

## 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: 2022-01-01

Okres do: 2022-12-31

Data sporządzenia: 2023-05-24

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:** 2022-01-01

**Data do:** 2022-12-31

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

nie zawiera danych łącznych

## **Założenie kontynuacji działalności**

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

tak

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

tak

## **Zasady (polityka) rachunkowości**

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

Stosowane 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 396.271,31 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**

2023-05-24 08:11:09Z KATARZYNA BEATA FIK - CenCert QTSP CA  
2023-05-24 08:15:55Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA  
2023-05-24 08:19:57Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1

## Bilans

### Sporządzony na dzień: 2022-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

|   | Rok bieżący          | Rok poprzedni        |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Aktywa razem</b>   | <b>47 362 012,18</b> | <b>46 030 534,40</b> |
| <b>Aktywa trwałe</b>  | <b>27 867 738,08</b> | <b>27 805 192,43</b> |
| Wartości niematerialne i prawne   | 9 432,69             | 19 722,81            |
| Koszty zakończonych prac rozwojowych  | 0,00                 | 0,00                 |
| Wartość firmy   | 0,00                 | 0,00                 |
| Inne wartości niematerialne i prawne  | 9 432,69             | 19 722,81            |
| Zaliczki na wartości niematerialne i prawne                                     | 0,00                 | 0,00                 |
| Rzeczowe aktywa trwałe  | 27 845 805,39        | 27 772 969,62        |
| Środki trwałe   | 27 845 805,39        | 27 772 969,62        |
| grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)                             | 2 213 592,71         | 1 166 017,04         |
| prawo wieczystego użytkowania gruntów   | 0,00                 | 0,00                 |
| budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej          | 25 575 397,91        | 26 590 015,88        |
| urządzenia techniczne i maszyny   | 56 774,77            | 16 936,70            |
| środki transportu   | 0,00                 | 0,00                 |
| inne środki trwałe  | 40,00                | 0,00                 |
| Środki trwałe w budowie   | 0,00                 | 0,00                 |
| Zaliczki na środki trwałe w budowie   | 0,00                 | 0,00                 |
| Należności długoterminowe   | 0,00                 | 0,00                 |
| Od jednostek powiązanych  | 0,00                 | 0,00                 |
| Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale  | 0,00                 | 0,00                 |
| Od pozostałych jednostek  | 0,00                 | 0,00                 |
| Inwestycje długoterminowe   | 12 500,00            | 12 500,00            |
| Nieruchomości   | 0,00                 | 0,00                 |
| Wartości niematerialne i prawne   | 0,00                 | 0,00                 |
| Długoterminowe aktywa finansowe   | 12 500,00            | 12 500,00            |
| w jednostkach powiązanych   | 0,00                 | 0,00                 |
| – udziały lub akcje   | 0,00                 | 0,00                 |
| – inne papiery wartościowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| – udzielone pożyczki  | 0,00                 | 0,00                 |
| – inne długoterminowe aktywafinansowe   | 0,00                 | 0,00                 |
| w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale | 0,00                 | 0,00                 |
| – udziały lub akcje   | 0,00                 | 0,00                 |
| – inne papiery wartościowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| – udzielone pożyczki  | 0,00                 | 0,00                 |
| – inne długoterminowe aktywa finansowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| w pozostałych jednostkach   | 12 500,00            | 12 500,00            |
| – udziały lub akcje   | 12 500,00            | 12 500,00            |
| – inne papiery wartościowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| – udzielone pożyczki  | 0,00                 | 0,00                 |

|  | Rok bieżący          | Rok poprzedni        |
|--|----------------------|----------------------|
| – inne długoterminowe aktywa finansowe   | 0,00                 | 0,00                 |
| Inne inwestycje długoterminowe   | 0,00                 | 0,00                 |
| Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego  | 0,00                 | 0,00                 |
| Inne rozliczenia międzyokresowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Aktywa obrotowe</b>   | <b>19 475 954,10</b> | <b>18 207 021,97</b> |
| <b>Zapasy</b>  | <b>47 689,82</b>     | <b>50 262,23</b>     |
| Materiały  | 47 689,82            | 50 262,23            |
| Półprodukty i produkty w toku  | 0,00                 | 0,00                 |
| Produkty gotowe  | 0,00                 | 0,00                 |
| Towary   | 0,00                 | 0,00                 |
| Zaliczki na dostawy i usługi   | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Należności krótkoterminowe</b>  | <b>1 375 130,93</b>  | <b>1 255 727,73</b>  |
| Należności od jednostek powiązanych  | 0,00                 | 0,00                 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :  | 0,00                 | 0,00                 |
| – do 12 miesięcy   | 0,00                 | 0,00                 |
| – powyżej 12 miesięcy  | 0,00                 | 0,00                 |
| Inne   | 0,00                 | 0,00                 |
| Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale                    | 0,00                 | 0,00                 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   | 0,00                 | 0,00                 |
| – do 12 miesięcy   | 0,00                 | 0,00                 |
| – powyżej 12 miesięcy  | 0,00                 | 0,00                 |
| inne   | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Należności od pozostałych jednostek</b>   | <b>1 375 130,93</b>  | <b>1 255 727,73</b>  |
| z tytułu opłat za lokale mieszkalne  | 649 608,86           | 515 198,93           |
| – do 12 miesięcy   | 0,00                 | 0,00                 |
| z tytułu opłat za lokale użytkowe  | 251 378,35           | 160 345,04           |
| – do 12 miesięcy   | 0,00                 | 0,00                 |
| z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:   | 155 871,56           | 169 004,42           |
| – do 12 miesięcy, w tym:   | 155 871,56           | 169 004,42           |
| – powyżej 12 miesięcy, w tym:  | 0,00                 | 0,00                 |
| z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych | 5 202,72             | 65 930,10            |
| Inne   | 313 069,44           | 345 249,24           |
| dochodzone na drodze sądowej   | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Inwestycje krótkoterminowe</b>  | <b>4 846 706,81</b>  | <b>4 138 174,40</b>  |
| <b>Krótkoterminowe aktywa finansowe</b>  | <b>4 846 706,81</b>  | <b>4 138 174,40</b>  |
| 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  | 4 846 706,81         | 4 138 174,40         |
| – środki pieniężne w kasie i na rachunkach  | 4 846 706,81         | 4 133 523,40         |
| – inne środki pieniężne   | 0,00                 | 4 651,00             |
| – inne aktywa pieniężne   | 0,00                 | 0,00                 |
| Inne inwestycje krótkoterminowe   | 0,00                 | 0,00                 |
| Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe  | 13 206 426,54        | 12 762 857,61        |
| – niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości                                      | 6 634 765,99         | 6 648 893,48         |
| – niedobór środków na funduszu remontowym   | 5 738 719,64         | 5 174 977,81         |
| – pozostałe rozliczenia międzyokresowe  | 832 940,91           | 938 986,32           |
| Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy  | 18 320,00            | 18 320,00            |
| Udziały (akcje) własne  | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Pasywa razem</b>   | <b>47 362 012,18</b> | <b>46 030 534,40</b> |
| Kapitał (fundusz) własny  | 27 214 518,58        | 27 198 531,80        |
| Kapitał (fundusz) podstawowy  | 11 549 254,55        | 12 440 048,55        |
| – Fundusz udziałowy   | 159 164,00           | 159 164,00           |
| – Fundusz wkładów mieszkaniowych  | 178 524,72           | 197 746,28           |
| – Fundusz wkładów budowlanych   | 11 211 565,83        | 12 083 138,27        |
| Kapitał (fundusz) zapasowy w tym:   | 2 629 363,16         | 1 544 363,16         |
| Fundusz zasobów mieszkaniowych  | 0,00                 | 0,00                 |
| Fundusz zasobowy  | 2 629 363,16         | 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:   | 28 953 223,78        | 29 352 207,06        |
| – 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   | -16 435 957,31       | -16 174 767,45       |
| Zysk (strata) netto( roku bieżącego z działalności gospodarczej spółdzielni)              | 518 634,40           | 36 680,48            |
| Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)                            | 0,00                 | 0,00                 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania  | 20 147 493,60        | 18 832 002,60        |
| 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  | 17 597 510,28 | 17 789 434,33 |
| 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  | 15 551 264,16 | 14 587 992,37 |
| kredyty i pożyczki  | 764 684,67    | 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 :   | 6 287 688,94  | 5 251 864,31  |
| – do 12 miesięcy  | 6 287 688,94  | 5 251 864,31  |
| – powyżej 12 miesięcy   | 0,00          | 0,00          |
| zobowiązania wobec lokali mieszkalnych  | 673 975,94    | 672 733,18    |
| – do 12 miesięcy  | 0,00          | 0,00          |
| zobowiązania wobec lokali użytkowych  | 58 564,39     | 74 241,06     |
| – 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 | 320 029,58    | 329 486,14    |
| z tytułu wynagrodzeń  | 171 158,90    | 150 399,09    |
| 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   | 8 007 702,07       | 8 856 242,83         |
| Fundusze specjalne                                 | 2 046 246,12       | 3 201 441,96         |
| - zakładowy fundusz świadczeń socjalnych           | 48 585,18          | 103 885,18           |
| - fundusz remontowy                                | 1 997 660,94       | 3 097 556,78         |
| - pozostałe fundusze specjalne                     | 0,00               | 0,00                 |
| Rozliczenia międzyokresowe                         | 2 549 983,32       | 1 042 568,27         |
| Ujemna wartość firmy                               | 0,00               | 0,00                 |
| Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości | 980 083,92         | 1 002 604,93         |
| Inne rozliczenia międzyokresowe                    | 1 569 899,40       | 39 963,34            |
| - długoterminowe                                   | 0,00               | 0,00                 |
| - krótkoterminowe                                  | 1 569 899,40       | 39 963,34            |

## Lista złożonych podpisów:

2023-05-24 08:11:09Z KATARZYNA BEATA FIK - CenCert QTSP CA  
2023-05-24 08:15:55Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA  
2023-05-24 08:19:57Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1



## Rachunek zysków i strat

### Sporządzony za okres: 2022-01-01 - 2022-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

|  | Rok bieżący   | Rok poprzedni |
|--|---------------|---------------|
| Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:     | 20 298 827,77 | 20 238 879,01 |
| – od jednostek powiązanych                                 | 0,00          | 0,00          |
| Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:             | 20 332 867,48 | 20 236 230,24 |
| – z opłat  | 19 366 415,24 | 19 417 545,43 |
| – z działalności własnej                                   | 966 452,24    | 818 684,81    |
| Zmiana stanu produktów (zwiększenie (+), zmniejszenie (-)) | 0,00          | 0,00          |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki   | -42 599,35    | -31 334,43    |
| Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów          | 8 559,64      | 33 983,20     |
| Koszty działalności operacyjnej                            | 20 234 808,93 | 20 411 446,83 |
| Amortyzacja  | 47 877,71     | 58 941,19     |
| Zużycie materiałów i energii                               | 8 775 096,20  | 9 661 999,82  |
| Usługi obce  | 4 003 438,58  | 3 796 638,84  |
| Podatki i opłaty, w tym:                                   | 408 616,83    | 401 419,99    |
| – podatek akcyzowy   | 0,00          | 0,00          |
| Wynagrodzenia  | 2 685 674,85  | 2 572 259,95  |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:         | 515 572,61    | 504 335,30    |
| – emerytalne   | 251 155,73    | 243 200,71    |
| Pozostałe koszty rodzajowe                                 | 3 785 348,25  | 3 398 148,37  |
| Wartość sprzedanych towarów i materiałów                   | 13 183,90     | 17 703,37     |
| Razem koszty działalności operacyjnej, z tego:             | 20 221 625,03 | 20 393 743,46 |
| – z eksploatacji i utrzymania nieruchomości                | 19 672 679,10 | 19 943 350,22 |
| – z działalności własnej                                   | 548 945,93    | 450 393,24    |
| Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)                         | 64 018,84     | -172 567,82   |
| Pozostałe przychody operacyjne                             | 2 034 652,26  | 877 628,00    |
| Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych     | 201 779,15    | 0,00          |
| Dotacje  | 0,00          | 0,00          |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych               | 483 006,83    | 476 546,80    |
| Inne przychody operacyjne                                  | 1 349 866,28  | 401 081,20    |
| Pozostałe koszty operacyjne                                | 1 891 291,66  | 1 280 823,90  |
| Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych   | 0,00          | 15 931,06     |
| Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych               | 415 931,34    | 537 561,49    |
| Inne koszty operacyjne                                     | 1 475 360,32  | 727 331,35    |
| Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)       | 207 379,44    | -575 763,72   |
| Przychody finansowe  | 196 440,50    | 86 804,57     |
| 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:   | 196 414,20         | 86 610,67            |
| – 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                     | 26,30              | 193,90               |
| Inne  | 0,00               | 0,00                 |
| <b>Koszty finansowe</b>                                       | <b>2 175,40</b>    | <b>165,16</b>        |
| Odsetki, w tym:   | 2 161,09           | 138,86               |
| – 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                     | 14,31              | 26,30                |
| 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)          | 401 644,54         | -489 124,31          |
| Podatek dochodowy   | 189 274,00         | 0,00                 |
| Nadwyżka przychodów roku bieżącego (-)                        | 0,00               | 0,00                 |
| Nadwyżka kosztów roku bieżącego (+)                           | 306 263,86         | 525 804,79           |
| Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty) | 0,00               | 0,00                 |
| Zysk (strata) netto (I – J – K_11PU.1 + K_11PU.2)             | 518 634,40         | 36 680,48            |

## Lista złożonych podpisów:

2023-05-24 08:11:09Z KATARZYNA BEATA FIK - CenCert QTSP CA  
2023-05-24 08:15:55Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA  
2023-05-24 08:19:57Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1

## Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym Sporządzony za okres: 2022-01-01 - 2022-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

|  | Rok bieżący   | Rok poprzedni |
|--|---------------|---------------|
| Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)                               | 27 198 531,80 | 28 955 294,41 |
| – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości                             | 0,00          | 0,00          |
| – korekty błędów   | 0,00          | 0,00          |
| Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach                 | 27 198 531,80 | 28 955 294,41 |
| Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu                                | 12 440 048,55 | 13 584 038,98 |
| Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego  | -890 794,00   | -1 143 990,43 |
| zwiększenie (z tytułu)   | 395 011,86    | 1 041 403,83  |
| – 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                             | 394 367,61    | 330 764,14    |
| – wpłat wkładów budowlanych  | 0,00          | 0,00          |
| – wpłat na pomieszczenia przynależne   | 0,00          | 0,00          |
| – inne zwiększenia   | 644,25        | 710 639,69    |
| zmniejszenie (z tytułu)  | -1 285 805,86 | -2 185 394,26 |
| – umorzenia udziałów, akcji  | 0,00          | 0,00          |
| – umorzenie narastająco zasobów mieszkaniowych (konta 804, 805)                | -888 205,06   | -896 459,70   |
| – wypłat udziałów członkowskich  | 0,00          | 0,00          |
| – zwrotu wkładów mieszkaniowych i budowlanych                                  | -288 000,00   | -367 000,00   |
| – przeniesienie wkładu mieszkaniowego, budowlanego na odrębną własność         | -108 946,55   | -921 934,56   |
| – inne zmniejszenia  | -654,25       | 0,00          |
| Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu                                  | 11 549 254,55 | 12 440 048,55 |
| Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu                                  | 1 544 363,16  | 1 544 363,16  |
| Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego  | 1 085 000,00  | 0,00          |
| zwiększenie (z tytułu)   | 1 085 000,00  | 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  | 1 085 000,00  | 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  | 2 629 363,16   | 1 544 363,16   |
| Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości | 29 352 207,06  | 29 728 068,74  |
| Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny  | -398 983,28    | -375 861,68    |
| zwiększenie (z tytułu)  | 0,00           | 367 000,00     |
| zmniejszenie (z tytułu)   | -398 983,28    | -742 861,68    |
| – zbycia środków trwałych   | 0,00           | 0,00           |
| – inne  | 0,00           | -742 861,68    |
| Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu  | 28 953 223,78  | 29 352 207,06  |
| 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  | -16 138 086,97 | -15 901 176,47 |
| Zysk z lat ubiegłych na początek okresu   | 36 680,48      | 1 827 574,15   |
| – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości  | 0,00           | 0,00           |
| – korekty błędów  | 0,00           | 0,00           |
| Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach   | 36 680,48      | 1 827 574,15   |
| zwiększenie (z tytułu)  | -261 189,86    | 1 553 983,17   |
| – podziału zysku z lat ubiegłych  | 0,00           | 1 553 983,17   |
| zmniejszenie (z tytułu)   | 36 680,48      | 1 827 574,15   |
| – – przeznaczenie na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi   | 297 870,34     | 273 580,98     |
| – – przekazanie na rzecz funduszu remontowego   | 0,00           | 0,00           |
| – – pokrycie straty z lat ubiegłych   | 0,00           | 1 553 983,17   |
| Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu   | -261 189,86    | 1 553 983,17   |
| Strata z lat ubiegłych na początek okresu   | -16 174 767,45 | -17 728 750,62 |
| – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości  | 0,00           | 0,00           |
| – korekty błędów  | 0,00           | 0,00           |
| Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach   | -16 174 767,45 | -17 728 750,62 |
| 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   | -16 174 767,45 | -17 728 750,62 |
| Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu  | -16 435 957,31 | -16 174 767,45 |

|   | <b>Rok bieżący</b> | <b>Rok poprzedni</b> |
|---|--------------------|----------------------|
| Wynik netto   | 518 634,40         | 36 680,48            |
| Zysk netto  | 518 634,40         | 36 680,48            |
| Strata netto  | 0,00               | 0,00                 |
| Odpisy z zysku  | 0,00               | 0,00                 |
| Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)  | 27 214 518,58      | 27 198 531,80        |
| Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty) | 0,00               | 0,00                 |

## Lista złożonych podpisów:

2023-05-24 08:11:09Z KATARZYNA BEATA FIK - CenCert QTSP CA  
2023-05-24 08:15:55Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA  
2023-05-24 08:19:57Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1

## Rachunek przepływów pieniężnych Sporządzony za okres: 2022-01-01 - 2022-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty  
Metoda pośrednia

|  | Rok bieżący       | Rok poprzedni        |
|--|-------------------|----------------------|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>              |                   |                      |
| Zysk (strata) netto  | 518 634,40        | 36 680,48            |
| Korekty razem  | -508 028,66       | -2 845 654,14        |
| Amortyzacja  | 47 877,71         | 58 941,19            |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych                                     | 0,00              | 0,00                 |
| Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)                                      | -2 064,13         | 0,00                 |
| Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej                                   | -201 799,15       | 0,00                 |
| Zmiana stanu rezerw  | -162 823,01       | -213 419,07          |
| Zmiana stanu zapasów   | 2 572,41          | 36 754,45            |
| Zmiana stanu należności  | -119 403,20       | 6 778,48             |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów   | -838 365,07       | -1 119 871,39        |
| Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych                                      | 765 975,78        | -1 614 837,80        |
| Inne korekty   | 0,00              | 0,00                 |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>           | <b>10 605,74</b>  | <b>-2 808 973,66</b> |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>            |                   |                      |
| Wpływy   | 2 551,09          | 1 090,81             |
| Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych  | 282,60            | 0,00                 |
| Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne       | 0,00              | 0,00                 |
| Z aktywów finansowych, w tym:  | 2 268,49          | 0,00                 |
| w jednostkach powiązanych  | 0,00              | 0,00                 |
| w pozostałych jednostkach  | 2 268,49          | 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  | 2 268,49          | 0,00                 |
| – inne wpływy z aktywów finansowych  | 0,00              | 0,00                 |
| Inne wpływy inwestycyjne   | 0,00              | 1 090,81             |
| Wydatki  | 69 104,73         | 103 003,52           |
| Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych | 69 104,73         | 103 003,52           |
| Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne              | 0,00              | 0,00                 |
| Na aktywa finansowe, w tym:  | 0,00              | 0,00                 |
| w jednostkach powiązanych  | 0,00              | 0,00                 |
| w pozostałych jednostkach  | 0,00              | 0,00                 |
| – nabycie aktywów finansowych  | 0,00              | 0,00                 |
| – udzielone pożyczki długoterminowe  | 0,00              | 0,00                 |
| Inne wydatki inwestycyjne  | 0,00              | 0,00                 |
| <b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)</b>         | <b>-66 553,64</b> | <b>-101 912,71</b>   |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>               |                   |                      |

|   | Rok bieżący  | Rok poprzedni |
|---|--------------|---------------|
| Wpływy  | 764 684,67   | 0,00          |
| Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału | 0,00         | 0,00          |
| Kredyty i pożyczki  | 764 684,67   | 0,00          |
| Emisja dłużnych papierów wartościowych  | 0,00         | 0,00          |
| Inne wpływy finansowe   | 0,00         | 0,00          |
| Wydatki   | 204,36       | 236,45        |
| 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   | 204,36       | 0,00          |
| Inne wydatki finansowe  | 0,00         | 236,45        |
| Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)  | 764 480,31   | -236,45       |
| Przeptywy pieniężne netto razem (A.III+B.III+C.III)   | 708 532,41   | -2 911 122,82 |
| Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:  | 708 532,41   | -2 910 649,92 |
| – zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych  | 0,00         | 0,00          |
| Środki pieniężne na początek okresu   | 4 138 174,40 | 7 048 824,32  |
| Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:   | 4 846 706,81 | 4 137 701,50  |
| – o ograniczonej możliwości dysponowania  | 2 023 426,71 | 2 095,35      |

## Lista złożonych podpisów:

2023-05-24 08:11:09Z KATARZYNA BEATA FIK - CenCert QTSP CA  
2023-05-24 08:15:55Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA  
2023-05-24 08:19:57Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Opis**

Analiza

**Załączony plik**

Anal.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Opis**

ST zmiany wart inw.

**Załączony plik**

ST.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Opis**

ST umorzenia

**Załączony plik**

UM.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Opis**

Wprowadzenie

**Załączony plik**

Wpro.pdf

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

Jednostka obliczeniowa: złoty

|  | <b>Rok bieżący</b> | <b>Rok poprzedni</b> |
|--|--------------------|----------------------|
| A. Zysk (strata) brutto za dany rok  | 401 644,54         | -489 124,31          |
| B. Przychody zwol. z opodatk. (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.)- wart. Łączna                | 483 006,83         | 476 740,70           |
| 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   | 483 006,83         | 476 740,70           |
| B. Przychody zwol. z opodatk. (trwale 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. (trwale różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów | 483 006,83         | 476 740,70           |
| 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   | 483 006,83         | 476 740,70           |
| C. Przychody niepodlegające opodatk - wart. łączna   | 1 200,00           | 105 150,00           |
| C.1. Naliczone a nie otrzymane odszkodowania Art.12 Ust.1 Pkt.1  | 1 200,00           | 105 150,00           |
| C.2. Różnice kursowe z wyceny bilansowej Art.15a Ust.2   | 0,00               | 0,00                 |



|  | Rok bieżący  | Rok poprzedni |
|--|--------------|---------------|
| C. Przychody niepodlegające opodatk - z zysków kapitałowych  | 0,00         | 0,00          |
| C. Przychody niepodlegające opodatk - z innych źródeł przychodów   | 1 200,00     | 105 150,00    |
| C.1. Naliczone a nie otrzymane odszkodowania Art.12 Ust.1 Pkt.1  | 1 200,00     | 105 150,00    |
| 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   | -73 767,08   | -27 930,09    |
| D.1. Otrzymane odszkodowanie Art.12 Ust.1 Pkt.1  | 0,00         | 0,00          |
| D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z zysków kapitałowych  | 0,00         | 0,00          |
| D. Przychody podlegające opodatk, ujęte w księgach rachunkowych lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów   | -73 767,08   | -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               | 1 223 090,43 | 752 226,45    |
| 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   | 3,80         | 3,18          |
| E.5. Inne Art.15 Ust.1   | 1 223 086,63 | 752 223,27    |
| 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 | 1 223 090,43 | 752 226,45    |
| 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   | 3,80         | 3,18          |
| E.5. Inne Art.15 Ust.1   | 1 223 086,63 | 752 223,27    |
| E.6. Kary, odszkodowania Art.16 Ust.1 Pkt.19   | 0,00         | 0,00          |
| F. Koszty nieuznawane za KUP - wart. Łączna  | 481 094,20   | 588 178,56    |
| F.1. Nie zapłacone składki na ubezpiecz. społ., FP i FGŚP Art.16 Ust.1 Pkt.57a   | 30 961,16    | 26 669,12     |
| F.2. Zwiększenie rezerwy na świadczenia emerytalne, nagrody Art.16 Ust.1 Pkt.27  | 0,00         | 0,00          |
| F.3. Nie wypłacone wynagrodzenia z tyt. działalności wyk.osobiście, wynagrodzeń Art.16 Ust.1 Pkt.57  | 34 201,70    | 23 947,95     |
| 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   | 415 931,34   | 537 561,49    |
| 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         | 0,00          |
| F. Koszty nieuznawane za KUP - z zysków kapitałowych   | 0,00         | 0,00          |
| F. Koszty nieuznawane za KUP - z innych źródeł przychodów  | 481 094,20   | 588 178,56    |
| F.1. Nie zapłacone składki na ubezpiecz. społ., FP i FGŚP Art.16 Ust.1 Pkt.57a   | 30 961,16    | 26 669,12     |
| F.2. Zwiększenie rezerwy na świadczenia emerytalne, nagrody Art.16 Ust.1 Pkt.27  | 0,00         | 0,00          |
| F.3. Nie wypłacone wynagrodzenia z tyt. działalności wyk.osobiście, wynagrodzeń Art.16 Ust.1 Pkt.57  | 34 201,70    | 23 947,95     |
| F.4. Odpisy obniżające wartość zapasów Art.16 Ust.1 Pkt.27   | 0,00         | 0,00          |

|   | <b>Rok bieżący</b> | <b>Rok poprzedni</b> |
|---|--------------------|----------------------|
| F.5. Odpisy obniżające wartość należności Art.16 Ust.1 Pkt.26a  | 415 931,34         | 537 561,49           |
| 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               | 0,00                 |
| G. Koszty uznawane za KUP ujęte w księgach lat ubiegłych - wart. Łączna   | 63 509,69          | 68 486,93            |
| G.1. Zapłacone składki na ubezpiecz. społ., FP i FGŚP za lata ubiegłe Art.16 Ust.1 Pkt.57a                      | 33 468,30          | 32 767,45            |
| G.2. Wyplacone wynagrodzenia z tyt. działalności wyk.osobiście, wynagrodzeń za lata ubiegłe Art.16 Ust.1 Pkt.57 | 30 041,39          | 35 719,48            |
| 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                           | 63 509,69          | 68 486,93            |
| G.1. Zapłacone składki na ubezpiecz. społ., FP i FGŚP za lata ubiegłe Art.16 Ust.1 Pkt.57a                      | 33 468,30          | 32 767,45            |
| G.2. Wyplacone wynagrodzenia z tyt. działalności wyk.osobiście, wynagrodzeń za lata ubiegłe Art.16 Ust.1 Pkt.57 | 30 041,39          | 35 719,48            |
| 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  | 488 168,37         | 172 972,98           |
| H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych   | 0,00               | 0,00                 |
| H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów  | 488 168,37         | 172 972,98           |
| 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  | 996 177,20         | 0,00                 |
| K. Podatek dochodowy  | 189 274,00         | 0,00                 |

## Lista złożonych podpisów:

2023-05-24 08:11:09Z KATARZYNA BEATA FIK - CenCert QTSP CA  
2023-05-24 08:15:55Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA  
2023-05-24 08:19:57Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1

## **WPROWADZENIE**

### **DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2022**

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 2022 do 31 grudnia 2022 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, 2020 oraz 2021 nie zostały zatwierdzone na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego za rok 2022 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 przypadał 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 - przedłuża 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 rok 2019, 2020, 2021 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, zbytu lub stwierdzono ich niedobór.
- 2) Odpisów amortyzacyjnych od ujawnionych środków trwałych nieobjętych dotychczasową ewidencją dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu wprowadzenia ich do ewidencji.
- 3) Środki trwałe do 10.000,00 zł umarżane są w 100% w miesiącu przekazania do użytkowania.
- 4) Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi aktualny plan amortyzacji sporządzany w Spółdzielni na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.
- 5) Plan amortyzacji zawiera m.in.:
  - a) numer inwentarzowy,
  - b) symbol klasyfikacji rodzajowej,
  - c) nazwę obiektu,
  - d) datę przyjęcia do użytkowania,
  - e) wartość początkową,
  - f) metodę amortyzacji,
  - g) procent rocznej amortyzacji,
  - h) roczną i miesięczną kwotę odpisów.
- 6) Kwoty rocznych odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) ustala się:
  - a) metodą liniową drogą systematycznego rozłożenia wartości początkowej danego środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej na przewidywane lata jego użytkowania, proporcjonalnie do upływu czasu

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

- b) z zastosowaniem indywidualnych stawek amortyzacji w odniesieniu do środków trwałych używanych lub ulepszonych, po raz pierwszy wprowadzonych do ewidencji.
- 7) W przypadku środków trwałych, na których wartość wpływ ma szybki postęp techniczno-ekonomiczny, stawki amortyzacji są podwyższane stosownie do limitów określonych w przepisach podatkowych.
- 8) Poprawność przyjętych do planu amortyzacji okresów używania i innych danych jest przez Spółdzielnię okresowo weryfikowana. Ustalone drogą weryfikacji nowe stawki amortyzacyjne stosuje się w następnym roku obrotowym.
- 9) W razie zmiany techniki użytkowania, przeznaczenia do likwidacji, wycofania z używania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę gospodarczej przydatności środka trwałego dokonuje się, w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, odpowiednich, nieplanowanych odpisów amortyzacyjnych.
- 10) Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej nie przekraczającej kwoty określonej w przepisach podatkowych jako dolna kwota, od której składniki majątku zalicza się do wartości niematerialnych i prawnych, odpisuje się jednorazowo w koszty.
- 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 która podwyższono z tego tytułu kapitał z aktualizacji wyceny (jeżeli kwota ta nie była do dnia wyceny rozliczona) – zalicza się w ciężar kapitału z aktualizacji wyceny; w pozostałych przypadkach skutki obniżenia wartości inwestycji zalicza się do kosztów finansowych,
    - wzrost wartości inwestycji wiążący się z uprzednim obniżeniem jej wartości, zaliczonym do kosztów finansowych, ujemnie 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 nie stanowiące 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 przychodów uzyskanych w nieruchomości i obciąża również pozostałą działalność gospodarczą.

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

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

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

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

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA DO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO ZA OKRES OD 01 STYCZNIA DO 31 GRUDNIA 2022.**

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 125.025,19 zł.

| Nazwa środka trwałego                   | Data przyjęcia | Wartość inwentarzowa | Umorzenie narastająco | Wartość netto    |
|---|----------------|----------------------|-----------------------|------------------|
| pr.w.uz.gr.-N.9/11 garaże               | 2012-04-12     | 267 901,25           | 142876,06             | 125025,19        |
| pr.w.uz.gr.-Piotrk.175a - mienie ogólne | 2002-01-01     | 23 336,34            | 23336,34              | 0,00             |
| pr.w.uz.gr.-Piotrk.177a                 | 2002-01-01     | 27 317,12            | 27319,12              | 0                |
| pr.w.uz.gr.-Piotrk.178                  | 2002-01-01     | 4 381,96             | 4381,96               | 0                |
| pr.w.uz.gr.-Piotrk.190                  | 2002-01-01     | 2 785,70             | 2785,70               | 0                |
| pr.w.uz.gr.-Piotrk.192                  | 2002-01-01     | 5 095,57             | 5095,57               | 0,0              |
| pr.w.uz.gr.-Piotrk.193                  | 2002-01-01     | 4 076,24             | 4 076,24              | 0,00             |
| pr.w.uz.gr.-Piotrk.218                  | 2002-01-01     | 16 872,24            | 16 872,24             | 0,00             |
| pr.w.uz.gr.-Piotrk.bez nr               | 2002-01-01     | 20 618,97            | 20 618,97             | 0,00             |
| pr.w.uz.gr.-Piotrk.bez nr               | 2002-01-01     | 5 265,14             | 5265,14               | 0                |
| pr.w.uz.gr.-Sienk.137/139               | 2002-01-01     | 2 317,54             | 2317,54               | 0                |
| pr.w.uz.gr.-Sienk.137/139               | 2002-01-01     | 1 494,37             | 1 494,37              | 0                |
| pr.w.uz.gr.-Wólczańska bez nr           | 2002-01-01     | 2 314,83             | 2 314,83              | 0                |
|   |                | <b>383777,27</b>     | <b>258752,08</b>      | <b>125025,19</b> |

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

4. Propozycja sposobu podziału wyniku.

Spółdzielnia dokonała odrębnego rozliczenia wyników ogółem dla całej działalności Spółdzielni w podziale dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi i dla działalności

gospodarczej. Wynik 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 | 6 706 709,01                          | 544 122,57        | 7 767,28              | 706 292,99        | 6 536 771,31                        |
| <b>Ogółem wartość</b>          | <b>6 706 709,01</b>                   | <b>544 122,57</b> | <b>7 767,28</b>       | <b>706 292,99</b> | <b>6 536 771,31</b>                 |

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

Nie dotyczy

7. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek wynosi 764 684,67 zł:

Usunięcie barier dla osób niepełnosprawnych w związku z modernizacją dźwigów osobowych w budynkach należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”

Przedmiotowe budynki znajdują się w następujących lokalizacjach

- 3 dźwigi w budynku przy ul. Piotrkowska 182
- 2 dźwigi w budynku przy ul. Piotrkowska 204/210
- 2 dźwigi w budynku przy ul. Piotrkowska 101/109

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

9. Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) i terytorialna (ryunki geograficzne) przychodów netto:

|   | 2021          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów | 20 236 230,24 | 20 332 867,48 |
| a. z opłat                                | 19 417 545,43 | 19 366 415,24 |
| b. z działalności własnej                 | 818 684,81    | 966 452,24    |

Przychody netto SM Śródmieście uzyskiwane są wyłącznie na terenie Polski.

10. Przeciętne zatrudnienie w latach 2021 i 2022, z podziałem na grupy zawodowe

| Wyszczególnienie   | Przeciętne zatrudnienie w roku 2021 | Przeciętne zatrudnienie w roku 2022 |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Pracownicy umysłowi  | 18                                  | 17,5                                |
| Pracownicy na stanowiskach robotniczych                          | 22,5                                | 22                                  |
| Uczniowie  | 0                                   | 0                                   |
| Pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych | 1                                   | 0,5                                 |
| <b>OGÓŁEM</b>  | <b>41,5</b>                         | <b>40</b>                           |

11. 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>12 762 857,61</b>     | <b>13 206 426,54</b>   |
| Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości   | 6 648 893,48             | 6 634 765,99           |
| Niedobór na funduszu remontowym  | 5 174 977,81             | 5 738 719,64           |
| Koszty uruchomienia nowej działalności   |                          |                        |
| Koszty poniesione z tytułu koszty platformy/177a   | 1 344,24                 | 1 344,24               |
| Koszty mocy zgłoszonej rozl. w czasie  | 120 696,54               | 119 501,92             |
| Opłacona (z góry, np. za następny rok) prenumerata czasopism i innych fachowych publikacji     | 1 647,24                 | 1 696,22               |
| Koszty – ubezpieczenie samochodu   | 539,79                   | 33,75                  |
| Koszty - licencje  | 6 496,24                 | 4 164,61               |
| Rozliczenie pustostanów i lokali w najmie  |                          |                        |
| Rozliczenie pozostałych kosztów – Orange Plaza   | 333 676,00               | 333 676,00             |
| Legalizacja wodomierzy   | 456 218,87               | 335 619,91             |
| Pozostałe rozliczenia  | 18 367,40                | 18 438,21              |

|   |                     |                     |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>2. Ogółem rozliczenia międzyokresowe wykazane w pasywach bilansu, w tym:</b> | <b>1 042 568,27</b> | <b>2 549 983,32</b> |
| Koszty na przełomie roku  | 133 117,55          | 106 064,59          |
| Rozliczenie pustostanów i lokali w najmie                                       | 28 419,67           | 18 446,67           |
| Rozliczenie mediów  | -518 873,16         | -124 498,71         |
| Rozliczenia przychodów na przełomie roku  |                     |                     |
| Zaliczki na zakup lokali  | 10100               |                     |
| Przychody przyszłych okresów na czynsz  | 333 676,00          | 333 676,00          |
| Fundusz wodomierzy  | 53 523,28           | 82 387,84           |
| Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości                              | 1 002 604,93        | 980 083,92          |

12. Ustalenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych za 2022 rok.

### **Przychody w rachunku zysków i strat, a przychody podatkowe**

| <b>I.</b>  | <b>Przychody z działalności operacyjnej</b>  | <b>GZM podatkowy</b> | <b>Działalność opodatkowana</b> | <b>Ogółem</b>        |
|------------|--|----------------------|---------------------------------|----------------------|
| 1.         | Oplaty eksploatacyjne z GZM  |                      |                                 | <b>13 142 606,61</b> |
|            | - lokale mieszkalne  | 11 487 801,85        |                                 |                      |
|            | - lokale użytkowe  |                      | 1 654 804,76                    |                      |
| 2.         | Oplaty za garaże, miejsca parkingowe   |                      |                                 | <b>143 120,39</b>    |
|            | - wykorzystywane przez mieszkańców na cele mieszkaniowe                                | 104 801,33           |                                 |                      |
|            | - pozostałe  |                      | 38 319,06                       |                      |
| 3.         | Oplaty za media  |                      |                                 | <b>6 079 810,44</b>  |
|            | - lokale mieszkalne  | 5 434 674,82         |                                 |                      |
|            | - lokale użytkowe  |                      | 645 135,62                      |                      |
| 4.         | Przychody z najmu, dzierżawy, służebności  |                      | 910 755,44                      | <b>910 755,44</b>    |
| 5.         | Sprzedaż usług remontowych   |                      | 2 508,17                        | <b>2 508,17</b>      |
| 6.         | Sprzedaż materiałów, złomu z GZM   |                      | 8 559,64                        | <b>8 559,64</b>      |
| 7.         | Sprzedaż usług pozostałych   |                      | 53 188,63                       | <b>53 188,63</b>     |
| <b>II.</b> | <b>Pozostałe przychody operacyjne</b>  |                      |                                 |                      |
| 1.         | Przychód ze sprzedaży gruntów, nieruchomości   | 206 547,00           |                                 | <b>206 547,00</b>    |
| 2.         | Otrzymane dotacje  |                      |                                 |                      |
| 3.         | Otrzymane kary, odszkodowania  |                      | 8 179,20                        | <b>8 179,20</b>      |
| 4.         | Odpisane zobowiązania  |                      |                                 | -                    |
|            | - pochodzące z GZM   |                      |                                 |                      |
|            | - z pozostałej działalności  |                      |                                 |                      |
| 5.         | Pozostałe przychody operacyjne (zwrócone koszty sądowe, rozwiązane rezerwy) dotyczące: |                      |                                 | <b>208 778,44</b>    |

|             |   |                      |                     |                       |
|-------------|---|----------------------|---------------------|-----------------------|
|             | - lokali mieszkalnych   | 123 694,04           |                     |                       |
|             | - lokali użytkowych   |                      | 85 084,40           |                       |
|             | - pozostałe   |                      |                     |                       |
| 6.          | Odpisy aktualizujące  |                      | 483 006,83          | <b>483 006,83</b>     |
| 7.          | Pozostałe przychody operacyjne  | 4 998,67             | 1 127 909,97        | <b>1 132 908,64</b>   |
| <b>III.</b> | <b>Przychody finansowe</b>  |                      |                     |                       |
| 1.          | Odsetki za zwłokę od opłat:   |                      |                     | <b>146 732,74</b>     |
|             | - za lokale mieszkalne  | 113 679,15           |                     |                       |
|             | - za lokale użytkowe  |                      | 33 011,59           |                       |
|             | - pozostałe   |                      | 42,00               |                       |
| 2.          | Odsetki od środków na rachunkach bieżących i lokat                        |                      | 48 292,11           | <b>48 292,11</b>      |
| 3.          | Dywidendy   |                      | 1 389,35            | <b>1 389,35</b>       |
| 4.          | Odpisy aktualizujące  |                      | 26,30               | <b>26,30</b>          |
| <b>IV.</b>  | <b>Razem przychody RZiS (I+II+III)</b>                                    | <b>17 476 196,86</b> | <b>5 100 213,07</b> | <b>22 576 409,93</b>  |
| <b>V.</b>   | <b>Przychody podatkowe nie ujęte w przychodach bilansowych</b>            | <b>473 021,44</b>    | <b>78 031,52</b>    | <b>551 052,96</b>     |
| 1.          | Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów ujęta na koncie 843 | 445 106,08           | 73 767,08           | <b>518 873,16</b>     |
| 2.          | Oplaty 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>- 922 272,78</b>  | <b>465 553,62</b>   | <b>- 456 719,16</b>   |
| 1.          | Naliczone (nie zapłacone) odsetki   | 49 469,21            | 7 419,24            | <b>56 888,45</b>      |
| 2.          | Storno naliczonych odsetek od lokat na dzień 31.12.2020                   |                      |                     | -                     |
| 3.          | Otrzymana dywidenda   |                      |                     | -                     |
| 4.          | Naliczone przychody postępowania sądowego                                 | 2 651,02             | 47 315,51           | <b>49 966,53</b>      |
| 5.          | Odpisy aktualizujące  |                      | 483 006,83          | <b>483 006,83</b>     |
| 6.          | Rozliczenie mediów za 2022 w roku 2023                                    | - 974 393,01         | - 73 387,96         | <b>- 1 047 780,97</b> |
| 7.          | Naliczone (nie zapłacone) kary  |                      | 1 200,00            | <b>1 200,00</b>       |
|             | <b>Ogółem przychody podatkowe do CIT-8 (IV+V-VI)</b>                      | <b>18 871 491,08</b> | <b>4 712 690,97</b> | <b>23 584 182,05</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>13 625 090,85</b> |
|    | - lokale mieszkalne  | 11 827 544,39 |                          |                      |
|    | - lokale użytkowe  |               | 1 650 779,46             |                      |
|    | - garaże, miejsca parkingowe wykorzystywane przez mieszkańców na cele mieszkaniowe | 130 636,84    |                          |                      |
|    | - pozostałe garaże i miejsca parkingowe  |               | 16 130,16                |                      |

|             |   |                      |                     |                      |
|-------------|---|----------------------|---------------------|----------------------|
| 2.          | Koszty zakupu mediów podzielone metodą bezpośrednią                               |                      |                     | <b>6 079 810,44</b>  |
|             | - lokale mieszkalne   | 5 434 674,82         |                     |                      |
|             | - lokale użytkowe   |                      | 645 135,62          |                      |
| 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   |                      | 551 128,30          | <b>551 128,30</b>    |
| 5.          | Koszty sprzedanych usług  |                      | 45 107,52           | <b>45 107,52</b>     |
| 6.          | Wartość sprzedanych materiałów  |                      | 13 183,90           | <b>13 183,90</b>     |
| <b>II.</b>  | <b>Pozostałe koszty operacyjne</b>  |                      |                     |                      |
| 1.          | Wartość sprzedanego gruntu, nieruchomości, pozostałe koszty związane ze sprzedażą | 547,98               | 4 219,87            | <b>4 767,85</b>      |
| 2.          | Koszty sądowe i egzekucyjne dotyczące dochodzenia należności dotyczących:         |                      |                     | <b>278 824,07</b>    |
|             | - lokali mieszkalnych   | 205 034,89           |                     |                      |
|             | - lokali użytkowych   |                      | 73 789,18           |                      |
|             | - pozostałe   |                      |                     |                      |
| 3.          | Odpisane należności:  |                      |                     | <b>500,00</b>        |
|             | - lokale mieszkalne   |                      |                     |                      |
|             | - lokale użytkowe   |                      | 500,00              |                      |
|             | - pozostałe   |                      |                     |                      |
| 4.          | Odpisy aktualizujące należności utworzone na podstawie ustawy o rachunkowości     |                      | 415 931,34          | <b>415 931,34</b>    |
| 5.          | Koszty usunięcia szkód w środ.trwałych  |                      |                     | -                    |
| 6.          | Pozostałe koszty operacyjne   | 48 302,50            | 10 852,02           | <b>59 154,52</b>     |
| 7.          | Likwidacja środka trwałego  | 909 705,22           | 227 176,51          | <b>1 136 881,73</b>  |
| <b>III.</b> | <b>Koszty finansowe</b>   |                      |                     |                      |
| 1.          | Odsetki od zobowiązań   |                      | 2 161,09            | <b>2 161,09</b>      |
| 2.          | Odpisy aktualizujące należności odsetkowe   |                      |                     |                      |
|             | - od lokali mieszkalnych  |                      |                     | -                    |
|             | - od lokali użytkowych  |                      | 14,31               | <b>14,31</b>         |
|             | - pozostałe   |                      |                     | -                    |
| <b>IV.</b>  | <b>Razem koszty RZiS (I+II+III)</b>   | <b>18 556 446,64</b> | <b>3 656 109,28</b> | <b>22 212 555,92</b> |
| <b>V.</b>   | <b>Wyłączenia z KUP, z tego:</b>  | <b>301 697,82</b>    | <b>491 273,56</b>   | <b>792 971,38</b>    |
| 1.          | Różnice przejściowe   |                      |                     |                      |
|             | - nie wypłacone wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych                              | 136 957,20           | 34 201,70           | <b>171 158,90</b>    |
|             | - nie zapłacone składki ZUS płatnika  | 123 980,83           | 30 961,16           | <b>154 941,99</b>    |
|             | - odpisy aktualizujące należności utworzone na podstawie ustawy o rachunkowości   | -                    | 415 931,34          | <b>415 931,34</b>    |
|             | - utworzone rezerwy   |                      |                     |                      |
|             | - korekta naliczonych odsetek   |                      |                     | -                    |



|     |   |                      |                     |                      |
|-----|---|----------------------|---------------------|----------------------|
| 2.  | Amortyzacja środków trwałych GZM  | 536,71               | 134,03              | <b>670,74</b>        |
| 3.  | Różnice trwale  |                      |                     |                      |
|     | - 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   | 760,17               | 189,83              | <b>950,00</b>        |
|     | - odsetki od zobowiązań podatkowych   | - 15,20              | - 3,80              | - <b>19,00</b>       |
|     | - przekazane darowizny  |                      |                     |                      |
|     | - koszty egzekucyjne  |                      |                     | -                    |
|     | - pozostałe   | 39 478,12            | 9 859,29            | <b>49 337,41</b>     |
| VI. | <b>Zwiększenia kosztów uzyskania przychodów</b>   | <b>357 168,33</b>    | <b>63 509,69</b>    | <b>420 678,02</b>    |
| 1.  | Wyplacone w roku bieżącym wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych zarachowane w koszty roku poprzedniego | 120 297,70           | 30 041,39           | <b>150 339,09</b>    |
| 2.  | Składki ZUS płatnika za XI i XII roku poprzedniego zapłacone w roku bieżącym                          | 134 020,41           | 33 468,30           | <b>167 488,71</b>    |
| 3.  | Odpisy aktualizujące których nieściągalność została uprawdopodobniona                                 | 102 850,22           |                     | <b>102 850,22</b>    |
|     | <b>Ogółem koszty podatkowe do CIT-8 (IV+V-VI)</b>   | <b>18 611 917,14</b> | <b>3 228 345,42</b> | <b>21 840 262,56</b> |

| Wyszczególnienie  | GZM podatkowy     | Działalność opodatkowana | Ogółem              |
|---|-------------------|--------------------------|---------------------|
| Przychody   | 18 871 491,08     | 4 712 690,97             | 23 584 182,05       |
| Koszty uzyskania przychodów                                   | 18 611 917,14     | 3 228 345,42             | 21 840 262,56       |
| <b>Dochód</b>   | <b>259 573,94</b> | <b>1 484 345,55</b>      | <b>1 743 919,49</b> |
| Umorzenie kredytu "starego portfela"                          |                   |                          |                     |
| Dochód zwolniony GZM  | 259 573,94        |                          | 259 573,94          |
| Dotacje   |                   |                          |                     |
| Odliczenie straty z 2017 r.                                   |                   |                          |                     |
| Odliczenie darowizn OPP                                       |                   |                          |                     |
| Podstawa opodatkowania  |                   | 1 484 345,55             |                     |
| Należny podatek 19%   |                   | 282 025,66               |                     |
|   |                   |                          |                     |
| strata z roku 2018  |                   | 2 250 476,31             |                     |
| kwoty strat odliczone w latach poprzednich                    |                   | 1 762 307,94             |                     |
| Maksymalna kwota straty z roku 2018 do odliczenia za rok 2022 |                   | 488 168,37               |                     |

|   |  |            |  |
|---|--|------------|--|
| Odliczona kwota starty za rok 2018          |  | 488 168,37 |  |
| Podstawa opodatkowania po odliczeniu straty |  | 996 177,18 |  |
| Należny podatek 19%                         |  | 189 274,00 |  |

13. Po dniu bilansowym nie nastąpiły znaczące zdarzenia gospodarcze nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za rok 2022.

14. Inwestycje krótkoterminowe w wysokości 4.846.706,81 zł składają się ze środków pieniężnych:

- w kasie - 1.041,65 zł
- na rachunkach bankowych – 2.822.238,45 zł
- kaucja gwarancyjna – 2.023.426,71 zł.

15. Nabycie udziałów własnych.

Nie dotyczy.

16. Oddziały( zakłady) posiadane przez jednostkę.

Nie dotyczy

17. Instrumenty finansowe

Nie dotyczy

18. W roku 2022 rezerw nie tworzono i nie rozwiązywano.

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

20. Stan spraw sądowych na dzień 31-12-2022 roku wynosi 2.241.77,59 zł – odpis aktualizacyjny został dokonany na wszystkie sprawy sądowe.

21. Zobowiązania wobec wierzycieli ujęte są w pozycjach pasywów:

II. Zobowiązanie krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - inne:

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| - zobow. wobec uprawnionych GZM   | 673 975,94          |
| - z tytułu dostaw i usług 12 m-cy | 2 355 008,24        |
| - z tytułu podatków, ubezpieczeń  | 411 518,90          |
| - z tytułu wynagrodzeń            | 282 599,48          |
| - inne dot. listy wierzytelności  | 3 933 347,76        |
| - pozostałe                       | 351 251,75          |
| <b>Razem:</b>                     | <b>8 007 702,07</b> |

22. Rok obrotowy 2022 zakończył się zyskiem bilansowym w wysokości 518 634,40 zł.

23. Informacja o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej.

Wynagrodzenie Zarządu w roku 2022 wyniosło:

Z tytułu umowy o pracę 245 549,80 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.

24. 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.

25. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” nie podlega obowiązkowemu badaniu rocznemu za rok 2021 oraz 2022. 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.

26. 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 31.12.2022: 47,70 zł.

27. 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 2022 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  | WARTOŚĆ INWENTARZOWA 01.01.2022 R.   | 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                      |
| 2  | ZWIĘKSZENIA OGÓŁEM   |                                      | 1 085 000,00  |  | 72 737,24                      | -                   | 6 627,73           | 1 164 364,97         | -                                      | 1 164 364,97           | -                               |
|    | a) zakupy  |                                      |               |  | 63 487,00                      |                     | 5 617,73           | 69 104,73            |  | 69 104,73              |                                 |
|    | b) przychód z inwestycji   |                                      |               |  |                                |                     |                    |                      |  |                        |                                 |
|    | c) inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego, korekty związane z wyodrębnieniami, ujawnienia |                                      | 1 085 000,00  |  | 9 250,24                       |                     | 1 010,00           | 1 095 260,24         |  |                        |                                 |
| 3  | ZMNIJSZENIA OGÓŁEM   |                                      | 23 985,78     | 515 130,14                             | 19 900,66                      | -                   | 2 225,65           | 561 242,23           | -                                      | 561 242,23             | 14 201,11                       |
|    | a) likwidacja  |                                      | 23 295,99     | 289 462,84                             | 19 900,66                      |                     | 2 225,65           | 334 885,14           |  | 334 885,14             | 14 201,11                       |
|    | b) sprzedaż  |                                      | 283,43        | 59 920,35                              |                                |                     |                    | 60 203,78            |  | 60 203,78              |                                 |
|    | c) przekszt.w odrębną własność   |                                      | 406,36        | 165 746,95                             |                                |                     |                    | 166 153,31           |  | 166 153,31             |                                 |
|    | d) inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego, ujawnienia                                     |                                      |               |  |                                |                     |                    | -                    |  | -                      |                                 |
| 4  | WARTOŚĆ INWENTARZOWA 31.12.2022  | 611 440,57                           | 2 019 293,18  | 58 258 864,45                          | 1 313 840,36                   | 16 413,95           | 271 736,83         | 62 491 589,34        | -                                      | 62 491 589,34          | 313 436,41                      |

## ZMIANY W RZECZOWYCH AKTYWACH TRWAŁYCH W 2022 ROKU

## UMORZENIA

| LP | TREŚĆ   | PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTU | GRUNTY WŁASNE | BUDYNKI, BUDOWLE, OBIEKTY INŻYNIERYJNE | URZĄDZENIA TECHNICZNE, MASZYNY | ŚRODKI TRANSPORTOWE | INNE ŚRODKI TRWAŁE | ŚRODKI TRWAŁE OGÓLEM | ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE (INWESTYCYJNE) | RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE | WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE |
|----|---|--------------------------------------|---------------|--|--------------------------------|---------------------|--------------------|----------------------|--|------------------------|---------------------------------|
|    | NUMER GRUPY   | 0                                    | 0             | 1 i 2                                  | 3,4,5,6                        | 7                   | 8                  | x                    | 083                                    | x                      |                                 |
| 1  | WARTOŚĆ UMORZENIA 01.01.2022 R.                                       | 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                      |
| 2  | ZWIĘKSZENIA OGÓLEM  | 13 438,55                            |               | 889 188,82                             | 30 298,70                      | -                   | 6 587,73           | 939 513,80           |  | 939 513,80             | 10 290,12                       |
|    | a)umorzenie   | 13 438,55                            |               | 889 188,82                             | 30 298,70                      |                     | 6 587,73           | 939 513,80           |  | 939 513,80             | 10 290,12                       |
|    | b)inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego, ujawnienia |                                      |               |  |                                |                     |                    | -                    |  | -                      |                                 |
| 3  | ZMNIEJSZENIA OGÓLEM   | -                                    |               | 389 700,99                             | 17 300,19                      | -                   | 2 225,65           | 409 226,83           |  | 409 226,83             | 14 201,11                       |
|    | a) likwidacja   |                                      |               |  |                                |                     |                    | -                    |  | -                      |                                 |
|    | b) sprzedaż   |                                      |               | 33 096,88                              |                                |                     | 2 225,65           | 35 322,53            |  | 35 322,53              |                                 |
|    | c)przekoszt.w odrębną własność  |                                      |               | 356 604,11                             | 17 300,19                      |                     |                    | 373 904,30           |  | 373 904,30             |                                 |
|    | d)inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego, ujawnienia |                                      |               |  |                                |                     |                    |                      |  |                        |                                 |
| 4  | WARTOŚĆ UMORZENIA 31.12.2022  | 417 141,04                           | -             | 32 683 466,54                          | 1 257 065,59                   | 16 413,95           | 271 696,83         | 34 645 783,95        |  | 34 645 783,95          | 304 003,72                      |
| 5  | WARTOŚĆ NETTO BILANS 01.01.2022                                       | 207 738,08                           | 958 278,96    | 26 590 015,88                          | 16 936,70                      | -                   | -                  | 27 772 969,62        | -                                      | 27 772 969,62          | 19 722,81                       |
| 6  | WARTOŚĆ NETTO BILANS 31.12.2022                                       | 194 299,53                           | 2 019 293,18  | 25 575 397,91                          | 56 774,77                      | -                   | 40,00              | 27 845 805,39        | -                                      | 27 845 805,39          | 9 432,69                        |

Spółdzielnia Mieszkaniowa Śródmieście  
ul. Wigury 15  
90-302 Łódź

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

za okres od 01.01.2022 do 31.12.2022

| Nazwa Nieruchomości                            | Działalność podstawowa<br>(bez funduszu remontowego) |                      |                            |                              |
|--|--|----------------------|----------------------------|------------------------------|
|  | przychód   | koszt                | wynik roku<br>poprzedniego | wynik na dzień<br>31.12.2022 |
| <i>Piłsudskiego 7</i>                          | 1 376 659,03   | 1 486 847,54         | - 211 329,46               | - 321 517,97                 |
| <i>Piotrkowska 103/105</i>                     | 170 724,83   | 172 946,46           | 90 591,62                  | 88 369,99                    |
| <i>Piotrkowska 175a/177</i>                    | 367 512,65   | 349 961,43           | - 312 743,03               | - 295 191,81                 |
| <i>Piotrkowska 182</i>                         | 3 168 001,56   | 3 129 205,35         | - 2 195 911,68             | - 2 157 115,47               |
| <i>Piotrkowska 183/187</i>                     | 269 741,65   | 284 285,83           | 38 129,74                  | 23 585,56                    |
| <i>Piotrkowska 204/210</i>                     | 2 473 063,41   | 2 325 770,42         | - 1 133 952,15             | - 986 659,16                 |
| <i>Piotrkowska 235/241</i>                     | 738 151,59   | 702 590,98           | - 43 928,93                | - 8 368,32                   |
| <i>Sienkiewicza 101/109<br/>Piłsudskiego 9</i> | 1 244 782,50   | 1 224 262,69         | - 1 747 338,12             | - 1 726 818,31               |
| <i>Wigury 15</i>                               | 820 529,45   | 868 717,62           | 175 268,10                 | 127 079,93                   |
| <i>Wólczańska 126</i>                          | 67 824,06  | 72 103,11            | - 59 911,40                | - 64 190,45                  |
| <i>Wólczańska 155</i>                          | 68 875,56  | 59 804,03            | 26 022,64                  | 35 094,17                    |
| <b>SUMA:</b>                                   | <b>10 765 866,29</b>                                 | <b>10 676 495,46</b> | <b>- 5 375 102,67</b>      | <b>- 5 285 731,84</b>        |

| Nazwa Nieruchomości                            | Fundusz remontowy   |                     |                            |                              |
|--|---------------------|---------------------|----------------------------|------------------------------|
|  | przychód/odpis      | wykorzystanie       | wynik roku<br>poprzedniego | wynik na dzień<br>31.12.2022 |
| <i>Piłsudskiego 7</i>                          | 388 434,74          | 304 978,17          | -725 387,54                | - 641 930,97                 |
| <i>Piotrkowska 103/105</i>                     | 65 753,70           | 10 867,67           | -46 342,21                 | 8 543,82                     |
| <i>Piotrkowska 175a/177</i>                    | 95 591,95           | 14 227,01           | 39 281,91                  | 120 646,85                   |
| <i>Piotrkowska 182</i>                         | 1 149 073,03        | 1 346 141,98        | -3 989 121,90              | - 4 186 190,85               |
| <i>Piotrkowska 183/187</i>                     | 80 191,32           | 395 519,79          | 544 910,72                 | 229 582,25                   |
| <i>Piotrkowska 204/210</i>                     | 738 084,10          | 1 042 880,02        | -335 114,88                | - 639 910,80                 |
| <i>Piotrkowska 235/241</i>                     | 200 131,42          | 507 805,50          | 815 401,77                 | 507 727,69                   |
| <i>Sienkiewicza 101/109<br/>Piłsudskiego 9</i> | 337 372,09          | 799 420,57          | 679 550,11                 | 217 501,63                   |
| <i>Wigury 15</i>                               | 309 098,70          | 620 490,08          | 140 015,15                 | - 171 376,23                 |
| <i>Wólczańska 126</i>                          | 19 924,80           | 46 593,32           | -61 005,07                 | - 87 673,59                  |
| <i>Wólczańska 155</i>                          | 28 824,96           |                     | -1 733,91                  | 27 091,05                    |
| <b>SUMA:</b>                                   | <b>3 412 480,81</b> | <b>5 088 924,11</b> | <b>- 2 939 545,85</b>      | <b>- 4 615 989,15</b>        |

| Nazwa Nieruchomości                            | Usługi energii CO i CW |                     |          | Zimna woda          |                     |          |
|--|------------------------|---------------------|----------|---------------------|---------------------|----------|
|  | przychód               | koszt               | wynik    | przychód            | koszt               | wynik    |
| <i>Piłsudskiego 7</i>                          | 715 246,29             | 715 246,29          | -        | 174 910,95          | 174 910,95          | -        |
| <i>Piotrkowska 103/105</i>                     | 139 377,60             | 139 377,60          | -        | 20 790,52           | 20 790,52           | -        |
| <i>Piotrkowska 175a/177</i>                    | 241 447,87             | 241 447,87          | -        | 52 033,97           | 52 033,97           | -        |
| <i>Piotrkowska 182</i>                         | 1 677 412,98           | 1 677 412,98        | -        | 416 213,44          | 416 213,44          | -        |
| <i>Piotrkowska 183/187</i>                     | 185 511,45             | 185 511,45          | -        | 34 729,00           | 34 729,00           | -        |
| <i>Piotrkowska 204/210</i>                     | 1 504 709,79           | 1 504 709,79        | -        | 309 443,48          | 309 443,48          | -        |
| <i>Piotrkowska 235/241</i>                     | 531 747,47             | 531 747,47          | -        | 101 650,90          | 101 650,90          | -        |
| <i>Sienkiewicza 101/109<br/>Piłsudskiego 9</i> | 684 355,11             | 684 355,11          | -        | 154 621,88          | 154 621,88          | -        |
| <i>Wigury 15</i>                               | 457 664,18             | 457 664,18          | -        | 86 381,98           | 86 381,98           | -        |
| <i>Wólczańska 126</i>                          | 31 376,31              | 31 376,31           | -        | 7 628,23            | 7 628,23            | -        |
| <i>Wólczańska 155</i>                          | 34 426,75              | 34 426,75           | -        | 12 511,98           | 12 511,98           | -        |
| <b>SUMA:</b>                                   | <b>6 203 275,80</b>    | <b>6 203 275,80</b> | <b>-</b> | <b>1 370 916,33</b> | <b>1 370 916,33</b> | <b>-</b> |

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŚRÓDMIEŚCIE” W ŁODZI Z DZIAŁALNOŚCI W 2022 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 2022 Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością gospodarczą i reprezentował ją na zewnątrz w składzie:

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

W minionym roku nadal towarzyszyła nam pandemia COVID 19 i związane z nią ograniczenia, był to kolejny okres bez możliwości zorganizowania Walnego Zgromadzenia Członków naszej Spółdzielni.

Pomimo ograniczeń sprawy mieszkańców w zakresie pozyskiwania informacji o stanie rozliczeń, uzgadnianiu sald oraz wydawanie zaświadczeń do różnych celów były realizowane na bieżąco. Coraz częściej korzystaliśmy ze współczesnych możliwości technologicznych w zakresie porozumiewania się za pośrednictwem internetu.

Zaplanowane prace remontowe realizowane były zgodnie z przyjętym harmonogramem, a wiodącą inwestycją była wymiana dźwigów osobowych. W 2022 roku zostały wymienione windy osobowe w ilości 14 sztuk.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 36 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 81 uchwał. Do najczęściej rozpatrywanych spraw należały zagadnienia dotyczące spraw członkowsko - lokalowych, organizacyjno - finansowych, wniosków składanych przez Mieszkańców, oraz związanych 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 głównym wyzwaniem stała się optymalizacja kosztów wobec rosnącej inflacji, która przełożyła się na wzrost cen materiałów i usług,



- realizowanie planu remontowego i prac konserwacyjno - naprawczych w poszczególnych nieruchomościach i utrzymanie terenów zewnętrznych poprzez poprawianie estetyki i prowadzenie prac pielęgnacyjnych terenów zielonych, oraz konserwacji nawierzchni,
- kontynuowanie wymiany kamer analogowych na cyfrowe w systemie monitoringu wraz z instalacją nowych rejestratorów w ramach profilaktyki bezpieczeństwa mieszkańców,
- prowadzenie prac windykacyjnych należności czynszowych bieżących i długoterminowych,
- prowadzenie rozważnej polityki finansowej Spółdzielni poprzez poszukiwanie finansowania remontów z pomocą środków zewnętrznych jak np.
  - pozyskanie w Banku Gospodarstwa Krajowego zobowiązania w formie pożyczki na wymianę dźwigów osobowych w ramach Funduszu Dostępności na projekt pn. „Usunięcie barier dla osób niepełnosprawnych w związku z modernizacją dźwigów osobowych w budynkach należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi” w kwocie 2.023.426,71 zł. z umorzeniem 35% kwoty pożyczki;
  - uzyskanie nieoprocentowanego kredytowania przez firmę wymieniającą dźwigi poprzez rozłożenie płatności na 36 rat w zakresie 60% wartości przedmiotu umowy.

W zakresie spłaty zobowiązań z listy wierzytelności objętych układem w 2022 roku zostały spłacone raty w łącznej kwocie **1.017.188,52** złotych. Na dzień 31.12.2022 roku zobowiązanie Spółdzielni wobec Wierzycieli objętych układem wynosiło **84.765,90** zł (z łącznego zadłużenia **36.137.994,05** zł), które zostało spłacone w styczniu 2023 roku.

W celu pozyskania źródeł finansowania, m.in. na spłatę Wierzycieli objętych układem, w okresie sprawozdawczym w grudniu 2021 roku został ogłoszony przetarg na sprzedaż nieruchomości. Komisja przetargowa dokonała rozstrzygnięcia w styczniu 2022 roku. W wyniku przeprowadzonego przetargu w miesiącach marzec - kwiecień 2022 roku zostały sfinalizowane transakcje na łączną kwotę **196.230,00** złotych brutto.

W wyniku przetargu ogłoszonego w czerwcu 2022 roku, Spółdzielnia w sierpniu/wrzeźniu 2022 roku uzyskała ze sprzedaży nieruchomości łączną kwotę **10.317,00** złotych brutto.

Zarząd zakończył proces pozyskania działki nr 59/51 pod budynkiem Piotrkowska 204/210. Gmina Łódź przedstawiła wycenę rzeczoznawcy majątkowego powyższej działki na kwotę **1.085.000,00** zł. W dniu 09.02.2022 roku uprawomocniło się korzystne dla Spółdzielni postanowienie sądu o zasiedzeniu. W podsumowaniu procedowanie regulacji prawnej zakończyło się praktycznie bezkosztowo. W ten sposób dla mieszkańców w/w budynku Spółdzielnia **uzyskała oszczędność na kwotę ponad 1 mln zł.**

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 indywidualne spotkania.

W podsumowaniu należy stwierdzić że rok 2022 był kolejnym, w którym realizowane były działania zmierzające do ustabilizowania sytuacji finansowej i uregulowania zagadnień formalno-

prawnych. Pozostają do uregulowania bardzo trudne kwestie nieprawidłowości w wielkościach powierzchni przyjętych w uchwałach zarządu, w okresach wcześniejszych, w dwóch nieruchomościach. Perspektywa coraz wyższych opłat niezależnych od spółdzielni (ciepło systemowe, energia elektryczna) wymusza poszukiwanie finansowania zewnętrznego na prace termomodernizacyjne w budynkach i przedsięwzięcia energooszczędne.

Zarząd wyraża nadzieję że znajdzie u Państwa zrozumienie co do zakresu i tempa zmian, które wymagają ogromnych nakładów pieniężnych wobec wieloletnich zaniedbań w tym zakresie, w okresie przed postawieniem Spółdzielni w stan upadłości likwidacyjnej.

### III. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

**Stan zatrudnienia** w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w dniu 01.01.2022 roku wynosił 39 osób, w tym:

- *pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych* - 17 osób
- *konserwatorzy* - 13 osób
- *gospodarze* - 9 osób

natomiast w dniu 31.12.2022 roku zatrudnienie wynosiło 40 osób, w tym:

- *pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych* - 18 osób
- *konserwatorzy* - 14 osób
- *gospodarze* - 8 osób

Przeciętne zatrudnienie w 2022 roku wynosiło 39,50 etatu i w stosunku do przeciętnego zatrudnienia w 2021 roku (40,50 etatu) spadło o 2,53%.

**Fundusz wynagrodzeń** zrealizowany w 2022 roku w poszczególnych grupach zawodowych:

- pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych: 1 378 773,35 zł brutto
- konserwatorzy: 850 239,66 zł brutto
- gospodarze: 411 961,84 zł brutto
- bezosobowy fundusz płac: 44 700,00zł brutto

**Przeciętne wynagrodzenie** kształtowało się na poziomie 5 571,68 zł brutto i w poszczególnych grupach zawodowych wynosiło:

- pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych : 6 565,59 zł brutto
- konserwatorzy: 5 248,39 zł brutto
- gospodarze: 4 038,84 zł brutto

Osobowy fundusz płac w roku 2022 wzrósł średnio w stosunku do osobowego o 3,66 %.

Największy przyrost wynagrodzeń nastąpił w grupie zawodowej konserwatorzy o 7,86 %.

Główną przyczyną tego wzrostu było ustawowe podniesienie minimalnego wynagrodzenia z kwoty 2 800,00 zł do 3 010,00 zł brutto.

Konserwatorzy, związani z obsługą grupowego węzła cieplnego, są zatrudnieni w systemie czterozmianowym i dopłaty do ich wynagrodzeń są częściowo uzależnione od wynagrodzenia minimalnego.

Przyrost wynagrodzeń w grupie gospodarzy wyniósł 7,24 %, a w grupie zarządu 0,25%.

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

W roku 2022 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 31.12.2022 roku, zarządzała i administrowała 11 budynkami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi 133 245,83 m<sup>2</sup>, oraz 3 budynkami niemieszkalnymi, a także nieruchomościami gruntowymi o łącznej powierzchni 6,702 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*
- *Budynki garażowe na nieruchomości przy ul. Nawrot 9/11*

**Liczba członków** na dzień 31.12.2022 r. wynosiła **2 117**.

W roku sprawozdawczym odnotowaliśmy znaczny spadek sprzedaży na rynku wtórnym lokali mieszkalnych, w porównaniu z latami ubiegłymi, na co z pewnością miała wpływ rosnąca inflacja,

zdolność kredytowa kredytobiorców, podwyżki stóp procentowych oraz wybuch wojny w Ukrainie.

Odnotaliśmy tylko 34 transakcje na rynku wtórnym wprowadzające zmiany właścicielskie w tym:

- 10 sprzedaży prawa własności lokali mieszkalnych
- 21 sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych
- 1 darowizna lokalu mieszkalnego
- 2 transakcje sprzedaży lokali użytkowych

Najwyższa cena transakcyjna za 1 m<sup>2</sup> powierzchni w lokalach mieszkalnych, w zasobach Spółdzielni, wyniosła 8 381,37 zł/m<sup>2</sup>, zaś najniższa 3 880,98 zł/m<sup>2</sup>.

W przetargu na sprzedaż lokali zorganizowanym przez Spółdzielnię nabywców znalazło 11 lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.

Podstawowe zadania w działalności członkowsko-lokalowej nie uległy zmianie i głównie polegały na obsłudze spraw członkowskich i spraw związanych z wyodrębnieniami lokali mieszkalnych. Ponadto dokładano starań aby pozyskać osoby lub firmy zainteresowane wynajmem pomieszczeń gospodarczych lub 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 2022 roku podpisano 6 aktów notarialnych – umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia na rzecz tych osób prawa własności.

Proces wyodrębniania lokali w zasobach Spółdzielni jest prowadzony na bieżąco.

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.

W czerwcu 2022 r. zarząd Spółdzielni podpisał umowę z podmiotem zewnętrznym, posiadającym stosowne uprawnienia, na przeprowadzenie inwentaryzacji lokali mieszkalnych i użytkowych oraz powierzchni wspólnych w budynku przy ul. Piotrkowskiej 204/210. Inwentaryzacja dotyczy wszystkich lokali niemieszkalnych oraz mieszkań odbiegających od pierwotnego standardu (tj. mieszkania, które do swojej powierzchni włączyły zabudowę korytarza) z powodu braków w historycznej dokumentacji architektonicznej.

Działania te są konieczne, aby ustalić prawidłowe, faktyczne udziały lokali w nieruchomości, do podjęcia uchwały o wyodrębnieniu lokali oraz w okresie późniejszym do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu w Urzędzie Miasta Łodzi. Warunkiem koniecznym do uzyskania takiego zaświadczenia jest dołączenie do wniosku rzutu mieszkania lub lokalu użytkowego. Informujemy, że część właścicieli posiadających lokale mieszkalne z włączoną zabudową korytarza nie chce udostępnić swojego mieszkania do pomiaru, co będzie miało istotny wpływ na termin zakończenia inwentaryzacji, a tym samym możliwości podpisania aktów notarialnych – umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia prawa własności.

W dniu 20 maja 2021 roku, w związku z podjęciem uchwały przez większość spółdzielców zamieszkałych w nieruchomości przy ulicy Piotrkowskiej 235/241 w Łodzi w sprawie utworzenia nowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Za skwerem” w Łodzi, wpłynęły do Spółdzielni wnioski o zwołanie Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi, w celu podjęcia uchwały o podziale Spółdzielni w ten sposób, że część majątku SM „Śródmieście” przypadająca członkom Spółdzielni posiadającym prawa do lokali w budynku przy ulicy Piotrkowskiej 235/241, proporcjonalnie do wielkości lokali, przypadnie nowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Za Skwerem”. W tym celu została zawarta umowa z firmą audytorską Biuro Biegłych Rewidentów „EKO-BILANS” sp. z o. o. z siedzibą w Łodzi na przygotowanie dokumentów niezbędnych do podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały o podziale. Firma „EKO-BILANS” w roku 2022 sporządziła Plan podziału składników majątkowych oraz praw i zobowiązań dotyczących podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” z siedzibą w Łodzi, ul. Wigury 15

Sprawa podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” z siedzibą w Łodzi, ul. Wigury 15 jest przedmiotem postępowania sądowego.

## V. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI WINDYKACYJNEJ

Spółdzielnia w trybie ciągłym prowadzi działania windykacyjne, zmierzające do odzyskania swoich należności z wykorzystaniem wszelkich środków przewidzianych przepisami prawa. Działania te mają na celu nie tylko odzyskanie wymagalnych zobowiązań od dłużników, ale są bardzo ważne z uwagi na płynność finansową Spółdzielni w zakresie obsługi opłat stałych, jak i realizację zamierzeń remontowych.

Windykacja prowadzona jest w pierwszym etapie w trybie postępowania polubownego, jeżeli nie przynosi rezultatu wdrażane są działania sądowo - egzekucyjne. Wyboru sposobu windykacji dokonujemy na podstawie oceny, czy dłużnik wywiązuje się terminowo z zawartej ugody.

Procedura windykacyjna prowadzona jest według określonego schematu:

- wysyłanie pism monitujących i dyscyplinujących dłużnika do zapłaty,
- wysyłanie krótkich informacji SMS,
- korespondencja wysyłana drogą elektroniczną,
- wysyłanie do dłużników informacji o braku wpłaty po upływie 1 miesiąca od obowiązującego terminu (analiza konta lokalu),
- 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. 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 291 wezwań do zapłaty, na łączną kwotę 1.235.299,21 zł. Jest to kwota wyższa o 280.000,00 złotych w porównaniu do roku ubiegłego. Jednocześnie mimo iż liczba osób, do których zostały wysłane wezwania do zapłaty uległa zmniejszeniu to wysokość zaległości wzrosła o 28% w stosunku do roku 2021.

Rozłożono na raty należności 15 dłużnikom z lokali mieszkalnych w łącznej kwocie 23.109,32 zł. Była to kwota o 41% niższa niż w roku 2021 i o 55% niższa niż 2020.

W przypadku braku możliwości zawarcia ugody kierowany jest pozew o zapłatę do sądu. Po uzyskaniu nakazu zapłaty bądź wyroku spółdzielnia występuje o nadanie tytułu wykonawczego, a następnie jeśli dłużnik nie ureguluje zobowiązania przekazuje w formie wniosku do egzekucji komorniczej.

Skierowanie 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. 7,25%, od 4.01.2022 r. 7,75%, a od 9.02.2022 r. 8,25%, od 09.03.2022 r. 9,00%, od 07.04.2022 r. 10 %, od 06.05.2022 r. 10,75 %, od 09.06.2022 r. 11,50%, od 07.07.2022 r. 12%, od 08.09.2022 r. wynoszą 12,25%. Jak można zauważyć, w samym 2022 roku 8 razy podnoszono stopy procentowe. Kolejny wzrost odsetek ustawowych za opóźnienie powoduje wzrost zadłużenia. Rozsądek nakazuje wystrzegać się w/w postępowań, nie dopuszczając do ich wszczęcia przez Spółdzielnię. Po uruchomieniu takiej procedury zawsze istnieje możliwość zawarcia ugody i ratalnej spłaty zaległości, przy czym wysokość rat powinna zapewnić spłatę zadłużenia w możliwie najkrótszym okresie. 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 51 pozwów na łączną kwotę 486.967,09 zł z czego: 38 pozwów dotyczyło lokali mieszkalnych na kwotę 333.655,47 zł, natomiast 13 pozwów odnosiło się do lokali użytkowych na kwotę 153.311,62 zł. Pomimo skierowania o 18 pozwów mniej, zaległości z tytułu opłat za mieszkania pozostały na niezmienionym poziomie. Jeśli chodzi o lokale użytkowe to ilość pozwów skierowanych do sądu jest o 50% mniejsza, a zaległe należności mniejsze o 33%.

W roku 2022 skierowano do egzekucji komorniczej 71 nakazów zapłaty i wyroków sądowych. W wyniku podjętych działań windykacyjno – komorniczo – egzekucyjnych wyegzekwowano ponad 802.000,00 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 powoda 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 23 dłużnikom. Przy pomocy Komorników Sądowych zostały ustalone aktualne adresy dłużników, którzy nie chcieli wskazać aktualnego miejsca pobytu. Dostarczenie pozwu za pośrednictwem Komornika Sądowego powoduje, że dłużnicy od razu kontaktują się ze Spółdzielnią, aktualizując swoje dane teleadresowe jak również wyrażają chęć polubownego załatwienia sprawy bez konieczności kierowania sprawy do egzekucji komorniczej.

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 pandemią odbyła się tylko 1 licytacja z lokalu mieszkalnego przy ul. Sienkiewicza 101/109, oraz odbyła się eksmisja zgodnie z wyrykiem sądu. . Po licytacji lokali mieszkalnych w okresach wcześniejszych przysądzono w omawianym roku prawa na rzecz nowych właścicieli w nieruchomościach: Piotrkowska 204/210 i Piotrkowska 175a/177. Spółdzielnia oczekuje na wyznaczenie kolejnych licytacji lokali mieszkalnych w nieruchomościach Sienkiewicza 101/109, Piotrkowska 182 i Piotrkowska 204/210.

Coraz częściej Spółdzielnia inicjuje postępowanie spadkowe w celu szybkiego znalezienia spadkobierców, a tym samym zatrzymaniu narastającego zadłużenia. Spółdzielnia skierowała do Sądu 7 wniosków o stwierdzenie nabycia spadku. Po ustaleniu spadkobierców spółdzielnia skieruje przeciwko nim pozwy w celu odzyskania swoich należności. W celu prowadzenia skutecznej windykacji Spółdzielnia była zmuszona do wystąpienia do Sądu o ustanowienia kuratorów sądowych dla nieznanych z miejsca pobytu dłużników oraz ustanowienia kuratora spadku. Takie działania mają na celu prowadzenie skutecznej egzekucji nawet pod nieobecność dłużnika i uniknięcia przeterminowania się roszczeń.

W porównaniu do roku 2021 r. skierowano do sądu 2 razy mniej pozwów dotyczących zasobów nie mieszkaniowych. Zarówno w roku 2021 jak i 2022 z łącznej puli, 17% 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 83% 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 41% niższa niż w roku 2021 i o 55% niższa w porównaniu do roku 2020. Pomimo możliwości rozłożenia zaległości na raty niewielu dłużników skorzystała z możliwości spłaty swojego zadłużenia w takiej formie.

Liczba spraw kierowanych do egzekucji komorniczych była o 24% większa w porównaniu do lat ubiegłych. W porównaniu do roku 2021 liczba dłużników uległa niewielkiemu wzrostowi.



Natomiast liczba stałych dłużników wzrosła o 6%, którzy mają problemy z terminowym wnoszeniem opłat za zajmowane lokale. Największy przyrost zadłużenia nastąpił na nieruchomościach: Piłsudskiego 7, Piotrkowska 182, Piotrkowska 204/210, Piotrkowska 175a/177 i Piotrkowska 103/105. Wzrost zadłużenia obejmuje zarówno zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne jak i użytkowe. W budynkach Piotrkowska 235/241 i Wigury 15 wzrost zaległości obejmuje lokale mieszkalne przy jednoczesnym spadku zaległości z tytułu opłat za lokale niemieszkalne. Największy spadek zaległości nastąpił na nieruchomości Piłsudskiego 9, Wólczańska 126 i Sienkiewicza 101/109. Wzrost zaległości czynszowych widoczny jest również na nieruchomościach Piotrkowska 103/105 – 56%, Piotrkowskiej 235/241 ponad 11%, Piotrkowskiej 183/187 – 17%, Wigury 15 – 4% w stosunku do roku 2021.

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, do 2022 roku nie było możliwości wykonania 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 w ciągu 90 dni od jego zakończenia. Pandemia i nałożone w związku z tym ograniczenia wpłynęły także na funkcjonowanie sądów. W czasie najwyższej zachorowalności prace sądu zostały wstrzymane, a rozprawy odwoływane bądź przekładane na późniejsze terminy. To miało realny wpływ na ściągalność długów gdyż rozpatrzenie przez sąd spraw znacznie się wydłużyło.

**Stan zadłużenia opłat czynszowych na poszczególnych budynkach na dzień 31.12.2022 r. (z uwzględnieniem spraw sądowych)**

| Posesja              | Kwota zadłużenia<br>(w tym sprawy sądowe) | Liczba<br>dłużników na<br>31.12.2022 r. | Liczba stałych<br>dłużników na<br>31.12.2022 r. |
|----------------------|---|---|---|
| Wólczańska 126       | 143,91 zł                                 | 7                                       | 3   |
| Wólczańska 155       | 1.415,43 zł                               | 8                                       | 4   |
| Piotrkowska 103/105  | 7.766,89 zł                               | 21                                      | 12  |
| Sienkiewicza 101/109 | 236.501,28 zł (158.115,24 zł)             | 131                                     | 36  |
| Piotrkowska 182      | 843.374,84 zł (573.924,11 zł)             | 367                                     | 99  |
| Piłsudskiego 7       | 658.776,17 zł (496.471,28 zł)             | 144                                     | 57  |
| Piotrkowska 183/187  | 19.441,76 zł                              | 32                                      | 9   |
| Piotrkowska 175a/177 | 94.063,05 zł (69.854,97 zł)               | 45                                      | 14  |
| Wigury 15            | 112.434,10 zł (85.301,90 zł)              | 92                                      | 18  |
| Piotrkowska 235/241  | 127.585,51 zł (77.381,27 zł)              | 82                                      | 22  |
| Piotrkowska 204/210  | 429.472,39 zł (297.760,01 zł)             | 260                                     | 58  |
| Piłsudskiego 9       | 17.719,23 zł                              | 1                                       | 1   |
| Razem                | 2.548.694,56 zł (1.758.808,78 zł)         | 1190                                    | 333   |

Z przedstawionej tabeli wynika, że sprawy sądowe stanowią 69% całości zadłużenia tak więc 31% stanowią zaległości z tytułu bieżących opłat. 3 największych dłużników w zasobach spółdzielni

wobec których są prowadzone działania windykacyjno-komornicze ich zaległości stanowią 63% z całości zaległości sądowych. W celu odzyskania należności spółdzielnia wystąpiła o licytację ich lokali mieszkalnych i użytkowych oraz będzie licytować lokale nie znajdujące się w zasobach naszej spółdzielni, których są właścicielami. Zwłaszcza jeden z nich pomimo przegranych procesów sądowych wnosi sprzeciw do orzeczonych wyroków sądowych jak również zaskarża każde wydane przez Sąd postanowienie, co prowadzi do przewlekłości postępowań i generuje dodatkowe koszty oraz wzrost zaległości. Takie działania mają na celu odsunięcie w czasie uprawomocnienie się wydanych wyroków sądowych i przekazania sprawy do egzekucji komorniczej. Kolejne 18% stanowi 6 dłużników, którzy posiadają więcej niż 4 nakazy zapłaty wobec, których podjęto działania windykacyjne prowadzące do zlicytowania posiadanych lokali mieszkalnych. Pozostałe 19% odnosi się do dłużników wobec których toczy się od 1-3 spraw sądowo-komorniczych.

\* Powyższa tabela nie uwzględnia kosztów sądowych i egzekucyjnych, które na 31.12.2022 r. wynoszą 323.605,42 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

### Informacje ogólne:

Działalność Administracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w roku 2022 w zakresie merytorycznym, tj. ogólnie wyznaczonych zadań i obowiązków nie uległa zmianie, to pandemia koronawirusa Covid-19 znacząco wpłynęła na sposób prowadzenia działań związanych z zarządzaniem nieruchomościami. Zmieniły się priorytety, zdrowie i bezpieczeństwo mieszkańców i pracowników były najważniejsze. Przez cały ten trudny okres byliśmy dostępni dla mieszkańców, znacznie zwiększył się kontakt telefoniczny i e-mailowy. W 2022 roku odnotowaliśmy w dziale administracji kilka zmian osobowych, dwóch pracowników - gospodarzy domów przeszło na emeryturę. W przeliczeniu na etaty zatrudnienie wyniosło 11 etatów. W grupie pracowników na stanowiskach biurowych – 3 etaty i w grupie pracowników na stanowiskach gospodarczych ( gospodarze domów ) – 8 etatów.

Obsługa biura w administracji prowadzona jest przez dwie panie administratorki, które zarządzają 11 nieruchomościami mieszkalnymi, nadzorują pracę gospodarzy domów. Do działu dołączył Inspektor ds. remontowo - budowlanych, który weryfikuje wszystkie zgłoszenia mieszkańców o planowanych remontach w mieszkaniach w oparciu o istniejące przepisy i nadzoruje wszelkie prowadzone prace w zasobach po kątem przestrzegania prawa budowlanego i wykonania prac zgodnie z projektem.

### ***Czystość na osiedlu, zieleń w zasobach, prace sezonowe:***

Do zadań działu administracji należy kontrola jakości pracy gospodarzy oraz firm zewnętrznych w nieruchomościach a także na terenach należących do zasobów spółdzielni. Zasoby budynkowe obsługiwało ośmiu gospodarzy zatrudnionych na pełen etat oraz sześć firm zewnętrznych. Wszystkie prace wykonywane są na podstawie tzw. karty pracy gospodarza z wyznaczonym harmonogramem czynności. W związku z faktem, że kolejny rok przebiegał z dużą ilością wymienianych dźwigów w naszych zasobach, gospodarze w tych trudnych warunkach mieli znacznie więcej obowiązków. W takich sytuacjach zlecane były dodatkowe prace polegające na odkurzaniu klatek schodowych i holi, czyszczeniu wszystkich powierzchni specjalistycznymi środkami.

W ramach dbałości o czystość wykonywane były następujące prace zewnętrzne :

- porządkowanie terenów zewnętrznych - prace wykonywane codziennie ich zakres uzależniony jest od pory roku. Zwłaszcza w przypadku terenów zielonych okalających nieruchomości ich pielęgnacja jest kwestią nie tylko estetyki i wizerunku danej nieruchomości. Pielęgnacja i właściwe utrzymanie zieleni wymaga regularnych, cyklicznych zabiegów, aby ich efekty były widoczne. Większość prac w miarę możliwości wykonywanych jest przez gospodarzy nieruchomości, część prac powierzanych jest firmom zewnętrznym z odpowiednimi uprawnieniami. Strzyżenie trawników, usuwanie chwastów i chorych lub przekwitłych roślin, a także dbanie o drzewostan na terenach należących do Spółdzielni, pielęgnacja żywopłotów – w zależności od pory roku i okresów kwitnienia oraz wegetacji – te wszystkie czynności mieszczą się również w zakresie

obowiązków gospodarzy domów. Wykonano nasadzenia roślin ozdobnych wokół nieruchomości, prace będą kontynuowane w kolejnych latach :

- Wykonano nasadzenia krzewów i traw ozdobnych wokół placu zabaw /obręb S7 działki 69/188,69/175,69/168/
- Wykonano nasadzenia krzewów i traw ozdobnych przy nieruchomości Piotrkowska 204/210
- Przeprowadzono kompleksowe prace pielęgnacyjne koron drzew wokół nieruchomości Piotrkowska 204/210 – wykonała je profesjonalna firma z uprawnieniami . Prześwietlono 38 szt. drzew, usunięto 3 szt. suchych drzew stanowiących zagrożenie .
- Działka nr 59/51 usytuowana częściowo pod budynkiem Piotrkowska 204/210 po jej przejściu została kompleksowo uporządkowana, również prześwietlono drzewostan, został naprawiony ciąg pieszy oraz wzmocniony mur oporowy na wysokości klatki V budynku, wykonano dodatkowe odpływy wody,
- Dwukrotnie przycięto żywopłot na terenie nieruchomości Piotrkowska 204/210,
- Usunięto susz – suche krzewy wokół nieruchomości Wigury 15,
- Przeprowadzono prace pielęgnacyjne drzew na terenie „wybiegu dla psów ”- usunięto suche gałęzie,
- Wykonano przeglądy pielęgnacyjne zieleni wokół nieruchomości Piotrkowska 175a/177 oraz Piotrkowska 183/187, usunięto suche rośliny, oczyszczono skalniaki. Przycięto dwukrotnie żywopłot na terenie zewnętrznym przy Piotrkowskiej 183/187,
- Przeprowadzono prace pielęgnacyjne ogródka przy nieruchomości Wólczańska 126,
- Dwukrotnie przycięto żywopłot w drodzejazdowej do posesji Piotrkowska 235/241, przeprowadzono prace pielęgnacyjne roślinności w gazonach.

#### ***Deratyzacja i dezynsekcja :***

Zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku dwukrotnie przeprowadzono w zasobach Spółdzielni deratyzację w marcu i wrześniu. Niestety nadal pojawiają się przypadki zgłaszanych przez mieszkańców problemów z insektami, zawsze przeprowadzamy opryski w częściach wspólnych nieruchomości: klatkach schodowych, piwnicach, pomieszczeniach zsyków na piętrach, w zsykach głównych. Dzięki szybkim interwencjom udaje się nam uniknąć rozprzestrzeniania się insektów. Dodatkowe zabiegi owadobójcze przeprowadzono w częściach wspólnych w budynkach: Piotrkowska 182, Piłsudskiego 7, Piotrkowska 204/210 .

#### ***Wywóz odpadów komunalnych oraz gabarytów:***

Dział administracji sprawował pieczę nad przebiegiem wywozu nieczystości, selektywną zbiórką odpadów oraz stanem czystości miejsc, w których gromadzone są odpady i gabaryty. Wywóz odpadów komunalnych w zasobach realizowany jest przez dwie firmy : PRE ZERO oraz MPO. Ze strony firm odbiór odpadów odbywał się zgodnie z harmonogramem bez większych zakłóceń sprawnie i terminowo, jednak jako zarządca niestety nadal borykamy się z ogromnym problemem wyrzucania odpadów poremontowych oraz innych niezgodnie z prawem. Dzięki monitoringowi jesteśmy w stanie odnaleźć niektórych sprawców i wymóc na nich usunięcie odpadów. Wszystkie nieruchomości wyposażone są w pojemniki na odpady segregowane, część

w specjalistyczne pojemniki na zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny. Trzy nieruchomości wyposażone są w zamykane pergole na odpady komunalne i odpady gabarytowe. W kolejnych latach będziemy kontynuować doposażanie nieruchomości w pergole na odpady gabarytowe co poprawi estetykę naszego osiedla.

#### ***Konserwacja dźwigów ,Konserwacja domofonów i sieci CCTV - monitoring, ochrona:***

W ramach zadań 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 ( dotyczy głównie starych dźwigów ).

W ciągu całego roku wymieniono 14 dźwigów w budynkach:

- Piotrkowska 182- (2 dźwigi )- kl. II i kl. V,
- Piotrkowska 204/210 – (4 dźwigi) kl. I – 2 dźwigi, kl. II , kl. III,
- Piotrkowska 235/241- (2 dźwigi) kl. II – 2 dźwigi,
- Sienkiewicza 101/109- (2 dźwigi) - kl. I i kl. III,
- Wigury 15- (2 dźwigi) n- kl. II – 2 dźwigi,
- Piotrkowska 183/187- (2 dźwigi) - kl. III, kl. II,

Wszystkie nowo montowane dźwigi zostały wyposażone w kamery cyfrowe IP. Aktualnie w zasobach Spółdzielni zainstalowanych jest 252 kamery, w tym 189 kamer analogowych, które będą sukcesywnie wymieniane na kamery IP. Administracja sprawuje nadzór nad prawidłowym funkcjonowaniem systemu monitoringu i rejestracji, a także uczestniczy w sukcesywnym planowaniu modernizacji urządzeń oraz rozszerzanie zakresu monitorowanego terenu. Dodatkowo kontroluje funkcjonowanie firmy ochroniarskiej KOBRA zgodnie z obowiązkami zawartymi w umowie 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.

Konserwacją domofonów zajmuje się firma zewnętrzna realizująca wszystkie zgłoszenia mieszkańców o awariach – zgłoszenia realizowane są maksymalnie w ciągu 24 godzin od przyjęcia zgłoszenia. Uszkodzenia elektrozaczepów w drzwiach wejściowych do klatek realizowane były natychmiastowo.

#### ***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. 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. Zeszłoroczny piach wykorzystany został do prac remontowych.

3. 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 2022 r. wpłynęło ponad 90 zgłoszeń. Prowadzona jest dokumentacja konieczna dla kontaktów z „ubezpieczycielami” (zarówno Spółdzielni jak i mieszkańców). Wiąże się to z koniecznością dokonywania oględzin miejsc powstania szkody ( w większości w celu udokumentowania szkody wyrządzonej między sąsiedzkiej ), protokolarnego potwierdzenia oraz prowadzenia licznej korespondencji (teraz najczęściej e-mailowej) z firmami ubezpieczeniowymi.
4. Prowadzenie ewidencji reklam zamontowanych w częściach wspólnych budynków i na terenach mienia ogólnego oraz sporządzanie umów najmu powierzchni pod reklamę.

| <b>ZESTAWIENIE WYKONANYCH PRAC W 2022 ROKU</b> |  |
|--|--|
| <b>PIOTRKOWSKA 182</b>                         |  |
| 1.   | Zerwanie płytek PCV ze wszystkich spoczników w klatkach schodowych I-VI w ramach działań przystosowania budynku do przepisów p.poż                                     |
| 2.   | Powstała nowa rowerownia dla mieszkańców przy zsypie głównym klatki VI   |
|  | Wykonano malowanie ściany od garażu przy kl. VI od strony Sienkiewicza   |
| 4.   | Zostały pomalowane barierki na tarasie od strony placu zabaw   |
| 5.   | Naprawa ścian poprzez odkucie odspojonego tynku, wykonanie nowego tynku i malowanie  |
| 6.   | Wymieniono dwa dźwigi małe w klatkach: II i V  |
| <b>POTRKOWSKA 204/210</b>                      |  |
| 1.   | Usunięto płytki PCV ze wszystkich spoczników w klatkach schodowych I-Vw ramach przystosowania budynku do przepisów p.poż   |
| 2.   | Zostały wymienione cztery dźwigi: obie w klatce I ,mała w klatce II oraz duża w klatce III   |
| 3.   | Wykonano nowe nasadzenia w szczycie budynku od strony Żwirki (hortensje, trawy pampasowe)  |
| <b>PIŁSUDSKIEGO 7</b>                          |  |
| 1.   | malowanie ścian i sufitu na poziomie od parteru do piwnicy oraz pomalowanie ścian i sufitu w piwnicy klatki I w budynku Piłsudskiego 7                                 |
| 2.   | Wykonano położenie kostki przed klatką III na wysokości Baru Finezja   |
| 3.   | Wykonano malowanie ścian i sufitu na poziomie od parteru do piwnicy klatki schodowej oraz pomalowanie ścian i sufitu w piwnicy klatki III (montaż drzwi technicznych ) |
| 4.   | Wykonano nowe pokrycie papą termozgrzewalną na tarasie od strony wschodniej przy klatce I  |
| <b>PIOTRKOWSKA 235/241</b>                     |  |
| 1.   | Demontaż płytek PCV ze wszystkich spoczników klatek schodowych I-II; przystosowanie do p.poż   |
| 2.   | Kompleksowa wymiana wind w klatce II – 2 dźwigi  |
| 3.   | Wykonano remont zejścia do trafostacji w szczycie klatki pierwszej od strony wschodniej  |
| <b>PIOTRKOWSKA 175A/177</b>                    |  |
| 1.   | W klatce schodowej nr IV wykonano malowanie pomieszczenia zsyu poziomie parteru i piętra I, oraz punktowe malowanie na klatce schodowej ścian (odświeżenie)            |
| 2.   | Uporządkowanie pomieszczeń w piwnicy klatki II (punktowe malowanie)  |
| <b>WIGURY 15</b>                               |  |
| 1.   | Odkurzanie mechaniczne ciągów ewakuacyjnych (klatek schodowych I-II i zaimpregnowanie spoczników na wszystkich piętrach )  |
| 2.   | Kompleksowa wymiana dwóch dźwigów w klatce II  |
| <b>PIOTRKOWSKA 183/187</b>                     |  |
| 1.   | Wykonano wymianę dźwigów osobowych w klatkach II i III   |
| <b>SIENKIEWICZA 101/109</b>                    |  |
| 1.   | Wykonano malowanie ścian i sufitów holu przed windami w klatce III   |
| 2.   | wymiana dźwigów szt. 2 (duża kl. I oraz mała klatka III)   |
| <b>Piotrkowska 103/105</b>                     |  |
| 1.   | montaż zwory przy furtce wejściowej  |

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, korespondencja z mieszkańcami . Dodatkowo Dział Administracji sprawuje kontrolę nad ogólnym stanem technicznym budynków oraz terenów przyległych, niezwłocznie zgłaszając usterki oraz awarie do Działu Technicznego, bądź zlecając naprawy firmom zewnętrznym. W komunikacji z mieszkańcami gospodarze domów pełnią rolę doręczycieli korespondencji do i od mieszkańców do Administracji, a także zamieszczali informacje i ogłoszenia w gablotach i na klatkach schodowych.

### MIENIE OGÓLNE

|     |   |
|-----|---|
| 1.  | Została położona kostka brukowa na wysokości klatki V przy budynku Piotrkowska 182 (sektor B) z wydzieleniem miejsca na nasadzenia  |
| 2.  | nasadzenia w sektorze B (hortensje wielokwiatowe oraz pnące)  |
| 3.  | Fundacja URBAN FORMS wykonała na swój koszt graffiti (KOTY) na murze oporowym przy wjeździe do parkingu pod budynek Piotrkowska 182 |
| 4.  | piasek w piaskownicy sektor B (wymiana na piasek z certyfikatem)  |
| 5.  | przeгляд placu zabaw (sektor B)   |
| 6.  | pielęgnacja kwietnej łąki (sektor B)  |
| 7.  | pielęgnacyjne przycięcie drzew od strony zachodniej budynku Piotrkowska 204/210 na wysokości klatek I - III                         |
| 8.  | punktowa naprawa nawierzchni (parking) w drodze dojazdowej do budynku Piotrkowska 235/241   |
| 9.  | wymiana płyt chodnikowych na kostkę brukową (przejście do szkoły) poszerzenie furtki przy budynku Wigury 15                         |
| 10. | pielęgnacyjne przycięcie drzewa na wybiegu dla psów   |

## VII. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW REMONTOWO-KONSERWACYJNYCH

W okresie sprawozdawczym 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 na poszczególnych nieruchomościach:

### PIŁSUDSKIEGO 7

- klatka I, II, III -wymiana drzwi wejściowych do korytarzy przywindowych na poziomie parteru na przeciwpożarowe o odporności ogniowej EI60 wraz z obróbkami i obłożeniem ościeży glazurą
- klatka III (pomiędzy 21 a 22 piętrem) – wymiana poziomu kanalizacji deszczowej;
- klatka II – wymiana uszkodzonych rur żeliwnych o średnicy Dn160 (10 mb) na rury PCV – prace związane z odwodnieniem dachu wykonane w trybie pilnym awaryjnym;
- klatka I, II, III – z uwagi na zły stan techniczny instalacji poziomej wody ciepłej dla drugiej strefy (słaby przepływ) wykonano nową równoległą do istniejącego poziomu głównego instalację zasilającą;
- klatka I, II, III – W celu prowadzonego programu oszczędnościowego w częściach wspólnych budynku w korytarzach przymieszkalnych, w pomieszczeniach techniczno – gospodarczych wykonano : demontaż 2 grzejniki,
- wymieniono 8 szt. grzejników panelowe- przeprowadzono kontrolę zaworów termostatycznych i poprawiono nastawy wstępne,
- klatka III – malowanie zbiornika wody zimnej, wykonanie nowej izolacji termicznej zbiornika ciepłej wody oraz malowanie pomieszczenia technicznego wraz z wymianą drzwi wejściowych ;
- od strony południowej (wentylatorownia) – demontaż starej czerpni wentylacyjnej i prace remontowe po powyższym demontażu;
- podcień między klatką II i III od strony południowej – naprawa uszkodzonej elewacji ścian i filarów nośnych w budynku, malowanie elewacji, stropu i słupów, wykonanie dylatacji w ścianie;
- od strony południowej (przy klinice okulistycznej) wykonanie odwodnienia – odprowadzenie deszczówki do kanalizacji ogólnospławnej;
- klatka I i II (piwnica na poziomie -1) – demontaż nieczynnych kanałów wentylacyjnych i zamurowanie otworów w ścianie, montaż drzwi technicznych do piwnic;
- klatka II i III- wymiana drzwi wejściowych na dach – 3 szt .
- klatka II piętro 15,16 – wymiana płytek PCV na terakotę w korytarzu przymieszkalnym oraz wydzielenie przedsionka przy klatce schodowej, montaż drzwi przeciwpożarowych EI30;
- klatka I i II – wykonanie remontu pokrycia dachowego w technologii membrany płynnej „HYDRONYLON” wraz z obróbkami blacharskimi .



## PIOTRKOWSKA 182

- kompleksowa wymiana wind (2 dźwigi) - kl.II i kl.V,
- klatka IV (parking podziemny) – dokonano czyszczenia poziomu kanalizacyjnego o średnicy Dn160,
- klatka V – wymiana instalacji kanalizacji deszczowej na PCV burzowej o średnicy Dn160 mm (odcinek 32 mb);
- klatka I- VI - montaż samozamykaczy GROOM200 w drzwiach klatek schodowych o klasie ogniowej EI45 (134 szt.);
- klatka VI – wymiana bramy do garażu;
- klatka VI – przeniesienie rozdzielni oświetlenia zewnętrznego do garażu.
- klatka I, II, III, IV,V,VI – W celu prowadzonego programu oszczędnościowego w częściach wspólnych budynku w korytarzach przymieszkalnych, w pomieszczeniach techniczno – gospodarczych wykonano: demontaż 9 grzejników, wymieniono 12 szt. grzejników panelowe- przeprowadzono kontrolę zaworów termostatycznych i poprawiono nastawy wstępne
- klatka I i IV – wykonanie nowej izolacji termicznej zbiornika ciepłej wody, malowanie zbiornika wody zimnej, malowanie pomieszczenia technicznego;
- klatka II i V piętro 10 – wykonanie nowej izolacji termicznej zbiornika ciepłej wody, pomalowanie antykorozyjne zbiornika i konstrukcji pod zbiornikiem, naprawa oraz malowanie ścian
- klatka I i IV (czapa) – wymiana 2szt. drzwi do pomieszczeń technicznych ;
- tereny zewnętrzne - remont schodów przejściowych w stronę garażu wielopoziomowego polegający na wykonaniu stopni z kostki brukowej oraz pochylni oraz uzupełnienie muru oporowego bloczkami betonowymi
- przebudowa schodów przy kl.V od strony wschodniej polegająca na rozebraniu części schodów , wymiana płyt chodnikowych na nawierzchnię z kostki brukowej
- parking od strony ulicy Piotrkowskiej – częściowe przełożenie płyt chodnikowych z uwagi na zagrożenie dla samochodów i przechodniów;
- klatka II,III, IV, V, VI (piętra 7) – demontaż przeszklonych ścianek aluminiowych;
- parking przy klatce VI – wykonanie odwodnienia z rur PCV;
- poziom klatki I i II – wymieniono wyrzutnie wentylacyjne na turbowenty - 9 szt.
- klatka IV – remont rozdzielni głównej na poziomie parteru
- klatka III i IV, parter (lokale w najmie) – wymiana trzech okien ;
- klatka V piętro 8 wymiana płytek PCV na terakotę w korytarzu przymieszkalnym oraz wydzielenie przedsionka przy klatce schodowej, montaż drzwi przeciwpożarowych EI30;
- klatka III piętro 21 wymiana płytek PCV na terakotę w korytarzu przymieszkalnym oraz wydzielenie przedsionka przy klatce schodowej, montaż drzwi przeciwpożarowych EI30;
- Klatka I – prace remontowo – naprawcze po akcie wandalizmu odnowiono skrzynki sterowania klapy dymowej ;
- klatka I, II, III,IV, VI – prace remontowo – naprawcze po usunięciu grzejników na poziomie parterów - punktowa naprawa

## **SIENKIEWICZA 101/109**

- kompleksowa wymiana wind (2 dźwigi) - kl. II i kl. III,
- klatka III (pion techniczny) – częściowa wymiana uszkodzonego pionu kanalizacyjnego długości 13 metrów.
- Kl.I,II, III wykonanie uszczelnienia przepustów kablowych międzystropowych w szachtach rozdzielni elektrycznej zgodnie z wymogami p.pož. ;
- klatka I, II, III – w celu prowadzonego programu oszczędnościowego w częściach wspólnych budynku, w korytarzach przymieszkalnych, w pomieszczeniach techniczno – gospodarczych wykonano: demontaż 13 grzejników,
- wymieniono 11 szt. grzejników panelowe - przeprowadzono kontrolę zaworów termostatycznych i poprawiono nastawy wstępne
- klatka II piętro 10 i klatka III piętro 19 – wykonanie nowej izolacji termicznej zbiornika ciepłej wody, pomalowanie antykorozyjne zbiornika i konstrukcji pod zbiornikiem, izolacja koryta blaszanego pod zbiornikiem. Naprawa ścian i sufitu pomieszczenia, wymiana drzwi wejściowych ;
- klatka I ,II i III demontaż zabudowy drewnianej, wykonanie nowej zabudowy szachtu wraz z drzwiami ppoż. EI 30- 6 szt.
- prześwit między klatką I a II – zbitcie lastriko na całej powierzchni prześwitu, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej, ułożenie płyt betonowych, wykonanie nowej dylatacji z uszczelnieniem otworu i miejsc na styku ze słupami dylatacyjnymi sznurem dylatacyjnym;
- klatka I - II piętro 7 (lokal w najmie) – wymiana stolarki drewnianej na okna trzyszybowe wraz z parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi;
- lokal mieszkalny nr 144 – wymieniono 5 okien (lokal należący do Spółdzielni);
- klatka I i II – wykonanie remontu pokrycia dachowego w technologii membrany płynnej „HYDRONYLON” wraz z obróbkami blacharskimi
- montaż 17 szt. wyrzutni wentylacyjnych typu turbowent w celu usprawnienia wentylacji grawitacyjnej budynku

## **WIGURY 15**

- kompleksowa wymiana wind (2 dźwigi) - kl. II,
- klatka II – wykonanie uszczelnień przepustów kablowych między stropowych zgodnie z przepisami ppoż. znajdujących się po obu stronach szachtów technicznych
- klatka I, II – W celu prowadzonego programu oszczędnościowego w częściach wspólnych budynku w korytarzach przymieszkalnych, w pomieszczeniach techniczno – gospodarczych wykonano : zdemontowano 46 grzejników,
- wymiana zaworów grzejnikowych na termostatyczne w lokalach mieszkalnych – 53 sztuki;
- klatka II piętra mieszkalne i techniczne – demontaż drewnianych obudów szachtów technicznych wykonanie ścianek ognioodpornych, osadzenie metalowych drzwi w celu dostosowania do wymogów ppoż.
- klatka II piętro techniczne P2 - wymiana drzwi wejściowych do pomieszczeń technicznych i drzwi ppoż. – 2 szt.
- PU12 (lokal w najmie) – wymieniono okna drewniane na nowe PCV
- klatka I i II – wykonanie remontu pokrycia dachowego w technologii membrany płynnej „HYDRONYLON” wraz z obróbkami blacharskimi

### **PIOTRKOWSKA 204/210**

- kompleksowa wymiana wind – (4 dźwigi) kl.I – 2 dźwigi, kl. II , kl. III,
- klatka III węzeł cieplny – wymiana pompy cyrkulacyjnej
- klatka III (lokal użytkowy) – częściowa wymiana pękniętego pionu kanalizacyjnego
- klatka V piętro I – wymiana uszkodzonego pionu kanalizacyjnego
- Klatka II piętro 15 – poddasze wymiana poziomu kanalizacji deszczowej Dn160 (20 mb) i Dn100 (8 mb).
- klatka I, II, III, IV i V – w częściach wspólnych budynku w korytarzach przymieszkalnych, w pomieszczeniach techniczno – gospodarczych: zdemontowano 151 grzejników, wymieniono 18 szt. grzejników na typu PURMO, oraz wymieniono 12 szt. zaworów grzejnikowych na termostatyczne
- klatka I, III i V – wykonano remont pomieszczeń węzłów: malowanie, uzupełnienie izolacji rur,
- klatka V – prace remontowe w pomieszczeniach piwnicznych;
- klatka III – demontaż starej czepni wentylacyjnej wraz z pracami remontowymi po demontażu;
- klatka II remont pomieszczenia hydroforni: skucie starych tynków i uzupełnienie ich nowymi, malowanie farbą emulsyjną ścian i sufitu, zabezpieczenie posadzki roztworem szkła wodnego;
- klatka II remont korytarza przylegającego do hydroforni: skucie starych tynków i uzupełnienie ich nowymi, malowanie farbą emulsyjną powierzchni ścian i sufitu korytarza;
- klatka I, II i III – montaż drzwi przeciwpożarowych EI30 w dwóch lokalizacjach budynku: wejście do pomieszczenia węzła cieplnego i wejście do klatki schodowej na poziomie -1;
- klatka I – wykonanie nowej nawierzchni z kostki brukowej od strony wschodniej;
- klatka V – wykonanie nowej nawierzchni z kostki brukowej od strony wschodniej i zachodniej. Wykonano z rur PCV odwodnienie chodnika i wzmocnienie skarpy, ukształtowano teren i przełożono płyty chodnikowe od strony zachodniej;
- klatka V – remont koszy przypięwicznych: demontaż zniszczonych krat stalowych, wybranie nieczystości, montaż nowych ram i krat w podestach (5 szt.) Wykonano nową nawierzchnię z kostki brukowej na podestach przypięwicznych;
- klatka I i II – wykonanie remontu pokrycia dachowego w technologii membrany płynnej „HYDRONYLON” wraz z obróbkami blacharskimi.

### **PIOTRKOWSKA 175A/177**

- wykonanie renowacji dachu w technologii membrany płynnej „HYDRONYLON”, renowacja obróbki blacharskiej i metalowych kominów, gruntowanie i malowanie kominów w systemie „HYDRONYLON”, wymiana rynien, rur spustowych i dwóch koszy zlewowych oraz kopuły świetlików dachowych.

### **PIOTRKOWSKA 183/187**

- kompleksowa wymiana wind (2 dźwigi) - kl. III, kl. II,

- renowacja dachu w technologii membrany płynnej „HYDRONYLON”, obróbkę blacharskich, metalowych kominów, gruntowanie i malowanie kominów w systemie „HYDRONYLON”, wymiana rynien i rur spustowych.

### **PIOTRKOWSKA 235/241**

- kompleksowa wymiana wind kl. II – 2 dźwigi,
- między klatką I i II – zerwanie starych płyt chodnikowych, przygotowanie podłoża cementowo – piaskowego i położenie kostki brukowej od strony wschodniej,
- klatka I i II – roboty remontowe: zabezpieczenie płyt balkonowych zaprawą do konstrukcji żelbetowych (31 sztuk płyt balkonowych)- metodą alpinistyczną.

### **WÓLCZAŃSKA 126**

- naprawa bramy stalowej, uzupełnienie pęknięć i ubytków w ścianie prześwitu bramowego;
- prace elektryczne polegające na przeniesieniu instalacji niskoprądowej do koryt kablowych;
- kompleksowy remont klatki schodowej, odświeżenie i malowanie podłóg, sufitów, stolarki drzwiowej, krat, grzejników, drzwiczek i innych podobnych elementów.

### **WÓLCZAŃSKA 155**

- drobne prace remontowe tj.: malowanie, ręczne nałożenie tynku mozaikowego;

### **PIŁSUDSKIEGO 9**

- przejście – wykonanie i montaż dwóch kompletów krat z furtkami.

### **PIOTRKOWSKA 103/105**

- wykonanie bramy wjazdowej dwuskrzydłowej w prześwicie od strony ul. Piotrkowskiej.

**W okresie od 01.01.2022 r. do 31.12.2022 r. obsługa techniczna (konserwatorzy Działu Technicznego) przyjęli i zrealizowali:**

- prace interwencyjne pogotowia technicznego – **1338**
- prace stolarskie, ślusarskie, spawalnicze, szklarskie – **1423**
- prace elektryczne i medialne – **419**
- prace hydrauliczne i spawalnicze – **1011**

**Łączna ilość odnotowanych realizacji zgłoszeń i interwencji 4191**

**Sprawozdanie z podjętych przez SM „Śródmieście” w 2022 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>   | <b>Adresy budynków (posesji) objętych działaniami</b>   |
|--|---|
| 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. | <b>Piotrkowska 235/241<br/>Wigury 15</b>  |
| Podczas prac przy wymianie wind przeprowadzono montaż instalacji do czujników zasysowych szybu windowego w celu sygnalizacji zadymienia.   | <b>Wigury 15 kl. II<br/>Piotrkowska 182 kl. II</b>  |
| Wykonano montaż drzwi p.poż w celu dostosowania długości drogi ewakuacyjnej (na odcinki krótsze niż 50 metrów) do obowiązujących przepisów p.poż.  | <b>Piotrkowska 182<br/>7 piętro</b>   |
| W ramach prac remontowych powierzchni wspólnych wykonano oddzielenie klatki schodowej przedsiódkiem przeciwpożarowym, zamykanym drzwiami o odporności ogniowej w klasie EI30 oraz wymieniono na korytarzu przymieszkalnym płytki PCV na terakotę.                            | <b>Piłsudskiego 7 kl. II p. 15 i 16<br/>kl. III p. 21<br/>Piotrkowska 182 kl. V p. 8 i<br/>kl.VI p. 4</b> |
| Na powierzchniach wspólnych przeprowadzono demontaż drewnopodobnych zabudów do szachtów instalacyjnych na niepalne drzwi stalowe oraz wykonano doszczelnienie przepustów kablowych zgodnie z przepisami p. poż w klasie odporności ogniowej EI 60 i 120                      | <b>Wigury 15 kl. II</b>   |
| Drzwi wejściowe do korytarzy przywindowych wymieniono na spełniającą klasę odporności ogniowej EI 60 oraz dostosowano do wymaganej wysokości   | <b>Piłsudskiego 7 kl. I-II-III<br/>parter</b>   |
| Przeprowadzono kontrolę pionów instalacji hydrantowej pod kątem wydajności i ciśnienia   | <b>Piłsudskiego 7<br/>Piotrkowska 182<br/>Sienkiewicza 101/109</b>  |
| Prowadzone są postępowania przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w sprawach o usunięcie nieprawidłowości określonych w przepisach techniczno – budowlanych, mogących zagrażać życiu lub zdrowiu mieszkańców.   | <b>Wigury 15<br/>Piotrkowska 204/210<br/>Piotrkowska 175<sup>A</sup>/177</b>                              |

## 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 2022 roku była dobra, a także stwierdzić, że nic nie zagraża płynności finansowej Spółdzielni.

W roku 2022 Spółdzielnia Mieszkaniowa Śródmieście korzystała, zgodnie z przepisami prawa, z programu Rządowej Tarczy Antyinflacyjnej.

Zarząd w roku 2022 podpisał umowę pożyczki inwestycyjnej z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w ramach programu „Dostępność +”. Celem jest usunięcie barier dla osób niepełnosprawnych.

Ponadto Spółdzielnia Śródmieście nabyła prawo własności nieruchomości o powierzchni pięćset sześćdziesiąt metrów kwadratowych co prawomocnym postanowieniem stwierdził Sąd Rejonowy w Łodzi dla Łodzi Śródmieścia.

Niezmiernie ważną informacją jest fakt, iż Spółdzielnia realizowała terminowo spłatę wierzycieli w ramach zawartego układu.

Poniżej wykazana jest analiza ekonomiczna i finansowa Spółdzielni, przedstawiająca wyniki ogółu działalności i umożliwiającą ocenę sytuacji majątkowo-finansowej.

### 2. MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość rzeczowych aktywów trwałych Spółdzielni na dzień 31.12.2022 r. wynosi ogółem **27 845 805,39 zł netto**. Na tą wartość składają się:

- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego) – 2 213 592,71zł
- budynki, lokale i budowle - 25 575 397,91zł
- urządzenia techniczne i maszyny – 56 774,77zł

Przewagę w strukturze rzeczowych aktywów trwałych stanowią budynki, lokale i budowle, co jest związane ściśle ze specyfiką funkcjonowania Spółdzielni. W porównaniu z rokiem 2021 wartość rzeczowych aktywów trwałych wzrosła o kwotę 72 835,77 zł. Wynika to z nabycia gruntu (prawomocny wyrok Sądu) pomniejszona o dokonane wyodrębnienia. Naliczone umorzenie za rok 2022 wyniosło 971 689,20 zł.

### 3. PRZYCHODY I KOSZTY Z PODZIAŁEM NA NIERUCHOMOŚCI

Zestawienie analizy kosztów i przychodów z podziałem na nieruchomości za okres 01.01.2022-1.12.2022:

| Nazwa nieruchomości                            | Działalność podstawowa (bez funduszu remontowego) |                      |                         |                           |
|--|---|----------------------|-------------------------|---------------------------|
|  | przychód/odpis                                    | koszt                | wynik roku poprzedniego | wynik na dzień 31.12.2022 |
| <i>Piłsudskiego 7</i>                          | 1 376 659,03                                      | 1 486 847,54         | - 211 329,46            | - 321 517,97              |
| <i>Piotrkowska 103/105</i>                     | 170 724,83  | 172 946,46           | 90 591,62               | 88 369,99                 |
| <i>Piotrkowska 175a/177</i>                    | 367 512,65  | 349 961,43           | - 312 743,03            | - 295 191,81              |
| <i>Piotrkowska 182</i>                         | 3 168 001,56                                      | 3 129 205,35         | - 2 195 911,68          | - 2 157 115,47            |
| <i>Piotrkowska 183/187</i>                     | 269 741,65  | 284 285,83           | 38 129,74               | 23 585,56                 |
| <i>Piotrkowska 204/210</i>                     | 2 473 063,41                                      | 2 325 770,42         | - 1 133 952,15          | - 986 659,16              |
| <i>Piotrkowska 235/241</i>                     | 738 151,59  | 702 590,98           | - 43 928,93             | - 8 368,32                |
| <i>Sienkiewicza 101/109<br/>Piłsudskiego 9</i> | 1 244 782,50                                      | 1 224 262,69         | - 1 747 338,12          | - 1 726 818,31            |
| <i>Wigury 15</i>                               | 820 529,45  | 868 717,62           | 175 268,10              | 127 079,93                |
| <i>Wólczańska 126</i>                          | 67 824,06   | 72 103,11            | - 59 911,40             | - 64 190,45               |
| <i>Wólczańska 155</i>                          | 68 875,56   | 59 804,03            | 26 022,64               | 35 094,17                 |
| <b>SUMA:</b>                                   | <b>10 765 866,29</b>                              | <b>10 676 495,46</b> | <b>- 5 375 102,6</b>    | <b>- 5 285 731,84</b>     |

| Nazwa nieruchomości                            | Fundusz remontowy   |                     |                         |                           |
|--|---------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|
|  | przychód/odpis      | koszt               | wynik roku poprzedniego | wynik na dzień 31.12.2022 |
| <i>Piłsudskiego 7</i>                          | 388 434,74          | 304 978,17          | - 725 387,54            | - 641 930,97              |
| <i>Piotrkowska 103/105</i>                     | 65 753,70           | 10 867,67           | - 46 342,21             | 8 543,82                  |
| <i>Piotrkowska 175a/177</i>                    | 95 591,95           | 14 227,01           | 39 281,91               | 120 646,85                |
| <i>Piotrkowska 182</i>                         | 1 149 073,03        | 1 346 141,98        | - 3 989 121,90          | - 4 186 190,85            |
| <i>Piotrkowska 183/187</i>                     | 80 191,32           | 395 519,79          | 544 910,72              | 229 582,25                |
| <i>Piotrkowska 204/210</i>                     | 738 084,10          | 1 042 880,02        | - 335 114,88            | - 639 910,80              |
| <i>Piotrkowska 235/241</i>                     | 200 131,42          | 507 805,50          | 815 401,77              | 507 727,69                |
| <i>Sienkiewicza 101/109<br/>Piłsudskiego 9</i> | 337 372,09          | 799 420,57          | 679 550,11              | 217 501,63                |
| <i>Wigury 15</i>                               | 309 098,70          | 620 490,08          | 140 015,15              | - 171 376,23              |
| <i>Wólczańska 126</i>                          | 19 924,80           | 46 593,32           | - 61 005,07             | - 87 673,59               |
| <i>Wólczańska 155</i>                          | 28 824,96           |                     | - 1 733,91              | 27 091,05                 |
| <b>SUMA:</b>                                   | <b>3 412 480,81</b> | <b>5 088 924,11</b> | <b>- 2 939 545,85</b>   | <b>- 4 615 989,15</b>     |

#### 4. ZAMIERZENIA NA 2023 ROK

##### 1. Założenia do planu finansowo-gospodarczego:

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, uwzględniające wskaźnik inflacji, podwyżki cen energii, CO, CWU, 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 2022 roku, założenia na rok bieżący są odzwierciedleniem sytuacji związanej z rosnącą inflacją, oraz konsekwencjami po pandemii COVID-19.

Głównymi zmianami w założeniach do planu jest zmiana podziału opłat za ciepłą wodę użytkową oraz centralne ogrzewanie. Zmiana wysokości stawek miesięcznych nastąpiła od 01 stycznia 2023 r.

W planie finansowo-gospodarczym zmiany wysokości stawki eksploatacyjnej obowiązywać będą od maja br.

W zakresie stawek na fundusz remontowy zmiany będą wprowadzone od maja 2023 r., ich wysokość wynika z planu remontowego w rozbiciu na poszczególne nieruchomości, w zakresie poprawy stanu technicznego i estetyki budynków. Zarząd Spółdzielni będzie kontynuował proces wymiany dźwigów osobowych, z opcją zakończenia we wszystkich zasobach wymiany w 2024 roku.

W związku ze zmianami cen przez dostawcę ciepła systemowego 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 2023 roku zakończy się saldem ujemnym. Zarząd pozyskał środki 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 2023 rok zaplanowana jest kontynuacja wymiany dźwigów osobowych.

W wyniku przyjętych założeń na działania remontowe, spółdzielnia posiada płynność finansową. Stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2022 roku wyniósł: 4 846 706,81 zł.



1. Kasa – 1 041,65 zł,
2. Rachunki bankowe – 2 882 238,45 zł, w tym: ZFŚS – 6 749,97 zł,
3. Kaucja gwarancyjna – 2 023 426,71 zł.

Spółdzielnia na bieżąco reguluje zobowiązania cywilnoprawne i publicznoprawne.

W dniu 5 stycznia 2023 roku została spłacona całość układu. Środki na spłatę pochodziły, między innymi ze spłaty nierozliczonych kosztów działalności podstawowej, jak i ze sprzedaży nieruchomości lokalowych, co wynika z przyjętych założeń finansowych.

W związku z powyższym został złożony wniosek o zakończenie postępowania do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych o wydanie stosownego postanowienia.

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

Powyższy plan finansowo-gospodarczy na 2023 rok został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 304/XXVI/2023 dnia 28.02.2023 r.

## **2. Analiza planowanych kosztów i przychodów w rozbiciu na nieruchomości** plan na okres od 01.01.2023 r. do 31.12.2023 r.

**Analiza kosztów i przychodów z podziałem na nieruchomości z uwzględnieniem nowych stawek uchwalonych dnia  
17.01.2023 r. oraz propozycjami zmian stawek  
plan na okres od 01.01.2023 do 31.12.2023**

| Adres Nieruchomości                    | Szacowany<br>wynik<br>działalności<br>podstawowej | Działalność podstawowa                             |                  |   |   |                     |                                 | Narastająco<br>szacowany<br>wynik<br>działalności<br>podstawowej | Dotych-<br>czasowa<br>stawka | Nowa<br>stawka<br>zgodnie<br>z<br>uchwałą |
|--|---|--|------------------|---|---|---------------------|---------------------------------|--|------------------------------|---|
|  |   | planowany<br>przychód<br>przed<br>zmianą<br>stawki | zmiana<br>stawki | przychód/odpis<br>z różnicy stawki<br>za 8 miesięcy | planowany<br>przychód po<br>zmianie<br>stawki | planowany<br>koszt  | planowany<br>wynik roku<br>2023 |  |                              |   |
|  | A   | B  |                  | C   | D   | E                   | F                               | G  |                              |   |
|  |   |  |                  |   | B+C   |                     | D-E                             | A+F  |                              |   |
| Piłsudskiego 7                         | - 230 726,25                                      | 890 664,71   | 0,60             | 82 440,62   | 973 105,33                                    | 949 331,00          | 23 774,33                       | - 206 951,92   | 4,30                         | 4,90                                      |
| Piotrkowska 103/105                    | 79 826,04   | 95 291,00  | - 0,40           | - 8 712,74  | 86 578,26                                     | 112 220,45          | - 25 642,19                     | 54 183,85  | 2,90                         | 2,50                                      |
| Piotrkowska 175a/177                   | - 280 113,15                                      | 239 163,31   | 0,60             | 22 191,94   | 261 355,25                                    | 239 988,68          | 21 366,57                       | - 258 746,59   | 4,30                         | 4,90                                      |
| Piotrkowska 182                        | -2 262 190,49                                     | 1 877 960,54                                       | 0,35             | 94 863,22   | 1 972 823,76                                  | 1 940 179,64        | 32 644,12                       | - 2 229 546,37   | 4,60                         | 4,95                                      |
| Piotrkowska 183/187                    | 8 615,94  | 155 842,45   | 0,60             | 18 868,18   | 174 710,63                                    | 176 886,27          | - 2 175,64                      | 6 440,29   | 3,30                         | 3,90                                      |
| Piotrkowska 204/210                    | - 1 168 615,16                                    | 1 290 266,29                                       | -                | -   | 1 290 266,29                                  | 1 117 851,48        | 172 414,81                      | - 996 200,35   | 3,90                         | 3,90                                      |
| Piotrkowska 235/241                    | - 4 134,46  | 503 971,09   | 0,40             | 34 437,41   | 538 408,50                                    | 528 825,43          | 9 583,07                        | 5 448,61   | 3,90                         | 4,30                                      |
| Sienkiewicza 101/109<br>Piłsudskiego 9 | - 1 869 094,20                                    | 850 519,00   | 0,25             | 28 835,34   | 879 354,34                                    | 833 921,49          | 45 432,85                       | - 1 823 661,35   | 4,90                         | 5,15                                      |
| Wigury 15                              | 118 826,49  | 455 825,10   | 0,10             | 8 671,64  | 464 496,74                                    | 556 238,76          | - 91 742,02                     | 27 084,47  | 3,50                         | 3,60                                      |
| Wólczańska 126                         | - 78 846,07                                       | 45 785,66  | 1,05             | 8 185,63  | 53 971,29                                     | 53 170,30           | 800,99                          | - 78 045,08  | 3,90                         | 4,95                                      |
| Wólczańska 155                         | 27 528,47   | 39 310,94  | - 0,20           | - 1 635,46  | 37 675,48                                     | 42 878,00           | - 5 202,52                      | 22 325,95  | 3,20                         | 3,00                                      |
| <b>SUMA:</b>                           | <b>- 5 658 922,85</b>                             | <b>6 444 600,09</b>                                |                  | <b>288 145,78</b>                                   | <b>6 732 745,87</b>                           | <b>6 551 491,50</b> | <b>181 254,37</b>               | <b>- 5 477 668,48</b>  |                              |   |

| Adres Nieruchomości                            | Stan funduszu remontowego |                                     |               |
|--|---------------------------|-------------------------------------|---------------|
|  | na dzień<br>31.12.2022    | przychód/odpisy przed zmianą stawki | zmiana stawki |
|  | A                         | B                                   |               |
| <b>Piłsudskiego 7</b>                          | - 624 117,05              | 412 203,12                          | 0,50          |
| <b>Piotrkowska 103/105</b>                     | 7 590,94                  | 68 612,80                           | 0,40          |
| <b>Piotrkowska 175a/177</b>                    | 120 567,41                | 97 089,72                           | 0,40          |
| <b>Piotrkowska 182</b>                         | - 4 109 025,36            | 1 158 686,42                        | 0,45          |
| <b>Piotrkowska 183/187</b>                     | 330 526,29                | 82 548,27                           | 0,25          |
| <b>Piotrkowska 204/210</b>                     | - 537 983,11              | 759 157,04                          | 0,50          |
| <b>Piotrkowska 235/241</b>                     | 507 751,26                | 200 167,43                          | 1,45          |
| <b>Sienkiewicza 101/109<br/>Piłsudskiego 9</b> | 215 083,78                | 346 024,08                          | 0,50          |
| <b>Wigury 15</b>                               | 911,06                    | 325 186,50                          | 0,50          |
| <b>Wólczańska 126</b>                          | - 87 483,99               | 31 668,48                           | 0,60          |
| <b>Wólczańska 155</b>                          | 26 477,74                 | 29 438,21                           | 0,60          |
| <b>SUMA:</b>                                   | <b>- 4 149 701,04</b>     | <b>3 510 782,08</b>                 |               |

| Fundusz remontowy                       |                     |                                  | Stan funduszu remontowego |                      |             |
|---|---------------------|----------------------------------|---------------------------|----------------------|-------------|
| przychód z różnicy stawki za 8 miesięcy | razem przychód      | planowane wykorzystanie (brutto) | na dzień 31.12.2023       | Dotychczasowa stawka | Nowa stawka |
| C                                       | D                   | E                                | F                         |                      |             |
|   | B+C                 |                                  | A+D-E                     |                      |             |
| 68 700,52                               | 480 903,64          | 392 427,00                       | - 535 640,41              | 2,00                 | 2,50        |
| 8 712,74                                | 77 325,54           | 58 784,00                        | 26 132,47                 | 2,10                 | 2,50        |
| 14 794,62                               | 111 884,34          | 105 811,00                       | 126 640,75                | 1,75                 | 2,15        |
| 121 966,99                              | 1 280 653,42        | 981 358,00                       | - 3 809 729,94            | 2,85                 | 3,30        |
| 7 861,74                                | 90 410,01           | 69 384,00                        | 351 552,30                | 1,75                 | 2,00        |
| 110 022,76                              | 869 179,80          | 554 522,00                       | - 223 325,31              | 2,30                 | 2,80        |
| 124 835,60                              | 325 003,03          | 379 424,00                       | 453 330,30                | 1,55                 | 3,00        |
| 57 670,68                               | 403 694,76          | 370 842,00                       | 247 936,54                | 2,00                 | 2,50        |
| 43 358,20                               | 368 544,70          | 540 427,00                       | - 170 971,25              | 2,50                 | 3,00        |
| 4 677,50                                | 36 345,98           | -                                | - 51 593,04               | 3,00                 | 3,60        |
| 4 906,37                                | 34 344,58           | -                                | 60 822,32                 | 2,40                 | 3,00        |
| <b>567 507,73</b>                       | <b>4 078 289,81</b> | <b>3 452 979,00</b>              | <b>- 3 524 845,27</b>     |                      |             |

| PLAN PRAC REMONTOWYCH W 2023 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.   | Naprawy punktowe spodniej okładziny tarasu w podcieniach  | 18 000,00 zł                   |
| 3.   | Likwidacja części antresoli w lokalu U - 9; wykonanie Decyzji Komendanta Straży Pożarnej  | 70 000,00 zł                   |
| 4.   | Likwidacja witryn w korytarzach przymieszkalnych w kl. 1-3  | 32 000,00 zł                   |
|  | <b>SUMA:</b>  | <b>367 166,20 zł</b>           |
| <b>2. PIOTRKOWSKA 103/105</b>  |   |                                |
| 1.   | Gromadzenie funduszy na remont elewacji od strony zachodniej  |                                |
| 2.   | Wymiana rozdzielni głównej  | 55 000,00 zł                   |
|  | <b>SUMA:</b>  | <b>55 000,00 zł</b>            |
| <b>3. PIOTRKOWSKA 175 A/177</b>  |   |                                |
| 1.   | Wymiana wind (kl. I, II * kwota zaliczek itp.. wind planowanych do zamontowania w 2023 i 2024 roku)   | 84 000,00 zł                   |
| 2.   | Modernizacja bramy wjazdowej  | 15 000,00 zł                   |
| 3.   |   |                                |
|  | <b>SUMA:</b>  | <b>99 000,00 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 zamontowanych w 2022 roku)   | 199 242,22 zł                  |
| 3.   | Wymiana wind (kl. I,II, IV, V, * kwota rat, zaliczek itp. wind planowanych do zamontowania w 2023 roku)   | 566 500,00 zł                  |
|  | <b>SUMA:</b>  | <b>918 186,42 zł</b>           |
| <b>5. PIOTRKOWSKA 183/187</b>  |   |                                |
| 1.   | Wymiana wind (kl. I, II, III * kwota rat wind zamontowanych w 2022 roku)  | 64 917,60 zł                   |
| 2.   | Gromadzenie środków na remont elewacji  | - zł                           |
|  | <b>SUMA:</b>  | <b>64 917,60 zł</b>            |
| <b>6. PIOTRKOWSKA 204/210</b>  |   |                                |
| 1.   | Wymiana wind (kl. II, IV, V * kwota rat wind zamontowanych w 2021 roku)   | 125 550,96 zł                  |
| 2.   | Wymiana wind (kl. I, II, III * kwota rat wind zamontowanych w 2022 roku )   | 145 376,10 zł                  |
| 3.   | Wymiana wind (kl. III * kwota zaliczek wind planowanych do rozpoczęcia wymiany w styczniu 2024 roku )   | 54 900,00 zł                   |
| 4.   | Remont szachtów na poziomie P-2 we wszystkich klatkach schodowych, przystosowanie do przepisów ppoż   | 38 000,00 zł                   |
| 5.   | Modernizacja (wymiana) rozdzielni sterujących wentylatorami dachowymi na klatkach od 1 do 5. Podział zasilania na poszczególne wentylatory, wymiana przewodów zasilających. | 60 000,00 zł                   |
| 6.   | Likwidacja koszy piwnicznych wraz z montażem wentylacji pomiędzy kl.I i kl. II  | 15 000,00 zł                   |
| 7.   | Wykonanie projektu i modernizacja głównego węzła CO i CWU w klatce III  | 80 000,00 zł                   |

|   |   |                              |
|---|---|------------------------------|
| 8.  | Gromadzenie środków na remont elewacji  |                              |
|   |   | <b>SUMA: 518 827,06 zł</b>   |
| <b>7. PIOTRKOWSKA 235/241</b>                   |   |                              |
| 1.  | Demontaż drewnianych drzwi doświetli wraz z utylizacją  | <b>30 000,00 zł</b>          |
| 2.  | Rozpoczęcie remontu elewacji zgodnie z projektem  | <b>300 000,00 zł</b>         |
| 3.  | Modernizacja (wymiana) rozdzielni sterujących wentylatorami dachowymi na klatkach od 1 do 2. Podział zasilania na poszczególne wentylatory, wymiana przewodów zasilających. | <b>25 000,00 zł</b>          |
|   |   | <b>SUMA: 355 000,00 zł</b>   |
| <b>8. SIENKIEWICZA 101/109 - PIŁSUDSKIEGO 9</b> |   |                              |
| 1.  | Wymiana wind (kl. I, III * kwota rat wind zamontowanych w 2022 roku )   | <b>28 970,30 zł</b>          |
| 2.  | Budowa wiaty na gabaryty  | <b>18 000,00 zł</b>          |
| 3.  | Remont kapitalny dachu w technologii hydronylon , demontaż attyki od strony północnej oraz montaż barierek zabezpieczających  | <b>200 000,00 zł</b>         |
|   |   | <b>SUMA: 346 970,30 zł</b>   |
| <b>9. WIGURY 15</b>                             |   |                              |
| 1.  | Wymiana wind (kl. I * kwota rat wind zamontowanych w 2021 roku)   | <b>79 496,40 zł</b>          |
| 2.  | Wymiana wind (kl. II * kwota rat wind zamontowanych w 2022 roku)  | <b>76 142,38 zł</b>          |
| 3.  | Rozpoczęcie remontu elewacji zgodnie z projektem  | <b>300 000,00 zł</b>         |
| 4.  | Remont szachtów technicznych wraz z wymianą drzwi w Kl. I - przystosowanie budynku do przepisów ppoż.   | <b>50 000,00 zł</b>          |
|   |   | <b>SUMA: 505 638,78 zł</b>   |
| <b>10. WÓLCZAŃSKA 126</b>                       |   |                              |
| 1.  | Gromadzenie środków   |                              |
|   |   | <b>SUMA: - zł</b>            |
| <b>11 WÓLCZAŃSKA 155</b>                        |   |                              |
| 1.  | Gromadzenie środków   |                              |
|   |   | <b>SUMA: - zł</b>            |
|   |   | <b>RAZEM 3 230 706,36 zł</b> |

Powyższy Plan prac remontowych w zasobach SM „Śródmieście” na rok 2023 został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwała nr 266/XXVI/2023 dnia 17.01.2023 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”.

Podpisany elektronicznie przez  
Miroslaw Henryk Michalski  
19.05.2023  
14:18:47 +02'00'

Podpisany certyfikatem wystawionym dla  
Wojciech Piotr Leszczyński (Certyfikat  
kwalifikowany). Utworzony w dniu:  
2023-05-19 14:29:17 +0200

**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ**  
**za okres od 01stycznia2022 r. do 31.12.2022r.**

Rada Nadzorcza realizuje swoje zadania w oparciu o przepisy Statutu spółdzielni i regulaminu Rady Nadzorczej

. Od 01.012022 do 31grudnia 2022 r Rada odbyła 6 posiedzeń na których podjęła 55 uchwał.

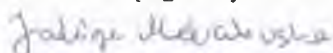
{Szczegółowe informacje na temat działalności Rady i jej priorytetów zawiera załącznik sprawozdanie Rady Nadzorczej za okres 2019r-2022r}

Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę:

- Opinię Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP dokonujących lustrację za rok 2022
  - wyniki bieżących kontroli,
  - zgodności sprawozdań z obowiązującymi przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni,
  - fakt, że sprawozdania przedstawiają prawidłowo, rzetelnie i jasno obraz sytuacji majątkowej, wyniku finansowego, przepływów pieniężnych w poszczególnych latach,
  - brak zagrożenia kontynuacji działalności Spółdzielni,
- pozytywnie oceniła działalność Zarządu Spółdzielni i podjęła decyzję o rekomendowaniu Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwał w sprawach:

1. przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2022r ,
2. przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni,
3. udzielenia absolutorium członkom Zarządu:
  - Prezesowi Wojciechowi Leszczyńskiemu
  - Członkowi Zarządu Mirosławowi Michalskiemu

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

  
Jadwiga Medwadowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
Dariusz Trocha