	<b>20,00</b>
	- przekazane darowizny			
	- koszty egzekucyjne			-
	- pozostałe	24 588,51	4 660,04	<b>29 248,55</b>
VI.	<b>Zwiększenia kosztów uzyskania przychodów</b>	<b>277 799,74</b>	<b>68 486,92</b>	<b>346 286,66</b>
1.	Wyplacone w roku bieżącym wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych zarachowane w koszty roku poprzedniego	111 526,41	35 719,48	<b>147 245,89</b>
2.	Składki ZUS płatnika za XI i XII roku poprzedniego zapłacone w roku bieżącym	102 309,33	32 767,45	<b>135 076,78</b>
3.	Odpisy aktualizujące których nieściągalność została uprawdopodobniona	63 963,99		<b>63 963,99</b>
	<b>Ogółem koszty podatkowe do CIT-8 (IV+V-VI)</b>	<b>18 173 286,99</b>	<b>3 007 080,11</b>	<b>21 180 367,10</b>

Wyszczególnienie	GZM podatkowy	Działalność opodatkowana	Ogółem
Przychody	16 791 470,21	3 180 053,09	19 971 523,30
Koszty uzyskania przychodów	18 173 286,99	3 007 080,11	21 180 367,10
<b>Dochód</b>	<b>- 1 381 816,78</b>	<b>172 972,98</b>	<b>- 1 208 843,80</b>
Umorzenie kredytu "starego portfela"			
Dochód zwolniony GZM	- 1 381 816,78		- 1 381 816,78
Dotacje			
Odliczenie straty z 2017 r.			
Odliczenie darowizn OPP			
Podstawa opodatkowania		172 972,98	
Należny podatek 19%		32 864,87	
strata z roku 2018		2 250 476,31	
kwoty strat odliczone w latach poprzednich		1 589 334,96	
Maksymalna kwota straty z roku 2018 do odliczenia za rok 2021		661 141,35	

Odliczona kwota starty za rok 2018		172 972,98	
Podstawa opodatkowania po odliczeniu straty		-	
Należny podatek 19%		-	

12. Po dniu bilansowym nie nastąpiły znaczące zdarzenia gospodarcze nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za rok 2021.

15. Inwestycje krótkoterminowe w wysokości 4.138.174,40 zł składają się ze środków pieniężnych:

- w kasie - 1.674,53 zł
- na rachunkach bankowych – 4.131.848,87 zł
- inne środki pieniężne (karty podarunkowe) – 4.651,00 zł

16. Nabycie udziałów własnych.

Nie dotyczy.

17. Oddziały( zakłady) posiadane przez jednostkę.

Nie dotyczy

18. Instrumenty finansowe

Nie dotyczy

19. W roku 2021 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 31-12-2021 roku wynosi 2.411.115,29 zł – odpis aktualizacyjny został dokonany na wszystkie sprawy sądowe.

22. Zobowiązania wobec wierzycieli ujęte są w pozycjach pasywów:

## II. Zobowiązanie krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - inne:

- zobow. wobec uprawnionych GZM	672 819,52
- z tytułu dostaw i usług 12 m-cy	2 364 478,99
- z tytułu podatków, ubezpieczeń	411 518,90
- z tytułu wynagrodzeń	111 440,58
- inne dot. listy wierzytelności	4 950 536,28
- pozostałe	345 448,56
<b>Razem:</b>	<b>8 856 242,83</b>

23. Rok obrotowy 2021 zakończył się zyskiem bilansowym w wysokości 36.680,48 zł.

24. Informacja o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie Zarządu w roku 2021 wyniosło:

Z tytułu umowy o pracę 284.390,73 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 2021. Rada Nadzorcza uchwałą nr 197/XXVI/2021 z dnia 30 listopada 2021 wybrała podmiot uprawniony do badania.

Została nią firma ABBA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Oczapowskiego 4B. Wynagrodzenie netto należne za przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego wynosi 9.950 zł za każdy rok.

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 31.12.2021: 45,38 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
	NUMER GRUPY	0	0	1 i 2	3,4,5,6	7	8	x	083	x	
1	<b>WARTOŚĆ INWENTARZOWA 01.01.2021 R.</b>	611 440,57	962 850,72	60 052 704,73	1 235 709,56	16 413,95	248 258,80	63 127 378,33	-	63 127 378,33	301 667,30
2	<b>ZWIĘKSZENIA OGÓŁEM</b>		-	25 039,78	35 610,82	-	19 475,95	80 126,55	-	80 126,55	25 970,22
	a) zakupy			25 039,78	35 610,82		19 475,95	80 126,55		80 126,55	25 970,22
	b) przychód z inwestycji										
	c) inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego, korekty związane z wyodrębnieniami, ujawnienia							-			
3	<b>ZMNIEJSZENIA OGÓŁEM</b>		4 571,76	1 303 749,92	10 316,60	-	400,00	1 319 038,28	-	1 319 038,28	-
	a) likwidacja							-		-	
	b) sprzedaż						400,00	400,00		400,00	
	c) przekształ. w odrębną własność		4 571,76	1 303 749,92	10 316,60			1 318 638,28		1 318 638,28	
	d) inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego, ujawnienia							-		-	
4	<b>WARTOŚĆ INWENTARZOWA 31.12.2021</b>	611 440,57	958 278,96	58 773 994,59	1 261 003,78	16 413,95	267 334,75	61 888 466,60	-	61 888 466,60	327 637,52

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 01.01.2021 R.</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
2	<b>ZWIĘKSZENIA OGÓŁEM</b>	<b>26 899,96</b>		<b>897 130,44</b>	<b>27 770,20</b>	<b>-</b>	<b>19 888,60</b>	<b>971 689,20</b>		<b>971 689,20</b>	<b>10 978,73</b>
	a)umorzenie	26 899,96		897 130,44	27 770,20		19 888,60	971 689,20		971 689,20	10 978,73
	b)inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego, ujawnienia							-		-	
3	<b>ZMNIEJSZENIA OGÓŁEM</b>	<b>-</b>		<b>711 526,41</b>	<b>9 895,69</b>	<b>-</b>	<b>400,00</b>	<b>721 822,10</b>		<b>721 822,10</b>	<b>-</b>
	a) likwidacja							-		-	
	b) sprzedaż						400,00	400,00		400,00	
	c)przekoszt. w odrębną własność			711 526,41	9 895,69			721 422,10		721 422,10	
	d)inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego, ujawnienia										
4	<b>WARTOŚĆ UMORZENIA 31.12.2021</b>	403 702,49	-	32 183 978,71	1 244 067,08	16 413,95	267 334,75	34 115 496,98		34 115 496,98	307 914,71
5	<b>WARTOŚĆ NETTO BILANS 01.01.2021</b>	234 638,04	962 850,72	28 054 330,05	9 516,99	-	412,65	29 261 748,45	-	29 261 748,45	4 731,32
6	<b>WARTOŚĆ NETTO BILANS 31.12.2021</b>	207 738,08	958 278,96	26 590 015,88	16 936,70	-	-	27 772 969,62	-	27 772 969,62	19 722,81

**Analiza kosztów i przychodów z podziałem na nieruchomości**

za okres od 01.01.2021 do 31.12.2021

Nazwa Nieruchomości	Działalność podstawowa (bez funduszu remontowego)			
	przychód	koszt	wynik roku poprzedniego	wynik na dzień 31.12.2021
<i>Piłsudskiego 7</i>	1 097 045,71	1 265 656,39	- 42 718,78	- 211 329,46
<i>Piotrkowska 103/105</i>	133 941,31	127 053,33	83 703,64	90 591,62
<i>Piotrkowska 175a/177</i>	295 040,79	313 161,11	- 294 622,71	- 312 743,03
<i>Piotrkowska 182</i>	2 357 266,29	2 637 116,44	- 1 916 061,53	- 2 195 911,68
<i>Piotrkowska 183/187</i>	231 438,75	227 274,77	33 965,76	38 129,74
<i>Piotrkowska 204/210</i>	2 006 301,15	1 729 743,63	- 1 410 509,67	- 1 133 952,15
<i>Piotrkowska 235/241</i>	624 722,32	561 409,75	- 107 241,50	- 43 928,93
<i>Sienkiewicza 101/109</i> <i>Piłsudskiego 9</i>	975 739,09	1 163 895,67	- 1 559 181,54	- 1 747 338,12
<i>Wigury 15</i>	651 367,86	575 542,99	99 443,23	175 268,10
<i>Wólczańska 126</i>	53 272,32	47 539,16	- 65 644,56	- 59 911,40
<i>Wólczańska 155</i>	53 952,66	52 742,22	24 812,20	26 022,64
<b>SUMA:</b>	<b>8 480 088,25</b>	<b>8 701 135,46</b>	<b>- 5 154 055,46</b>	<b>- 5 375 102,67</b>

Nazwa Nieruchomości	Fundusz remontowy			
	przychód/odpis	wykorzystanie	wynik roku poprzedniego	wynik na dzień 31.12.2021
<i>Piłsudskiego 7</i>	319 453,77	2 128 856,55	1 084 015,24	- 725 387,54
<i>Piotrkowska 103/105</i>	55 000,87	216 506,07	115 162,99	- 46 342,21
<i>Piotrkowska 175a/177</i>	87 240,49	128 043,09	80 084,51	39 281,91
<i>Piotrkowska 182</i>	1 056 312,49	1 067 839,75	- 3 977 594,64	- 3 989 121,90
<i>Piotrkowska 183/187</i>	73 114,44	- 626,31	471 169,97	544 910,72
<i>Piotrkowska 204/210</i>	671 162,53	704 407,53	- 301 869,88	- 335 114,88
<i>Piotrkowska 235/241</i>	200 131,44	531 956,60	1 147 226,93	815 401,77
<i>Sienkiewicza 101/109</i> <i>Piłsudskiego 9</i>	297 005,70	317 710,73	700 255,14	679 550,11
<i>Wigury 15</i>	260 292,96	493 513,57	373 235,76	140 015,15
<i>Wólczańska 126</i>	16 362,23	-	- 77 367,30	- 61 005,07
<i>Wólczańska 155</i>	26 167,28	-	- 27 901,19	- 1 733,91
<b>SUMA:</b>	<b>3 062 244,20</b>	<b>5 588 207,58</b>	<b>- 413 582,47</b>	<b>- 2 939 545,85</b>

Nazwa Nieruchomości	Usługi energii CO i CW			Zimna woda		
	przychód	koszt	wynik	przychód	koszt	wynik
<i>Piłsudskiego 7</i>	784 671,65	784 671,65	-	170 007,12	170 007,12	-
<i>Piotrkowska 103/105</i>	152 140,75	152 140,75	-	22 424,75	22 424,75	-
<i>Piotrkowska 175a/177</i>	245 732,64	245 732,64	-	45 387,11	45 387,11	-
<i>Piotrkowska 182</i>	1 813 121,42	1 813 121,42	-	419 823,45	419 823,45	-
<i>Piotrkowska 183/187</i>	193 517,83	193 517,83	-	38 276,01	38 276,01	-
<i>Piotrkowska 204/210</i>	1 539 518,64	1 539 518,64	-	314 458,44	314 458,44	-
<i>Piotrkowska 235/241</i>	544 757,48	544 757,48	-	104 232,08	104 232,08	-
<i>Sienkiewicza 101/109</i> <i>Piłsudskiego 9</i>	709 311,66	709 311,66	-	149 806,20	149 806,20	-
<i>Wigury 15</i>	484 071,95	484 071,95	-	104 802,33	104 802,33	-
<i>Wólczańska 126</i>	36 257,45	36 257,45	-	6 531,34	6 531,34	-
<i>Wólczańska 155</i>	41 229,83	41 229,83	-	13 811,84	13 811,84	-
<b>SUMA:</b>	<b>6 544 331,30</b>	<b>6 544 331,30</b>	<b>-</b>	<b>1 389 560,67</b>	<b>1 389 560,67</b>	<b>-</b>

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŚRÓDMIEŚCIE” W ŁODZI Z DZIAŁALNOŚCI W 2021 ROKU.

## I. PODSTAWY PRAWNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście” w 2020 roku działała w oparciu o:

- Ustawę Prawo Spółdzielcze z dnia 16.06.1982 r.;
- Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. z późniejszymi zmianami;
- Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni z dnia 21.06.2018 r.

## II. SKŁAD ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

W roku 2021 Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością gospodarczą i reprezentował ją na zewnątrz w składzie:

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

W okresie sprawozdawczym nadal towarzyszyła nam pandemia COVID 19 oraz związane z nią ograniczenia, nie można było po raz kolejny zorganizować Walnego Zgromadzenia Członków naszej Spółdzielni. Mimo to Spółdzielnia pracowała non stop trybie mieszanym tj. zdalnym i stacjonarnym z wyłączeniem pracowników Działu Technicznego, których praca zdalna nie dotyczy. Obsługa mieszkańców w zakresie pozyskiwania informacji o stanie rozliczeń, uzgadnianiu sald oraz wydawanie zaświadczeń do różnych celów była realizowana na bieżąco.

W zakresie prac remontowych główny nacisk położony był na kontynuację realizacji wymiany dźwigów osobowych. Z zaplanowanych 19 sztuk udało się wymienić 15 wind. Brak wykonania pozostałych został spowodowany między innymi nieszczęśliwym, śmiertelnym wypadkiem pracownika firmy wykonującej demontaż starego dźwigu w 2 klatce budynku przy ul. Piotrkowskiej 204/210, oraz powstałymi problemami w zakresie terminowych dostaw ze Szwajcarii do oddziału firmy Schindler w Łodzi. Proces wymiany będzie kontynuowany w 2022 roku, w którym zaplanowana jest wymiana kolejnych 15 wind. Zakończenie wymiany wszystkich dźwigów zaplanowane jest na 2024 rok. Ponadto uzgodniono zamianę - w klatkach, w których jest to możliwe – z dotychczasowo montowanych modeli tj. S 6300 i S 6500 na najnowszy model F-3 w cenie wcześniejszego modelu. Model F3 ma nowe rozwiązania techniczne, pozwalające na zwiększenie oszczędności po stronie eksploatacyjnej oraz umożliwiają, w większości przypadków, powiększenie rozmiarów kabin o kilka lub kilkanaście centymetrów.

Większość zaplanowanych prac remontowo - konserwacyjnych udało się zrealizować, szczegóły wykonania zawarte są w dalszej części sprawozdania.



Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 40 protokołowane posiedzenia, na których podjął 88 uchwał. Do najczęściej rozpatrywanych spraw należały zagadnienia dotyczące spraw członkowsko - lokalowych, sprawy organizacyjno - finansowe, dotyczące wniosków składanych przez Mieszkańców, a także związane z wyborami wykonawców prac zaplanowanych do wykonania.

Główne zadania Zarządu realizowane były na wielu płaszczyznach, ze szczególnym uwzględnieniem następujących zagadnień:

- w zakresie zarządzania i administrowania nieruchomościami mieszkaniowymi szukanie optymalnych rozwiązań w celu utrzymania poziomu kosztów, mimo gwałtownie rosnących cen, co było niezależne od Spółdzielni,
- realizowanie planu remontów i prac konserwacyjno - naprawczych w budynkach mieszkalnych i w infrastrukturze zewnętrznej,
- utrzymywanie terenów osiedlowych w należytym stanie estetycznym i porządkowym, prowadzenie prac pielęgnacyjnych terenów zielonych,
- zapewnienie dodatkowych pojemników do segregacji odpadów komunalnych oraz elektrośmieci, a także miejsc do składowania gabarytów w ramach poprawy czystości i estetyki otoczenia nieruchomości,
- modernizację i rozbudowę systemu monitoringu w ramach poprawy bezpieczeństwa mieszkańców,
- intensyfikowanie windykacji należności z naciskiem na zaległości długoterminowe,
- prowadzenie wyważonej polityki finansowej Spółdzielni poprzez poszukiwanie innych form wsparcia dla prowadzonych prac remontowych jak np.: wystąpienie do banku BGK o środki na wymianę dźwigów z możliwością ich częściowego umorzenia,
- organizacji bezpośredniej obsługi mieszkańców w obliczu ograniczeń wynikających z pandemii covidowej.

W zakresie obsługi spłaty zobowiązań, z listy wierzytelności objętych układem zostały spłacone raty w łącznej kwocie **1.095.813,92** złotych. Na dzień 31.12.2021 roku zobowiązanie Spółdzielni wobec Wierzycieli objętych układem wynosiło **1.101.954,42** zł (z łącznego zadłużenia **36.134.687,05** zł). Zakończenie spłaty przypada na miesiąc styczeń 2023 roku.

Zarząd kontynuował proces pozyskania działki nr 59/51 pod posesją Piotrkowska 204/210. W celu uregulowania własności niewielkiej części działki, której właścicielem pozostaje Miasto Łódź. Na początku roku Gmina Łódź przedstawiła wycenę rzeczoznawcy majątkowego powyższej działki na kwotę **1.085.000,00** zł. Biorąc pod uwagę wysokość kwoty potrzebnej na zakup, Zarząd postanowił poszukać innego rozwiązania poprzez wystąpienie do Sądu o zasiedzenie w złej wierze. W efekcie końcowym w dniu 09.02.2022 roku uprawomocniło się korzystne dla Spółdzielni postanowienie sądu o zasiedzeniu. Reasumując: mimo długiego procedowania regulacji prawnej Spółdzielnia (przede wszystkim mieszkańcy w/w budynku) **uzyskała oszczędność na poziomie około 1 mln zł.**

Z inicjatywy Zarządu podjęto działania zmierzające do budowania relacji międzyludzkich w ramach spółdzielczej społeczności lokalnej. Kontakty nawiązane podczas wspólnego spędzania czasu wolnego, jak choćby przy porządkowaniu zaniedbanego terenu i stworzenie tam kwietnego zieleńca (obok posesji Sienkiewicza 101/109) procentują większym zainteresowaniem możliwością wpływu na podejmowane przez Zarząd decyzje i działalność Spółdzielni zmierzającą do poprawy jej funkcjonowania. Poza stworzeniem wspomnianego zieleńca i uporządkowania otoczenia przejścia z budynku przy Sienkiewicza 101/109 w kierunku skrzyżowania z al. Piłsudskiego powstał inny, pomiędzy trawnikami podwórza pomiędzy w pobliżu placu zabaw. Miejsca te dołączyły jakością zagospodarowania do wcześniej stworzonej łąki kwietnej. Na początku września 2021 r. zorganizowany został Piknik Sąsiedzki, w czasie którego odbyło się szereg zajęć dla dzieci, całych rodzin a także działał punkt szczepień przeciw COVID 19. Piknik cieszył się dużym zainteresowaniem, Mieszkańcy mogli oglądać spektakl teatralny ze sztuką dla dzieci, poznać zasady pierwszej pomocy udzielanej zwierzętom, przyjrzeć się instruktażowi prowadzonemu przez Straż Pożarną nt. zasad gaszenia małych pożarów w domu, spotkać się z przedstawicielami Rady Miejskiej i podzielić z nimi uwagami nt. potrzeb Śródmieścia Łodzi i nie tylko.

Dzięki staraniom Zarządu i współpracy z Łódzkim Centrum Wydarzeń powstał na szczycie budynku Piotrkowska 182 mural, który stał się największym spośród wszystkich polskich murali a jego powstanie było szeroko relacjonowane w mediach łódzkich, ogólnopolskich a także za granicami kraju.

Analizując tę część aktywności Zarządu wspomnieć trzeba, że wszystkie te działania nie wiązały się z żadnymi kosztami po stronie Spółdzielni. Do każdej realizacji Zarządowi udało się pozyskać sponsorów, którzy w całości pokryli koszty realizacji działań.

Zarząd w kontaktach z Mieszkańcami duży nacisk położył na rozmowy i korespondencję indywidualną. Poza komunikatami umieszczanymi w gablotach informacyjnych, na stronie internetowej, istotną rolę odgrywała właśnie obszerna korespondencja z Mieszkańcami oraz spotkania we wcześniej umawianych terminach. Część tych spotkań miała miejsce w terenie, ponieważ istotne było omówienie konkretnych potrzeb Mieszkańców, związanych ze wskazywanym przez nich miejscem.

W podsumowaniu należy stwierdzić że rok 2021 zakończył się dla Spółdzielni stabilną sytuacją finansową z perspektywami kontynuowania poważniejszych zadań remontowo – konserwacyjnych w latach następnych. Zarząd zdając sobie sprawę że nie wszyscy Państwo jesteście zadowoleni z zakresu i tempa zmian i dołoży wszelkich starań aby sprostać wyzwaniom jakie niosą zmiany gospodarcze i społeczne w kraju i na świecie.

### III. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

**Stan zatrudnienia** w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w dniu 01.01.2021 roku wynosił 41 osób, w tym:

- *pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych* - 18 osób
- *konserwatorzy* - 14 osób
- *gospodarze* - 9 osób

natomiast w dniu 31.12.2021 roku zatrudnienie wynosiło 40 osób, w tym:

- *pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych* - 18 osób
- *konserwatorzy* - 13 osób
- *gospodarze* - 9 osób

Przeciętne zatrudnienie w 2021 roku wynosiło 40,50 etatu i w stosunku do przeciętnego zatrudnienia w 2020 roku – 46,30 etatu spadło o 12,53%.

**Fundusz wynagrodzeń** ogółem zrealizowany w 2021 roku wynosił : 2 572 259,96 zł brutto w tym:

- *osobowy fundusz płac* : 2 547 659,96 zł brutto
- *bezosobowy fundusz płac*: 24 600,00 zł brutto

**Przeciętne wynagrodzenie** kształtowało się w wysokości 5 242,10 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

Dla porównania fundusz zrealizowany w roku 2020 wynosił 2 655 181,94 zł brutto

**Rada Nadzorcza** pełniła swoje funkcje społecznie i nie pobierała wynagrodzenia.

W roku 2021 Zarząd korzystał również z formy zlecenia prac podmiotom zewnętrznym m. in. na obsługę informatyczną, prawną, sprawy BHP i ppoż. oraz prace porządkowe w niektórych posesjach.

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa, wg stanu na dzień 31.12.2021 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 nieruchomości budynkowych niemieszkalnych**

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

**Liczba członków** na dzień 31.12.2021 r. wynosiła **2 149**.

W roku sprawozdawczym odnotowano 73 transakcje na rynku wtórnym wprowadzające zmiany właścicielskie w tym:

- *8 sprzedaży prawa własności lokali mieszkalnych*
- *62 sprzedaże spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych*
- *1 darowizna lokalu mieszkalnego*
- *2 transakcje sprzedaży miejsc postojowych*

Najwyższa cena za 1 m<sup>2</sup> mieszkania w zasobach spółdzielni w 2021 r. wyniosła 7 275,72 zł/m<sup>2</sup>.

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

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

W 2021 roku podpisano 20 aktów notarialnych – umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia na rzecz tych osób prawa własności.

Proces wyodrębniania lokali w zasobach Spółdzielni jest prowadzony sukcesywnie.

Nadal wstrzymane są do odwołania wyodrębnienia lokali w budynkach:

- **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 .
- **Nawrot 9/11** – (nieruchomość zabudowana 2 budynkami garażowymi) – nieunormowane sprawy formalno-prawne.
- **Piotrkowska 204/210** – działka nr 59/51 była własnością Gminy Łódź, w dniu 09.02.2022 roku uprawomocniło się korzystne dla Spółdzielni postanowienie sądu o zasiedzeniu.

## V. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI WINDYKACYJNEJ

Spółdzielnia nieustannie, w ciągu całego roku prowadzi działania windykacyjne, zmierzające do uzyskania lub odzyskania swoich należności z wykorzystaniem wszelkich środków przewidzianych prawem. Windykacja, czyli egzekucja nieuregulowanych w terminie należności, ma na celu nie tylko odzyskanie wymagalnych zobowiązań od dłużników, ale niedoprowadzenie do powstania zatorów płatniczych, a w konsekwencji uniknięciu utraty płynności finansowej Spółdzielni.

Windykacja może być prowadzona na etapie postępowania polubownego bądź postępowania sądowo - egzekucyjnego. Wybór sposobu windykacji zależy jest od zgody wierzyciela, na podstawie analizy czy dłużnik jest gotów wywiązać się polubownie z uregulowania zaległości i jakie są w tej kwestii rokowania.

Windykowanie na etapie postępowania polubownego, które Spółdzielnia podejmuje w celu odzyskania nieuregulowanych należności od dłużników to:

- wysyłanie pism monitujących i dyscyplinujących dłużnika do zapłaty,
- wysyłanie krótkich informacji SMS-em,
- korespondencja wysyłana drogą elektroniczną,
- wysyłanie do dłużników informacji o braku wpłaty po upływie 1 miesiąca od obowiązującego terminu (analiza konta lokalnego),
- wysyłanie wezwań do zapłaty, z określeniem terminu spłaty i informacją o skutkach niespłacenia kwoty zadłużenia oraz wskazaniem możliwości zawarcia ugody ze spółdzielnią,

Negocjacje spłaty zadłużenia przebiegają następująco:

- 1.) negocjacje telefoniczne lub mailowe,
- 2.) negocjacje w siedzibie Spółdzielni zmierzające do zawarcia porozumienia z dłużnikiem i:
  - a) uznania przez niego zadłużenia,
  - b) podpisanie ugody,
  - c) sporządzenie deklaracji spłaty zadłużenia z określeniem jej warunków, w tym: określenie sankcji i wskazywanie konsekwencji z niewywiązania się z porozumienia, takich jak np. naliczanie odsetek, wypowiedzenie umowy.

Celem działań windykacji polubownej jest umożliwienie zadłużonym osobom, czy firmom wywiązania się z zaległych płatności oraz przekonania do regularnego wnoszenia opłat w przyszłości. Takie działania mają przeciwdziałać powstawaniu zatorów płatniczych. Na tym etapie Spółdzielnia pragnie odzyskać swoje należności polubownie, w drodze negocjacji. Polubowne załatwienie sprawy jest mniej kosztowne zarówno dla Spółdzielni jak i dłużnika niż skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

Zaletą windykacji zdalnej są niskie koszty i możliwość kontaktu z wieloma dłużnikami w krótkim czasie. W obliczu pandemii windykacja online stała się najszybszą i bezpieczną metodą windykacji.

W ciągu ubiegłego roku Spółdzielnia wysłała do dłużników 381 wezwań do zapłaty, na łączną kwotę 955.815,90 zł. Jest to kwota niższa o 260.000,00 złotych w porównaniu do roku ubiegłego. Jednocześnie liczba osób objętych działaniami windykacyjnymi zwiększyła się o 12% w porównaniu do roku 2020.

Rozłożono na raty należności 18 dłużnikom na kwotę 56.305,00 zł z czego:

- 1 dłużnikowi z lokalu użytkowego na kwotę 2.633,51 zł
- 17 dłużnikom z lokali mieszkalnych na kwotę 53.671,49 zł

W przypadku braku możliwości zawarcia ugody na spłatę należności kierowany jest pozew o zapłatę do sądu. Po uzyskaniu nakazu zapłaty bądź wyroku wierzyciel występuje o nadanie tytułu wykonawczego, który jest niezbędny do prowadzenia egzekucji komorniczej. Jeśli dłużnik nie spłaci swoich zobowiązań wobec Spółdzielni, powiększonych o koszty postępowania sądowego, wierzyciel kieruje do komornika wnioski egzekucyjny, który po rozpoznaniu powoduje wszczęcie komorniczego postępowania egzekucyjnego.

Skierowania sprawy na drogę egzekucji komorniczej powoduje wzrost wysokości zadłużenia. W postępowaniach sądowych, oprócz kwoty głównej, doliczane są odsetki ustawowe za opóźnienie, koszty procesu, koszty zastępstwa procesowego oraz koszty klauzuli. Dodatkowo oprócz kosztów zasądzonych nakazem zapłaty dochodzą koszty prowadzonej egzekucji i koszty poszukiwania majątku. Należy pokreślić, że od 4.10.2021 r. wysokość stóp procentowych uległa wielokrotnie podwyższeniu z 5,6% na 6% następnie od 4.11.2021 r. na 6,75%, od 9.12.2021 r. wynosiły 7,25%, od 5.01.2022 r. 7,75%, a od 9.02.2022 r. wynoszą 8,25%. Kolejny wzrost odsetek ustawowych za opóźnienie powoduje coraz większy przyrost zadłużenia. Dłużnicy powinni wystrzegać się w/w postępowań nie dopuszczając do ich wszczęcia przez wierzycieli. Po uruchomieniu takiej procedury zawsze istnieje możliwość zawarcia ugody i ratalnej spłaty zaległości przy czym wysokość rat powinna zapewnić spłatę zadłużenia w realnym czasie. Niestety, dłużnicy mimo zawartych ugód jeszcze na etapie windykacji polubownej, nie zawsze wywiązują się ze swoich zobowiązań i często sprawa trafia do sądu z wnioskiem o wydanie nakazu zapłaty.

W 2021 roku skierowano do sądu 82 pozwy na łączną kwotę 564.391,24 zł z czego: 56 pozwów dotyczyło lokali mieszkalnych na kwotę 337.041,33 zł, natomiast 26 pozwów odnosiło się do lokali użytkowych na kwotę 227.349,91 zł.

W roku 2021 skierowano do egzekucji komorniczej 55 nakazów zapłaty i wyroków sądowych. W wyniku podjętych działań windykacyjno-komorniczo-egzekucyjnych wyegzekwowano ponad 795.000,00 złotych.

Z dniem 7 listopada 2019 r. do Kodeksu postępowania cywilnego wprowadzono nową regulację dotyczącą 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 komornikowi - za odpłatnością - dostarczenie pozwanemu pozwu, a w przypadku bezskutecznej próby dostarczenia

pod wskazany adres, zleca za dodatkową opłatą ustalenie aktualnego adresu dłużnika. Powód w terminie dwóch miesięcy od dnia doręczenia mu zobowiązania składa do akt 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. Korzystając z takiej formy, Spółdzielnia za pośrednictwem Komorników Sądowych dostarczyła pozwy 27 dłużnikom. Przy pomocy Komorników Sądowych zostały ustalone aktualne adresy dłużników, którzy nie chcieli wskazać aktualnego miejsca pobytu.

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 jest 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 ubiegłym roku w związku z epidemią odbyły się tylko 4 licytacje z nieruchomości. W wyniku licytacji zostały zlicytowane 3 lokale mieszkalne na nieruchomościach Piotrkowska 204/210 i Piotrkowska 175a/177 oraz 1 lokalu użytkowego na ul. Piotrkowskiej 182. Pomimo dwóch terminów licytacji nie udało się zlicytować 2 lokali użytkowych w nieruchomości Piłsudskiego 7 ze względu na brak oferentów. Po 2 latach od licytacji oraz licznych skargach i zażaleniach mających na celu jedynie odwleczenie w czasie uprawomocnienie się postanowienia o przysądzeniu prawa do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysądzone w/w prawo na rzecz nowego właściciela w nieruchomości Piotrkowska 204/210. Spółdzielnia uzyskała 2 wyroki o eksmisję. W związku z obowiązującym rozporządzeniem, w okresie epidemii nie jest możliwe wyeksmitowanie dłużników, co powoduje dalszy przyrost zadłużenia. Spółdzielnia oczekuje na wyznaczenie kolejnych licytacji w nieruchomościach Sienkiewicza 101/109, Piotrkowska 182, Piotrkowska 204/210, Piłsudskiego 9.

Coraz częściej Spółdzielnia inicjuje postępowanie spadkowe w celu szybkiego znalezienia spadkobierców, a tym samym zatrzymaniu narastającego zadłużenia. W celu prowadzenia skutecznej windykacji Spółdzielnia była zmuszona do wystąpienia do Sądu o ustanowienia kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu dłużnika oraz ustanowienia kuratora spadku.

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 oraz 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 rozpatrywanie przez sąd spraw znacznie się wydłużyło. Sądy zajmują się tylko najpilniejszymi sprawami. Dzięki specustawie zawieszeniu uległ jedynie bieg terminów procesowych i sądowych.

W porównaniu do roku 2020 r. skierowano do sądu 3 razy więcej pozwów dotyczących zasobów niemieszkaniowych. Bardzo widoczny jest wzrost zadłużenia w lokalach użytkowych. W 2020 r. wartość przedmiotu sporu wynosiła 110.000,00 zł., a w roku ubiegłym ponad 227.000,00 zł. Zarówno w roku 2020 jak i 2021 30% wnoszonych pozwów dotyczyło dłużników, którzy do tej pory regularnie wnosili swoje opłaty i nie trzeba było w stosunku do nich wdrażać żadnych procedur windykacyjnych. 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 rok do roku na tym samym poziomie, jednak kwota rozłożona na raty była o 38% wyższa w roku 2021. Liczba spraw kierowanych do egzekucji komorniczych była na takim samym poziomie jak w latach ubiegłych (53-57 spraw rocznie). Jeśli chodzi o długoletnich dłużników, to w 2021 roku zostało zlicytowanych 4 dłużników z nieruchomości Piotrkowska 175a/177, Piotrkowska 182, Piotrkowska 204/210. Spółdzielnia uzyskała 2 wyroki o eksmisję. Wobec jednego dłużnika orzeczono konieczność zapewnienia lokalu socjalnego, ale w związku z panującą epidemią nie jest możliwe wykonanie takich wyroków sądowych. Mimo, iż w

porównaniu do roku 2020 liczba dłużników uległa zmniejszeniu, to o 20% wzrosła liczba stałych dłużników, którzy mają problemy z terminowym wnoszeniem opłat za zajmowane lokale. Największy przyrost zadłużenia nastąpił w nieruchomości Piłsudskiego 9. Podczas negocjacji nie doszło do porozumienia i Spółdzielnia zdecydowała o licytacji nieruchomości dłużnika. Wzrost zaległości czynszowych widoczny jest na ul. Piotrkowskiej 235/241 ponad 20% w stosunku do roku 2020. Na najwyższych budynkach (Piotrkowska 182, Piłsudskiego 7 i Sienkiewicza 101/109) zaległości czynszowe wzrosły w granicach 2-4% w porównaniu do roku 2020. Największy, czterokrotny spadek zadłużenia widoczny jest w nieruchomości Piotrkowska 183/187. Zmniejszeniu uległy zaległości w nieruchomościach Piotrkowska 103/105 o 38%, Wigury 15 o 22%, Piotrkowska 204/210 o 12%, Piotrkowska 175a/177 o 10%.

**Stan zadłużenia opłat czynszowych na poszczególnych budynkach na dzień 31.12.2021 r. (z uwzględnieniem spraw sądowych)**

Posesja	Kwota zadłużenia (w tym sprawy sądowe)	Liczba dłużników na 31.12.2021	Liczba stałych dłużników na 31.12.2021 R.
Wólczańska 126	2.115,26 zł	8	3
Wólczańska 155	100,23 zł	3	1
Piotrkowska 103/105	3.421,66 zł	15	7
Sienkiewicza 101/109	308.080,09 zł (251.255,88 zł)	131	36
Piotrkowska 182	690.571,18 zł (534.625,94 zł)	322	105
Piłsudskiego 7	568.610,54 zł (469.937,19 zł)	134	41
Piotrkowska 183/187	16.282,41 zł	32	9
Piotrkowska 175a/177	81.518,67 zł (58.377,89 zł)	39	15
Wigury 15	108.022,67 zł (83.268,12 zł)	89	20
Piotrkowska 235/241	113.975,50 zł (76.718,26 zł)	72	19
Piotrkowska 204/210	346.775,46 zł (253.732,02 zł)	218	56
Piłsudskiego 9	104.676,05 zł (97.323,05 zł)	2	2
<b>Razem</b>	<b>2.344.149,72 zł (1.825.238,35 zł)</b>	<b>1065</b>	<b>314</b>

\* Powyższa tabela nie uwzględnia kosztów sądowych i egzekucyjnych, które na 31.12.2020 r. wynoszą 349.939,31 zł oraz rozliczenia lokali po eksmisji, które zostaną rozliczone po ich sprzedaży. Ze względu na niezgodność powierzchni w budynkach Sienkiewicza 101/109 i Piłsudskiego 7 obecnie nie jest możliwa ich sprzedaż.

## **VI. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCZYCH**

Obsługa administracyjno-gospodarcza jest prowadzona przez Dział Administracji, w którym pracują dwie panie Administratorki i administrują 11 nieruchomościami mieszkalno-usługowymi. Do każdej posesji przydzieleni są gospodarze, obowiązek utrzymania czystości w nieruchomościach sprawują pracownicy gospodarczy, zgodnie z kartą pracy i wymienionymi w niej obowiązkami. Spółdzielnia w 2021 roku zatrudniała 10 gospodarzy na pełen etat oraz korzystała z usług pięciu firm zewnętrznych.

### ***Podstawowe zadania Działu Administracji :***

#### ***1. Utrzymanie właściwego stanu sanitarno-porządkowego w nieruchomościach należących do Spółdzielni i na terenie zewnętrznym.***

Panie Administratorki kontrolują i rozliczają pracę gospodarzy na poszczególnych nieruchomościach oraz na terenach zewnętrznych. Systematyczne kontrole czystości i ich wyniki mają bezpośredni wpływ na wysokość przyznawanej premii lub jej pozbawiania. Kontrole dotyczą także podmiotów zewnętrznych w zakresie wywiązywania się z zapisów umowy.

Zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku, jak co roku przeprowadzono w zasobach Spółdzielni deratyzację (w okresie wiosennym i jesienią). W niektórych nieruchomościach występowały sporadycznie problemy z pojawiającymi się insektami, przeprowadzono kilkakrotnie dezynsekcję w częściach wspólnych nieruchomości (klatkach schodowych, zsykach, węzłach i szachtach technicznych).

Wykonano coroczny przegląd techniczny urządzeń znajdujących się na placu zabaw przez uprawniony do tego typu działań podmiot: Centrum Kontroli Placów Zabaw Sp. z o.o. Ponadto został wymieniony piach w piaskownicy na certyfikowany przez Sanepid co oznacza że jest dopuszczony do użytku. Zeszłoroczny piach wykorzystany został do prac remontowych.

#### ***2. Dbalność o stan zieleni oraz drzewostanu znajdującego się na terenach gruntowych należących do Spółdzielni.***

Na bieżąco pielęgnowane były trawniki poprzez regularne ich koszenie oraz sprzątnięcie z wszelkich nieczystości. Na terenie wokół placu zabaw wykonane zostały nowe nasadzenia drzew ozdobnych (śliwy japońskie, klony, migdałki trójklapowe), a we współpracy z radnym Rady Miejskiej w Łodzi, panem Damianem Raczkowskim, zagospodarowana została przestrzeń na terenie działki 69/68 w obrębie S-7 poprzez nasadzenia krzewów iglastych, traw i krzewów kwitnących. Fundatorem prac była firma Flint Group. W 2021 roku po uzyskaniu stosownych pozwoleń od ŁWKZ poddano zabiegom pielęgnacyjnym drzewa i krzewy w zasobach Spółdzielni – usunięto posusz oraz prześwietlono ponad 40 szt. drzew i krzewów. Dzięki tym pracom uniknęliśmy niebezpiecznych sytuacji, zdarzających się coraz częściej podczas ekstremalnych zmian pogody.

### **3. Nadzór nad prawidłowym i systematycznym wywozem nieczystości komunalnych oraz gabarytów.**

Na terenie wszystkich administrowanych przez nas nieruchomości prowadzona jest kolejny rok segregacja odpadów. W wytypowanych punktach, w ramach stworzonego przez MB Recycling systemu zbierania i zagospodarowania odpadów pod nazwą „elektryczne śmieci” pojawiły się dodatkowo nowe specjalistyczne pojemniki na zbiórkę zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego. Niektóre nieruchomości zostały doposażone w dodatkowe pojemniki na odpady segregowane. Odbiór odpadów odbywał się bez większych zakłóceń. Przedmioty wielkogabarytowe, podobnie jak w roku poprzednim, były odbierane w każdą środę. Na terenie kolejnej nieruchomości (al. Piłsudskiego 7), na wniosek mieszkańców posadowiona została wiata na gabaryty dedykowana tylko tej konkretnej nieruchomości, zabezpieczona przed osobami postronnymi.

Niestety, w miejscach tych nadal pojawiają się ogromne ilości odpadów, które gabarytami nie są, a których koszty wywozu ponoszą wszyscy spółdzielcy danej nieruchomości. Większość to odpady poremontowe, budowlane oraz elektrośmieci, które nie podlegają odbiorowi przez firmę świadczącą usługi odbioru gabarytów i zagospodarowania odpadów komunalnych zgodnie z harmonogramem ich wywozu dla klientów zabudowy wielolokalowej. Spółdzielnia zmuszona jest korzystać z usług firm zewnętrznych usuwających odpady mimo, że legalnie i bezpłatnie mieszkańcy mogą je przekazać do PSZOK-u. Spółdzielnia jednak, jako zarządca musi za wywóz płacić.

Nagminnym procederem jest wykorzystywanie przestrzeni kanałów wentylacyjnych, szachtów technicznych i innych pomieszczeń technicznych do składowania różnych przedmiotów w tym łatwopalnych. W ubiegłym roku opróżnionych zostało niemal 80 takich pomieszczeń ( korytarze przymieszkalne na piętrach technicznych) piwnice, nadbudowy (czapy) w nieruchomościach: Piotrkowska 182, Piłsudskiego 7, Sienkiewicza 101/109, Piotrkowska 235/241, Wigury 15 i Piotrkowska 175 a/177.

Poza wymienionymi powyżej zadaniami Dział Administracji zajmuje się również nadzorem nad:  
- wywiązywaniem się firm zewnętrznych z realizacji warunków umowy związanej z konserwacją dźwigów osobowych (prowadzenie dokumentacji-miesięcznych zestawień konserwacji bieżącej oraz napraw poza konserwacyjnych) poprzez niezwłoczne zgłaszanie usterek oraz awarii do firm odpowiedzialnych za konserwację dźwigów oraz uzgadnianie prac poza konserwacyjnych.  
W roku 2021 realizując zapisy umowy z firmą Schindler, kolejne budynki zostały wyposażone w nowe dźwigi. Dzięki temu zmniejszyła się znacznie ilość zgłaszanych awarii. Od początku roku wymieniono w sumie 17 dźwigów w budynkach:

- Piotrkowska 182,
- Piotrkowska 204/210,
- Piotrkowska 235/241,
- Piotrkowska 103/105,
- Piłsudskiego 7,
- Sienkiewicza 101/109,
- Wigury 15.

***Dział administracji zgodnie z obowiązującymi przepisami nadzorował i zlecał:***

1. wykonanie przeglądów instalacji gazowej i wentylacyjnej zgodnie z art.62 ust.12 ustawy Prawo Budowlane, które przeprowadzane były przez firmy posiadające stosowne uprawnienia w tym zakresie (prowadzenie dokumentacji protokołów z przeglądów w zasobach),
2. prawidłowe funkcjonowanie systemu monitoringu i rejestracji, a także sukcesywne planowanie i modernizację urządzeń oraz rozszerzanie zakresu monitorowanego terenu. Wszystkie nowo montowane dźwigi zostały wyposażone w kamery cyfrowe IP. W budynku Piotrkowska 182 wymieniono rejestrator monitoringu i podłączono kamery w systemie IP. Nieruchomość Sienkiewicza 101/109 została doposażona w dodatkowe kamery. Wymieniony został rejestrator w nieruchomości Piotrkowska 235/241. Aktualnie w zasobach Spółdzielni mamy 247 kamer, które nadal będą sukcesywnie wymieniane na nowoczesne kamery IP.
3. funkcjonowanie firmy ochroniarskiej KOBRA zgodnie z obowiązkami zawartymi w umowie, w szczególności kontrolę zasadności i częstotliwości wezwań grupy interwencyjnej oraz współpracę z organami ścigania, w celu wykrycia sprawców wszelkich wykroczeń i przestępstw na terenie osiedla, zabezpieczenia materiałów na rzecz takich instytucji jak: Policja, Prokuratura,
4. pracownicy administracji ewidencjonowali i opracowywali zgłoszenia do firmy ubezpieczeniowej z tytułu szkód w mieniu w zasobach Spółdzielni, przygotowywali protokoły awarii dla mieszkańców na potrzeby zgłoszeń szkód. W 2021 r. wpłynęło ponad 70 zgłoszeń.

**W „SEKTORZE B” zostały wykonane następujące prace:**

- Naprawa i częściowa przebudowa chodników, ułożenie kostki brukowej (przy placu zabaw oraz przy bloku przy Piotrkowskiej 182),
- zlikwidowano pas asfaltu i w jego miejsce zostały zamontowane obrzeża betonowe i uzupełniono ziemią ogrodniczą powierzchnię do poziomu terenu,
- został wywieziony gruz betonowy typu „U”, nawieziono i rozplantowano czarnoziem, zniwelowano teren i posiano trawę,
- wzdłuż budynku szkoły zdemontowano betonowy mur oporowy, oraz zorganizowano wywóz gruzu betonowego.

Ponadto praca Administracji w głównej mierze sprowadza się do obsługi bieżącej mieszkańców - przyjmowanie zgłoszeń o awariach i innych sprawach dotyczących bezpośrednio lokali mieszkańców i zasobów wspólnych. Ze względu na pandemię zwiększyła się znacznie korespondencja z mieszkańcami. Otrzymaliśmy niemal 400 pism od mieszkańców, na które zostały udzielone odpowiedzi. Dodatkowo Dział sprawuje kontrolę nad ogólnym stanem technicznym budynków oraz terenów przyległych, niezwłocznie zgłaszając usterki oraz awarie do Działu Technicznego poprzez dedykowany program komputerowy UNISOFT, bądź zlecając naprawy firmom zewnętrznym. W 2021 roku było około 1200 zgłoszeń (usunięte w systemie gospodarczym) i około 140 zleceń dla firm zewnętrznych.

## VII. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW REMONTOWO-KONSERWACYJNYCH

W okresie sprawozdawczym, tj. w roku 2021, prace remontowe i konserwacyjno-serwisowe prowadzone były w systemie gospodarczym przez pracowników Działu Technicznego i przy udziale firm zewnętrznych. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” zrealizował następujące prace w poszczególnych nieruchomościach:

### PIŁSUDSKIEGO 7

- **kompleksowa wymiana wind:**
  - klatka I winda duża (osobowa) z docelowym przystosowaniem dla służb ratowniczych,
  - klatka I winda mała,
  - klatka II winda duża (osobowa) z docelowym przystosowaniem dla służb ratowniczych,
  - klatka II winda mała.
- **Taras:**
  - remont elewacji wraz termoizolacją ścian na poziomie tarasu od strony południowej,
  - remont filarów konstrukcyjnych,
  - zamurowanie przestrzeni okiennej na wysokości klatki schodowej do lokalu od strony tarasu i remont elewacji ściany przy tarasie,
  - ocieplenie elewacji budynku na poziomie tarasu powyżej witryn okiennych, wykonanie tynków cienkowarstwowych na budynku, pomalowanie farbą akrylową i wykonanie obróbek blacharskich.
  - remont ściany od strony zachodniej – uzupełnienie ubytków i pęknięć, gruntowanie i trzykrotne malowanie farbą emulsyjną- elewacyjną,
  - wykonanie muru oporowego, żelbetonowego oraz ogrodzenia panelowego na murze, od strony Piłsudskiego 9 (PAWILON 8),
- **klatka I, II, III poziom P-2** – wycięcie pozostałości po kanałach wentylacyjnych, wypełnienie otworów i otynkowanie zamurowanego otworu drzwiowego w II klatce, poziom P-2,
- **lokal użytkowy** - remont podłóg w dwóch lokalach użytkowych na poziomie tarasu (zerwanie starej wykładziny, oczyszczenie kanałów z brudu i piasku, zabetonowanie kanałów, zagruntowanie posadzek i ich pomalowanie farbą do betonu),
- **wiata** – wykonanie wiaty na gabaryty na podłożu betonowym zgodnie z projektem,
- **klatka III** – montaż ograniczników prądu na obwodach administracyjnych w częściach wspólnych klatki,
- **klatka III, piętro 12 i piętro 15** – wymiana płytek PCV na terakotę w korytarzu przymieszkalnym oraz wydzielenie przedsionka do klatki schodowej, z montażem drzwi ppoż. o klasie odporności ogniowej EI – 30, otynkowanie ścian i malowanie farbą emulsyjną,
- **klatki I, II, III, poziomy techniczne P-1, P-2, P-3** – wykucie starych ościeżnic, wymurowanie ścianek działowych z bloczków, montaż drzwi o klasie ogniowej EI – 30 (łącznie 18 sztuk), położenie gładzi i dwukrotne malowanie farbami powierzchni wewnętrznych,

- **klatki I,II,III** – wykonanie systemu przeciwpożarowego włącznika głównego prądu na obwodach administracyjnych, mieszkaniowych i użytkowych,
- **klatka I,II** - wykonanie instalacji rur do czujników zasysowych szybu windy. Prace te były niezbędne w celu przystosowania windy dla ekip ratowniczych oraz do wymogów oddymiania szybu, a zadaniem instalacji jest uruchamianie wentylatorów oddymiających,
- **klatka I** – montaż i programowanie kamery na potrzeby monitoringu dźwigu dużego,
- **klatka I - III** - montaż samozamykaczy do drzwi p.poż. o klasie ogniowej EI – 45 od klatek schodowych (75 sztuk), w celu samoistnego zamykania drzwi po otwarciu,
- wykonanie projektu oświetlenia awaryjnego klatek schodowych zaakceptowanego przez rzeczoznawcę d/s zabezpieczeń przeciwpożarowych,
- **klatka II piętro 10** - remont urządzeń sterujących oraz wymiana uszkodzonych urządzeń, renowacja zbiornika na ciepłą wodę polegająca na oczyszczeniu i nałożeniu powłok dopuszczonych (certyfikowanych przez sanepid) do stosowania we wnętrzu zbiornika, uruchomienie zbiornika ciepłej wody pierwszej strefy,
- zamontowanie i konserwacja rewizji  $\varnothing$  100 na wszystkich pionach kanalizacyjnych w budynku,
- montaż nowych obwodów oświetleniowych LED i gniazd w kanałach technologicznych na poziomie P- 1, P-2, P-3 i poddaszu we wszystkich klatkach,
- montaż dwóch nowych pionów wodnych na poziomach między klatką I a II i II a III (stare piony zostały wyłączone z pracy),
- wymiana poziomu ciepłej wody drugiej strefy w budynku, prace polegały na wymianie rur stalowych DN-60 na rury typu PP- 60 rozprowadzających ciepłą wodę do pionów kuchennych i łazienkowych w trzech klatkach mieszkaniowych na poddaszu budynku,
- wymiana trzech uszkodzonych naczyń przeponowo - ciśnieniowych firmy „REFLEX” na nowe (węzły cieplne) strefa I centralnego ogrzewania.

## **PIOTRKOWSKA 182**

- **kompleksowa wymiana wind:**
  - klatka I winda duża osobowa spełniająca wymagania normy nr PN-EN 81-72 – dźwig przystosowany dla ekip ratowniczych.
  - klatka VI winda duża osobowa spełniająca wymagania normy nr PN-EN 81-72 – dźwig przystosowany dla ekip ratowniczych.
- **Klatka IV** - naprawa elewacji – oraz dylatacji budynku,
- **klatka III** – remont holu przywindowego oraz szachtu technicznego na parterze budynku, wymurowanie ściany szachtu technicznego, filarków z cegły, wymurowanie progu, otynkowanie i położenie gładzi gipsowej na filarach i cokole, zamurowanie otworów drzwiowych, demontaż drewnianej obudowy szachtu technicznego, montaż drzwi ppoż. EI – 30 (2 sztuki).
- **piętro techniczne (czapa)** – wycięcie i demontaż starych czepni wentylacyjnych, zamurowanie, otynkowanie i pomalowanie ścian farbą emulsyjną,

- **klatka I** - remont filarów żelbetowych, stanowiących integralną część budynku (od strony BT) - remont dotyczył siedmiu filarów konstrukcyjnych na poziomie tarasu,
- **klatka V piętro 12, kl. V, piętro 6, kl. VI, piętro 4** – roboty remontowe w korytarzu przymieszkalnym – wymiana płytek PCV na płytki gresowe, montaż cokolików płytkowych wydzielenie przedsionka do klatki schodowej z montażem drzwi ppoż. o klasie odporności ogniowej EI – 30, położenie tynku i gładzi gipsowych, malowanie farbami emulsyjnymi powierzchni wewnętrznych,
- **klatka III** – montaż ograniczników mocy na obwodach administracyjnych w częściach wspólnych klatki,
- **klatki I, II, IV,V i VI** - montaż urządzeń do kompensacji mocy biernej indukcyjnej i pojemnościowej w celu eliminacji opłat za jej powstawanie,
- **klatka I** – wykonanie instalacji do czujników zasysowych w szybie windowym,
- **klatka II** - wymiana drzwi do pomieszczenia ze zbiornikami pierwszej strefy zimnej i ciepłej wody,
- Wymiana samozamykaczy ramieniowych w ilości 9 sztuk do drzwi wejściowych holi na poziomie parteru
- **klatki I – VI** - pomieszczenia antresoli poziom P-1 – wykonanie i montaż drzwi stalowych wraz z futryną do kanałów technologicznych – 12 kompletów,
- **klatka VI** – wymiana uszkodzonego poziomu burzowego,
- **klatki I – VI** – wymiana i montaż nowych rewizji  $\varnothing$  100 na wywiewkach pionów kanalizacyjnych łazienkowych i kuchennych na poddaszu,
- **klatka V** – wymiana zaworów na instalacji centralnego ogrzewania na poziomie piwnicy,
- **klatka II, p. 22 i klatka IV, p. 18** – wymiana uszkodzonych wywiewek na pionach kanalizacyjnych i montaż nowych z rewizjami,
- **klatka VI, P1, klatka III, p. 19** wraz z wejściem na poddasze – wymiana poziomu kanalizacyjnego,
- **klatka I i klatka IV ( węzły cieplne )** – wymiana naczyń przeponowo ciśnieniowych w ilości 3 szt. firmy REFLEX na nowe, węzły P-7 W-1 2szt., P-7 W-2 – sztuk 1.

### **SIENKIEWICZA 101/109**

- **kompleksowa wymiana wind:**  
klatka III winda duża osobowa spełniająca wymagania normy nr PN-EN 81-72 – dźwig przystosowany dla ekip ratowniczych,
- wymiana drzwi w klatkach schodowych numer I i II do pomieszczeń na poziomie P-2. Prace były związane z przystosowaniem budynku do przepisów przeciwpożarowych: wymiana drzwi na przeciwpożarowe w pomieszczeniach zsykowych na poz. P-1, klatki I, II i III, (łącznie 3 sztuki), oraz w klatce III na piętrze 17 (1 sztuka),
- wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ściany piwnicznej szczytowej przy klatce I od strony południowej, oraz opaski betonowej wzdłuż ściany budynku przy klatce I szczyt południowy i kl. II od strony zachodniej,



- klatka II – montaż ograniczników prądu dla nowych tablic elektrycznych w budynku,
- klatka III – wykonanie instalacji do czujników zasysowych w szybie windowym ( nowy dźwig ),
- klatka III i piętro techniczne - montaż samozamykaczy do drzwi w klasie odporności ogniowej EI – 30, od klatek schodowych (30 sztuk) w celu samoistnego zamykania się drzwi po otwarciu, (dostosowanie budynku do przepisów p.poż.),
- klatka III – wymiana pionu kanalizacyjnego  $\varnothing$  150 w budynku,
- klatka III – wymiana uszkodzonego poziomu kanalizacyjnego  $\varnothing$  160 na poziomie technicznym P-1,
- klatka II, piętro 16 – wymiana uszkodzonego poziomu burzowego  $\varnothing$  160,
- zamontowanie i konserwacja rewizji  $\varnothing$  100 na wszystkich pionach w budynku,
- wymiana naczynia przeponowo ciśnieniowego firmy REFLEX na nowy (węzeł cieplny I strefa),
- montaż nowych obwodów oświetleniowych LED i gniazd w kanałach technologicznych na poziomie P- 1 i poddaszu we wszystkich klatkach.

#### **BUDYNEK TECHNICZNY**

- częściowy demontaż poziomów wentylacyjnych (czerpalnych) oraz ich utylizacja,
- pomalowanie pomieszczenia technicznego oraz posadzki betonowej na antresoli,
- montaż panelu do centrali POLON – 6000, ułożenie światłowodu od punktu dostępowego Piotrkowska 182 do Budynku Technicznego i od punktu dostępowego do centrali ppoż. z możliwością dołączenia kolejnych budynków,
- montaż i uruchomienie baterii kondensatorów mocy biernej w celu eliminacji jej powstawania.

#### **WIGURY 15**

- **Wymiana wind:**
  - klatka I winda mała,
  - klatka I winda duża osobowa z docelowym przystosowaniem dla służb ratownictwa pożarowego.
- Klatka II – demontaż drzwi dwuskrzydłowych z ościeżnicami w korytarzach przymieszkalnych przy windach; otynkowanie, gipsowanie i malowanie ścian i sufitu,
- klatki I i II – demontaż i usunięcie elementów drewnianych w pom. technicznych i częściach wspólnych na najwyższych piętrach w budynku. Demontaż zabudowy drewnianej szachtów technicznych na poziomie P-1,
- klatki I i II, - pomieszczenia techniczne (poddasze) – montaż drzwi przeciwpożarowych w klasie ogniowej EI – 30 – dwa komplety,
- montaż samozamykaczy do drzwi ppoż. EI – 30 od klatek schodowych (29 sztuk), w celu samoistnego zamykania się drzwi po otwarciu (dostosowanie budynku do przepisów ppoż.)
- klatka II, węzeł cieplny – wymiana uszkodzonego poziomu burzowego  $\varnothing$  160,

- wymiana refleksomatu na naczynie przeponowo - ciśnieniowe firmy „REFLEX” (węzeł cieplny kl.II ).

### **PIOTRKOWSKA 204/210**

- **kompleksowa wymiana wind:**
- klatka II winda duża osobowa, przystosowana dla ekip ratowniczych
- montaż ogrodzenia z pręseł stalowych na słupkach przymocowanych do postumentów betonowych w szczycie budynku od strony ul. Wigury klatka I,
- przy klatce IV- remont podestu przypięwnicznego (skucie zniszczonego betonu i montaż kostki brukowej na podeście), montaż nowych krat w naświetlach (2 sztuki),
- między klatką I a II (od strony parkingu) – naprawa obniżeń nawierzchni w których tworzyły się zastoiny wody deszczowej – demontaż starych płyt chodnikowych wykonanie nowej podbudowy i ułożenie nowych płyt chodnikowych,
- klatka IV - montaż i programowanie kamery na potrzeby monitoringu dźwigu dużego,
- montaż samozamykaczy do drzwi ppoż. EI – 30, od klatek schodowych (77 sztuk), w celu samoistnego zamykania się drzwi po otwarciu (dostosowanie budynku do przepisów p.pož.),
- na wysokości kl. IV – V od strony parkingu, przy ogrodzeniu szkoty: wywiezienie gruzu betonowego na całej długości skarp, wykarczowanie krzaków i pnączy, nawiezenie i rozplantowanie czarnoziemiu, niwelacja terenu i posianie trawy,
- klatki II i IV- remont dwóch wejść do pomieszczeń trafostacji, położenie kostki brukowej,
- klatka II – kompleksowa wymiana rozdzielni elektrycznej w budynku wraz z montażem włącznika ppoż. i wykonaniem projektu dla całego budynku akceptowanego przez rzeczoznawcę ds. ppoż.,
- klatka III (węzeł cieplny) wymiana naczynia przeponowo - ciśnieniowego firmy „REFLEX” na nowe.

### **PIOTRKOWSKA 235/241**

- **Kompleksowa wymiana wind:**
- klatka I mała i duża winda osobowa wraz z obróbkami tynkarskimi i malowaniem ścian przywindowych.
- Klatka II – rozbudowa rowerowni – wykonanie konstrukcji stalowej, montaż drzwi wejściowych, montaż ścian z poliwęglanu,
- montaż samozamykaczy do drzwi w klasie ogniowej EI – 30 do klatek schodowych (8 sztuk) w celu samoistnego zamykania się drzwi po otwarciu (dostosowanie budynku do przepisów ppoż.),
- węzeł cieplny - wymiana uszkodzonej pompy centralnego ogrzewania na nową,
- punktowe zabezpieczenie sufitów balkonów i zaprawianie masą szpachlującą (51 balkonów).

### **PIOTRKOWSKA 175a/177**

- wykonanie renowacji dachu w technologii membrany płynnej „Hydronylon” nad klatkami I - IV. To nowoczesna, płynna membrana, która powstała po to, by stworzyć ochronną powłokę dla dachów wykonanych z różnych materiałów. Dzięki niej możliwe jest przeprowadzenie skutecznej renowacji pokryć dachowych, zarówno z papy, blachy. Co istotne, ta innowacyjna technologia wyróżnia się wysoką skutecznością oraz jakością. Prace zostały zrealizowane w 90 %, przerwane zostały z powodu warunków atmosferycznych,
- klatka IV, węzeł ciepłny – naprawa tynków i malowanie ścian oraz elementów metalowych węzła ciepłnego,
- klatka IV- piwnica – pomalowanie farbą emulsyjną i olejną pomieszczenia rozdzielni głównej elektrycznej,
- klatka II - piwnica – pomalowanie częściowe ścian i sufitu przy rozdzielni elektrycznej oraz farbą olejną samej rozdzielni.

### **PIOTRKOWSKA 103/105**

- wymiana windy - wymiana starej windy na nową firmy „SCHINDLER”. Prace polegały na wymianie wszystkich elementów konstrukcyjnych starej windy. Przeprojektowana lokalizacja maszynowni pozwoliła na odzyskanie pomieszczenia. Poszerzone zostały otwory drzwiowe do windy z dostosowaniem dla osób niepełnosprawnych i służb ratowniczych,
- remont klatki schodowej i holu windowego (malowanie sufitów i ścian, czyszczenie boków schodów, cokołów i ich malowanie, malowanie balustrad, poręczy, układanie płytek w holu na parterze, malowanie stolarki drzwiowej i powierzchni metalowych, położenie gładzi),
- pomalowanie pomieszczeń zsympowych i wejścia do piwnicy,
- wymiana na nowe drzwi aluminiowych do korytarzy przymieszkalnych na piętrach w budynku,
- montaż nowego oświetlenia powierzchni wspólnych,
- kompletna wymiana instalacji grzejnej rynien spustowych dachowych poziomych i pionowych: wymiana przewodów grzejnych oraz wymiana regulatorów i sterowania.

### **PIOTRKOWSKA 183/187**

- front budynku – pomalowanie i regeneracja wnęk w elewacji budynku na poziomie parteru – punktowo od strony ul. Piotrkowskiej,
- wywóz ośmiu sztuk starych betonowych donic (poprawa estetyki),
- przełożenie płyt chodnikowych, wymiana uszkodzonych płyt, montaż dwóch ławek przy alejkach w podwórzu, montaż czterech siedzisk na postumentach betonowych, ułożenie kostki brukowej na drodze wewnętrznej po pracach hydraulicznych przy budynku od strony al. Kościuszki.

**W okresie od 01.01.2021 do 31.12.2021 r obsługa techniczna (konserwatorzy Działu Technicznego) przyjęli i zrealizowali:**

łącną ilość zgłoszeń i interwencji to **3745** odnotowanych realizacji.

W rozbiciu na prace branżowe:

- prace interwencyjne pogotowia technicznego – **1527**
- prace stolarskie, ślusarskie, spawalnicze, szklarskie – **944**
- prace elektryczne i medialne – **283**
- prace hydrauliczne i spawalnicze – **991**.

***W 2021 roku wymieniono 505 wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych na nowe z odczytem radiowym.***

**Sprawozdanie z podjętych przez SM „Śródmieście” w 2021 r.  
działań mających na celu poprawę bezpieczeństwa pożarowego w podległych  
nieruchomościach budynkowych**

<b>Rodzaj i forma podjętych działań w zakresie poprawy bezpieczeństwa pożarowego budynków mieszkalnych Spółdzielni</b>	Adresy budynków (posesji) objętych działaniami
Wykonano kontrolę systemu sygnalizacji pożaru oraz przeprowadzono przegląd i testy przeciwpożarowego wyłącznika głównego prądu dla obwodów administracyjnych i mieszkaniowych. System w stanie obecnym nadaje się do dalszego użytku i zapewnia prawidłową ochronę pożarową.	Piotrkowska 235/241  Wigury 15
Podczas prac przy wymianie wind przeprowadzono montaż instalacji do czujników zasysowych szybu windowego w celu sygnalizacji zadymienia.	Piłsudskiego 7 Wigury 15 kl. I Piotrkowska 182 kl. I Sienkiewicza 101/109 kl. III
Wykonano instalację przeciwpożarowego wyłącznika głównego prądu dla wszystkich klatek budynku w obwodach administracyjnych i mieszkaniowych.	Piłsudskiego 7
W ramach prac remontowych powierzchni wspólnych wykonano oddzielenie klatki schodowej przedsionkiem przeciwpożarowym, zamykanym drzwiami o odporności ogniowej w klasie EI30 oraz wymieniono na korytarzu przymieszkalnym płytki PCV na terakotę.	Piłsudskiego 7 kl. III p.12 i 15 Piotrkowska 182 kl. V p. 6 i 12
Na powierzchniach wspólnych przeprowadzono demontaż drewnopodobnych zabudów oraz zamontowano drzwi o odporności ogniowej EI30 w celu wydzielenia strefy pożarowej. Zdemontowano drzwi drewniane dwuskrzydłowe do przedsionka przy szybie windowym z uwagi na dostosowanie budynku do przepisów p.poż.	Wigury 15 kl. I i II nadbudowa i kl. I poziom techniczny P1 kl. II
Demontaż zabudów drewnopodobnych szachtów instalacyjnych oraz drzwi drewnianych, montaż drzwi stalowych o klasie odporności ogniowej EI30, wydzielających strefy pożarowe budynku.	Piłsudskiego 7 kl. I-II-III poziomy techniczne na piętrach 1 - 3
Wykonano instalację przeciwpożarowego wyłącznika głównego prądu w obwodach mieszkaniowych i administracyjnych.	Piotrkowska 204/210 klatka II
Wykonano projekt oświetlenia awaryjnego klatki schodowej i korytarzy przymieszkalnych wraz z uzgodnieniem z rzeczoznawcą ds. zabezpieczeń pożarowych.	Piłsudskiego 7
Prowadzone są postępowania przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w sprawach o usunięcie nieprawidłowości określonych w przepisach techniczno – budowlanych, mogących zagrazać życiu lub zdrowiu mieszkańców.	Wigury 15 Piotrkowska 204/210 Piotrkowska 175 <sup>A</sup> /177

## VIII. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

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

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują zdarzenia, które mogłyby w jakikolwiek sposób zagrażać kontynuacji działalności gospodarczej Spółdzielni w najbliższej przyszłości przy jednoczesnym założeniu realizacji zadań remontowych i modernizacyjnych nieruchomości.

Na podstawie danych wynikających z bilansu oraz rachunku zysków i strat należy uznać, że ogólna sytuacja majątkowo-finansowa, efektywność gospodarowania, a także zdolność płatnicza Spółdzielni w 2021 roku była dobra.

Wykaz opracowanych wskaźników analizy ekonomicznej i finansowej, przedstawiający wyniki ogółu działalności i umożliwiające ocenę sytuacji majątkowej - finansowej Spółdzielni za 2019-2021 przedstawia poniższe zestawienie:

**Zestawienie wybranych wskaźników analitycznych za rok 2021 w porównaniu do roku 2020 i 2019**

		<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
Suma bilansowa w złotych		55 287 126,15	49 120 587,47	46 030 534,40
Wynik finansowy netto w złotych		1 406 401,29	1 827 574,15	36 680,48
Rentowność majątku	$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{suma aktywów}}$	2,54%	3,72%	0,08%
Rentowność kapitału własnego	$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{kapitał własny}}$	4,34%	6,31%	0,13%
Rentowność netto sprzedaży	$\frac{\text{wynik finansowy netto}}{\text{przychody ze sprzedaży prod., tow.}}$	7,89%	9,84%	0,18%
Rentowność brutto sprzedaży	$\frac{\text{wynik na sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	3,54%	-0,60%	-0,85%
Wskaźnik płynności I	$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,22	1,05	1,02
Wskaźnik płynności II	$\frac{\text{aktywa obrotowe-zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,21	1,04	1,02
Wskaźnik płynności III	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	0,59	0,37	0,23
Szybkość obrotu należności	$\frac{\text{śr.stan należn. z tyt. dostaw i usług x 365}}{\text{przychód netto ze sprzedaży}}$	17	17	15
Szybkość spłaty zobowiązań	$\frac{\text{śr.stan zobowiązań z tyt. dostaw i usług x 365}}{\text{wartość sprzed. tow. i koszt wytw.usług}}$	55	68	94
Pokrycie majątku trw.kapitałem	$\frac{\text{kapitał własny + rezerwy}}{\text{aktywa trwałe}}$	103%	99%	98%

Osiągnięty w roku obrotowym dodatni wynik finansowy netto powoduje, że wskaźniki za ten okres przyjmują wartość dodatnią. Wskaźniki rentowności zmniejszyły się w porównaniu do roku poprzedniego. Spółdzielnia Mieszkaniowa Śródmieście jest jednostką, której celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także utrzymywanie zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym i estetycznym. W związku z powyższą specyfiką wskaźniki nie powinny budzić zastrzeżeń.

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). 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 II 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 2021 roku wartość wskaźnika była zadowalająca, oznacza to że Spółdzielnia była w stanie pokryć wszystkie swoje zobowiązania przy pomocy płynnych aktywów finansowych.

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

Porównanie szybkości obrotu należnościami w dniach wskazuje na zachowanie optymalnej równowagi dni rotacji, w odniesieniu do należności. W roku 2021 nastąpił natomiast wzrost wskaźnika rotacji zobowiązań, ze względu na wydłużony okres regulowania zobowiązań wobec kontrahentów. Wynikał on m.in. z podpisanej umowy z firmą Schindler Polska Sp. z o.o., w której płatności zostały rozłożone na raty.

Aktywa trwałe w blisko 100% zostały sfinansowane funduszami własnymi. Jest to sytuacja charakterystyczna dla spółdzielczości mieszkaniowej.

Spółdzielnia prowadziła inwestycje finansowe w formie krótkoterminowych lokat bankowych, będących najbezpieczniejszym instrumentem finansowym. Inwestując Spółdzielnia stosowała zasadę maksymalnej synchronizacji inwestycji finansowych z terminami oraz kwotami



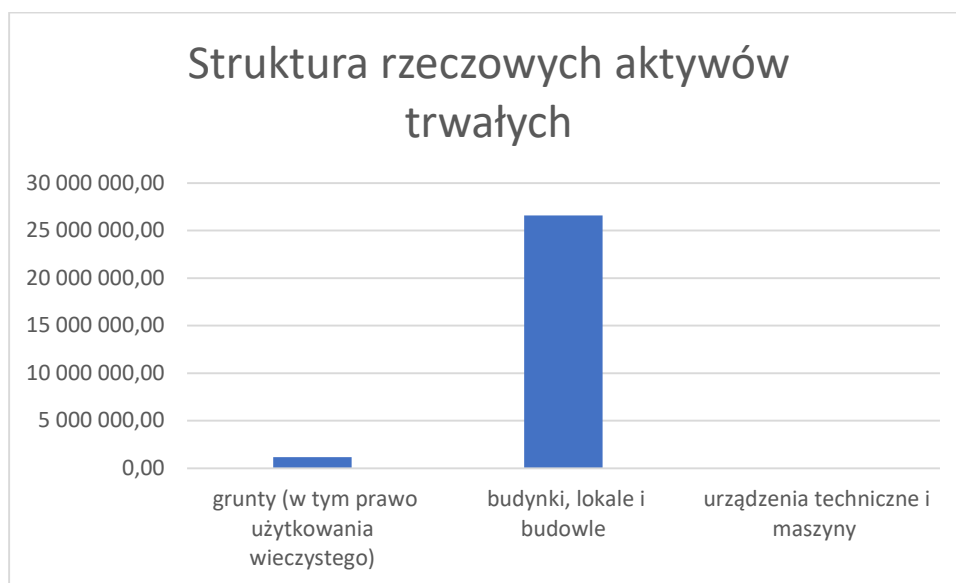
przewidywanych płatności w celu utrzymania bieżącej płynności finansowej, z jednoczesnym wypracowaniem maksymalnych zysków.

W Spółdzielni występuje ryzyko wzrostu cen materiałów budowlanych, konserwacyjnych oraz cen robocizny, co może skutkować wyższymi kosztami zaplanowanych prac związanych z konserwacjami i remontami nieruchomości.

## 2. MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość rzeczowych aktywów trwałych Spółdzielni na dzień 31.12.2021 r. wynosi ogółem **27 772 969,62** zł netto. Na tą wartość składają się:

- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego) - 1 166 017,04 zł
- budynki, lokale i budowle - 26 590 015,88 zł
- urządzenia techniczne i maszyny – 16 936,70 zł

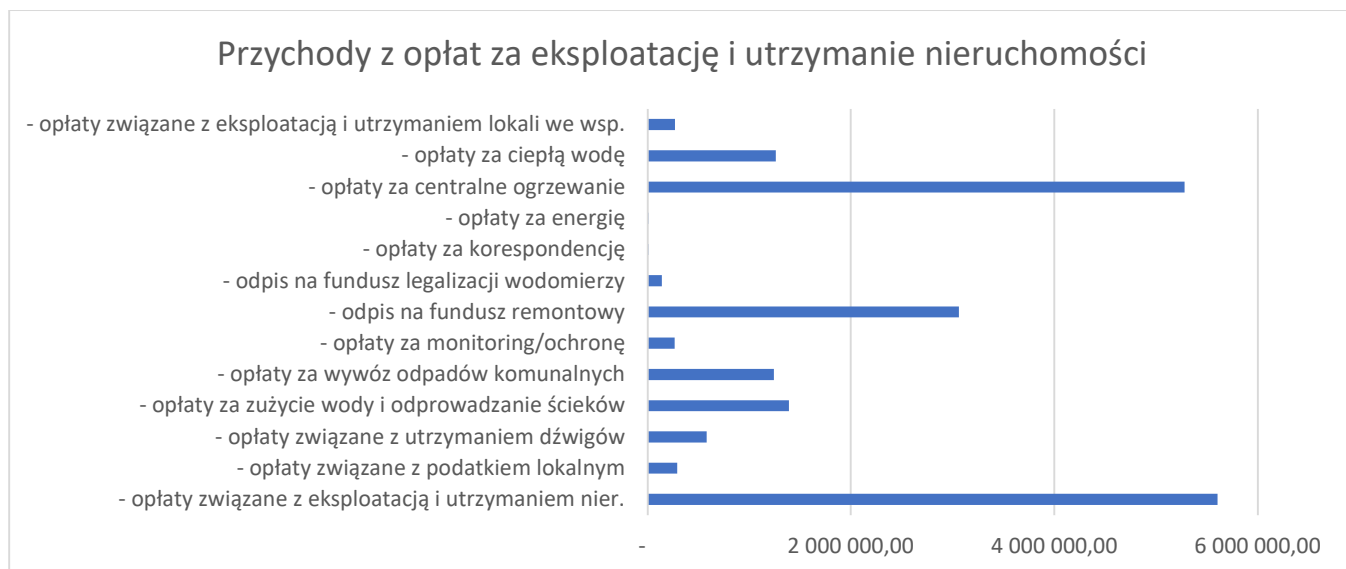


Przewagę w strukturze rzeczowych aktywów trwałych stanowią budynki, lokale i budowle, co jest związane ściśle ze specyfiką funkcjonowania Spółdzielni. W porównaniu z rokiem 2020 wartość rzeczowych aktywów trwałych spadła o kwotę 1 488 778,83 zł. Wynika to przede wszystkim z dokonanych wyodrębnień. Naliczone umorzenie za rok 2021 wyniosło 971 689,20 zł.

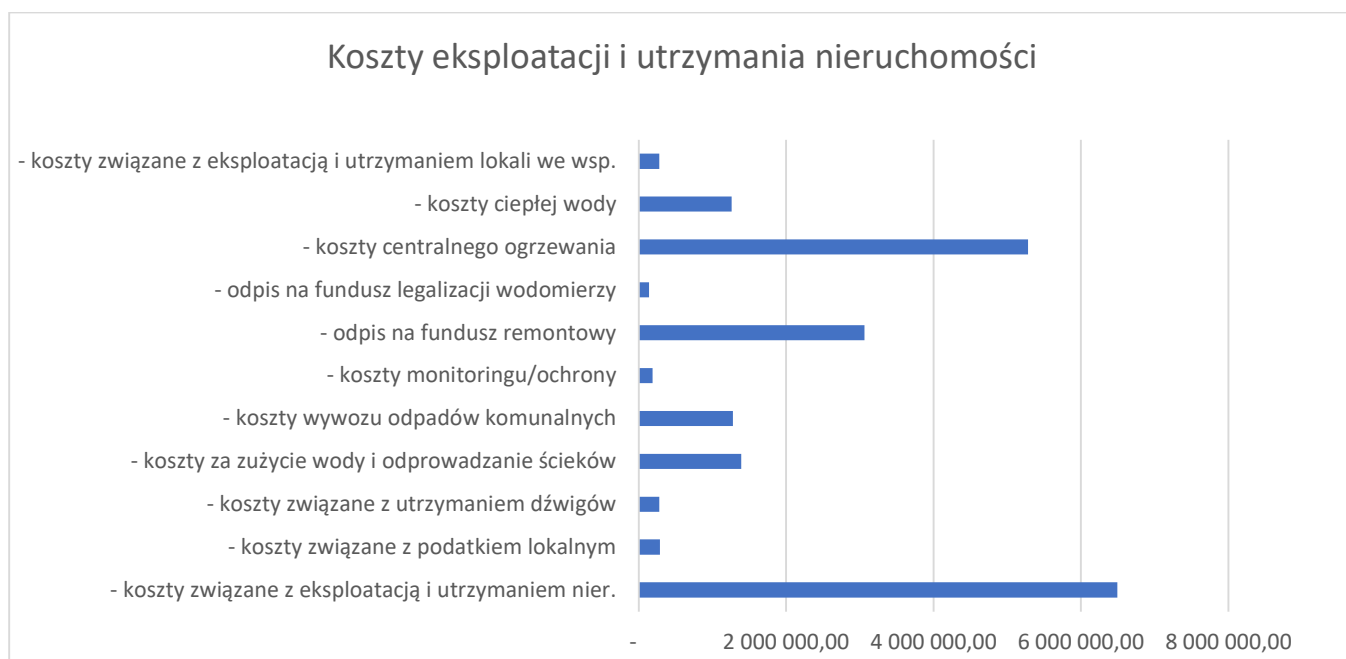
### 3. PRZYCHODY I KOSZTY Z DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

W 2021 przychody i koszty z działalności operacyjnej kształtowały się w sposób następujący:

<b>Przychody netto i zrównane z nimi</b>	<b>20 238 879,01</b>
Przychody netto ze sprzedaży produktów	20 236 230,24
a. z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	19 417 545,43
- opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości	5 605 230,44
- opłaty związane z podatkiem lokalnym	292 597,46
- opłaty związane z utrzymaniem dźwigów	581 741,09
- opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków	1 389 560,67
- opłaty za wywóz odpadów komunalnych	1 244 611,66
- opłaty za monitoring/ochronę	267 359,89
- odpis na fundusz remontowy	3 062 244,20
- odpis na fundusz legalizacji wodomierzy	141 258,16
- opłaty za korespondencję	7 732,90
- opłaty za energię	9 628,13
- opłaty za centralne ogrzewanie	5 282 520,62
- opłaty za ciepłą wodę	1 261 810,68
- opłaty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali we wspólnotach	271 249,53
b. z działalności własnej	818 684,81
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	- 31 334,43
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	33 983,20



<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>20 411 446,83</b>
Razem koszty rodzajowe, z tego:	20 393 743,46
a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	19 943 350,22
- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości	6 494 905,40
- koszty związane z podatkiem lokalnym	285 979,09
- koszty związane z utrzymaniem dźwigów	280 112,51
- koszty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków	1 389 560,67
- koszty wywozu odpadów komunalnych	1 277 464,26
- koszty monitoringu/ochrony	189 357,86
- odpis na fundusz remontowy	3 062 244,20
- odpis na fundusz legalizacji wodomierzy	141 258,16
- koszty centralnego ogrzewania	5 282 520,62
- koszty ciepłej wody	1 261 810,68
- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali we wspólnotach	278 136,77
b) z działalności własnej	450 393,24
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	17 703,37



#### **4. ZAMIERZENIA NA ROK 2022**

##### **1 . Założenia do planu finansowo-gospodarczego na rok 2022:**

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 energii, CO, CW, podatków i opłat publiczno-prawnych.

Założeniem strategicznym jest dążenie do ograniczenia kosztów części wspólnych utrzymania nieruchomości oraz utrzymania mienia ogólnego. Mimo ograniczenia kosztów w wielu obszarach w 2021 roku, założenia na rok bieżący są odzwierciedleniem sytuacji związanej z rosnącą inflacją, oraz konsekwencjami trwającej już drugi rok pandemii COVID-19.

Głównymi zmianami w założeniach do planu jest likwidacja opłaty za utrzymanie dźwigów od osoby oraz opłaty za monitoring i patrole interwencyjne od lokalu. W miejsce dotychczasowego sposobu rozliczania koszty utrzymania zostaną wliczone do stawki eksploatacyjnej i będą powiązane z m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

W związku z założeniami planu nowe stawki eksploatacyjne będą wprowadzone od 1 kwietnia br. W zależności od nieruchomości zmiany będą oscylowały w przedziale od 6 do 28 %. Takie różnice wynikają z nierozliczonych kosztów w okresie poprzednim i bez znaczących zmian w wysokości opłat spłata tych kwot wydłużałaby się w czasie.

W zakresie stawek na fundusz remontowy zmiany ich wysokości zależą od potrzeb poszczególnych nieruchomości w zakresie poprawy stanu technicznego i estetyki budynków. Bieżący rok będzie charakteryzował się znaczącymi podwyżkami materiałów budowlanych oraz wzrostem cen usług. Zarząd spółdzielni będzie kontynuował proces wymiany dźwigów osobowych tak aby cały ten proces zakończyć z początkiem 2024 roku. Wzrost stawek omawianego funduszu zamyka się w przedziale od 9% do 30 % z datą wejścia w życie od 1 kwietnia br.

W związku ze zmianami cen przez dostawcę ciepła do nieruchomości (ostatnia w grudniu 2021 roku) i zapowiadany kolejnymi podwyżkami w bieżącym roku, wnioskujemy o zmianę wysokości opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody wg załączonych szczegółowych planów na poszczególnych nieruchomościach.

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 ewidencyjnie fundusz remontowy na koniec 2022 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 przeznaczone jest, między innymi na zamontowanie nowych dźwigów osobowych w budynkach). Na 2022 rok zaplanowana jest kontynuacja wymiany dźwigów osobowych.

W wyniku przyjętych założeń na działania remontowe, nawet w przypadku braku pozyskania środków z Banku Gospodarstwa Krajowego SM „ŚRÓDMIEŚCIE” posiada płynność finansową. Stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2021 roku wyniósł: 4 133 568,78 zł.

1. Kasa – 1 674,53 zł;

2. Rachunki bankowe - 4 131 894,25 zł, w tym: ZFŚS - 2 049,97zł.

Spółdzielnia na bieżąco reguluje zobowiązania cywilnoprawne i publicznoprawne.

W 2022 roku w ramach spłaty układu wydatkowana będzie kwota 1.017.188,52 zł. Środki na spłatę będą pochodzić, między innymi ze spłaty nierozliczonych kosztów działalności podstawowej, jak i ze sprzedaży nieruchomości lokalowych, co wynika z przyjętych założeń finansowych.

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

Powyższy plan finansowo-gospodarczy na 2022 rok został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 225/XXVI/2022 dnia 25.01.2022 r.

## **2. Analiza planowanych kosztów i przychodów w rozbiciu na nieruchomości** plan na okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r.

**Analiza kosztów i przychodów z podziałem na nieruchomości na nowych zasadach  
przy założeniu wliczenia w stawkę podstawową opłat za windę i monitoring**

plan na okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

Nazwa Nieruchomości	Wynik działalności podstawowej na dzień 31.12.2021	Działalność podstawowa					Wynik działalności podstawowej na dzień 31.12.2022	Dotychczasowa stawka	Stawka od 01.04.2022- Uchwała z 30.11.2021
		przychód	Zmiana przychodu na 1m2	przychód przy zmienionych zasadach 9 m-cy	koszt	wynik			
Piłsudskiego 7	- 194 616,59	849 245,35	0,20	30 915,23	687 554,05	192 606,54	- 2 010,05	3,50	4,30
Piotrkowska 103/105	- 91 463,53	102 347,00	- 0,22	- 5 391,01	102 638,18	- 5 682,18	- 85 781,35	2,90	2,90
Piotrkowska 175a/177	- 280 011,25	223 720,74	0,28	11 650,77	206 908,97	28 462,54	- 251 548,71	3,70	4,30
Piotrkowska 182	- 2 243 116,19	1 870 631,68	0,02	6 098,35	1 505 254,97	371 475,06	- 1 871 641,14	3,90	4,60
Piotrkowska 183/187	- 56 871,27	170 719,79	- 0,32	- 11 320,91	157 968,89	1 429,99	- 58 301,27	3,30	3,30
Piotrkowska 204/210	- 1 084 760,96	1 355 846,47	- 0,20	- 49 510,24	1 040 711,27	265 624,97	- 819 135,99	3,50	3,90
Piotrkowska 235/241	- 21 745,57	493 026,98	0,08	7 748,42	428 384,25	72 391,15	- 50 645,58	3,50	3,90
Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9	- 1 737 244,94	781 580,45	0,40	51 903,61	678 125,29	155 358,77	- 1 581 886,16	3,90	4,90
Wigury 15	- 189 278,25	522 935,34	- 0,52	- 50 729,09	440 766,48	31 439,76	- 220 718,01	3,50	3,50
Wólczańska 126	- 57 606,07	43 446,91	0,20	1 754,06	37 055,93	8 145,05	- 49 461,03	3,70	3,90
Wólczańska 155	- 26 757,37	39 310,94	-	-	42 516,90	- 3 205,95	- 23 551,41	3,20	3,20
<b>SUMA:</b>	<b>- 5 254 731,15</b>	<b>6 452 811,67</b>		<b>- 6 880,80</b>	<b>5 327 885,16</b>	<b>1 118 045,70</b>	<b>- 4 136 685,45</b>		

Nazwa Nieruchomości	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2021	Fundusz remontowy				Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2022	Dotychczasowa stawka	Nowa stawka
		przychód/odpis	Zmiana stawki	przychód przy zmienionej stawce za 9 m-cy	wykorzystanie			
Piłsudskiego 7	- 355 149,95	319 457,42	0,45	69 559,28	584 166,20	- 550 299,45	1,55	2,00
Piotrkowska 103/105	- 45 809,04	57 177,33	0,35	8 576,60	60 000,00	- 40 055,11	1,75	2,10
Piotrkowska 175a/177	- 167 325,00	85 993,75	0,20	8 321,98	95 000,00	166 640,73	1,55	1,75
Piotrkowska 182	- 3 942 635,80	1 036 719,43	0,30	91 475,24	893 268,18	- 3 707 709,31	2,55	2,85
Piotrkowska 183/187	- 544 910,72	73 114,18	0,20	7 075,57	376 310,40	248 790,07	1,55	1,75
Piotrkowska 204/210	- 89 248,94	660 136,56	0,30	74 265,36	850 573,00	- 205 420,02	2,00	2,30
Piotrkowska 235/241	- 861 792,02	200 167,43		-	516 158,00	545 801,45	1,55	1,55
Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9	- 692 540,38	311 421,67	0,20	25 951,81	598 600,30	431 313,56	1,80	2,00
Wigury 15	- 188 129,52	260 149,20	0,30	29 266,79	541 696,03	- 64 150,53	2,00	2,50
Wólczańska 126	- 61 005,06	16 362,05	0,45	3 946,64	35 000,00	- 75 696,37	1,55	2,00
Wólczańska 155	- 1 733,90	26 985,02	0,20	1 839,89	6 000,00	21 091,01	2,20	2,40
<b>SUMA:</b>	<b>- 2 040 885,05</b>	<b>3 047 684,05</b>		<b>320 279,15</b>	<b>4 556 772,11</b>	<b>- 3 229 693,96</b>		

### **3. Plan prac remontowych w 2022 r. w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”:**

PLAN PRAC REMONTOWYCH W 2022 ROKU W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŚRÓDMIEŚCIE”		
NIERUCHOMOŚĆ	ZAKRES PRAC REMONTOWYCH	REMONTY SZACUNKOWY-KOSZT/netto
<b>1. PIŁSUDSKIEGO 7</b>		
1	Wymiana wind (kl. I, II * kwota rat wind zamontowanych w 2021 roku)	247 166,20 zł
2	Remont dachu + obróbki w technologii (HYDRONYLON) klatka I - II	140 000,00 zł
3	Remont zaworów odcinających zbiorniki wodny zimnej (jeden zbiornik 6 000 zł). X 2	12 000,00 zł
4	Wymiana grzejników typu (Favierre) na panelowe w częściach wspólnych	50 000,00 zł
5	Przeгляд elewacji - punktowe naprawy alpinistyczne	30 000,00 zł
6	Wymiana drzwi ewakuacyjnych na p.poż EI-60 + montaż nowych na poziomie parteru.	20 000,00 zł
7	Wymiana drzwi na dach na poziomie mieszkalnym i technicznym na p.poż EI 60	25 000,00 zł
8	Wymiana drzwi wejściowych do holi na parterze	35 000,00 zł
9	Wymiana naświetli na poziomach technicznych szt. 12.	25 000,00 zł
	<b>SUMA:</b>	<b>584 166,20 zł</b>
<b>2. PIOTRKOWSKA 103/105</b>	-	
1	Gromadzenie środków na remont elewacji zachodniej	
2	Wymiana rozdzielni głównej z przystosowaniem do wymogów p.poż.	40 000,00 zł
3	Wymiana grzejników typu (Favierre) na panelowe w częściach wspólnych.	20 000,00 zł
	<b>SUMA:</b>	<b>60 000,00 zł</b>
<b>3. PIOTRKOWSKA 175 A/177</b>		
1	Remont dachu + obróbki w technologii (HYDRONYLON) klatka III i IV - dokończenie prac	75 000,00 zł
2	Wymiana zaworów i grzejników typu (Favierre) na panelowe w częściach wspólnych.	20 000,00 zł
3	Gromadzenie środków na remont elewacji.	
	<b>SUMA:</b>	<b>95 000,00 zł</b>
<b>4. PIOTRKOWSKA 182</b>		
1	Wymiana wind (kl. I, VI * kwota rat wind zamontowanych w 2021 roku)	152 444,20 zł
2	Wymiana wind (kl. II, IV, V * kwota rat wind planowanych do zamontowania w 2022 roku)	536 823,98 zł
3	Wymiana zaworów odcinających na zbiornikach zimnej wody (jeden zbiornik 6 000 zł). X 4	24 000,00 zł
4	Wymiana rozdzielni głównej i SZR - klatka IV	80 000,00 zł
5	Zerwanie płytek PCV ze schodów i spoczników na kl. Schodowych	35 000,00 zł
6	Wymiana płytek na poszczególnych piętrach ok. 2 piętra	35 000,00 zł
7	Wymiana zaworów i grzejników typu (Favierre) na panelowe w częściach wspólnych.	30 000,00 zł
	<b>SUMA:</b>	<b>893 268,18 zł</b>
<b>5. PIOTRKOWSKA 183/187</b>		
1	Wymiana wind (kl. I, II, III * kwota rat wind planowanych do zamontowania w 2022 roku)	161 310,40 zł
2	Remont dachu klatka I - II	110 000,00 zł
3	Wymiana rozdzielni głównej i SZR -	95 000,00 zł
4	Wymiana zaworów grzejników typu (Favierre) na panelowe w częściach wspólnych.	10 000,00 zł
	<b>SUMA:</b>	<b>376 310,40 zł</b>
<b>6. PIOTRKOWSKA 204/210</b>		
1	Wymiana wind (kl. II, IV, V * kwota rat wind zamontowanych w 2021 roku)	125 550,93 zł
2	Wymiana wind (kl. I, III * kwota rat wind planowanych do zamontowania w 2022 roku )	430 022,07 zł
3	Wymiana grzejników typu (Favierre) na panelowe w częściach wspólnych.	30 000,00 zł
4	Remont dachu + obróbki w technologii (HYDRONYLON) klatka I - II	130 000,00 zł
5	Modernizacja (wymiana) rozdzielni sterujących wentylatorami dachowymi na klatkach od 1 do 5. Podział zasilania na poszczególne wentylatory, wymiana przewodów zasilających.	55 000,00 zł
6	Zabezpieczenie antykorozyjne spoin balkonowych - strona wschodnia	60 000,00 zł
7	Zerwanie płytek PCV w klatkach schodowych	20 000,00 zł
	<b>SUMA:</b>	<b>850 573,00 zł</b>



<b>7. PIOTRKOWSKA 235/241</b>		
1	Wymiana wind (kl. II)	412 158,00 zł
2	Wymiana zaworów i grzejników typu (Favierre) na panelowe w częściach wspólnych.	15 000,00 zł
3	Przeгляд elewacji oraz balkonów wraz z punktową naprawą	20 000,00 zł
4	Demontaż drewnianych drzwi doświetli	24 000,00 zł
5	Położenie kostki przy I kl. wokół hydrantu (wyznaczenie 2 miejsc dla osób niepełnosprawnych)	15 000,00 zł
6	Remont obudowy do wejścia do trafostacji	15 000,00 zł
7	Modernizacja (wymiana) rozdzielni sterujących wentylatorami dachowymi na klatkach od 1 do 2. Podział zasilania na poszczególne wentylatory, wymiana przewodów zasilających.	15 000,00 zł
		<b>SUMA:</b> 516 158,00 zł
<b>8. SIENKIEWICZA 101/109</b>		
1	Wymiana wind (kl. I, III * kwota rat wind planowanych do zamontowania w 2022 roku )	331 600,30 zł
2	Wymiana zaworów i grzejników typu ( Favierre) na panelowe w częściach wspólnych.	25 000,00 zł
3	Malowanie schodów.	40 000,00 zł
4	Remont instalacji odgromowej ( wymiana całej siatki ) na powierzchni dachowej	40 000,00 zł
5	Remont zaworów odcinających zbiorniki wodne (jeden zbiornik 4 000 zł). X 3	12 000,00 zł
6	Remont dachu + obróbki w technologii (HYDRONYLON) klatka I - II	120 000,00 zł
		<b>SUMA:</b> 568 600,30 zł
<b>9. PIŁSUDSKIEGO 9</b>		
1	Montaż kraty w prześwicie pod schodami na taras	25 000,00 zł
2	Wymiana grzejników typu ( Favierre) na panelowe w częściach wspólnych.	5 000,00 zł
		<b>SUMA:</b> 30 000,00 zł
<b>10. WIGURY 15</b>		
1	Wymiana wind (kl. I * kwota rat wind zamontowanych w 2021 roku)	79 496,40 zł
2	Wymiana wind (kl. II* kwota rat wind planowanych do zamontowania w 2022 roku )	192 199,63 zł
3	Remont instalacji odgromowej ( wymiana całej siatki ) na powierzchni dachowej	45 000,00 zł
4	Wymiana szaf szachtów licznikowych na metalowe kl. II.	90 000,00 zł
5	Wymiana zaworów i grzejników typu ( Favierre) na panelowe w częściach wspólnych.	15 000,00 zł
6	Remont dachu + obróbki w technologii (HYDRONYLON) klatka I i II	120 000,00 zł
		<b>SUMA:</b> 541 696,03 zł
<b>11. WÓLCZAŃSKA 126</b>		
1	1. Remont i malowanie klatki schodowej - w części lub w całości	35 000,00 zł
		<b>SUMA:</b> 35 000,00 zł
<b>12 WÓLCZAŃSKA 155</b>		
1	2. Wymiana drzwi w pomieszczeniach gospodarczych w piwnicy	6 000,00 zł
		<b>SUMA:</b> 6 000,00 zł
		<b>RAZEM</b> 4 556 772,11 zł

Powyższy Plan prac remontowych w zasobach SM „Śródmieście” na rok 2022 został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 210/XXVI/2022 dnia 25.01.2022 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”.