

# 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: 2023-01-01

Okres do: 2023-12-31

Data sporządzenia: 2024-05-27

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:** 2023-01-01

---

**Data do:** 2023-12-31

---

**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.

---

### **ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego**

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

---

### **pozostałe**

---

## Lista złożonych podpisów:

2024-05-27 11:33:02Z KATARZYNA BEATA FIK - CenCert QTSP CA

2024-05-27 11:34:50Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1  
2024-05-27 12:51:05Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA

## Bilans

### Sporządzony na dzień: 2023-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni	Przekształcenie
<b>Aktywa razem</b>	<b>46 164 447,33</b>	<b>47 362 012,18</b>	<b>47 362 012,18</b>
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>26 972 298,91</b>	<b>27 867 738,08</b>	<b>27 867 738,08</b>
Wartości niematerialne i prawne	0,00	9 432,69	9 432,69
Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	0,00
Wartość firmy	0,00	0,00	0,00
Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	9 432,69	9 432,69
Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	<b>26 959 798,91</b>	<b>27 845 805,39</b>	<b>27 845 805,39</b>
<b>Środki trwałe</b>	<b>26 959 798,91</b>	<b>27 845 805,39</b>	<b>27 845 805,39</b>
grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	2 200 070,60	2 213 592,71	2 213 592,71
prawo wieczystego użytkowania gruntów	0,00	0,00	0,00
budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	24 660 518,46	25 575 397,91	25 575 397,91
urządzenia techniczne i maszyny	75 732,97	56 774,77	56 774,77
środki transportu	0,00	0,00	0,00
inne środki trwałe	23 476,88	40,00	40,00
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	0,00
<b>Należności długoterminowe</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
Od pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00
<b>Inwestycje długoterminowe</b>	<b>12 500,00</b>	<b>12 500,00</b>	<b>12 500,00</b>
Nieruchomości	0,00	0,00	0,00
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
<b>Długoterminowe aktywa finansowe</b>	<b>12 500,00</b>	<b>12 500,00</b>	<b>12 500,00</b>
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywafinansowe	0,00	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	12 500,00	12 500,00	12 500,00
– udziały lub akcje	12 500,00	12 500,00	12 500,00

	<b>Rok bieżący</b>	<b>Rok poprzedni</b>	<b>Przekształcenie</b>
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	0,00
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>19 173 828,42</b>	<b>19 475 954,10</b>	<b>19 475 954,10</b>
<b>Zapasy</b>	<b>4 834,92</b>	<b>47 689,82</b>	<b>47 689,82</b>
Materiały	4 834,92	47 689,82	47 689,82
Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	0,00
Produkty gotowe	0,00	0,00	0,00
Towary	0,00	0,00	0,00
Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>2 083 150,19</b>	<b>1 375 130,93</b>	<b>1 375 130,93</b>
Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty :	0,00	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00
Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
inne	0,00	0,00	0,00
<b>Należności od pozostałych jednostek</b>	<b>2 083 150,19</b>	<b>1 375 130,93</b>	<b>1 375 130,93</b>
z tytułu opłat za lokale mieszkalne	917 490,02	649 608,86	649 608,86
-- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
z tytułu opłat za lokale użytkowe	336 452,65	251 378,35	251 378,35
-- do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	426 667,61	155 871,56	155 871,56
– do 12 miesięcy, w tym:	426 667,61	155 871,56	155 871,56
– powyżej 12 miesięcy, w tym:	0,00	0,00	0,00
z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	117 351,02	5 202,72	5 202,72
Inne	285 188,89	313 069,44	313 069,44
dochodzone na drodze sądowej	0,00	0,00	0,00
<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>5 302 112,40</b>	<b>4 846 706,81</b>	<b>4 846 706,81</b>
Krótkoterminowe aktywa finansowe	5 302 112,40	4 846 706,81	4 846 706,81
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni	Przekształcenie
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
– udziały lub akcje	0,00	0,00	0,00
– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	0,00
– udzielone pożyczki	0,00	0,00	0,00
– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	5 302 112,40	4 846 706,81	4 846 706,81
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	5 302 112,40	4 846 706,81	4 846 706,81
– inne środki pieniężne	0,00	0,00	0,00
– inne aktywa pieniężne	0,00	0,00	0,00
Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	11 783 730,91	13 206 426,54	13 206 426,54
– – niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	6 798 832,33	6 634 765,99	6 634 765,99
– – niedobór środków na funduszu remontowym	4 233 575,47	5 738 719,64	5 738 719,64
– – pozostałe rozliczenia międzyokresowe	751 323,11	832 940,91	832 940,91
Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	18 320,00	18 320,00	18 320,00
Udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
<b>Pasywa razem</b>	<b>46 164 447,33</b>	<b>47 362 012,18</b>	<b>47 362 012,18</b>
<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>32 425 990,97</b>	<b>27 214 518,58</b>	<b>27 214 518,58</b>
Kapitał (fundusz) podstawowy	10 654 444,04	11 549 254,55	11 549 254,55
- Fundusz udziałowy	159 164,00	159 164,00	159 164,00
- Fundusz wkładów mieszkaniowych	164 178,48	178 524,72	178 524,72
- Fundusz wkładów budowlanych	10 331 101,56	11 211 565,83	11 211 565,83
Kapitał (fundusz) zapasowy w tym:	2 629 363,16	2 629 363,16	2 629 363,16
Fundusz zasobów mieszkaniowych	0,00	0,00	0,00
Fundusz zasobowy	2 629 363,16	2 629 363,16	2 629 363,16
Fundusz wkładów zaliczkowych	0,00	0,00	0,00
Wpływy za pomieszczenia gospodarcze	0,00	0,00	0,00
Odrębna własność-pomieszczenia gospodarcze	0,00	0,00	0,00
Nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)	0,00	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:	28 920 616,49	28 953 223,78	28 953 223,78
– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe, w tym:	0,00	0,00	0,00
– tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki	0,00	0,00	0,00
– na udziały (akcje) własne	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych	-16 313 594,22	-16 435 957,31	-16 435 957,31
Zysk (strata) netto( roku bieżącego z działalności gospodarczej spółdzielni)	6 535 161,50	518 634,40	518 634,40
Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00	0,00
<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>13 738 456,36</b>	<b>20 147 493,60</b>	<b>20 147 493,60</b>
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00	0,00
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00	0,00
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni	Przekształcenie
– długoterminowa	0,00	0,00	0,00
– krótkoterminowa	0,00	0,00	0,00
Pozostałe rezerwy	0,00	0,00	0,00
– długoterminowe	0,00	0,00	0,00
– krótkoterminowe	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00	0,00
kredyty i pożyczki	0,00	0,00	0,00
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
inne	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	11 196 132,35	17 597 510,28	17 597 510,28
Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
Inne	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	0,00	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
inne	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	8 612 900,56	15 551 264,16	15 551 264,16
kredyty i pożyczki	0,00	764 684,67	764 684,67
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00	0,00
zobowiązania z tytułu mediów	0,00	0,00	0,00
– do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności :	4 985 171,68	6 287 688,94	5 555 148,61
– do 12 miesięcy	4 985 171,68	6 287 688,94	5 555 148,61
– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	776 270,19	673 975,94	673 975,94
– do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
zobowiązania wobec lokali użytkowych	74 070,16	58 564,39	58 564,39
– do 12 miesięcy	0,00	0,00	0,00
zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00	0,00
zobowiązania wekslowe	0,00	0,00	0,00
z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	321 793,97	320 029,58	320 029,58

	<b>Rok bieżący</b>	<b>Rok poprzedni</b>	<b>Przekształcenie</b>
z tytułu wynagrodzeń	183 997,08	171 158,90	171 158,90
z tytułu zwrotu wkładów	0,00	0,00	0,00
z tytułu wniesionych wkładów	0,00	0,00	0,00
inne	2 271 597,48	8 007 702,07	8 007 702,07
Fundusze specjalne	2 583 231,79	2 046 246,12	2 046 246,12
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	0,00	48 585,18	48 585,18
- fundusz remontowy	2 583 231,79	1 997 660,94	1 997 660,94
- pozostałe fundusze specjalne	0,00	0,00	0,00
Rozliczenia międzyokresowe	2 542 324,01	2 549 983,32	2 549 983,32
Ujemna wartość firmy	0,00	0,00	0,00
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	969 331,07	980 083,92	980 083,92
Inne rozliczenia międzyokresowe	1 572 992,94	1 569 899,40	1 569 899,40
- długoterminowe	0,00	0,00	0,00
- krótkoterminowe	1 572 992,94	1 569 899,40	1 569 899,40

## Lista złożonych podpisów:

2024-05-27 11:33:02Z KATARZYNA BEATA FIK - CenCert QTSP CA  
2024-05-27 11:34:50Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1  
2024-05-27 12:51:05Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA



## Rachunek zysków i strat Sporządzony za okres: 2023-01-01 - 2023-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni	Przekształcenie
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	25 277 696,07	20 298 827,77	20 298 827,77
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
Przychody netto ze sprzedaży produktów, w tym:	25 272 264,85	20 332 867,48	20 332 867,48
– z opłat	24 198 956,19	19 366 415,24	19 366 415,24
– z działalności własnej	1 073 308,66	966 452,24	966 452,24
Zmiana stanu produktów (zwiększenie (+), zmniejszenie (-))	0,00	0,00	0,00
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	-42 599,35	-42 599,35
Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	5 431,22	8 559,64	8 559,64
Koszty działalności operacyjnej	25 472 952,32	20 234 808,93	20 234 808,93
Amortyzacja	89 258,07	47 877,71	47 877,71
Zużycie materiałów i energii	12 841 398,05	8 775 096,20	8 775 096,20
Usługi obce	3 935 578,03	4 003 438,58	4 003 438,58
Podatki i opłaty, w tym:	439 345,29	408 616,83	408 616,83
– podatek akcyzowy	0,00	0,00	0,00
Wynagrodzenia	3 060 657,98	2 685 674,85	2 685 674,85
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	583 373,88	515 572,61	515 572,61
– emerytalne	282 641,82	251 155,73	251 155,73
Pozostałe koszty rodzajowe	4 518 403,06	3 785 348,25	3 785 348,25
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 937,96	13 183,90	13 183,90
Razem koszty działalności operacyjnej, z tego:	25 468 014,36	20 221 625,03	20 221 625,03
– z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	24 770 046,69	19 672 679,10	19 672 679,10
– z działalności własnej	697 967,67	548 945,93	548 945,93
Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	-195 256,25	64 018,84	64 018,84
Pozostałe przychody operacyjne	6 789 740,06	2 034 652,26	2 034 652,26
Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	0,00	201 779,15	201 779,15
Dotacje	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	385 724,29	483 006,83	483 006,83
Inne przychody operacyjne	6 404 015,77	1 349 866,28	1 349 866,28
Pozostałe koszty operacyjne	798 613,80	1 891 291,66	1 891 291,66
Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	6 420,86	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	473 153,52	415 931,34	415 931,34
Inne koszty operacyjne	319 039,42	1 475 360,32	1 475 360,32
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	5 795 870,01	207 379,44	207 379,44
Przychody finansowe	261 706,78	196 440,50	196 440,50
Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:	387,23	0,00	0,00
Od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00
Od jednostek pozostałych, w tym:	387,23	0,00	0,00
– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	0,00

	<b>Rok bieżący</b>	<b>Rok poprzedni</b>	<b>Przekształcenie</b>
Odsetki, w tym:	261 305,24	196 414,20	196 414,20
– od jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	14,31	26,30	26,30
Inne	0,00	0,00	0,00
<b>Koszty finansowe</b>	<b>579,32</b>	<b>2 175,40</b>	<b>2 175,40</b>
Odsetki, w tym:	579,32	2 161,09	2 161,09
– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00	0,00
Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00	0,00
– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	14,31	14,31
Inne	0,00	0,00	0,00
Nadwyżka przychodów roku ubiegłego (+)	0,00	0,00	0,00
Nadwyżka kosztów roku ubiegłego (-)	1 057,47	0,00	0,00
Zysk (strata) brutto (F + G – H + I_9PU.1 – I_9PU.2)	6 055 940,00	401 644,54	401 644,54
Podatek dochodowy	91 869,00	189 274,00	189 274,00
Nadwyżka przychodów roku bieżącego (-)	0,00	0,00	0,00
Nadwyżka kosztów roku bieżącego (+)	571 090,50	306 263,86	306 263,86
Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) netto (I – J – K_11PU.1 + K_11PU.2)	6 535 161,50	518 634,40	518 634,40

## Lista złożonych podpisów:

2024-05-27 11:33:02Z KATARZYNA BEATA FIK - CenCert QTSP CA  
2024-05-27 11:34:50Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1  
2024-05-27 12:51:05Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA

## Zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym Sporządzony za okres: 2023-01-01 - 2023-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni	Przekształcenie
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)	27 214 518,58	27 198 531,80	27 198 531,80
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach	27 214 518,58	27 198 531,80	27 198 531,80
Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu	11 549 254,55	12 440 048,55	12 440 048,55
Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego	-894 810,51	-890 794,00	-890 794,00
zwiększenie (z tytułu)	50 031,67	395 011,86	395 011,86
– wydania udziałów, emisji akcji	0,00	0,00	0,00
– wpłat udziałów członkowskich	0,00	0,00	0,00
– wpłat zaliczek na wkłady	0,00	0,00	0,00
– wpłat wkładów mieszkaniowych	0,00	0,00	0,00
– waloryzacja wkładów mieszkaniowych i budowlanych	0,00	394 367,61	394 367,61
– wpłat wkładów budowlanych	50 031,67	0,00	0,00
– wpłat na pomieszczenia przynależne	0,00	0,00	0,00
– inne zwiększenia	0,00	644,25	644,25
zmniejszenie (z tytułu)	-944 842,18	-1 285 805,86	-1 285 805,86
– umorzenia udziałów, akcji	0,00	0,00	0,00
– umorzenie narastająco zasobów mieszkaniowych (konta 804, 805)	-885 185,26	-888 205,06	-888 205,06
– wypłat udziałów członkowskich	0,00	0,00	0,00
– zwrotu wkładów mieszkaniowych i budowlanych	-45 310,68	-288 000,00	-288 000,00
– przeniesienie wkładu mieszkaniowego, budowlanego na odrębną własność	-14 346,24	-108 946,55	-108 946,55
– inne zmniejszenia	0,00	-654,25	-654,25
Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu	10 654 444,04	11 549 254,55	11 549 254,55
Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu	2 629 363,16	1 544 363,16	1 544 363,16
Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego	0,00	1 085 000,00	1 085 000,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	1 085 000,00	1 085 000,00
– emisji akcji powyżej wartości nominalnej	0,00	0,00	0,00
– podziału zysku (ustawowo)	0,00	0,00	0,00
– podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)	0,00	0,00	0,00
– umorzonych kredytów mieszkaniowych	0,00	0,00	0,00
– wpłat na pomieszczenia przynależne	0,00	0,00	0,00
– wolnych środków obrotowych	0,00	0,00	0,00
– wpłat zaliczek na wkłady	0,00	0,00	0,00
– inne zwiększenia	0,00	0,00	0,00
– wpłat wpisowego członków	0,00	0,00	0,00
– grunty własne	0,00	1 085 000,00	1 085 000,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00

	<b>Rok bieżący</b>	<b>Rok poprzedni</b>	<b>Przekształcenie</b>
– pokrycia straty	0,00	0,00	0,00
– zwrotu kredytów bankowych umorzonych przy rozliczeniu zadań inwestycyjnych w związku z przekształceniem praw lokatorskich	0,00	0,00	0,00
– inne zmniejszenia	0,00	0,00	0,00
– umorzenie zasobów mieszkaniowych ( w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów)	0,00	0,00	0,00
– przen.wkł.bud.na odr.własn.	0,00	0,00	0,00
– przen. gruntu na odr.własn.	0,00	0,00	0,00
– deprecjacja	0,00	0,00	0,00
– przen.pomiesz.przyn.na odr.własn.	0,00	0,00	0,00
– przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu	0,00	0,00	0,00
Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu	2 629 363,16	2 629 363,16	2 629 363,16
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu – zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	28 953 223,78	29 352 207,06	29 352 207,06
Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny	-32 607,29	-398 983,28	-398 983,28
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	-32 607,29	-398 983,28	-398 983,28
– zbycia środków trwałych	0,00	0,00	0,00
- inne	0,00	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu	28 920 616,49	28 953 223,78	28 953 223,78
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu	0,00	0,00	0,00
Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych	0,00	0,00	0,00
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu	0,00	0,00	0,00
Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu	-15 917 322,91	-16 138 086,97	-16 138 086,97
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu	518 634,40	36 680,48	36 680,48
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00	0,00
Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	518 634,40	36 680,48	36 680,48
zwiększenie (z tytułu)	0,00	-261 189,86	0,00
– podziału zysku z lat ubiegłych	0,00	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	518 634,40	36 680,48	297 870,34
-- przeznaczenie na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi	0,00	297 870,34	0,00
-- przekazanie na rzecz funduszu remontowego	0,00	0,00	0,00
-- pokrycie straty z lat ubiegłych	518 634,40	0,00	297 870,34
Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu	0,00	-261 189,86	-261 189,86
Strata z lat ubiegłych na początek okresu	-16 435 957,31	-16 174 767,45	-16 174 767,45
– zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości	0,00	0,00	0,00
– korekty błędów	0,00	0,00	0,00
Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	-16 435 957,31	-16 174 767,45	-16 174 767,45
zwiększenie (z tytułu)	0,00	0,00	0,00
– przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia	0,00	0,00	0,00
zmniejszenie (z tytułu)	122 363,09	0,00	0,00

	<b>Rok bieżący</b>	<b>Rok poprzedni</b>	<b>Przeobrażenie</b>
Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	-16 313 594,22	-16 174 767,45	-16 174 767,45
Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	-16 313 594,22	-16 435 957,31	-16 435 957,31
Wynik netto	6 535 161,50	518 634,40	518 634,40
Zysk netto	6 535 161,50	518 634,40	518 634,40
Strata netto	0,00	0,00	0,00
Odpisy z zysku	0,00	0,00	0,00
Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)	32 425 990,97	27 214 518,58	27 214 518,58
Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)	32 425 990,97	0,00	27 214 518,58

## Lista złożonych podpisów:

2024-05-27 11:33:02Z KATARZYNA BEATA FIK - CenCert QTSP CA  
2024-05-27 11:34:50Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1  
2024-05-27 12:51:05Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA

## Rachunek przepływów pieniężnych Sporządzony za okres: 2023-01-01 - 2023-12-31

Jednostka obliczeniowa: złoty  
Metoda pośrednia

	Rok bieżący	Rok poprzedni	Przekształcenie
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>			
Zysk (strata) netto	6 535 161,50	518 634,40	518 634,40
Korekty razem	-6 078 066,93	-508 028,66	-508 028,66
Amortyzacja	89 258,07	47 877,71	47 877,71
Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	-54 796,34	-2 064,13	-2 064,13
Zysk (strata) z działalności inwestycyjnej	6 420,86	-201 799,15	-201 799,15
Zmiana stanu rezerw	0,00	-162 823,01	-162 823,01
Zmiana stanu zapasów	42 854,90	2 572,41	2 572,41
Zmiana stanu należności	-706 559,73	-119 403,20	-119 403,20
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-5 636 693,26	-838 365,07	-838 365,07
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	1 415 036,32	765 975,78	765 975,78
Inne korekty	-1 233 587,75	0,00	0,00
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I±II)</b>	<b>457 094,57</b>	<b>10 605,74</b>	<b>10 605,74</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>			
Wpływy	763 487,14	2 551,09	2 551,09
Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	282,60	282,60
Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
Z aktywów finansowych, w tym:	763 487,14	2 268,49	2 268,49
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	763 487,14	2 268,49	2 268,49
– zbycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
– dywidendy i udziały w zyskach	387,23	0,00	0,00
– spłata udzielonych pożyczek długoterminowych	708 199,35	0,00	0,00
– odsetki	54 900,56	2 268,49	2 268,49
– inne wpływy z aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
Inne wpływy inwestycyjne	0,00	0,00	0,00
Wydatki	0,00	69 104,73	69 104,73
Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	0,00	69 104,73	69 104,73
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	0,00
Na aktywa finansowe, w tym:	0,00	0,00	0,00
w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	0,00
w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	0,00
– nabycie aktywów finansowych	0,00	0,00	0,00
– udzielone pożyczki długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne	0,00	0,00	0,00

	<b>Rok bieżący</b>	<b>Rok poprzedni</b>	<b>Przekształcenie</b>
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I–II)	763 487,14	-66 553,64	-66 553,64
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>			
<b>Wpływy</b>	0,00	764 684,67	764 684,67
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	0,00	0,00	0,00
Kredyty i pożyczki	0,00	764 684,67	764 684,67
Emisja dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
Inne wpływy finansowe	0,00	0,00	0,00
<b>Wydatki</b>	765 176,12	204,36	204,36
Nabycie udziałów (akcji) własnych	0,00	0,00	0,00
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	0,00	0,00	0,00
Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku	0,00	0,00	0,00
Splaty kredytów i pożyczek	764 684,67	0,00	0,00
Wykup dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00	0,00
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	0,00	0,00
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	0,00	0,00	0,00
Odsetki	491,45	204,36	204,36
Inne wydatki finansowe	0,00	0,00	0,00
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I–II)	-765 176,12	764 480,31	764 480,31
Przepływy pieniężne netto razem (A.III±B.III±C.III)	455 405,59	708 532,41	708 532,41
Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:	455 405,59	708 532,41	708 532,41
– zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	0,00	0,00	0,00
Środki pieniężne na początek okresu	4 846 706,81	4 138 174,40	4 138 174,40
Środki pieniężne na koniec okresu (F±D), w tym:	5 302 112,40	4 846 706,81	4 846 706,81
– o ograniczonej możliwości dysponowania	0,00	2 023 426,71	2 023 426,71

## Lista złożonych podpisów:

2024-05-27 11:33:02Z KATARZYNA BEATA FIK - CenCert QTSP CA  
2024-05-27 11:34:50Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1  
2024-05-27 12:51:05Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA

## Dodatkowe informacje i objaśnienia

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Opis**

Analiza Zbiorcza 2023

**Załączony plik**

Analiza250424.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Opis**

Środki trwałe-umorzenie

**Załączony plik**

STUM.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Opis**

Środki trwałe-wart.inwentarzowa

**Załączony plik**

STWI.pdf

### Dodatkowe informacje i objaśnienia

**Opis**

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2023

**Załączony plik**

WPR.pdf

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

Jednostka obliczeniowa: złoty

	Rok bieżący	Rok poprzedni
A. Zysk (strata) brutto za dany rok	6 055 940,00	401 644,54
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.)- wart. Łączna	385 724,29	483 006,83
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	385 724,29	483 006,83
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
B. Przychody zwol. z opodatk. (trwałe różnice pomiędzy zyskiem/stratą dla celów rachunk. a dochodem/stratą dla celów podatk.) - z innych źródeł przychodów	385 724,29	483 006,83
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	385 724,29	483 006,83
C. Przychody niepodlegające opodatk - wart. łączna	245 918,04	1 200,00
C.1. Naliczone a nie otrzymane odszkodowania Art.12 Ust.1 Pkt.1	245 918,04	1 200,00
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	245 918,04	1 200,00
C.1. Naliczone a nie otrzymane odszkodowania Art.12 Ust.1 Pkt.1	245 918,04	1 200,00
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	-86 618,84	-73 767,09
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	-86 618,84	-73 767,09
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	-5 335 600,31	1 223 090,43
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	0,00	3,80
E.5. Inne Art.15 Ust.1	-5 335 600,31	1 223 086,63
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	-5 335 600,31	1 223 090,43
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	0,00	3,80
E.5. Inne Art.15 Ust.1	-5 335 600,31	1 223 086,63
E.6. Kary, odszkodowania Art.16 Ust.1 Pkt.19	0,00	0,00
F. Koszty nieuznawane za KUP - wart. Łączna	534 211,39	481 094,20
F.1. Nie zapłacone składki na ubezpiec. społ., FP i FGŚP Art.16 Ust.1 Pkt.57a	31 284,22	30 961,16
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	29 773,65	34 201,70
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	473 153,52	415 931,34
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	534 211,39	481 094,20
F.1. Nie zapłacone składki na ubezpiec. społ., FP i FGŚP Art.16 Ust.1 Pkt.57a	31 284,22	30 961,16
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	29 773,65	34 201,70
F.4. Odpisy obniżające wartość zapasów Art.16 Ust.1 Pkt.27	0,00	0,00

	Rok bieżący	Rok poprzedni
F.5. Odpisy obniżające wartość należności Art.16 Ust.1 Pkt.26a	473 153,52	415 931,34
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	52 768,31	63 509,69
G.1. Zapłacone składki na ubezpiec. społ., FP i FGŚP za lata ubiegłe Art.16 Ust.1 Pkt.57a	25 072,08	33 468,30
G.2. Wyplacone wynagrodzenia z tyt. działalności wyk.osobiście, wynagrodzeń za lata ubiegłe Art.16 Ust.1 Pkt.57	27 696,23	30 041,39
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	52 768,31	63 509,69
G.1. Zapłacone składki na ubezpiec. społ., FP i FGŚP za lata ubiegłe Art.16 Ust.1 Pkt.57a	25 072,08	33 468,30
G.2. Wyplacone wynagrodzenia z tyt. działalności wyk.osobiście, wynagrodzeń za lata ubiegłe Art.16 Ust.1 Pkt.57	27 696,23	30 041,39
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	0,00	488 168,37
H. Strata z lat ubiegłych - z zysków kapitałowych	0,00	0,00
H. Strata z lat ubiegłych - z innych źródeł przychodów	0,00	488 168,37
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	483 521,60	996 177,19
K. Podatek dochodowy	91 869,00	189 274,00

## Lista złożonych podpisów:

2024-05-27 11:33:02Z KATARZYNA BEATA FIK - CenCert QTSP CA  
2024-05-27 11:34:50Z Wojciech Piotr Leszczyński - CUZ Sigillum - QCA1  
2024-05-27 12:51:05Z Mirosław Henryk Michalski - CenCert QTSP CA

## **WPROWADZENIE**

### **DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2023**

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 2023 do 31 grudnia 2023 roku.

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

Zgodnie z obwieszczeniem z dnia 9 października 2023 r. Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, prawomocnie stwierdzono, że układ zawarty przez Spółdzielnię z jej wierzycielami (w sprawie o sygn. akt XIV GUp 14/14) - został wykonany.

Wykonanie układu oznacza prawomocne zakończenie postępowania upadłościowego.

Sprawozdania finansowe za rok 2019, 2020, 2021 oraz 2022 zostały zatwierdzone Uchwałami Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Śródmieście w Łodzi z dnia 23 czerwca 2023 roku. Na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 Ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 26 pkt 5 Statutu Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi podjęło Uchwały w sprawie podziału nadwyżek bilansowych za powyższe lata, przeznaczając je w całości na pokrycie części strat z lat ubiegłych.

## Stosowane zasady wyceny aktywów i pasywów

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

### 1. Obowiązujące zasady wyceny aktywów i pasywów

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

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

Amortyzacja.

- 1) Środki trwałe o wartości powyżej wartości granicznej 10.000,00 określonej w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają amortyzacji, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu przekazania ich do użytkowania, do końca miesiąca, w którym następuje zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych z ich wartością początkową, lub w którym postawiono je w stan likwidacji, zbył lub stwierdzono ich niedobór.
- 2) Odpisów amortyzacyjnych od ujawnionych środków trwałych nieobjętych dotychczasową ewidencją dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu wprowadzenia ich do ewidencji.
- 3) Środki trwałe do 10.000,00 zł 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 którą podwyższono z tego tytułu kapitał z aktualizacji wyceny (jeżeli kwota ta nie była do dnia wyceny rozliczona) – zalicza się w ciężar kapitału z aktualizacji wyceny; w pozostałych przypadkach skutki obniżenia wartości inwestycji zalicza się do kosztów finansowych,
    - wzrost wartości inwestycji wiążący się z uprzednim obniżeniem jej wartości, zaliczonym do kosztów finansowych, ujmuje się do wysokości tych kosztów jako przychody finansowe,
  - według wartości godziwej.
- 5) Zapasy materiałów, towarów wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia nie wyższych od ich cen sprzedaży netto na dzień bilansowy. W odniesieniu do zapasów materiałów Spółdzielnia prowadzi ewidencję ilościowo-wartościową.
- 6) Przyjęcie materiałów do magazynu następuje według rzeczywistych cen nabycia.
- 7) Rozchód materiałów z magazynu wycenia się według szczegółowej identyfikacji.
- 8) Inwestycje krótkoterminowe wycenia się według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub wartości rynkowej. Inwestycje krótkoterminowe, dla których nie istnieje aktywny rynek, wycenia się w wartości godziwej.
- 9) Należności wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności, czyli po uwzględnieniu odpisów aktualizujących ich wartość.

- 10) Zobowiązania wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty, czyli do kwoty głównej zobowiązań dolicza się odsetki wynikające z otrzymanych od kontrahentów not odsetkowych.
- 11) Zobowiązania finansowe, których uregulowanie zgodnie z umową następuje drogą wydania aktywów finansowych innych niż środki pieniężne lub wymiany na instrumenty finansowe, wycenia się według wartości godziwej.
- 12) Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych wycenia się według wartości nominalnej.
- 13) Rezerwy na straty i zobowiązania wycenia się w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.  
Rezerwy tworzone są na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa – przyszłe straty lub zobowiązania, których kwotę można w sposób wiarygodny oszacować, a w szczególności na stratę z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń, operacji kredytowych lub skutków toczącego się postępowania sądowego.  
Rezerwy tworzone są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych lub strat nadzwyczajnych, w zależności od okoliczności, z których wynikają koszty.  
Rezerwę zmniejsza powstanie straty lub zobowiązania, na które została utworzona, zaś niewykorzystane rezerwy (z uwagi na ustanie lub zmniejszenie ryzyka kosztów, na które zostały utworzone) rozwiązuje się na dobro kont pozostałych przychodów operacyjnych, przychodów finansowych lub zysków nadzwyczajnych.
- 14) Fundusz remontowy  
Fundusz remontowy tworzony jest z odpisów w koszty poszczególnych nieruchomości, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą stosownie do potrzeb oraz z innych źródeł i służy pokryciu kosztów remontów zasobów mieszkaniowych, przy czym do remontów zalicza się także modernizację (ulepszenia) nieruchomości. Prezentacja funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości w sprawozdaniu finansowym:  
- niewykorzystany stan funduszu remontowego nieruchomości prezentowany jest w poz. B.III.4 pasywów bilansu,  
- koszty remontów przekraczające wysokość utworzonego na ten cel funduszu, saldo tego funduszu prezentujemy w bilansie w poz. B.IV. aktywów „Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe”  
W dodatkowych informacjach i objaśnieniach prezentowane są salda funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.
- 15) Pozostałe fundusze oraz pozostałe aktywa i pasywa wycenia się według wartości nominalnej.
- 16) Zasady wyceny zobowiązań warunkowych.  
Zobowiązanie warunkowe jest możliwym zobowiązaniem, które powstaje na skutek zdarzeń przeszłych i którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w przyszłości w momencie wystąpienia niepewnych zdarzeń (nad którymi Spółdzielnia nie ma pełnej kontroli). Zobowiązaniem warunkowym może być również obecne zobowiązanie Spółdzielni, które powstaje na skutek przyszłych zdarzeń i którego nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie lub nie jest prawdopodobne, ale

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

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

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

18) Rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów.

W ciągu okresu sprawozdawczego przedmiotem rozliczeń międzyokresowych są między innymi:

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

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

19) Ewidencja dla celów ustalenia dochodu do opodatkowania.

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

- a) Koszty



- koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, koszty pozostałe operacyjne, koszty finansowe, dotyczące GZM
  - koszty pozostałej działalności gospodarczej, pozostałe koszty operacyjne, koszty finansowe, pozostałe koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym,
- b) Przychody
- przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przychody pozostałe operacyjne, przychody finansowe, dotyczące GZM,
  - przychody pozostałej działalności gospodarczej, przychody finansowe i pozostałe przychody operacyjne 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 pożytków uzyskanych w nieruchomości i obciąża również pozostałą działalność gospodarczą.

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

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

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

W rachunku zysków i strat nadwyżka/niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości prezentowany jest jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku 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 2023.**

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 111.630,79 zł.

Nazwa środka trwałego	Data przyjęcia	Wartość inwentarzowa	Umorzenie narastająco	Wartość netto
pr.w.uż.gr.-N.9/11 garaże	2012-04-12	267 901,25	156270,46	111630,79
pr.w.uż.gr.-Piotrk.175a - mienie ogólne	2002-01-01	23 336,34	23336,34	0,00
pr.w.uż.gr.-Piotrk.177a	2002-01-01	27 317,12	27319,12	0
pr.w.uż.gr.-Piotrk.178	2002-01-01	4 381,96	4381,96	0
pr.w.uż.gr.-Piotrk.190	2002-01-01	2 785,70	2785,70	0
pr.w.uż.gr.-Piotrk.192	2002-01-01	5 095,57	5095,57	0,0
pr.w.uż.gr.-Piotrk.193	2002-01-01	4 076,24	4 076,24	0,00
pr.w.uż.gr.-Piotrk.218	2002-01-01	16 872,24	16 872,24	0,00
pr.w.uż.gr.-Piotrk.bez nr	2002-01-01	20 618,97	20 618,97	0,00
pr.w.uż.gr.-Piotrk.bez nr	2002-01-01	5 265,14	5265,14	0
pr.w.uż.gr.-Sienk.137/139	2002-01-01	2 317,54	2317,54	0
pr.w.uż.gr.-Sienk.137/139	2002-01-01	1 494,37	1 494,37	0
pr.w.uż.gr.-Wólczańska bez nr	2002-01-01	2 314,83	2 314,83	0
		383777,27	272146,48	111630,79

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	6 536 771,31	473 153,52		385 738,60	6 624 186,23
<b>Ogółem wartość</b>	<b>6 536 771,31</b>	<b>473 153,52</b>		<b>385 738,60</b>	<b>6 624 186,23</b>

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

Nie dotyczy

#### 7. Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek wynosi 0 zł:

Bank Gospodarstwa Krajowego z siedziba w Warszawie w dniu 20.04.2023 r umorzył część pożyczki w kwocie 708 199,35 zł, w związku z realizacją projektu „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

Zobowiązanie zostało rozliczone w fundusz remontowy ww. nieruchomości.

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

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

	2022	2023
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	20 332 867,48	25 272 264,85
a. z opłat	19 366 415,24	24 198 956,19
b. z działalności własnej	966 452,24	1 073 308,66

Przychody netto SM Śródmieście uzyskiwane są wyłącznie na terenie Polski.

10. Przeciętne zatrudnienie w latach 2022 i 2023, z podziałem na grupy zawodowe

Wyszczególnienie	Przeciętne zatrudnienie w roku 2022	Przeciętne zatrudnienie w roku 2023
Pracownicy umysłowi	17,5	18
Pracownicy na stanowiskach robotniczych	22	19
Uczniowie	0	0
Pracownicy przebywający na urloпах wychowawczych lub bezpłatnych	0,5	0
<b>OGÓŁEM</b>	<b>40</b>	<b>37</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>13 206 426,54</b>	<b>11 783 730,91</b>
Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	6 634 765,99	6 798 832,3
Niedobór na funduszu remontowym	5 738 719,64	4 233 575,47
Koszty – ubezpieczenie OC		2 697,80
Koszty poniesione z tytułu koszty platformy/177a	1 344,24	1 344,24
Koszty mocy zgłoszonej rozl. w czasie	119 501,92	141 289,06
Opłacona (z góry, np. za następny rok) prenumerata czasopism i innych fachowych publikacji	1 696,22	
Koszty – ubezpieczenie samochodu	33,75	745,11
Koszty - licencje	4 164,61	8 852,87
Rozliczenie pustostanów i lokali w najmie		26 569,80
Rozliczenie pozostałych kosztów – Orange Plaza	333 676,00	333 676,00
Legalizacja wodomierzy	335 619,91	215 021,11
Pozostałe rozliczenia	18 438,21	21 127,12

<b>2. Ogółem rozliczenia międzyokresowe wykazane w pasywach bilansu, w tym:</b>	<b>2 549 983,32</b>	<b>2 542 324,01</b>
Koszty na przełomie roku	106 064,59	105 089,62
Rozliczenie pustostanów i lokali w najmie	18 446 ,67	0,00
Rozliczenie mediów	1 047 780,97	1 025 062,02
Rozliczenia przychodów na przełomie roku		
Zaliczki na zakup lokali		
Przychody przyszłych okresów na czynsz	333 676,00	333 676,00
Fundusz wodomierzy	82 387,84	108 920,02
Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	980 083,92	969 331,07

12. Ustalenie podstawy opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych za 2023 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.	Opłaty eksploatacyjne z GZM			<b>14 080 994,17</b>
	- lokale mieszkalne	12 255 956,59		
	- lokale użytkowe		1 825 037,58	
2.	Opłaty za garaże, miejsca parkingowe			<b>159 364,90</b>
	- wykorzystywane przez mieszkańców na cele mieszkaniowe	117 949,69		
	- pozostałe		41 415,21	
3.	Opłaty za media			<b>9 953 445,42</b>
	- lokale mieszkalne	8 949 811,46		
	- lokale użytkowe		1 003 633,96	
4.	Przychody z najmu, dzierżawy, służebności		1 057 719,49	<b>1 057 719,49</b>
5.	Sprzedaż usług remontowych		1 354,83	<b>1 354,83</b>
6.	Sprzedaż materiałów, złomu z GZM		5 431,22	<b>5 431,22</b>
7.	Sprzedaż usług pozostałych		14 234,34	<b>14 234,34</b>
<b>II.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>			
1.	Przychód ze sprzedaży gruntów, nieruchomości			-
2.	Otrzymane dotacje			
3.	Otrzymane kary, odszkodowania		263 814,86	<b>263 814,86</b>
4.	Odpisane zobowiązania			-
	- pochodzące z GZM			
	- z pozostałej działalności			

5.	Pozostałe przychody operacyjne (zwrócone koszty sądowe, rozwiązane rezerwy) dotyczące:			<b>212 149,76</b>
	- lokali mieszkalnych	104 452,32		
	- lokali użytkowych		67 369,85	
	- pozostałe		40 327,59	
6.	Odpisy aktualizujące		385 724,29	<b>385 724,29</b>
7.	Pozostałe przychody operacyjne		5 924 930,47	<b>5 924 930,47</b>
<b>III.</b>	<b>Przychody finansowe</b>			
1.	Odsetki za zwłokę od opłat:			<b>198 680,26</b>
	- za lokale mieszkalne	154 925,04		
	- za lokale użytkowe		42 884,98	
	- pozostałe		870,24	
2.	Odsetki od środków na rachunkach bieżących i lokat		61 802,76	<b>61 802,76</b>
3.	Dywidendy		387,23	<b>387,23</b>
4.	Odpisy aktualizujące		14,31	<b>14,31</b>
<b>IV.</b>	<b>Razem przychody RZiS (I+II+III)</b>	<b>21 583 095,10</b>	<b>10 736 953,21</b>	<b>32 320 048,31</b>
<b>V.</b>	<b>Przychody podatkowe nie ujęte w przychodach bilansowych</b>	<b>- 946 477,65</b>	<b>- 69 123,52</b>	<b>- 1 015 601,17</b>
1.	Nadwyżka zaliczek na media nad kosztami zakupu mediów ujęta na koncie 843	- 974 393,01	- 73 387,96	<b>- 1 047 780,97</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>- 854 690,46</b>	<b>6 518 817,91</b>	<b>5 664 127,45</b>
1.	Naliczone (nie zapłacone) odsetki	42 433,85	21 399,14	<b>63 832,99</b>
2.	Umorzenie wierzytelności - układ syg. Akt LD1M/Guu/1/2023		5 924 926,15	<b>5 924 926,15</b>
3.	Otrzymana dywidenda			-
4.	Naliczone przychody postępowania sądowego	41 318,87	27 454,82	<b>68 773,69</b>
5.	Odpisy aktualizujące		385 738,60	<b>385 738,60</b>
6.	Rozliczenie mediów za 2023 w roku 2024	- 938 443,18	- 86 618,84	<b>- 1 025 062,02</b>
7.	Naliczone (nie zapłacone) kary		245 918,04	<b>245 918,04</b>
	<b>Ogółem przychody podatkowe do CIT-8 (IV+V-VI)</b>	<b>21 491 307,91</b>	<b>4 149 011,78</b>	<b>25 640 319,69</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>14 811 449,57</b>
	- lokale mieszkalne	12 812 198,47		
	- lokale użytkowe		1 839 091,69	

	- garaże, miejsca parkingowe wykorzystywane przez mieszkańców na cele mieszkaniowe	142 239,00		
	- pozostałe garaże i miejsca parkingowe		17 920,41	
2.	Koszty zakupu mediów podzielone metodą bezpośrednią			<b>9 958 597,12</b>
	- lokale mieszkalne	8 954 443,70		
	- lokale użytkowe		1 004 153,42	
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		696 612,84	<b>696 612,84</b>
5.	Koszty sprzedanych usług		1 354,83	<b>1 354,83</b>
6.	Wartość sprzedanych materiałów		4 937,96	<b>4 937,96</b>
<b>II.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>			
1.	Wartość sprzedanego gruntu, nieruchomości, pozostałe koszty związane ze sprzedażą		6 420,86	<b>6 420,86</b>
2.	Koszty sądowe i egzekucyjne dotyczące dochodzenia należności dotyczących:			<b>270 516,72</b>
	- lokali mieszkalnych	176 150,85		
	- lokali użytkowych		54 038,28	
	- pozostałe		40 327,59	
3.	Odpisane należności:			<b>2 105 506,94</b>
	- lokale mieszkalne	293,68		
	- lokale użytkowe			
	- pozostałe		2 105 213,26	
4.	Odpisy aktualizujące należności utworzone na podstawie ustawy o rachunkowości		473 153,52	<b>473 153,52</b>
5.	Koszty usunięcia szkód w śród.trwałych			-
6.	Pozostałe koszty operacyjne	40 212,08	7 763,16	<b>47 975,24</b>
7.	Likwidacja środka trwałego	5,62	1,08	<b>6,70</b>
<b>III.</b>	<b>Koszty finansowe</b>			
1.	Odsetki od zobowiązań		87,87	<b>87,87</b>
2.	Odpisy aktualizujące należności odsetkowe			
	- od lokali mieszkalnych			-
	- od lokali użytkowych		1 057,47	<b>1 057,47</b>
	- pozostałe		491,45	<b>491,45</b>
<b>IV.</b>	<b>Razem koszty RZiS (I+II+III)</b>	<b>22 125 543,40</b>	<b>6 252 625,69</b>	<b>28 378 169,09</b>
<b>V.</b>	<b>Wyłączenia z KUP, z tego:</b>	<b>318 753,41</b>	<b>2 639 903,83</b>	<b>2 958 657,24</b>
1.	Różnice przejściowe			
	- nie wypłacone wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych	154 223,42	29 773,66	<b>183 997,08</b>
	- nie zapłacone składki ZUS płatnika	162 047,96	31 284,23	<b>193 332,19</b>

	- odpisy aktualizujące należności utworzone na podstawie ustawy o rachunkowości	-	473 153,52	<b>473 153,52</b>
	- utworzone rezerwy			
	- korekta naliczonych odsetek			-
2.	Amortyzacja środków trwałych GZM	824,57	159,19	<b>983,76</b>
3.	Różnice trwałe			
	- koszty usunięcia szkód w śr.trwałych sfinansow. odszkodowaniem zwolnionym			
	- wpłaty na PFRON			-
	- odpisane należności przedawnione			-
	- wydatki na reprezentację			
	- wydatki osobowe na rzecz RN			
	- składki ubezpieczenia OC członków zarządu, RN	1 091,48	210,72	<b>1 302,20</b>
	- odsetki od zobowiązań podatkowych			
	- przekazane darowizny			
	- koszty egzekucyjne			-
	- pozostałe	565,97	2 105 322,52	<b>2 105 888,49</b>
VI.	<b>Zwiększenia kosztów uzyskania przychodów</b>	<b>273 579,66</b>	<b>52 768,31</b>	<b>326 347,97</b>
1.	Wypłacone w roku bieżącym wynagrodzenia z umów cywilnoprawnych zarachowane w koszty roku poprzedniego	143 462,67	27 696,23	<b>171 158,90</b>
2.	Składki ZUS płatnika za XI i XII roku poprzedniego zapłacone w roku bieżącym	129 869,91	25 072,08	<b>154 941,99</b>
3.	Odpisy aktualizujące których nieściągalność została uprawdopodobniona	247,08		<b>247,08</b>
	<b>Ogółem koszty podatkowe do CIT-8 (IV+V-VI)</b>	<b>22 080 369,64</b>	<b>3 665 490,18</b>	<b>25 745 859,82</b>

### Wyliczenie dochodu i podatku dochodowego

Wyszczególnienie	GZM podatkowy	Działalność opodatkowana	Ogółem
Przychody	21 491 307,91	4 149 011,78	25 640 319,69
Koszty uzyskania przychodów	22 080 369,64	3 665 490,18	25 745 859,82
<b>Dochód</b>	<b>- 589 061,73</b>	<b>483 521,60</b>	<b>- 105 540,13</b>
Umorzenie kredytu "starego portfela"			
Dochód zwolniony GZM	- 589 061,73		- 589 061,73
Dotacje			
Odliczenie straty z 2017 r.			
Odliczenie darowizn OPP			
Podstawa opodatkowania		483 521,60	
Należny podatek 19%		91 869,10	
strata z roku 2018		2 250 476,31	



kwoty strat odliczone w latach poprzednich		2 250 476,31	
Maksymalna kwota straty z roku 2018 do odliczenia za rok 2023		-	
Odliczona kwota straty za rok 2018		-	
Podstawa opodatkowania po odliczeniu straty		483 521,60	
Należny podatek 19%		91 869	

13. Po dniu bilansowym nie nastąpiły znaczące zdarzenia gospodarcze nie uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za rok 2023.

14. Inwestycje krótkoterminowe w wysokości 5.302.112,40 zł składają się ze środków pieniężnych:

- w kasie - 1.955,53 zł
- na rachunkach bankowych – 5.300.156,87 zł

15. Nabycie udziałów własnych.

Nie dotyczy.

16. Oddziały( zakłady) posiadane przez jednostkę.

Nie dotyczy

17. Instrumenty finansowe

Nie dotyczy.

18. W roku 2023 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 31-12-2023 roku wynosi 2.328.592,51 zł – odpis aktualizacyjny został dokonany na wszystkie sprawy sądowe.

21. Zobowiązania wobec wierzycieli ujęte są w pozycjach pasywów:

III. Zobowiązanie krótkoterminowe wobec pozostałych jednostek - inne:

- zobow. wobec uprawnionych GZM	850 340,35
- z tytułu podatków, ubezpieczeń	321 793,97
- z tytułu wynagrodzeń	183 997,08
- pozostałe	2 271 597,48
<b>Razem:</b>	<b>3 627 728,88</b>

22. Rok obrachunkowy 2023 zakończył się zyskiem bilansowym w wysokości 6 535 161,50 zł.

23. Informacja o wynagrodzeniu Zarządu i Rady Nadzorczej w roku 2023:

Wynagrodzenie Zarządu z tytułu umowy o prace wyniosło: 304 600,81 zł brutto,

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej wynosiło: 39 607,93 zł brutto

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi z dnia 23 czerwca 2023r. zmieniło Regulamin Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w zakresie ustalenia wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej.

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 2023. Rada Nadzorcza uchwałą nr 20/XXVII/2021 z dnia 21 listopada 2023 wybrała podmiot uprawniony do badania.

Została nią firma EKO-BILANS Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ulicy P.O.W 29/3. Wynagrodzenie netto należne za przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego wynosi 16 000 zł netto 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 31.12.2023: 1 697,53 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 2023 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 01.01.2023 R.	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
2	ZWIĘKSZENIA OGÓŁEM				69 569,79	-	51 953,69	121 523,48	-	121 523,48	-
	a) zakupy				69 569,79		51 953,69	121 523,48		121 523,48	
	b) przychód z inwestycji										
	c) inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego, korekty związane z wyodrębnieniami, ujawnienia										
3	ZMNIEJSZENIA OGÓŁEM		127,71	69 735,95	15 418,37	-	2 238,82	87 520,85	-	87 520,85	-
	a) likwidacja			619,10	15 418,37		2 238,82	18 276,29		18 276,29	
	b) sprzedaż							-		-	
	c) przekszt.w odrębną własność		127,71	69 116,85				69 244,56		69 244,56	
	d) inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego, ujawnienia							-		-	
4	WARTOŚĆ INWENTARZOWA 31.12.2023	611 440,57	2 019 165,47	58 189 128,50	1 367 991,78	16 413,95	321 451,70	62 525 591,97	-	62 525 591,97	313 436,41

ZMIANY W RZECZOWYCH AKTYWACH TRWAŁYCH W 2023 ROKU

UMORZENIA

LP	TREŚĆ	PRAWO WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTU	GRUNTY WŁASNE	BUDYNKI, BUDOWLE, OBIEKTY INŻYNIERYJNE	URZĄDZENIA TECHNICZNE, MASZYNY	ŚRODKI TRANSPORTOWE	INNE ŚRODKI TRWAŁE	ŚRODKI TRWAŁE OGÓŁEM	ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE (INWESTYCYJNE)	RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	WARTOŚCI NIEMATERIALNE I PRAWNE
	<b>NUMER GRUPY</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 i 2</b>	<b>3,4,5,6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>x</b>	<b>083</b>	<b>x</b>	
1	<b>WARTOŚĆ UMORZENIA 01.01.2023 R.</b>	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
2	<b>ZWIĘKSZENIA OGÓŁEM</b>	<b>13 394,40</b>		<b>886 169,02</b>	<b>50 604,89</b>	<b>-</b>	<b>28 516,81</b>	<b>978 685,12</b>		<b>978 685,12</b>	<b>9 432,69</b>
	a)umorzenie	13 394,40		886 169,02	50 604,89		28 516,81	978 685,12		978 685,12	9 432,69
	b)inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego, ujawnienia							-		-	
3	<b>ZMNIEJSZENIA OGÓŁEM</b>	<b>-</b>		<b>41 025,52</b>	<b>15 411,67</b>	<b>-</b>	<b>2 238,82</b>	<b>58 676,01</b>		<b>58 676,01</b>	
	a) likwidacja			619,10	15 411,67		2 238,82	18 269,59		18 269,59	
	b) sprzedaż							-		-	
	c)przekszł.w odrębną własność			40 406,42				40 406,42		40 406,42	
	d)inne - zmiana grupy, przekwalifikowanie środka trwałego, ujawnienia										
4	<b>WARTOŚĆ UMORZENIA 31.12.2023</b>	430 535,44	-	33 528 610,04	1 292 258,81	16 413,95	297 974,82	35 565 793,06		35 565 793,06	313 436,41
5	<b>WARTOŚĆ NETTO BILANS 01.01.2023</b>	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
6	<b>WARTOŚĆ NETTO BILANS 31.12.2023</b>	180 905,13	2 019 165,47	24 660 518,46	75 732,97	-	23 476,88	26 959 798,91	-	26 959 798,91	-

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

za okres od 01.01.2023 do 31.12.2023

Nazwa Nieruchomości	Działalność podstawowa (bez funduszu remontowego)			
	przychód	koszt	wynik roku poprzedniego	wynik na dzień 31.12.2023
<i>Piłsudskiego 7</i>	1 555 411,59	1 686 489,40	-321 517,97	- 452 595,78
<i>Piotrkowska 103/105</i>	176 782,20	194 209,31	88 369,99	70 942,88
<i>Piotrkowska 175a/177</i>	416 197,84	412 158,10	-295 191,81	- 291 152,07
<i>Piotrkowska 182</i>	3 434 105,62	3 621 067,23	-2 157 115,47	- 2 344 077,08
<i>Piotrkowska 183/187</i>	294 278,24	279 536,43	23 585,56	38 327,37
<i>Piotrkowska 204/210</i>	2 609 502,03	2 516 641,18	-986 659,16	- 893 798,31
<i>Piotrkowska 235/241</i>	903 330,53	920 112,73	-8 368,32	- 25 150,52
<i>Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9</i>	1 352 332,14	1 354 978,94	-1 726 818,31	- 1 729 465,11
<i>Wigury 15</i>	878 602,80	921 551,78	127 079,93	84 130,95
<i>Wólczańska 126</i>	95 512,35	88 217,09	-64 190,45	- 56 895,19
<i>Wólczańska 155</i>	72 951,10	78 751,58	35 094,17	29 293,69
<b>SUMA:</b>	<b>11 789 006,44</b>	<b>12 073 713,77</b>	<b>- 5 285 731,84</b>	<b>- 5 570 439,17</b>

Nazwa Nieruchomości	Fundusz remontowy			
	przychód/odpis	wykorzystanie	wynik roku poprzedniego	wynik na dzień 31.12.2023
<i>Piłsudskiego 7</i>	478 095,48	147 881,35	-641 930,97	- 311 716,84
<i>Piotrkowska 103/105</i>	77 326,16	0,00	8 543,82	85 869,98
<i>Piotrkowska 175a/177</i>	112 982,28	146 761,55	120 646,85	86 867,58
<i>Piotrkowska 182</i>	1 683 874,99	983 633,87	-4 186 190,85	- 3 485 949,73
<i>Piotrkowska 183/187</i>	90 410,68	134 998,40	229 582,25	184 994,53
<i>Piotrkowska 204/210</i>	1 034 047,59	281 475,68	-639 910,80	112 661,11
<i>Piotrkowska 235/241</i>	324 946,16	88 776,72	507 727,69	743 897,13
<i>Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9</i>	568 534,22	376 237,77	217 501,63	409 798,08
<i>Wigury 15</i>	368 748,93	574 240,61	-171 376,23	- 376 867,91
<i>Wólczańska 126</i>	38 621,12	0,00	-87 673,59	- 49 052,47
<i>Wólczańska 155</i>	34 344,60	0,00	27 091,05	61 435,65
<b>SUMA:</b>	<b>4 811 932,21</b>	<b>2 734 005,95</b>	<b>- 4 615 989,15</b>	<b>- 2 538 062,89</b>

Nazwa Nieruchomości	Usługi energii CO i CW			Zimna woda		
	przychód	koszt	wynik	przychód	koszt	wynik
<i>Piłsudskiego 7</i>	1 179 813,01	1 179 813,01	-	160 726,84	160 726,84	-
<i>Piotrkowska 103/105</i>	236 644,75	236 644,75	-	23 917,91	23 917,91	-
<i>Piotrkowska 175a/177</i>	369 874,38	369 874,38	-	50 013,20	50 013,20	-
<i>Piotrkowska 182</i>	2 500 777,69	2 500 777,69	-	420 844,13	420 844,13	-
<i>Piotrkowska 183/187</i>	297 308,43	297 308,43	-	33 090,18	33 090,18	-
<i>Piotrkowska 204/210</i>	2 466 260,00	2 466 260,00	-	308 420,98	308 420,98	-
<i>Piotrkowska 235/241</i>	856 740,04	856 740,04	-	100 540,65	100 540,65	-
<i>Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9</i>	1 127 179,15	1 127 179,15	-	154 371,85	154 371,85	-
<i>Wigury 15</i>	718 725,64	718 725,64	-	86 271,10	86 271,10	-
<i>Wólczańska 126</i>	49 052,08	49 052,08	-	8 346,58	8 346,58	-
<i>Wólczańska 155</i>	55 221,34	55 221,34	-	11 450,46	11 450,46	-
<b>SUMA:</b>	<b>9 857 596,51</b>	<b>9 857 596,51</b>	<b>-</b>	<b>1 357 993,88</b>	<b>1 357 993,88</b>	<b>-</b>

# SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŚRÓDMIEŚCIE” W ŁODZI Z DZIAŁALNOŚCI W 2023 ROKU.

## PODSTAWY PRAWNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Śródmieście” w 2023 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 Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” z dnia 21.06.2018 r.

## SKŁAD ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

W roku 2023 Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością gospodarczą i reprezentował ją na zewnątrz w składzie:

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

Na przestrzeni roku sprawozdawczego działalność Spółdzielni koncentrowała się przede wszystkim na realizacji założeń objętych Planem finansowo-gospodarczym, przyjętym przez Radę Nadzorczą uchwałami nr 265/XXVI/2023 z dnia 17.01.2023 R. oraz 304/XXVI/2023 z dnia 31.01.2023 r. a także realizowaniu strategii ekonomicznej. Działalność Spółdzielni uwzględniała wymogi wynikające z obowiązujących uchwał i innych przepisów prawnych oraz bieżące zalecenia i wytyczne Rady Nadzorczej.

W codziennym działaniu pomimo występowania szeregu obiektywnie niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych (m. innymi: wojna w Ukrainie) i wewnętrznych (wysoka inflacja i znaczny wzrost kosztów utrzymania), udało się uzyskać zauważalną poprawę poziomu utrzymania zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów mieszkaniowych i ich stanu technicznego.

W dniu 23 czerwca 2023 roku odbyło się Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni, które udzieliło absolutorium dla członków zarządu, przyjęło sprawozdania finansowe za lata 2019, 2020, 2021 i 2022 oraz dokonało wyboru nowego składu osobowego Rady Nadzorczej.

W zakresie realizacji prac remontowych w omawianym roku kontynuowany był głównie program wymiany dźwigów osobowych. I tak w 2023 roku zostało wymienionych 8 dźwigów, a do zakończenia programu pozostało 7 dźwigów do realizacji w 2024 roku. Rozpoczęto prace termomodernizacyjne elewacji budynku przy ul. Wigury 15. Dalsze prowadzenie tej inwestycji uzależnione będzie od możliwości pozyskania finansowania zewnętrznego z premią lub częściową refundacją poniesionych nakładów.

Do stałych zagadnień, rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały: sprawy członkowsko - mieszkaniowe oraz bieżąca analiza, monitoring, ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 47 protokołowanych posiedzeń, na których podjął 132 uchwały. 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. Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące szeroko rozumianej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zadłużeń w opłatach za lokale, remontów kapitalnych i modernizacji zasobów, oraz kontaktów z Urzędem Miasta Łodzi.

Spółdzielnia prowadziła przede wszystkim działania stanowiące kontynuację prac związanych z realizacją określonych celów :

- w zakresie zarządzania i administrowania nieruchomościami gdzie głównym wyzwaniem stała się optymalizacja kosztów wobec bardzo wysokiej inflacji,
- w realizowaniu planu remontowego i prac konserwacyjno - naprawczych w poszczególnych nieruchomościach i utrzymanie terenów zewnętrznych poprzez poprawianie estetyki i prowadzenie prac pielęgnacyjnych terenów zielonych,
- w procesie profilaktyki podnoszenia bezpieczeństwa mieszkańców kontynuowano wymianę kamer analogowych na cyfrowe wraz z instalacją nowych rejestratorów w systemie monitoringu osiedlowego,
- w zakresie intensyfikacji czynności windykacyjnych należności czynszowych,
- w utrzymaniu poprawnych relacji wskaźników ekonomicznych oraz właściwej stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni.

Zgodnie z obwieszczeniem z dnia 9 października 2023 r. Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, prawomocnie stwierdzono, że układ zawarty przez Spółdzielnię z jej wierzycielami (w sprawie o sygn. akt XIV GUp 14/14) - został wykonany.

Wykonanie układu oznacza prawomocne zakończenie postępowania upadłościowego.

W okresie sprawozdawczym w październiku 2023 roku został ogłoszony przetarg na sprzedaż nieruchomości. Komisja przetargowa dokonała rozstrzygnięcia w listopadzie 2023 roku. W wyniku przeprowadzonego przetargu w miesiącu grudniu 2023 roku zostały sfinalizowane transakcje na łączną kwotę **275.755,00** złotych brutto.

W ramach unijnego programu „ Fundusz dostępności” Spółdzielnia zaciągnęła w dniu 02.09.2022 r, w Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie Region Łódź pożyczkę inwestycyjną w kwocie 2 023 426,71 zł na usunięcie barier dla osób niepełnosprawnych – w związku z modernizacją 7 dźwigów w 3 budynkach mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni tj. ul. Piotrkowska 182, ul. Piotrkowska 204/210 oraz ul. Sienkiewicza 101/109.



W dniu 22.03.2023 r. zostały zapłacone przez BGK ostatnie faktury za dźwigi do firmy SCHINDLER, na które udzielona została pożyczka i jednocześnie przyznane umorzenie w wysokości 35 % pożyczki - w kwocie 708.199,35 zł.

W omawianym okresie Zarząd wprowadził zmiany w systemie korzystania z miejsc postojowych przed budynkami Piotrkowska 182, Piłsudskiego 7 i Sienkiewicza 101/109, zmierzającego do poprawy jakości świadczonych przez podmioty zewnętrzne usług parkingowych i do zapewnienia maksymalnej ilości miejsc z przeznaczeniem do wykorzystania przez członków Spółdzielni. Decyzja poprzedzona była dogłębną analizą propozycji rozwiązań w systemie parkowania, kosztach wdrożenia oraz cenach abonamentów dla członków Spółdzielni i opłatach za parkowanie w systemie godzinowym. Nie bez znaczenia były również coraz częściej pojawiające się skargi na zarządcę parkingów, pracę parkingowych i brak obsługi parkingów w godzinach wieczornych i nocnych. Ostatecznie, po przedstawieniu szczegółów oferty Radzie Nadzorczej, Zarząd podjął decyzję o podpisaniu umowy na utworzenie w pełni zautomatyzowanych parkingów i zarządzanie nimi z firmą CarFlow z siedzibą w Warszawie. Głównymi argumentami przemawiającymi za tym oferentem było przejęcie na siebie przez firmę CarFlow wszelkich kosztów związanych z wyposażeniem parkingów w niezbędne urządzenia, duże doświadczenie w realizacji i zarządzaniu parkingami, najniższa cena abonamentu, ustalona w wyniku negocjacji oraz – wyliczone na podstawie analiz – najwyższe prognozowane wpływy do kasy Spółdzielni. Pozwolą one na dalszą modernizację parkingów, polegającą na kompleksowych naprawach nawierzchni, wymalowaniu pasów dla miejsc parkingowych, oraz oznakowanie miejsc dla osób niepełnosprawnych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Parkingi w nowej formule zostały uruchomione w połowie grudnia 2023 roku.

W podsumowaniu należy stwierdzić że rok 2023 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 użytkowej budynków, przyjętych w uchwałach zarządu w okresach wcześniejszych, w dwóch nieruchomościach. Perspektywa coraz wyższych opłat niezależnych od spółdzielni (ciepło systemowe, energia elektryczna, wzrost cen materiałów budowlanych i usług) stwarza konieczność pozyskiwania finansowania zewnętrznego na prace ocieplenia budynków i przedsięwzięcia energooszczędne, których wykonanie z własnych środków finansowych w krótkim okresie czasowym jest niemożliwe.

Przedstawiając Sprawozdanie z działalności za 2023 rok, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Śródmieście prosi o życzliwą i konstruktywną dyskusję, jak również o jego przychylną i obiektywną ocenę oraz przyjęcie, składając równocześnie podziękowania wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych w sprawozdaniu zadań i do niezakłóconej bieżącej pracy naszej Spółdzielni oraz jej pozytywnego postrzegania.

## I. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

**Stan zatrudnienia** w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w dniu 01.01.2023 roku wynosił 40 osób, w tym:

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

natomiast w dniu 31.12.2023 roku zatrudnienie wynosiło 37 osób, w tym:

- *pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych* - 18 osób
- *konserwatorzy* - 13 osób
- *gospodarze* - 6 osób

Przeciętne zatrudnienie w 2023 roku wynosiło 38,50 etatu i w stosunku do przeciętnego zatrudnienia w 2022 roku (39,50 etatu) spadło o 2,53%.

**Osobowy fundusz wynagrodzeń** zrealizowany w 2023 roku w poszczególnych grupach zawodowych:

- pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych: 1 638 344,36 zł brutto
- konserwatorzy: 949 791,35 zł brutto
- gospodarze: 396 527,41 zł brutto

**Bezosobowy fundusz płac:** 35 650,00 zł brutto

**Rada Nadzorcza:** 39 607,93 zł brutto

**Przeciętne wynagrodzenie** w ramach osobowego funduszu wynagrodzeń kształtowało się na poziomie 6 460,31 zł brutto i w poszczególnych grupach zawodowych wynosiło:

- pracownicy zatrudnieni na stanowiskach nierobotniczych : 7 584,93 zł brutto
- konserwatorzy: 5 862,91 zł brutto
- gospodarze: 4 720,56 zł brutto

Osobowy fundusz płac w roku 2023 wzrósł średnio, w stosunku do osobowego funduszu płac w roku 2022 o 13,01 %.

Wpływ na znaczny wzrost funduszu wynagrodzeń, w głównej mierze, miały wypłaty odpraw emerytalnych i ekwiwalentów urlopowych. W roku 2023 uprawnienia emerytalne nabyło 7 pracowników.

Rzeczywisty wzrost wynagrodzeń, po wyłączeniu wypłat z tytułu odpraw emerytalnych i ekwiwalentów urlopowych wynosił 9,60 %.

Również podwyższenie o 19,60 % wynagrodzenia minimalnego oraz inflacja przyczyniły się do znacznego przyrostu wynagrodzeń.

W roku 2023 Zarząd korzystał, jak w latach poprzednich, z formy zlecenia prac podmiotom zewnętrznym m. in. obsługę informatyczną, prawną, sprawy BHP i ppoż. oraz prace porządkowe w niektórych posesjach.

## II. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW CZŁONKOWSKO-LOKALOWYCH

Spółdzielnia Mieszkaniowa wg stanu na dzień 31.12.2023 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 31.12.2023 r. wynosiła **2 110**.

W roku sprawozdawczym odnotowaliśmy w obrocie na rynku wtórnym nieruchomościami lokalowymi 25 transakcji wprowadzające zmiany właścicielskie w tym:

- *sprzedaże prawa własności lokali mieszkalnych - 3*
- *sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych - 21*
- *darowizna lokalu mieszkalnego - 1*
- *transakcji sprzedaży lokali użytkowych – brak*

Najwyższa cena transakcyjna za 1 m<sup>2</sup> powierzchni w lokalach mieszkalnych w zasobach Spółdzielni, wyniosła 9 870,99 zł/m<sup>2</sup> natomiast najniższa 2 701,68 zł/m<sup>2</sup>.

W przetargu zorganizowanym przez Spółdzielnię sprzedano 6 lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.

Podstawowe zadania w działalności członkowsko-lokalowej polegały na obsłudze spraw członkowskich i spraw związanych z wyodrębnieniami lokali mieszkalnych jak również pozyskiwaniem osób lub firm zainteresowanych wynajmem pomieszczeń gospodarczych lub lokali użytkowych.

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 2023 roku znacząco spadło zainteresowanie w kierunku wyodrębnienia lokali.

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, toczy się postępowanie sądowe.
- **Piotrkowska 204/210** – inwentaryzacja w toku.

W celu podjęcia uchwały Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali przy ul. Piotrkowskiej 204/210 w Łodzi trwają prace związane z częściową inwentaryzacją nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 204/210 oraz wyjaśnieniem stanu prawnego zajętych części wspólnych nieruchomości. Działania te mają na celu ustalenie zakresu zmian w nieruchomościach lokalowych, w szczególności w przypadkach polegających na przebudowie lokali mieszkalnych. Dopiero po zakończeniu inwentaryzacji i wyjaśnieniu stanu prawnego zajętych części wspólnych nieruchomości zostanie podjęta uchwała Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

W dniu 23.06.2023 r Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” podjęło uchwałę w sprawie podziału Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście" poprzez wydzielenie się Spółdzielni Mieszkaniowej „Za skwerem”. Do dnia dzisiejszego nowa spółdzielnia nie powołała organów ustawowych i nie dokonało wpisu do KRS.

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

### III. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI WINDYKACYJNEJ

Zarząd w okresie sprawozdawczym prowadził wobec dłużników działania zmierzające do polubownego rozliczenia zaległości, jak również działania o charakterze windykacji przymusowej. Zadłużenia z tytułu opłat czynszowych wg stanu z dnia 31.12.2023 roku wynosiły ogółem **2.961.969,45 zł**. W tej kwocie bieżące zaległości czynszowe wraz z odsetkami to **1.090.426,32 zł**, zaś sprawy sądowe i pozwy **1.871.543,13 zł**. Wszystkich dłużników jest 49, którzy posiadają od 1 jednego do kilkunastu spraw sądowych. W roku 2023 pojawiło się 5 nowych dłużników w stosunku, do których wydano 1 nakaz zapłaty. Dla kolejnych 3 dłużników wydano w ciągu roku już po 2 nakazy zapłaty. W okresie 2022-2023 w stosunku do 2 nowych dłużników wydano 2 nakazy, a w stosunku do 1 aż 3. Tak więc „nowych dłużników” na przełomie 2022-2023 przybyło 11, którzy do końca 2023 r. nie spłacili swoich zobowiązań. Pozostali dłużnicy są to osoby i firmy (łącznie 38), w stosunku do których od dłuższego czasu są prowadzone działania sądowo-egzekucyjne włącznie z licytacjami nieruchomości. Pomimo szeroko zakrojonych działań w dalszym ciągu generują zaległości wobec spółdzielni. Dopiero po przysądzeniu przez sąd prawa do lokalu na rzecz nowych nabywców spirala długu zostanie przerwana. Dwóch największych dłużników spółdzielni posiada zadłużenie powyżej 900 tys. zł. Toczą się wobec nich postępowania sądowo-egzekucyjne wobec 1-go w 22 sprawach, a wobec drugiego 30 spraw łącznie z postępowaniem prokuratorskim.

#### Egzekucja polubowna

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

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

Od każdej zaległości nawet kilkuzłotowej, są naliczane odsetki ustawowe. Jeżeli dług przekracza równowartość dwóch czynszów wysyłane jest wezwanie do zapłaty, w którym podana jest kwota zaległości, termin do którego należy uregulować zadłużenie, informacja że konsekwencją braku wpłaty będzie skierowanie sprawy do sądu, co spowoduje wzrost zadłużenia o koszty sądowe i komornicze. Wezwanie zawiera także informację o możliwości zawarcia ugody ze Spółdzielnią, numer telefonu i dane kontaktowe pracownika działu windykacji. Wezwania do zapłaty wysyłane są listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres korespondencyjny dłużnika. W 2023 r. wysłano do dłużników 186 wezwań do zapłaty na kwotę **1.296.430,86 zł** drogą pocztową ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Oprócz wezwań do zapłaty co miesiąc wysyłane są do osób i firm zalegających czy opóźniających się z zapłatą powiadomienia w postaci maili oraz sms-ów, jak również informację o zaległości na adres korespondencyjny.

Zawarto ugody z 17 dłużnikami na łączną kwotę **96.529,81 zł**, z czego 14 dłużnikom z lokali mieszkalnych rozłożono na raty kwotę **73.196,79 zł** i 3 dłużnikom z lokali użytkowych kwotę **23.333,02 zł**.

W toku postępowania windykacyjnego dłużnik może zawrzeć ze Spółdzielnią ugodę na spłatę zadłużenia w systemie ratalnym. Oprócz ustalonej raty dłużnik zobowiązany jest do regularnego wnoszenia bieżących opłat w terminach określonych w statucie. Ugoda przestaje obowiązywać w przypadku naruszenia postanowień zawartych w umowie tj. nie wywiązywania się z terminów wpłat określonych w ugodzie, bądź wpłaty będą niższe od wskazanych w umowie. W przypadku zaistnienia takiej sytuacji dłużnik dostaje informację o naruszeniu warunków ugody. Jeśli pomimo tego dłużnik nie reguluje należności, kierowane jest wezwanie do zapłaty. W przypadku braku wpłaty po wystosowaniu wezwania, sprawa przekazywana jest do radcy prawnego w celu dochodzenia należności na drodze sądowej. W przypadku zaległości powyżej 3 miesięcy sprawa kierowana jest do sądu obligatoryjnie.

W 2023 r. skierowano do sądu 54 pozwy na łączną kwotę 452.897,73 zł z czego: 38 pozwów dotyczyła lokali mieszkalnych na kwotę **242.156,68 zł**, zaś 16 pozwów odnosiło się do lokali użytkowych na kwotę **210.741,05 zł**.

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

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

### **Egzekucja sądowo-komornicza**

Windykacja przymusowa polega na kierowaniu spraw na drogę postępowania sądowego i po uzyskaniu nakazu zapłaty przekazywana jest do egzekucji komorniczej.

Przy braku dobrowolnej spłaty długu z sądowego nakazu zapłaty czy wyroku, który uzupełniony o klauzulę wykonalności stanowi podstawę do rozpoczęcia postępowania egzekucyjnego, Spółdzielnia kieruje wniosek do Komornika Sądowego w celu wyegzekwowania należności. Dług w takiej sytuacji zwiększa się o koszty sądowe, adwokackie oraz komornicze. Podczas toczącego się postępowania komorniczego pracownik działu windykacji na bieżąco prowadzi korespondencję z komornikiem, rozlicza wpłaty przesyłane przez komorników jak i dokonywane bezpośrednio na konto Spółdzielni przez dłużników.

W sytuacji, gdy nie ma już innego rozwiązania, kieruje wnioski o egzekucję z konkretnej nieruchomości, licytację, opis i oszacowanie, eksmisję. Przygotowuje wszelkie dokumenty niezbędne do skierowania pozwu do Sądu. Pracownik działu windykacji ściśle współpracuje z Kancelarią prawną w celu skutecznej windykacji należności. W roku ubiegłym skierowano do egzekucji komorniczej 56 nakazy zapłaty. Spółdzielnia za pośrednictwem Komorników Sądowych dostarczyła pozwy 23 dłużnikom.

W przypadku bezskutecznej egzekucji komorniczej z wynagrodzenia za pracę, świadczeń emerytalnych i rentowych, zasiłków chorobowych, rachunków bankowych czy ruchomości wobec posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu czy prawa odrębnej własności, składane są wnioski o zajęcie tego prawa, a następnie, po oszacowaniu wartości zajętego prawa

przez biegłego, prowadzona jest przez komornika sprzedaż własnościowego prawa do lokalu/odrębnej własności w drodze licytacji oraz podejmowana przez Sąd decyzja o przysądzeniu własności prawa na rzecz nabywcy. W przypadku istnienia wielu wierzycieli Spółdzielni przypada kwota wynikająca z planu podziału dokonywanego przez komornika w ramach postępowania egzekucyjnego. Zdarza się, że Spółdzielnia nie odzyskuje swoich należności, gdyż kwota uzyskana w drodze licytacji nie zaspakaja roszczeń wierzyciela hipotecznego. Tak więc licytacja (jest ostatecznością, ponieważ pozbawia dłużników dachu nad głową) przerywa możliwość dalszego zadłużania lokalu, ale nie zawsze umożliwia Spółdzielni odzyskanie całego długu.

W 2023 r. zostało zlicytowane 1 mieszkanie i 1 miejsce postojowe długoletnich dłużników Spółdzielni w nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 182. Spółdzielnia wystąpiła z wnioskami o licytację 9 mieszkań i 2-ch lokali użytkowych.

Udało się zawrzeć ugodę z dłużnikiem, z którym przed sądem toczyło się kilka postępowań sądowych. W wyniku zawartego porozumienia całość zaległości została spłacona. Dwóch kolejnych dłużników zdecydowało się na sprzedaż swoich nieruchomości regulując wszelkie swoje zobowiązania wobec spółdzielni. Dłużnik posiadający 2 lokale użytkowe spłacił zaległość z 6 postępowań egzekucyjnych wynoszących ponad 100 tys. chcąc uniknąć licytacji nieruchomości, jednakże pozostaje jeszcze do spłaty ponad 40 tys. z toczących się postępowań sądowych. Jeśli zaś chodzi o dwóch największych dłużników to w wyniku sprzedaży mieszkania spoza zasobów naszej spółdzielni na konto spłaty zaległości wpłynęła kwota ponad 200 tys. zł jednak jest to  $\frac{1}{4}$  z całości zobowiązań wobec wierzyciela jakim jest spółdzielnia. Czekamy na plan podziału po sprzedaży 2 mieszkań w zasobach naszej spółdzielni i licytację 3 kolejnych mieszkań, jednak nieruchomości obciążone są kredytami hipotecznymi więc spółdzielnia odzyska jedynie koszty poniesione na prowadzenie postępowań egzekucyjnych. Całość kwoty zostanie przekazana wierzycielowi hipotecznemu jakim jest bank. Odnośnie 2-go dłużnika czekamy na zatwierdzenie planu podziału po licytacji mieszkania. Tutaj zostanie przekazana na konto spółdzielni kwota ok 133 tys. zł, która stanowi  $\frac{1}{5}$  całości zadłużenia. Czekamy na zakończenie postępowania egzekucyjnego po sprzedaży lokalu użytkowego oraz czekamy na wyznaczenie terminu kolejnej licytacji lokalu użytkowego.

Spółdzielnia podejmuje działania mające ograniczyć narastanie zadłużenia poprzez:

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

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

**Stan zadłużenia opłat czynszowych na poszczególnych budynkach na dzień 31.12.2023 (z uwzględnieniem spraw sądowych)**

<b>Posesja</b>	<b>Kwota zadłużenia 2023</b>
Wólczańska 126	2.093,74 zł
Lokale mieszkalne	1.936,32 zł
Lokale użytkowe	157,42 zł
Wólczańska 155	506,32 zł
Lokale mieszkalne	506,32 zł
Lokale użytkowe	
Piotrkowska 103/105	8.848,12 zł
Lokale mieszkalne	8.822,37 zł
Lokale użytkowe	25,75 zł
Sienkiewicza 101/109	318.770,36 zł
Lokale mieszkalne	271.627,27 zł
Lokale użytkowe	47.143,09 zł
Piotrkowska 182	888.567,64 zł
Lokale mieszkalne	858.570,88 zł
Lokale użytkowe	29.996,76 zł
Piłsudskiego 7	745.046,96 zł
Lokale mieszkalne	168.182,31 zł
Lokale użytkowe	576.864,65 zł
Piotrkowska 183/187	22.706,53 zł
Lokale mieszkalne	19.786,74 zł
Lokale użytkowe	2.919,79 zł
Piotrkowska 175a/177	178.666,93 zł
Lokale mieszkalne	32.800,45 zł
Lokale użytkowe	145.866,48 zł
Wigury 15	103.327,99 zł
Lokale mieszkalne	91.999,62 zł
Lokale użytkowe	11.328,37 zł
Piotrkowska 235/241	209.655,00 zł
Lokale mieszkalne	200.179,06 zł
Lokale użytkowe	9.475,94 zł
Piotrkowska 204/210	450.738,57 zł
Lokale mieszkalne	376.188,34 zł
Lokale użytkowe	74.550,23 zł
Piłsudskiego 9	
Lokale użytkowe	33.041,29 zł
<b>Razem</b>	<b>2.961.969,45 zł</b>
<b>W tym sprawy sądowe</b>	<b>1.871.543,13 zł</b>
Lokale mieszkalne	1.099.240,04 zł
Lokale użytkowe	772.303,09 zł



#### IV. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE SPRAW ADMINISTRACYJNO-GOSPODARCZYCH

##### **Informacje ogólne:**

Obsługa biur w administracji w 2023 roku prowadzona była przez dwie panie administratorki zarządzające 11 nieruchomościami mieszkalno – usługowymi oraz Inspektora ds. remontowo - budowlanych, który weryfikował wszystkie zgłoszenia mieszkańców o planowanych remontach w mieszkaniach w oparciu o istniejące przepisy i nadzorował wszelkie prowadzone w zasobach prace pod kątem przestrzegania prawa budowlanego i poprawności ich wykonania zgodnie ze sztuką budowlaną .

Do zadań działu administracji należy nadzór i kontrola jakości pracy gospodarzy oraz firm zewnętrznych w zakresie wywiązywania się z utrzymania porządku w nieruchomościach należących do zasobów spółdzielni. Zasoby budynkowe obsługiwało siedmiu gospodarzy zatrudnionych na pełen etat oraz siedem firm zewnętrznych. Wszystkie prace wykonywane są w przypadku pracowników Spółdzielni na podstawie tzw. karty pracy gospodarza z wyznaczonym harmonogramem czynności, natomiast zakres prac podmiotów zewnętrznych regulują zawarte umowy.

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

W omawianym okresie kontynuowany był program wymiany dźwigów, prace te powodowały dodatkowe utrudnienia dla osób sprzątających. zarówno gospodarze jak . 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. Większość prac w miarę możliwości wykonywanych jest przez gospodarzy nieruchomości, część prac powierzanych jest firmom zewnętrznym z odpowiednimi uprawnieniami. Kontynuowano nasadzenia roślin ozdobnych wokół nieruchomości.
- Wykonano nasadzenia krzewów i traw ozdobnych wokół placu zabaw /obręb S7 działki 69/188,69/175,69/168/
- Usunięto susz-suche krzewy , połamane konary drzew na skutek działań atmosferycznych przy nieruchomości Piotrkowska 204/210,
- Dwukrotnie przycięto żywopłoty na terenach nieruchomości Piotrkowska 204/210, Piotrkowska 183/187,

- 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, oczyszczono skalniaki.
- Przeprowadzono prace pielęgnacyjne ogródka przy nieruchomości Wólczańska 126,
- Dwukrotnie przycięto żywopłot w drodze dojazdowej do posesji Piotrkowska 235/241, przeprowadzono prace pielęgnacyjne roślinności w gazonach.
- Wykonano nowe nasadzenia w gazonach przy nieruchomości Sienkiewicza 101/109 oraz Piotrkowska 183/187, Piotrkowska 175a/177
- Rekultywowano część trawnika przy nowopowstałej pochylni przy tarasie budynku Piotrkowska 182 / przygotowano podłoże, nawieziono ziemię ,zamontowano wokół obrzeża betonowe /
- Wykonano cięcia pielęgnacyjne drzew przy nieruchomości Piotrkowska 235/241

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

Zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku dwukrotnie przeprowadzono w zasobach Spółdzielni deratyzację mieszkań marzec i wrzesień. W ramach przeprowadzanych oprysków w częściach wspólnych nieruchomości przeciw insektom kilkakrotnie wykonywaliśmy dezynsekcje, prace przeprowadzane były przez firmę zewnętrzną z uprawnieniami. Zabiegi owadobójcze przeprowadzono w częściach wspólnych w budynkach: Sienkiewicza 101/109 przeciw mrówkom w całej nieruchomości w miesiącu marcu powtórzony w maju, Piotrkowska 235/241 wykonano w maju oprysk w częściach wspólnych przeciw molom, Wigury 15 w czerwcu wykonano oprysk w pionie zsypanym przeciw molom, Piotrkowska 182 – w dwóch pionach kl. I oprysk przeciw mrówkom, Piotrkowska 204/210 oprysk przeciw mrówkom w kl. I i kl.II .

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

Dział administracji kontrolował i monitorował odbiór odpadów komunalnych, selektywną zbiórką odpadów oraz stan czystości miejsc, w których gromadzone są odpady i gabaryty. Tak jak w latach ubiegłych obsługują nas dwie firmy PRE ZERO i MPO. Ze strony firm odbiór odpadów odbywał się zgodnie z harmonogramem, jednak jako zarządca niestety nadal borykamy się z problemem wyrzucania odpadów poremontowych, sprzętu AGD i innych. Wiele osób do tej pory nie zawsze wie jak segregować odpady, co zrobić z odpadami elektro czy AGD. Organizowane są akcje informacyjne w postaci ogłoszeń a także wsparcie dla osób zgłaszających chęć wywozu tego typu odpadów. Wszystkie nieruchomości wyposażone są w pojemniki na odpady segregowane, część w specjalistyczne pojemniki na zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny. W roku 2023 w kolejnej nieruchomości tj. Sienkiewicza 101/109 została postawiona zamykana pergola na odpady gabarytowe, z której mogą korzystać jedynie mieszkańcy dedykowanej nieruchomości. Znacznie

ułatwia to weryfikowanie osób, które z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami umieszczają w pergoli przedmioty, które powinny być przekazywane indywidualnie do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych.

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

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 ). Na koniec 2023 roku większość dźwigów w zasobach została wymieniona. W ciągu całego roku 2023 wymieniono następujące dźwigi:

- Piotrkowska 182- /3 dźwigi /- kl. II i kl. IV, kl. V
- Piotrkowska 204/210 -/ 2 dźwigi / kl. IV,V,
- Sienkiewicza 101/109 -/1 dźwig/- kl. I
- Piotrkowska 183/187- /1 dźwig /- kl. I
- Piotrkowska 175a/177 - / dźwig/- kl. I .

Na dzień 31.12.2023 r pozostało 7 dźwigów w zasobach do wymiany.

Wszystkie nowo montowane dźwigi zostały wyposażone w kamery cyfrowe IP. Aktualnie w zasobach Spółdzielni zainstalowanych jest 256 szt. kamer . 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 współpracuje z organami ścigania w celu wykrycia sprawców wykroczeń i przestępstw na terenie osiedla, ponadto zabezpiecza materiały z monitoringu dla 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. W 2023 roku zamontowano nowe panele domofonowe w klatce II budynku Piotrkowska 204/ 210 . W związku z powtarzającymi się aktami wandalizmu i w celu zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców zamknięto „wiatrołapy” ogólnodostępne w nieruchomości poprzez ich wyniesienie kaset domofonowych wraz z nowymi listwami z listą lokatorów przed wejścia do klatek schodowych nr: III , IV i V .

W nowo powstałej pergoli na gabaryty na nieruchomości Sienkiewicza 101/109 zamontowana została elektro zwora z zamkiem z czytnikiem kluczy elektronicznych. Dzięki temu z pergoli korzystają tylko mieszkańcy w/w budynku.

***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 zgodnie z normą PN-EE 1176-7. Ponadto jak co roku został wymieniony piach w piaskownicy na certyfikowany przez Sanepid.
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 2023 r. wpłynęło ponad 80 zgłoszeń, głównie dotyczące szkód zalaniowych międzysąsiedzkich. Prowadzona jest dokumentacja do kontaktu z firmami ubezpieczeniowymi. Dokonywano oględzin miejsc powstania szkody poprzez protokolarne potwierdzenia zdarzeń. Na bieżąco prowadzona jest korespondencja z firmami ubezpieczeniowymi.
4. Prowadzenie ewidencji reklam zamontowanych w częściach wspólnych budynków i na terenach mienia ogólnego oraz sporządzanie umów najmu powierzchni pod reklamę i dzierżawę powierzchni pod klimatyzatory .

Praca pracowników 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. W 2023 roku spółdzielnia wyposażona została w nowy program zgłoszeniowy iMieszkaniec, z którego korzystają głównie działy administracji i techniczny. Program pozwala monitorować ilość zgłoszeń dla pracowników działu technicznego oraz proces ich realizacji. W ubiegłym roku same zgłoszenia przesłane z działu administracji to niemal 700 pozycji. Większość zgłoszeń realizowana była przez konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni, część prac zlecono firmom zewnętrznym. Są to drobne prace nie uwzględniane w wydatkach funduszu remontowego :

1. Wykonanie napraw punktowych ,prace malarskie po usunięciu grzejników w częściach wspólnych nieruchomości Piotrkowska 182 kl. IV, VI
2. Demontaż ścianek aluminiowych zgodnie z przepisami p.poż. w k. I,II nieruchomości Sienkiewicza 101/109, uzupełnianie gresu, naprawa posadzek, prace malarskie przy windach, sufity
3. Wykonanie napraw punktowych ,prace malarskie, uzupełnienie tynku strukturalnego po usunięciu grzejników w częściach wspólnych nieruchomości Wólczańska 155
4. Odnowienie rowerowni ogólnodostępnej dla mieszkańców w kl. I budynku Piotrkowska 204/210
5. Wymiana nawierzchni przy koszach przypięwicznych ,wymiana krat przy kl. II budynku Piotrkowska 204/210 / od strony zachodniej/
6. Malowanie ,prace naprawcze drzwi zsyków głównych budynku Piotrkowska 175a/177 kl. I-IV
7. Malowanie ścian i sufitów w części przywindowej w kl. V budynku Piotrkowska 182 / wszystkie piętra po wymianie dźwigów/
8. Wymiana drzwi drewnianych na p.poż. p.20 -powyżej pięter mieszkalnych w budynku Piłsudskiego 7 kl. I oraz wymiana drzwi na dach po dewastacji kl. III
9. Wykonanie napraw dylatacji na P7 oraz w ciągach pieszych nieruchomości Piłsudskiego 7, naprawa kanału dylatacyjnego, ułożenie kostki brukowej przed wejściem do kl. III

10. Wykonanie ogrodzenia wokół terenu zagospodarowanego pod pojemniki na odpady EKO nieruchomości Piotrkowska 182 przy kl. I i kl.VI
11. Wykonanie ogrodzeń terenów zielonych w sektorze budynków Piotrkowska 182, Sienkiewicza 101/109, Piłsudskiego 7
12. Montaż siatek zabezpieczających przed gołębiami w ciągach doświetli nieruchomości : Sienkiewicza 101/109 kl. III / od strony zachodniej / , Piotrkowska 204/210 kl.II, Piłsudskiego 7 kl. I, II,III / doświetla od strony północnej /
13. Prace zabezpieczające balkony specjalistyczną zaprawą do konstrukcji żelbetowych - Wigury15 kl. I od strony wschodniej
14. Czyszczenie rur zsykowych, komór dolnych, pojemników na odpady, kanałów wentylacyjnych zsyków, uszczelnienie ,drobne naprawy – wszystkie budynki wyposażone w zsypy
15. Przełożenie płyt chodnikowych wzdłuż przejścia dla pieszych od Wigury 15 do Piotrkowskiej 204/210 – wzdłuż szkoły podstawowej
16. Wykonanie przejścia dla pieszych / z możliwością przejazdu dla wózków inwalidzkich / przy nieruchomości Wigury 15 od strony pogotowia ratunkowego.
17. Wymiana uszkodzonego siłownika bramy skrzydłowej przy nieruchomości Piotrkowska 103/105 , wymiana siłownika i mocowania bramy
18. Montaż systemu monitoringu nieruchomości Piotrkowska 103/105 wraz z rejestratorem + 4 kamery
19. Naprawa rury spustowej Wólczańska 155
20. Montaż płyt gumowych na ścianie tarasu przy kl. V budynku Piotrkowska 182- na sugestię mieszkańców o utworzenie bezpiecznej strefy gry w piłkę dla dzieci .

Dział Administracji dziękuje wszystkim mieszkańcom za aktywne uczestnictwo w życiu naszego osiedla poprzez zgłaszanie propozycji ulepszeń i poprawy estetyki otoczenia .

## V. **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚĆ DZIAŁU TECHNICZNEGO 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**

- przebudowa instalacji wody ciepłej i cyrkulacyjnej w lokalach U6 i U7 oraz odcinka instalacji poziomej wody ciepłej użytkowej i cyrkulacji wraz z zaworami odcinającymi na korytarzu siódmego piętra, w klatce III
- modernizacja instalacji elektrycznej w lokalach użytkowych U8 i U9
- kompleksowy remont pomieszczenia węzła ciepłego I strefy, w klatce II ( piwnica ),na polecenie operatora węzła - firmy Veolia
- demontaż nieczynnych i zbędnych urządzeń oraz wentylatorów wraz z kanałami wentylacyjnymi, remont pomieszczeń wraz z przygotowaniem do wynajmu – klatka I, piętro 21 ( czapa ) oraz lokal w klatce II, piętro 23 ( czapa )
- kompleksowy remont wentylatorowni w klatce III, piętro 25 ( czapa )
- rozebranie antresoli i ścian działowych między pomieszczeniami na antresoli, wykonanej z materiałów niespełniających norm przeciwpożarowych w lokalach U8 i U9 oraz budowa nowej ściany działowej na wysokości demontowanej antresoli między wymienionymi lokalami, w budynku , na poziomie tarasu
- zabetonowanie otworu w koszu przypiętnicznym oraz wentylacji wyprowadzanej nad kosz przy budynku, między klatką II a III
- naprawa poszycia dachowego holu głównego, na wejściu do lokali użytkowych na poziomie tarasu, od strony południowej budynku
- dostosowanie parkingu do infrastruktury kontrolowanego wjazdu - przebudowa nawierzchni drogowej w przejeździe drogowym budynku, przy klatce III, od strony ulicy Piotrkowskiej (parking )
- wymiana poziomej instalacji kanalizacyjnej i wodnej, przebiegającej na kondygnacji drugiej, w klatce I budynku
- demontaż starych wyrzutni powietrza – sztuk 7 i montaż nowych urządzeń – turbowentów, klatki I – II
- renowacja tynków na nadbudówkach (czapach) przy zastosowaniu powłoki nawierzchniowo – ochronnej z HYDRONYLONU, kl. I - II
- kompleksowa wymiana instalacji odgromowej zwodów poziomych, kl. I - III
- wymiana obróbek blacharskich na ogniomurach i wykonanie powłoki nawierzchniowo – ochronnej z HYDRONYLONU, kl. I - III
- wykonanie posypki antypoślizgowej przy wszystkich wejściach na połąć dachową na klatkach I, II, III

## PIOTRKOWSKA 182

- naprawa głównego poziomu kanalizacyjnego , między studzienką a budynkiem, w klatce IV, na poziomie minus dwa
- naprawa w trybie pilnym/awaryjnym uszkodzonej instalacji centralnego ogrzewania w lokalu użytkowym na poziomie tarasu budynku
- przeniesienie punktu kontrolnego uziomu w szybie dźwigowym w klatce V
- montaż rozłączników mocy na potrzeby nowych dźwigów w klatce V
- miejscowa naprawa stopni na schodach prowadzących na taras, od strony zachodniej budynku
- miejscowa naprawa powierzchni asfaltowej od strony zachodniej budynku
- przebudowa zewnętrznych schodów betonowych z tarasu budynku, na stronę wschodnią sektora „B”
- likwidacja w trybie pilnym przecieku tarasu w miejscu nad garażami, na wysokości kl. II
- likwidacja pochylni w schodach i zstąpienie jej stopniami schodowymi, wykonanymi z kostki brukowej, przy wejściu na taras budynku, od strony wschodniej
- rozbiórka obudowy ściany – demontaż starej boazerii zewnętrznej na budynku, między klatką II a III
- docieplenie ściany elewacyjnej w budynku, przy zsypie głównym, między klatką II a III, również od strony zachodniej budynku.
- montaż dwóch okien trzyszybowych w zsypie głównym, w klatce II
- dostosowanie parkingu do infrastruktury kontrolowanego wjazdu - przebudowa nawierzchni drogowej w przejeździe drogowym budynku, przy klatce II, od strony ulicy Piotrkowskiej
- wymiana 4 sztuk grzejników typu „favier” na grzejniki panelowe typu „ purmo”, w lokalu użytkowym U10 ( w najmie ), klatki IV - V
- prace remontowo – budowlane na piątym piętrze w klatce III – położenie gresu technicznego na posadzce, montaż cokolików ściennych, malowanie ścian, montaż drzwi przeciwpożarowych EI-30 do przedsionka klatki schodowej
- prace remontowo – budowlane na piątym piętrze w klatce II – położenie gresu technicznego na posadzce, montaż cokolików ściennych, częściowe malowanie ścian po demontażu aranżacji aluminiowej, montaż drzwi przeciwpożarowych EI-30
- wykonanie hydroizolacji podłogi pomieszczenia zbiornika ciepłej wody wraz z obudową progą przelewowego na dziesiątym piętrze w klatce II,
- wymiana dźwigów osobowych w klatkach nr II, IV, V,

## SIENKIEWICZA 101/109

- wymiana pompy obiegowej centralnego ogrzewania węzle cieplnym, w klatce III
- przeniesienie punktu kontrolnego uziomu w szybie dźwigowym w klatce III
- montaż rozłączników mocy na potrzeby nowych dźwigów w klatce III
- naprawa punktowa sufitu i ścian w części wspólnej ( w piwnicy ), w kl. I – II
- kompleksowy remont pomieszczenia węzła cieplnego I strefy, w klatce II ( piwnica ),na polecenie operatora węzła - firmy Veolia
- naprawa ( uzupełnienie dziur ) powierzchni asfaltowej wzdłuż budynku mieszkalnego, od strony ulicy Sienkiewicza
- wykonanie remontu nawierzchni przy wyjściu z klatki III – montaż wentylacji w kanale technicznym od strony ściany budynku, montaż nowej kostki brukowej
- przygotowanie terenu – miejsca na postawienie wiaty na gabaryty, przy wjeździe na teren posesji od strony klatki I , remont pochylni transportowej
- wykonanie ławy betonowej, podmurówki z bloczków fundamentowych oraz ułożenie kostki brukowej wewnątrz wiaty na gabaryty
- demontaż starych płyt chodnikowych i montaż kostki brukowej – połączenie przejścia od jezdni do nowo budowanej wiaty
- wykonanie stalowej wiaty
- montaż nowych skrzynek gazowych – dwóch skrzynek przy klatce III i jednej przy kl. I
- wymiana starych drzwi na przeciwpożarowe EI – 30 do klatki schodowej, na dziewiątym piętrze budynku, w klatce II
- odwodnienie terenu w prześwicie budynku między klatką I a II – montaż rur odpływowych
- wykonanie obudowy z cegły klinkierowej wyprowadzonych na zewnątrz budynku kanałów wentylacyjnych, od strony zachodniej i południowej budynku
- wykonanie zabudowy wiatrołapu na wejściu do lokali użytkowych na poziomie tarasu budynku, wraz z zabezpieczeniem elementów łatwopalnych impregnatem trudnopalnym
- przebudowa pochylni w bezpośrednim sąsiedztwie szlabanu i wiaty na gabaryty, przy kl.I
- dostosowanie parkingu do infrastruktury kontrolowanego wjazdu - przebudowa nawierzchni drogowej w przejeździe drogowym budynku, przy klatce I, od strony ulicy Sienkiewicza.
- demontaż starych wyrzutni powietrza – sztuk 9 i montaż nowych urządzeń – turbowentów, klatki I – II
- renowacja tynków na nadbudówkach (czapach) przy zastosowaniu powłoki nawierzchniowo – ochronnej z HYDRONYLONU, kl. I - II
- kompleksowa wymiana instalacji odgromowej zwodów poziomych na klatce III
- wymiana obróbek blacharskich na ogniomurach na klatce I i wykonanie powłoki nawierzchniowo – ochronnej z HYDRONYLONU
- wykonanie posypki antypoślizgowej przy wszystkich wejściach na połąć dachową na klatkach I, II, III
- wymiana dźwigu osobowego w klatce I,



- wymiana zaworów i głowic termostatycznych w budynku, wymieniono: 66 kompletów w częściach wspólnych, 30 kompletów w lokalach usługowych i 495 kompletów w lokalach mieszkalnych
- prace remontowo-naprawcze po likwidacji grzejników typu „favier” na korytarzach w częściach wspólnych w budynku w klatkach I - III

### **WIGURY 15**

- przeniesienie liczników energii elektrycznej oraz demontaż osłon stalowych i dołożenie zabezpieczeń przed dotykiem bezpośrednim złączy pionowych w budynku w klatce II
- uporządkowanie szachtów technicznych w klatce I – demontaż zbędnego okablowania, wymiana puszek połączeniowych na instalacji elektrycznej, lokalizowanie i odłączenie lub ponowne przełączenie instalacji: tv, telefonicznej, monitoringu, sieci komputerowej itp.
- prace remontowo-naprawcze po likwidacji grzejników na korytarzach w częściach wspólnych w budynku w klatce II,
- remont elewacji poprzez docieplenie ścian wraz z remontem balkonów - ściany szczytowej południowej i wschodniej przy klatce II,

### **PIOTRKOWSKA 204/210**

- wymiana uszkodzonej pompy cyrkulacyjnej na nową w węźle cieplnym w klatce III
- przeniesienie punktu kontrolnego uziomu w szybie dźwigowym w klatce I i III
- montaż rozłączników mocy na potrzeby nowych dźwigów w klatce I i III
- wykonanie uziomu dźwigu w klatce IV i V
- tymczasowe podłączenie dźwigów w budynku w klatce IV i V
- wykonanie instalacji czujnika zasysowego w szybie windowym w klatce IV i V
- naprawa ( uzupełnienie dziur ) powierzchni asfaltowej wzdłuż budynku mieszkalnego
- wycięcie betonu i powierzchni asfaltowej, ułożenie przepustów typu „arot” w wykopie, przy klatce IV, do wjazdu na teren szkoły podstawowej. Przetworzenie do ułożenia instalacji elektrycznej i multimedialnej (światłowodów).
- dostosowanie parkingu do infrastruktury kontrolowanego wjazdu - przebudowa nawierzchni drogowej w przejeździe drogowym budynku, przy klatce III, od strony ulicy Piotrkowskiej (parking )
- wymiana zaworów i głowic termostatycznych w lokalach mieszkalnych – wymieniono 175 kompletów
- kompleksowa wymiana instalacji odgromowej zwodów poziomych oraz renowacja obróbki blacharskiej w technologii HYDRONYLON, kl. I – II
- remont poszycia dachowego – nadbudów (czap) przy zastosowaniu powłoki nawierzchniowo – ochronnej z HYDRONYLONU, kl. I – II
- prace remontowo-naprawcze po likwidacji grzejników na korytarzach w częściach wspólnych w budynku w klatce I i II
- prace tynkarskie i malarskie na parterze w holu klatki I wraz z wymianą drzwi do rowerowni,

- prace remontowe na parterze w holu głównym w klatce II – malowanie powierzchni wewnętrznych i elementów metalowych grzejników, licowanie ściany windowej płytkami
- prace remontowe na parterze w holu głównym w klatce IV i V – malowanie powierzchni wewnętrznych i elementów metalowych grzejników, ułożenie cokolików płytkowych
- wymiana windy osobowej w klatce IV i V.

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

- remont koszy przypięwicznych przed klatką I oraz prace naprawcze koszy wzdłuż chodnika, malowanie dwuskrzydłowych, stalowych drzwi
- wykonanie nowej nawierzchni z kostki brukowej przed klatką I
- demontaż ośmiu grzejników żeliwnych żeberkowych w częściach wspólnych budynku
- montaż siedmiu świec grzejnikowych i jednego grzejnika typu „purmo” w częściach wspólnych budynku
- wymiana dźwigu osobowych w klatkach I.

### **PIOTRKOWSKA 183/187**

- wymiana zaworów i głowic termostatycznych w budynku, wymieniono: 176 kompletów w lokalach mieszkalnych.
- Wymiana dźwigu osobowego w klatce I.

### **PIOTRKOWSKA 235/241**

- montaż rozłączników mocy na potrzeby nowych dźwigów w klatce II
- montaż siatek zabezpieczających przed odpadaniem odspojonych elementów betonowych z płyt balkonowych, w klatce I i II – zabezpieczono 72 balkony od strony wschodniej.

### **WĘZEŁ GRUPOWY w budynku technicznym, zasilający w wodę i centralne ogrzewania budynki przy: ul. Piotrkowskiej 182, ul. Sienkiewicza 101/109, al. Piłsudskiego 7**

- montaż zaworów równoważących STAD przy instalacji ciepłej wody, w celu optymalizacji nastaw przepływu wody i regulacji temperatury wody cyrkulacyjnej
- montaż pompy cyrkulacyjnej Grundfos ( pompy głównej) oraz montaż pompy rezerwowej w celu usprawnienia cyrkulacji ciepłej wody I i II strefy w zasilanych budynkach.

**SEKTOR „B” – teren zielony pomiędzy budynkami przy: ul. Piotrkowskiej 182, ul. Sienkiewicza 101/109, al. Piłsudskiego 7**

- prace budowlane polegające na wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej wzdłuż ściany tarasu, pomiędzy klatką IV a V budynku przy ul. Piotrkowskiej 182.
- wykonanie nowego muru oporowego wzdłuż chodnika, na wysokości klatki IV budynku
- dostosowanie istniejącej pochylni do aktualnych norm – pochylnia wzdłuż chodnika, przy szkole podstawowej, w kierunku ulicy Wigury
- wykonanie nowego chodnika z kostki brukowej w sektorze, od początku pochylni dla osób niepełnosprawnych, w kierunku ul. Wigury, do drogi asfaltowej
- wykonanie nowego łącznika z płyt chodnikowych między dwoma chodnikami z kostki brukowej
- przełożenie zerwanego chodnika z płyt chodnikowych na kostkę brukową, przy pochylni
- wykonanie wykopu kablowego na potrzebę ułożenia kabla energetycznego zasilającego oświetlenie uliczne w sektorze
- wycięcie betonu i asfaltu wzdłuż pochylni, wykonanie warstwy z ziemi czarnej w celu pozyskania terenu zielonego – przygotowanie trawnika
- ułożenie kostki brukowej przy zjeździe z pochylni stalowej
- interwencyjne przełożenie kostki brukowej i płyt chodnikowych, stanowiących zagrożenie dla przechodniów

**W okresie od 01.01.2023 roku do 31.12.2023 roku obsługa techniczna (konserwatorzy Działu Technicznego) przyjęli i zrealizowali zlecenia w ilości:**

- prace interwencyjne pogotowia technicznego – **1753**
- prace stolarskie, ślusarskie – **1068**
- prace elektryczne i medialne – **548**
- prace hydrauliczne i spawalnicze – **1342**

**Łączna ilość odnotowanych realizacji zgłoszeń i prac interwencyjnych: 4711**

## VI. 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 2023 roku była dobra, a także stwierdzić że nic nie zagraża płynności finansowej Spółdzielni.

Zarząd w roku 2023 spłacił pożyczkę w wysokości 2.023.426,71 zł udzieloną przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach programu „Dostępność plus”. Część pożyczki została umorzona w kwocie 708 199,35 zł w związku z realizacją projektu „Usunięcie barier dla osób niepełnosprawnych w związku z modernizacją dźwigów osobowych w budynkach należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście. Zobowiązanie zostało rozliczone w fundusz remontowy budynków znajdujących się w następujących lokalizacjach: ul. Piotrkowska 182, ul. Piotrkowska 204/210 oraz ul. Sienkiewicza 101/109

W 2023 toczy się sprawa w Sądzie Okręgowym w Łodzi o podział Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” poprzez wydzielenie się Spółdzielni Mieszkaniowej „Za skwerem” przy ul. Piotrkowskiej 235/241.

W dniu 5 stycznia 2023 roku została sptacona całość zawartego układu z wierzycielami w ramach realizacji postępowania upadłości układowej. Zgodnie z obwieszczeniem z dnia 9 października 2023 r. Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieście w Łodzi, XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Restrukturyzacyjnych, prawomocnie stwierdzono, że układ zawarty przez Spółdzielnię z jej wierzycielami (w sprawie o sygn. akt XIV GUp 14/14) - został wykonany.

Wykonanie układu oznacza prawomocne zakończenie postępowania upadłościowego.

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

## **2. MAJĄTEK TRWAŁY**

Wartość rzeczowych aktywów trwałych Spółdzielni na dzień 31.12.2023 r. wynosi ogółem **26 959 798,91** zł netto. Na tą wartość składają się:

- grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego) – 2 200 070,60zł
- budynki, lokale i budowle - 24 660 518,46zł
- urządzenia techniczne i maszyny – 75 732,97zł

Przewagę w strukturze rzeczowych aktywów trwałych stanowią budynki, lokale i budowle, co jest związane ściśle ze specyfiką funkcjonowania Spółdzielni. W porównaniu z rokiem 2022 wartość rzeczowych aktywów trwałych spadła o kwotę 886 006,47zł. Wynika to przede wszystkim z dokonanych wyodrębnień. Naliczone umorzenie za rok 2023 wyniosło 988 117,81 zł.

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

Zestawienie analizy kosztów i przychodów z podziałem na nieruchomości za okres 01.01.2023-31.12.2023:

Nazwa Nieruchomości	Działalność podstawowa (bez funduszu remontowego)			
	przychód	koszt	wynik roku poprzedniego	wynik na dzień 31.12.2023
<i>Piłsudskiego 7</i>	1 555 411,59	1 686 489,40	-321 517,97	- 452 595,78
<i>Piotrkowska 103/105</i>	176 782,20	194 209,31	88 369,99	70 942,88
<i>Piotrkowska 175a/177</i>	416 197,84	412 158,10	-295 191,81	- 291 152,07
<i>Piotrkowska 182</i>	3 434 105,62	3 621 067,23	-2 157 115,47	- 2 344 077,08
<i>Piotrkowska 183/187</i>	294 278,24	279 536,43	23 585,56	38 327,37
<i>Piotrkowska 204/210</i>	2 609 502,03	2 516 641,18	-986 659,16	- 893 798,31
<i>Piotrkowska 235/241</i>	903 330,53	920 112,73	-8 368,32	- 25 150,52
<i>Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9</i>	1 352 332,14	1 354 978,94	-1 726 818,31	- 1 729 465,11
<i>Wigury 15</i>	878 602,80	921 551,78	127 079,93	84 130,95
<i>Wólczańska 126</i>	95 512,35	88 217,09	-64 190,45	- 56 895,19
<i>Wólczańska 155</i>	72 951,10	78 751,58	35 094,17	29 293,69
<b>SUMA:</b>	<b>11 789 006,44</b>	<b>12 073 713,77</b>	<b>- 5 285 731,84</b>	<b>- 5 570 439,17</b>

Nazwa Nieruchomości	Fundusz remontowy			
	przychód/odpis	wykorzystanie	wynik roku poprzedniego	wynik na dzień 31.12.2023
<i>Piłsudskiego 7</i>	478 095,48	147 881,35	-641 930,97	- 311 716,84
<i>Piotrkowska 103/105</i>	77 326,16	0,00	8 543,82	85 869,98
<i>Piotrkowska 175a/177</i>	112 982,28	146 761,55	120 646,85	86 867,58
<i>Piotrkowska 182</i>	1 683 874,99	983 633,87	-4 186 190,85	- 3 485 949,73
<i>Piotrkowska 183/187</i>	90 410,68	134 998,40	229 582,25	184 994,53
<i>Piotrkowska 204/210</i>	1 034 047,59	281 475,68	-639 910,80	112 661,11
<i>Piotrkowska 235/241</i>	324 946,16	88 776,72	507 727,69	743 897,13
<i>Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9</i>	568 534,22	376 237,77	217 501,63	409 798,08
<i>Wigury 15</i>	368 748,93	574 240,61	-171 376,23	- 376 867,91
<i>Wólczańska 126</i>	38 621,12	0,00	-87 673,59	- 49 052,47
<i>Wólczańska 155</i>	34 344,60	0,00	27 091,05	61 435,65
<b>SUMA:</b>	<b>4 811 932,21</b>	<b>2 734 005,95</b>	<b>- 4 615 989,15</b>	<b>- 2 538 062,89</b>

#### **4. ZAMIERZENIA NA ROK 2024**

##### **1 . Założenia do planu finansowo-gospodarczego na rok 2024:**

Istotą planu jest zbliżone do rzeczywistości zaplanowanie kosztów i przychodów na dany rok. Punktem odniesienia są poniesione koszty w roku poprzednim oraz prognozy na rok następny, uwzględniając wskaźnik inflacji, podwyżki cen energii, CO, 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 2023 roku założenia na rok bieżący są odzwierciedleniem sytuacji związanej z rosnącą inflacją, oraz konsekwencjami po pandemii COVID-19.

W zakresie stawek na fundusz remontowy i eksploatacyjny zmiany będą wprowadzone od 1 maja 2024 r. wysokości zależą od potrzeb poszczególnych nieruchomości w zakresie ich utrzymania i poprawy stanu technicznego oraz estetyki budynków, a także częściowego pokrycia niedoborów z roku poprzedniego.

W związku ze zmianami cen przez dostawcę ciepła do nieruchomości i zapowiadany kolejnymi podwyżkami w bieżącym roku, Zarząd wnioskuje do Rady Nadzorczej 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 przyjmują że łączny ewidencyjnie fundusz remontowy na koniec 2024 roku zakończy się saldem ujemnym.

W wyniku przyjętych założeń na działania remontowe Spółdzielnia posiada płynność finansową.

Stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2023 roku wyniósł: 5 302 112,40 zł.

1. Kasa – 1 955,53 zł;

2. Rachunki bankowe – 5 300 156,87 zł.

Spółdzielnia na bieżąco reguluje zobowiązania cywilnoprawne i publicznoprawne.

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

Powyższy plan finansowo-gospodarczy na 2024 rok został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 22/XXVII/2024 dnia 16.01.2024 r.



**2. Analiza planowanych kosztów i przychodów w rozbiu na nieruchomości**  
plan na okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.

**Analiza kosztów i przychodów z podziałem na nieruchomości z uwzględnieniem nowych stawek uchwalonych dnia  
16.01.2024 r. oraz propozycjami zmian stawek  
plan na okres od 01.01.2024 do 31.12.2024**

Nazwa Nieruchomości	Wynik działalności podstawowej na dzień 31.12.2023	Działalność podstawowa					Wynik działalności podstawowej na dzień 31.12.2024	Dotychczasowa stawka	Nowa stawka zgodna z uchwałą
		planowany przychód przed zmianą stawki	zmiana stawki	dodatkowy przychód przy zmienionej stawce za 8 m-cy	planowany koszt roku 2024	planowany wynik roku 2024			
<b>Piłsudskiego 7</b>	- 152 427,27	1 014 325,64	0,60	<b>82 440,62</b>	1 058 241,57	38 524,70	- 113 902,58	4,90	5,50
<b>Piotrkowska 103/105</b>	63 021,13	82 221,90		-	123 130,00	- 40 908,10	22 113,03	2,50	2,50
<b>Piotrkowska 175a/177</b>	- 305 135,90	272 451,22	0,30	<b>11 095,97</b>	260 355,42	23 191,76	- 281 944,14	4,90	5,20
<b>Piotrkowska 182</b>	- 2 267 528,06	2 020 255,37	0,35	<b>94 863,22</b>	1 917 051,68	198 066,91	- 2 069 461,15	4,95	5,30
<b>Piotrkowska 183/187</b>	33 786,33	184 144,72	0,30	<b>9 434,09</b>	221 119,01	- 27 540,20	6 246,12	3,90	4,20
<b>Piotrkowska 204/210</b>	- 1 086 760,50	1 290 266,29	0,30	<b>66 013,66</b>	1 312 210,31	44 069,64	- 1 042 690,86	3,90	4,20
<b>Piotrkowska 235/241</b>	- 26 458,90	555 627,20	-	-	526 053,69	29 573,51	3 114,62	4,30	4,30
<b>Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9</b>	- 1 726 185,54	893 772,01	0,15	<b>17 301,20</b>	897 948,86	13 124,35	- 1 713 061,19	5,15	5,30
<b>Wigury 15</b>	153 636,34	468 832,56		-	543 702,86	- 74 870,30	78 766,04	3,60	3,60
<b>Wólczańska 126</b>	- 57 835,67	58 064,11	0,55	<b>4 287,71</b>	52 293,73	10 058,09	- 47 777,58	4,95	5,50
<b>Wólczańska 155</b>	25 903,26	36 857,76	-	-	48 908,92	- 12 051,16	13 852,09	3,00	3,00
<b>SUMA:</b>	<b>- 5 345 984,79</b>	<b>6 876 818,78</b>		<b>285 436,47</b>	<b>6 961 016,06</b>	<b>201 239,19</b>	<b>- 5 144 745,60</b>		

Nazwa Nieruchomości	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2023	Fundusz remontowy				Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2024	Dotychczasowa stawka	Nowa stawka zgodna z uchwałą
		przychód/odpis	Zmiana stawki	przychód przy zmienionej stawce za 8 m-cy	wykorzystanie			
Piłsudskiego 7	- 308 908,68	515 253,90	0,50	<b>68 700,52</b>	508 289,00	- 233 243,26	2,50	3,00
Piotrkowska 103/105	85 869,64	81 681,90	0,50	<b>10 890,92</b>	84 300,00	94 142,46	2,50	3,00
Piotrkowska 175a/177	125 057,89	119 281,66	0,35	<b>12 945,30</b>	332 200,00	- 74 915,15	2,15	2,50
Piotrkowska 182	- 3 710 122,27	1 341 636,91	0,20	<b>54 207,55</b>	1 161 590,00	- 3 475 867,81	3,30	3,50
Piotrkowska 183/187	184 994,53	94 340,88	0,50	<b>15 723,48</b>	193 219,00	101 839,89	2,00	2,50
Piotrkowska 204/210	10 873,31	924 191,18	0,20	<b>44 009,10</b>	960 688,00	18 385,59	2,80	3,00
Piotrkowska 235/241	832 480,62	387 420,84	-	-	128 200,00	1 091 701,46	3,00	3,00
Sienkiewicza 101/109 Piłsudskiego 9	297 034,60	432 530,10	-	-	591 556,00	138 008,70	2,50	2,50
Wigury 15	- 302 821,53	390 223,80	0,50	<b>43 358,20</b>	278 986,00	- 148 225,53	3,00	3,50
Wólczańska 126	- 49 052,45	42 097,54	-	-	32 500,00	- 39 454,91	3,60	3,60
Wólczańska 155	26 477,74	36 797,76	-	-	63 000,00	275,50	3,00	3,00
<b>SUMA:</b>	<b>- 2 808 116,61</b>	<b>4 365 456,47</b>		<b>249 835,07</b>	<b>4 334 528,00</b>	<b>- 2 527 353,07</b>		

### 3. Plan prac remontowych w 2024 r. w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście”

PLAN PRAC REMONTOWYCH W 2024 ROKU W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "ŚRÓDMIEŚCIE"		
NIERUCHOMOŚĆ	ZAKRES PRAC REMONTOWYCH	REMONTY SZACUNKOWY-KOSZT/netto
<b>1. PIŁSUDSKIEGO 7</b>		
1	Nowe windy - splata (kl. I, II * kwota rat wind zamontowanych w 2021 roku), oraz modernizacja kabin dźwigów osobowych o montaż urządzeń dezynfekujących powietrze w celu zapewnienia bezpieczeństwa wirusowego	243 289,00 zł
2	Naprawy punktowe spodniej okładziny tarasu w podcieniach	40 000,00 zł
3	Likwidacja witryn w korytarzach przymieszkalnych w kl. sch. 1-3	50 000,00 zł
4	Remont drzwi wejściowych do holu przy klatce I i II	15 000,00 zł
5	Montaż drzwi ewakuacyjnych w klasie EI 60 w klatkach nr II i III na poziomie parterów, oraz wymiana drzwi do zsyków głównych	40 000,00 zł
6	Interwencyjne prace polegające na wymianie płytek PCV na korytarzach przymieszkalnych	70 000,00 zł
7	Punktowe naprawy elewacji w systemie alpinistycznym wraz z wymianą parapetów	50 000,00 zł
	<b>SUMA:</b>	<b>508 289,00 zł</b>
<b>2. PIOTRKOWSKA 103/105</b>		
1	Wymiana rozdzielni elektrycznej głównej	70 000,00 zł
2	Modernizacja kabiny dźwigu osobowego o montaż urządzeń dezynfekujących powietrze w celu zapewnienia bezpieczeństwa wirusowego	10 800,00 zł
3	Remont bramy wjazdowej w prześwicie bramowym	3 500,00 zł
4	Gromadzenie funduszy na wykonanie naprawy poszycia dachowego w systemie membrany płynnej oraz na docieplenie elewacji od strony podwórka ( al. Kościuszki )	
	<b>SUMA:</b>	<b>84 300,00 zł</b>
<b>3. PIOTRKOWSKA 175 A/177</b>		
1	Wymiana wind (kl. I,II,III, IV * kwota rat, zaliczek itp. wind zamontowanych w 2023 r. oraz planowanych do zamontowania w 2024 roku), oraz modernizacja kabin dźwigów osobowych o montaż urządzeń dezynfekujących powietrze w celu zapewnienia bezpieczeństwa wirusowego	226 200,00 zł
2	Wymiana systemu kontroli wjazdów na nieruchomości	10 000,00 zł
3	Wymiana rozdzielni elektrycznej w klatce IV	60 000,00 zł
4	Wymiana chodnika na kostkę betonową na odcinku od bramy do II klatki	36 000,00 zł
	<b>SUMA:</b>	<b>332 200,00 zł</b>
<b>4. PIOTRKOWSKA 182</b>		
1	Wymiana wind (kl. I,II, VI * kwota rat wind zamontowanych w 2021 , 2022 roku)	166 940,00 zł
2	Wymiana wind (kl. I,II, IV,VI * kwota rat, zaliczek itp. wind zamontowanych w 2023 r. oraz planowanych do zamontowania w 2024 roku), oraz modernizacja kabin dźwigów osobowych o montaż urządzeń dezynfekujących powietrze w celu zapewnienia bezpieczeństwa wirusowego	607 650,00 zł

3	Remont poszycia dachowego w technologii hydronylon w klatce V i VI, obróbek blacharskich, instalacji odgromowej	180 000,00 zł
4	Likwidacja boazerii na poziomie tarasu między I klatką a II i wykonanie docieplenia wraz z obróbką murarską	40 000,00 zł
5	Wymiana rozdzielni elektrycznych w klatce II	110 000,00 zł
6	Wymianna drzwi ewakuacyjnych na drzwi w klasie ogniowej EI - 30 w klatkach IV - VI	12 000,00 zł
7	Remont ścian na parterze po wymianie dźwigów w klatkach schodowych nr 1,2,4,5,6	45 000,00 zł
<b>SUMA:</b>		<b>1 161 590,00 zł</b>
<b>5. PIOTRKOWSKA 183/187</b>		
1	Wymiana wind (kl. I, II, III * kwota rat wind zamontowanych w 2022 roku), oraz modernizacja kabin dźwigów osobowych o montaż urządzeń dezynfekujących powietrze w celu zapewnienia bezpieczeństwa wirusowego	103 219,00 zł
2	Wymiana płyt chodnikowych przed wejściami do klatek schodowych na kostkę betonową	35 000,00 zł
3	Zabezpieczenie balkonów	55 000,00 zł
4	Gromadzenie środków na remont elewacji	
<b>SUMA:</b>		<b>193 219,00 zł</b>
<b>6. PIOTRKOWSKA 204/210</b>		
1	Wymiana wind (kl. I,II, IV, V * kwota rat wind zamontowanych w 2021 i 2022 roku)	217 863,00 zł
2	Wymiana wind (kl. III,IV,V * kwota rat, zaliczek itp. wind zamontowanych w 2023 roku oraz planowanych do zamontowania w 2024 roku ), oraz modernizacja kabin dźwigów osobowych o montaż urządzeń dezynfekujących powietrze w celu zapewnienia bezpieczeństwa wirusowego	448 825,00 zł
3	Modernizacja (wymiana) rozdzielni sterujących wentylatorami dachowymi w klatkach nr 1 - 5. Podział zasilania na poszczególne wentylatory, wymiana przewodów zasilających.	50 000,00 zł
4	Wymiana płyt chodnikowych pomiędzy klatką I i II, oraz urządzenie terenu zielonego	39 000,00 zł
5	Modernizacja węzła w klatce III wraz z projektem, oraz prace modernizacyjne w węzłach w klatce I i V w zakresie instalacji elektrycznej	140 000,00 zł
6	Prace malarskie w klatkach schodowych nr: III - V	35 000,00 zł
7	Likwidacja koszy piwnicznych wraz z montażem wentylacji pomiędzy kl.I i kl. II, od strony ul. Piotrkowskiej	30 000,00 zł
8	Gromadzenie środków na remont elewacji	
<b>SUMA:</b>		<b>960 688,00 zł</b>
<b>7. PIOTRKOWSKA 235/241</b>		
1	Kapitalny remont elewacji i dachów - gromadzenie środków	
2	Modernizacja kabin dźwigów osobowych o montaż urządzeń dezynfekujących powietrze w celu zapewnienia bezpieczeństwa wirusowego	43 200,00 zł
3	Zabezpieczenie płyt balkonowych od strony zachodniej przed odpadaniem wyprawy betonowej	85 000,00 zł
<b>SUMA:</b>		<b>128 200,00 zł</b>

<b>8. SIENKIEWICZA 101/109 - PIŁSUDSKIEGO 9</b>		
1	Splata nowych wind (kl. III * kwota rat wind zamontowanych w 2022 roku ) oraz modernizacja kabin dźwigów osobowych o montaż urządzeń dezynfekujących powietrze w celu zapewnienia bezpieczeństwa wirusowego	106 556,00 zł
2	Pawilon - demontaż attyki i montaż barierek zgodnie z projektem, punktowe naprawy dachu	230 000,00 zł
3	Montaż drzwi ppoż. do biegów schodowych w klatkach schodowych nr I i II - dostosowanie budynku do przepisów ppoż.	60 000,00 zł
4	Wymiana witryny na poziomie parteru w klatce I	85 000,00 zł
5	Wymiana rozdzielni elektrycznej i drzwi do niej w klatce III	110 000,00 zł
<b>SUMA:</b>		<b>591 556,00 zł</b>
<b>10. WIGURY 15</b>		
1	Splata wymienionych wind (kl. I, II * kwota rat wind zamontowanych w 2021 i 2022 roku) oraz modernizacja kabin dźwigów osobowych o montaż urządzeń dezynfekujących powietrze w celu zapewnienia bezpieczeństwa wirusowego	168 986,00 zł
2	Klatka I - remont szachtów technicznych poprzez wymianę drzwi oraz wykonanie przepustów pożarowych w ramach realizacji decyzji komendanta straży pożarnej	110 000,00 zł
3	Gromadzenie środków na kontynuację remontu elewacji budynku	
<b>SUMA:</b>		<b>278 986,00 zł</b>
<b>11. WÓLCZAŃSKA 126</b>		
1	Wymianna instalacji domofonowej na cyfrową	5 500,00 zł
2	Doszczelnienie przewodów spalinowych po przeglądzie kominowym	10 000,00 zł
3	Remont ścian garażowych	25 500,00 zł
<b>SUMA:</b>		<b>41 000,00 zł</b>
<b>12 WÓLCZAŃSKA 155</b>		
1	Wymiana drzwi w pomieszczeniach gospodarczych	18 000,00 zł
2	Doszczelnienie przewodów spalinowych po przeglądzie kominowym	15 000,00 zł
3	Remont pomieszczenia piwnicy w częściach wspólnych	35 000,00 zł
<b>SUMA:</b>		<b>68 000,00 zł</b>
<b>RAZEM</b>		<b>4 348 028,00 zł</b>

Powyższy Plan prac remontowych w zasobach SM „Śródmieście” na rok 2024 został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwała nr 22/XXVII/2024 dnia 16.01.2024 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”.